



# **COMUNE DI CAVEZZO**

## **PROVINCIA DI MODENA**

### **U.P. SERVIZI PER IL TERRITORIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DI APPROVAZIONE DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE AI SENSI DELL'ART.32 BIS DELLA L.R.N.20/2000 - INCREMENTO DELL'ALTEZZA CONSENTITA PER LA REALIZZAZIONE DI MAGAZZINI AUTOMATICI

#### **Oggetto: Quadro normativo di raffronto art.39 PSC**

Il presente allegato a indicare la variante normativa posta in essere. L'integrazione normativa viene inserita **in grassetto**.

#### PIANO STRUTTURALE COMUNALE VIGENTE

Art. 39 Aree urbanizzabili per funzioni produttive, già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate (AP.5)

##### 1. Definizione:

Sono aree destinate a nuovi insediamenti di attività produttive già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate dal presente PSC.

In tali ambiti il PSC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.

##### 2. Modalità di attuazione:

Le aree classificate AP.5 sono soggette a POC (Piano Operativo Comunale).

Nelle more della formazione del POC, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nell'ambito del perimetro delle aree classificate AP.5, sono soggetti ad intervento diretto.

Il POC individua, nell'ambito delle aree classificate AP.5, i nuovi insediamenti produttivi da attuare nel proprio arco temporale di attuazione, assoggettandoli a piano urbanistico attuativo (PUA).

##### 3. Usi ammessi:

Nelle aree classificate AP.5 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

U.5.1.b Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare ed alimentare

U.5.2.b Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare e, nel centro abitato del Capoluogo perimetrato ai sensi del codice della strada, alimentare

U.6. b Grandi strutture di vendita del settore non alimentare nel solo ambito previsto dal POIC nel Capoluogo e con un limite massimo di superficie di vendita di mq 5.000

U.7 Pubblici esercizi

U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti

U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U.13a Artigianato di servizio non produttivo

U.13b Piccole officine e laboratori artigianali

U.14 Artigianato di servizio agli automezzi

U.15 Attività artigianali e industriali

U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero

U.18 Attività di rottamazione e di smaltimento e/o recupero dei rifiuti

U.21 Attrezzature sportive

U.27 Attrezzature per la mobilità.



# COMUNE DI CAVEZZO

## PROVINCIA DI MODENA

### U.P. SERVIZI PER IL TERRITORIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della SU complessiva realizzabile.

Nelle aree classificate AP.5 non sono ammesse attività "classificate insalubri" con dichiarazione formale dell'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34 e proposta di classificazione da parte dei relativi Organi Tecnici preposti.

Nelle aree classificate AP.5 non sono altresì ammesse attività ad "alto rischio" assoggettate al DPR. 175/88.

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq di SU, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici utili non ecceda i 150 mq complessivi, da computarsi all'interno della SU complessivamente realizzabile e in misura non superiore al 30% della SU complessivamente realizzabile nell'area. La quota di SU residenziale non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva. La quota di SU residenziale non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività produttiva principale. A tal fine gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che sarà soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree classificate AP.5 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM Superficie minima di intervento = ST (Superficie territoriale) compresa entro il perimetro del PUA individuato dal POC

UT Indice di utilizzazione territoriale = 6.500 mq/ha

PU Parcheggi di urbanizzazione = 10 mq/100 mq SU

VP Verde pubblico = 15 mq/100 mq SU

DE Dotazioni ecologiche = 30 mq/100 mq SU

Pp Parcheggi di pertinenza = come definiti dal RUE

SP Superficie permeabile = 20% della ST

H Altezza massima = 10,50 m, derogabile per volumi tecnici

VL Visuale Libera = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni ai comparti

D1 Distanze dai confini di proprietà = 5 m

D2 Distanze da confini di zona urbanistica = 10 m nei confronti delle aree residenziali e 5 m nei confronti di tutte le altre aree urbanistiche

D3 Distanze tra edifici = all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

#### 5. Prescrizioni particolari:

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari ed alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

L'attuazione delle previsioni commerciali nell'ambito previsto dal POIC dovrà essere effettuata nel rispetto dei limiti dimensionali e delle prescrizioni previste dal POIC per l'abito stesso, ovvero: grandi strutture di vendita nel settore non alimentare con un limite massimo di mq 5000 di superficie di vendita, stante una superficie complessiva sostenibile nell'area di mq 10.000 di superficie di vendita per medie e grandi strutture commerciali; la merceologia ammessa per le tipologie di rilevanza sovracomunale è quella non alimentare; previa presentazione di un piano urbanistico attuativo unitario e la sottoscrizione di un Accordo territoriale come disciplinato dal POIC. Nel piano devono essere indicati gli insediamenti commerciali previsti nell'area, ancorché



