

COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

**VARIANTE ART. A-14-BIS
CERAMICHE PIEMME**

VARIANTI AL PRG

Approvata con Del. G.P. n. 481 del 23-11-2004

Approvata con Del. C.C. 48 del 27/06/2005

Approvata con Del. C.C. n. 41 del 14-06-2010

Approvata con Del. C.C. n. 46 del 30/07/2013

Approvata con Del. C.C. n. 1 del 28/01/2015

Approvata con Del. C.C. n. 1 del 8/02/2016

Approvata con Del C.C. n. 42 del 29/06/2016

Approvata con Del. C.C. n. 57 del 5/10/2016

Variante al PRG approvata con Decreto del Presidente della Provincia

Accordo di Programma
Decreto n. 34 del 2/03/2017

Il Sindaco
Fabio Franceschini

Estensori
Dott. Ing G. Mazzarella

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

Art. 66 * Zone territoriali omogenee tipo D1 (Insediamenti esistenti)

1. Le zone territoriali omogenee di tipo D1 comprendono le aree esistenti ad esclusiva o largamente prevalente destinazione produttiva, già edificate, con presenza d'edifici artigianali o industriali ovvero con diversa destinazione e pertanto soggetti ad intervento di riconversione d'uso. S'interviene come di seguito specificato.

2. Nelle zone D1 è consentito l'intervento sugli edifici esistenti e sulle aree di pertinenza con possibilità d'aumento della superficie utile esistente ed anche eventualmente del numero d'aziende insediate in un'unica unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di seguito riportati:

TAB.9 * PARAMETRI ZONE PRODUTTIVE D1

Sf	mq.	lotto netto esistente		
Sc/sf	mq./mq.	0,50		
Sm/int	mq.	Sf		
P. U1	mq.	3mq. /30 mq.	Su	
P	parcheggi pertinenza	mq.	1mq/20mq	Su
H	altezza massima	mt.	11,00 (*) (**)	
Attuazione	Intervento edilizio diretto			

Bordature vegetali obbligatorie comma 8 art. 65 e art. 56

(*) possono eccedere questo limite le apparecchiature tecnologiche ed i magazzini di stoccaggio, a condizione che oltre i 13,50 ml. sia prodotto uno studio di compatibilità paesaggistico- ambientale avendo a riferimento la legislazione regionale in materia.

(**) le zone D1 poste in destra Guerro nel Capoluogo non possono eccedere i 9 ml di altezza massima.

DISTANZE:

- dai confini di proprietà ml 5,00
- dalle strade come Codice della Strada
- dai limiti di zona B, E, F, G ml 10,00
- fra pareti finestrate ml 10,00

I vecchi fabbricati della cantina vinicola di Settecani, riconducibili ai tipi dell'archeologia industriale ed il giardino antistante, non possono essere demoliti. Sono ammessi usi compatibili con le funzioni previste dalle presenti norme, anche con interventi edilizi interni che ne modificano l'impianto tipologico, senza che ciò comporti alterazione delle facciate, in particolare delle aperture e dei decori, delle coperture e delle altezze.

La zona omogenea D1 prevista a S.Eusebio, posta immediatamente a settentrione del tracciato della Nuova Pedemontana dovrà recapitare le acque reflue di scarico presso un depuratore che potrà essere realizzato direttamente in loco, oppure individuato congiuntamente, all'interno del comparto produttivo denominato P.P. di S. Eusebio.

3. Nel caso d'intervento d'ampliamento della superficie utile, di cui al precedente comma 2, è richiesto il riassetto delle aree scoperte (aree di manovra, di parcheggio, di deposito materiali) e la messa dimora lungo il perimetro del lotto d'essenze arboree ad alto fusto.

4. Nelle zone edificate D1, occupate da industrie ceramiche (individuate come D1/C) è consentito l'intervento sugli edifici esistenti anche con aumento di superficie coperta purché, il rapporto di copertura non superi l'indice 0,50. Ove l'intervento edilizio sia funzionale al potenziamento dell'impianto produttivo esistente, il medesimo è assentibile a condizione che sia utilizzata una tecnologia depurativa idonea ad evitare l'aumento delle emissioni inquinanti precedentemente autorizzate, avendosi riguardo alle emissioni atmosferiche, a quelle idriche e a quelle acustiche.

5. Nelle zone D1/C sono pure consentiti gli interventi edilizi che, nel rispetto dei parametri di cui al primo capoverso del presente comma, si rendono necessari per l'insediamento d'aziende attive nell'ambito del Comprensorio ceramico, che intendano realizzare un progetto di trasferimento e di riorganizzazione aziendale, in attuazione e nel rispetto dei criteri approvati con il "Documento d'intesa tra le province e gli enti locali del Comprensorio ceramico" sottoscritto ed ufficializzato in data 5 giugno 1996.