# **COMUNE DI CAVEZZO**

## **PROVINCIA DI MODENA**

### **U.P. SERVIZI PER IL TERRITORIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

l'attuazione avvenga per stralci, e la superficie di vendita complessiva delle medie e grandi strutture di vendita, in quanto riferimento per l'applicazione delle norme specifiche sugli standards urbanistici e sulle dotazioni dei parcheggi pertinenziali previste dalle norme regionali di riferimento. Il sistema infrastrutturale-transportistico dovrà risultare adeguato, in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture commerciali insediabili; in particolare, nel caso di ambiti di nuova urbanizzazione e con riferimento all'assetto della viabilità extra-urbana, dovrà essere operato, applicando la direttiva dell'art.63, comma 1, del PTCP, un raffronto tra la capacità della rete stradale esistente e di progetto, al fine di verificare l'idoneità della nuova configurazione. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate dai nuovi insediamenti commerciali sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi. Nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili, per usi commerciali, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità. Nel caso di insediamento di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale nel PTCP, nonché su strade in cui l'intervento provochi variazione dei flussi di traffico non compatibili con le caratteristiche esistenti della sede stradale, occorre prevedere l'adeguamento della infrastruttura e devono essere possibilmente evitati accessi diretti; in caso contrario tali accessi andranno opportunamente raccordati tramite corsie di accelerazione e decelerazione.

#### **PIANO STRUTTURALE COMUNALE IN ADOZIONE**

Art. 39 Aree urbanizzabili per funzioni produttive, già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate (AP.5)

##### **1. Definizione:**

Sono aree destinate a nuovi insediamenti di attività produttive già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate dal presente PSC.

In tali ambiti il PSC prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 20/2000.

##### **2. Modalità di attuazione:**

Le aree classificate AP.5 sono soggette a POC (Piano Operativo Comunale).

Nelle more della formazione del POC, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nell'ambito del perimetro delle aree classificate AP.5, sono soggetti ad intervento diretto.

Il POC individua, nell'ambito delle aree classificate AP.5, i nuovi insediamenti produttivi da attuare nel proprio arco temporale di attuazione, assoggettandoli a piano urbanistico attuativo (PUA).

##### **3. Usi ammessi:**

Nelle aree classificate AP.5 è ammesso l'insediamento dei seguenti usi:

U.5.1.b Medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare ed alimentare

U.5.2.b Medio-grandi strutture di vendita del settore non alimentare e, nel centro abitato del Capoluogo perimetrato ai sensi del codice della strada, alimentare

U.6. b Grandi strutture di vendita del settore non alimentare nel solo ambito previsto dal POIC nel Capoluogo e con un limite massimo di superficie di vendita di mq 5.000

U.7 Pubblici esercizi

U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti



# COMUNE DI CAVEZZO

## PROVINCIA DI MODENA

### U.P. SERVIZI PER IL TERRITORIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.15 Attività artigianali e industriali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.18 Attività di rottamazione e di smaltimento e/o recupero dei rifiuti
- U.21 Attrezzature sportive
- U.27 Attrezzature per la mobilità.

Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, attività commerciali al dettaglio, con esclusione del dettaglio alimentare, spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della SU complessiva realizzabile.

Nelle aree classificate AP.5 non sono ammesse attività "classificate insalubri" con dichiarazione formale dell'Autorità Sanitaria, sulla base di specifica procedura istruttoria prevista dagli artt. 216 e 217 del RD 1265/34 e proposta di classificazione da parte dei relativi Organi Tecnici preposti.

Nelle aree classificate AP.5 non sono altresì ammesse attività ad "alto rischio" assoggettate al DPR. 175/88.

Nell'ambito dei fabbricati destinati alla funzione principale è possibile realizzare un'abitazione per il personale di sorveglianza o per i titolari, in misura non superiore a 150 mq di SU, ovvero due abitazioni in cui la somma delle superfici utili non ecceda i 150 mq complessivi, da computarsi all'interno della SU complessivamente realizzabile e in misura non superiore al 30% della SU complessivamente realizzabile nell'area. La quota di SU residenziale non può in ogni caso essere superiore a quella adibita alla effettiva attività produttiva. La quota di SU residenziale non può essere alienata in forma disgiunta dall'attività produttiva principale. A tal fine gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che sarà soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari.