Nelle ipotesi di cui al precedente capoverso, il richiedente l'atto abilitativo a edificare deve fornire prova

documentale dell'avvenuta comunicazione agli enti ed agli organi competenti ed interessati (Provincia, Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente, Azienda USL, Comune di provenienza, Assopiastrelle ed organizzazioni sindacali) di una relazione illustrativa del progetto di trasferimento e di riorganizzazione aziendale, contenente i principali elementi di rilevanza ambientale ed urbanistica che caratterizzano il progetto medesimo.

Nei casi in cui gli interventi edilizi ammessi dal presente comma comportino osservanza dell'art. 15 del DPR 24 maggio 1988 n.203, copia della domanda dell'autorizzazione provinciale di cui al medesimo art.15 deve essere allegata alla richiesta dell'atto abilitativo a costruire, in conformità a quanto disposto dall'art. 6 secondo comma DPR 203/88.

Gli interventi edilizi che comportino aumento della capacità produttiva sono consentiti a condizione che il soggetto richiedente il titolo abilitativo s'impegni ad aderire al sistema comunitario di eco-gestione e audit previsto dal Regolamento CEE n.1836/93 e dalla normativa nazionale di attuazione.

L'efficacia del titolo abilitativo è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni impartite dagli organi competenti in materia di tutela ambientale ai fini di contenere entro i limiti d'accettabilità previsti dalle disposizioni legislative e regolamentari in vigore le emissioni inquinanti atmosferiche, idriche e acustiche."

I parametri da applicare a tali zone sono i seguenti:

TAB. 10* PARAMETRI ZONE PRODUTTIVE D1/C

Sf	mq.	lotto netto esistente
Uf	mq/mq	(non applicato)
Sm/int	mq.	Sf
Sc/Sf	mq/mq.	0,50 max
P parcheggi pertinenza	mq.	1mq/20mq Su
H	altezza massima	mt. 11,00 (*)
Attuazione	intervento edilizio diretto	
Bordature vegetali obbligatorie	comma 8 art.65 e art. 56	

(*) possono eccedere questo limite le apparecchiature tecnologiche ed i magazzini di stoccaggio, a condizione che oltre i 13,50 ml. sia prodotto uno studio di compatibilità paesaggistico- ambientale avendo a riferimento la legislazione regionale in materia.

6. Nelle zone D1/C gli atti abilitativi a costruire sono subordinati alla sottoscrizione della convenzione stipulata ai sensi degli art.27 secondo comma lettera c), 28 ultimo comma, 29 e 35 dodicesimo comma della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, avente la funzione di assicurare il rispetto delle prescrizioni impartite dagli organi competenti (Provincia, AUSL, ARPA e Comune) ed alle ulteriori condizioni di assentibilità di cui al precedente comma 4.

7. Nel lotto entro cui è insediata la ceramica PIEMME e sul quale è pendente un provvedimento di esproprio al fine di adeguare l'assetto viario di raccordo con la Nuova Pedemontana (bretella di collegamento Pedemontana - Strada per Pozza), è confermata la capacità edificatoria di mq. 244 che fa riferimento alla delimitazione del lotto così come configurato prima dell'adozione della V.S. al PRG 2003. Si conferma quindi, nonostante lo stralcio di terreno derivante da atto d'esproprio, la previsione di S.U. aggiuntiva a quella già esistente, di mq. 244.

8. La Var. al PRG individua zone omogenee D in edificabili, classificate D1/C.a, esclusivamente destinate allo stoccaggio di materiali di produzione.

Tali zone sono incluse in un comparto urbanistico per il quale è prescritta la redazione di un P.P. d'iniziativa privata, esteso all'intera superficie delimitata dalla cartografia di PRG.

Tutte le aree incluse nei suddetti comparti e destinate a verde pubblico dovranno essere cedute al Comune per la costituzione del parco urbano, programmato a protezione dell'abitato di Solignano.

Il P.P. dovrà stabilire accuratamente, ancor prima di delimitare le zone destinate allo stoccaggio dei prodotti e localizzare la superficie permeabile, pari al 30% dell'intera superficie classificata D1/C.a, in fregio al limite di zona omogenea F e definire puntualmente la sistemazione del verde privato, verificare, ai sensi del DM 471 del 25.10.1999, "Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 22/97 e s.m.", mediante sondaggi esplorativi da concordare con Arpa.

Qualora fossero rilevati elementi inquinanti, gli stessi dovranno essere immediatamente rimossi nel rispetto delle modalità di rito e di ciò data informazione agli Organi preposti.

La relazione illustrativa dei sondaggi e dell'effettivo stato della situazione, redatta da un tecnico abilitato, costituirà parte integrante degli elaborati di P.P. Inoltre, l'intervento di sistemazione dei piazzali e quindi il diritto d'uso per le funzioni di stoccaggio, è subordinato alla verifica qualiquantitativa degli scarichi di acque reflue industriali e/o di acque reflue domestiche ed all'eventuale regolarizzazione degli stessi. Il P.P. inoltre, dovrà prevedere un'accurata sistemazione delle aree a verde pubblico coordinandosi con i comparti adiacenti, sentite le specifiche disposizioni dell'U.T.C.