#### 4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree classificate AP.5 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM Superficie minima di intervento = ST (Superficie territoriale) compresa entro il perimetro del PUA individuato dal POC

UT Indice di utilizzazione territoriale = 6.500 mq/ha

PU Parcheggi di urbanizzazione = 10 mq/100 mq SU

VP Verde pubblico = 15 mq/100 mq SU

DE Dotazioni ecologiche = 30 mq/100 mq SU

Pp Parcheggi di pertinenza = come definiti dal RUE

SP Superficie permeabile = 20% della ST

H Altezza massima = 10,50 m, derogabile per volumi tecnici

VL Visuale Libera = 0,5 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni ai comparti

D1 Distanze dai confini di proprietà = 5 m

D2 Distanze da confini di zona urbanistica = 10 m nei confronti delle aree residenziali e 5 m nei confronti di tutte le altre aree urbanistiche

D3 Distanze tra edifici = all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m

**Limitatamente al Comparto Artigianale/Industriale AP.5/I Tangenziale Sud è possibile edificare magazzini automatici di stoccaggio di altezza massima (H) pari a 20 mt.**

**E' fatta salva l'applicazione dei parametri urbanistico edilizi residuali.**

**La realizzazione dei magazzini automatici è subordinata al parere vincolante della**



# **COMUNE DI CAVEZZO**

## **PROVINCIA DI MODENA**

### **U.P. SERVIZI PER IL TERRITORIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

**Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio per gli aspetti attinenti alla mitigazione paesaggistica.**

**La costruzione di magazzini automatici è sottoposta a permesso di costruire e alle specifica normativa di settore.**

**A corredo della richiesta di rilascio di permesso di costruire di fabbricati destinati a magazzini automatici dovrà essere allegato specifico studio dei flussi di traffico correlati alla movimentazione merci sulla viabilità, esteso alle diverse strutture di magazzinaggio al servizio dell'attività produttiva.**

5. Prescrizioni particolari:

Tutti i casi di insediamento (sia di nuova realizzazione che di riuso di contenitori preesistenti) di medio-grandi strutture di vendita commerciale non alimentari ed alimentari, vanno subordinati alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), al fine di inserire nella convenzione l'impegno relativo alle opere di mitigazione ambientale e/o di miglioramento dell'accessibilità, in relazione ai possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti, in relazione ai criteri regionali.

L'attuazione delle previsioni commerciali nell'ambito previsto dal POIC dovrà essere effettuata nel rispetto dei limiti dimensionali e delle prescrizioni previste dal POIC per l'abito stesso, ovvero: grandi strutture di vendita nel settore non alimentare con un limite massimo di mq 5000 di superficie di vendita, stante una superficie complessiva sostenibile nell'area di mq 10.000 di superficie di vendita per medie e grandi strutture commerciali; la merceologia ammessa per le tipologie di rilevanza sovracomunale è quella non alimentare; previa presentazione di un piano urbanistico attuativo unitario e la sottoscrizione di un Accordo territoriale come disciplinato dal POIC. Nel piano devono essere indicati gli insediamenti commerciali previsti nell'area, ancorché l'attuazione avvenga per stralci, e la superficie di vendita complessiva delle medie e grandi strutture di vendita, in quanto riferimento per l'applicazione delle norme specifiche sugli standards urbanistici e sulle dotazioni dei parcheggi pertinenziali previste dalle norme regionali di riferimento. Il sistema infrastrutturale-transportistico dovrà risultare adeguato, in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture commerciali insediabili; in particolare, nel caso di ambiti di nuova urbanizzazione e con riferimento all'assetto della viabilità extra-urbana, dovrà essere operato, applicando la direttiva dell'art.63, comma 1, del PTCP, un raffronto tra la capacità della rete stradale esistente e di progetto, al fine di verificare l'idoneità della nuova configurazione. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate dai nuovi insediamenti commerciali sia condizionata alla preventiva realizzazione o potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale devono essere esplicitate in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi. Nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili, per usi commerciali, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità. Nel caso di insediamento di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale nel PTCP, nonché su strade in cui l'intervento provochi variazione dei flussi di traffico non compatibili con le caratteristiche esistenti della sede stradale, occorre prevedere l'adeguamento della infrastruttura e devono essere possibilmente evitati accessi diretti; in caso contrario tali accessi andranno opportunamente raccordati tramite corsie di accelerazione e decelerazione.

Il Responsabile dell'U.P. Servizi per il territorio  
Dott.ssa Baraldi Susy