La Var. al PRG 2009 individua una sottozona denominata D1° tra il PUA di S.Eusebio e il nuovo comparto produttivo (D2) settentrionale, con sovrastanti fabbricati rurali d'interesse tipologico-ambientale (A3).

Tale area, che è una sottozona territoriale omogenea di tipo D1 e denominata D1°, ospita fabbricati rurali esistenti alcuni dei quali con vincolo tipologico A3 aventi circa 1.000 mq di S.u, è vincolata alla sola trasformazione delle superfici esistenti e legittimate entro i limiti posti dalla disciplina d'intervento per la categoria A3. La superficie utile assegnata è sostanzialmente coincidente con i fabbricati esistenti e può essere destinata esclusivamente a funzioni di servizio alla produzione da insediare all'interno dei fabbricati esistenti quali: uffici, servizi di ristoro, servizi alla produzione in genere.

Non sono ammesse superfici utili aggiuntive alle esistenti ed il valore di 1.000 mq è meramente indicativo.

L'intervento è del tipo diretto e i parametri di riferimento, eccetto la Su, sono quelli disposti per le zone omogenee D1

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

VERSIONE COMPARATA

Art. 66 * Zone territoriali omogenee tipo D1 (Insediamenti esistenti)

1. Le zone territoriali omogenee di tipo D1 comprendono le aree esistenti ad esclusiva o largamente prevalente destinazione produttiva, già edificate, con presenza d'edifici artigianali o industriali ovvero con diversa destinazione e pertanto soggetti ad intervento di riconversione d'uso. S'interviene come di seguito specificato.

2. Nelle zone D1 è consentito l'intervento sugli edifici esistenti e sulle aree di pertinenza con possibilità d'aumento della superficie utile esistente ed anche eventualmente del numero d'aziende insediate in un'unica unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di seguito riportati:

TAB.9 * PARAMETRI ZONE PRODUTTIVE D1

Sf	mq.	lotto netto esistente		
Sc/sf	mq./mq.	0,50		
Sm/int	mq.	Sf		
P. U1	mq.	3mq. /30 mq. Su		
P	parcheggi pertinenza	mq.	1mq/20mq Su	
H	altezza massima	mt.	11,00 (*) (**)	
Attuazione	Intervento edilizio diretto			
Bordature vegetali obbligatorie	comma 8 art. 65 e art. 56			

(*) possono eccedere questo limite le apparecchiature tecnologiche ed i magazzini di stoccaggio, a condizione che oltre i 13,50 ml. sia prodotto uno studio di compatibilità paesaggistico - ambientale avendo a riferimento la legislazione regionale in materia.

(**) le zone D1 poste in destra Guerro nel Capoluogo non possono eccedere i 9 ml di altezza massima.

DISTANZE:

- dai confini di proprietà ml 5,00
- dalle strade come Codice della Strada
- dai limiti di zona B, E, F, G ml 10,00
- fra pareti finestrate ml 10,00

I vecchi fabbricati della cantina vinicola di Settecani, riconducibili ai tipi dell'archeologia industriale ed il giardino antistante, non possono essere demoliti. Sono ammessi usi compatibili con le funzioni previste dalle presenti norme, anche con interventi edilizi interni che ne modificano l'impianto tipologico, senza che ciò comporti alterazione delle facciate, in particolare delle aperture e dei decori, delle coperture e delle altezze.

La zona omogenea D1 prevista a S.Eusebio, posta immediatamente a settentrione del tracciato della Nuova Pedemontana dovrà recapitare le acque reflue di scarico presso un depuratore che potrà essere realizzato direttamente in loco, oppure individuato congiuntamente, all'interno del comparto produttivo denominato P.P. di S. Eusebio.

3. Nel caso d'intervento d'ampliamento della superficie utile, di cui al precedente comma 2, è richiesto il riassetto delle aree scoperte (aree di manovra, di parcheggio, di deposito materiali) e la messa dimora lungo il perimetro del lotto d'essenze arboree ad alto fusto.

4. Nelle zone edificate D1, occupate da industrie ceramiche (individuata come D1/C) è consentito l'intervento sugli edifici esistenti anche con aumento di superficie coperta purché, il rapporto di copertura non superi l'indice 0,50. Ove l'intervento edilizio sia funzionale al potenziamento dell'impianto produttivo esistente, il medesimo è assentibile a condizione che sia utilizzata una tecnologia depurativa idonea ad evitare l'aumento delle emissioni inquinanti precedentemente autorizzate, avendosi riguardo alle emissioni atmosferiche, a quelle idriche e a quelle acustiche.

5. Nelle zone D1/C sono pure consentiti gli interventi edilizi che, nel rispetto dei parametri di cui al primo capoverso del presente comma, si rendono necessari per l'insediamento d'aziende attive nell'ambito del Comprensorio ceramico, che intendano realizzare un progetto di trasferimento e di riorganizzazione aziendale, in attuazione e nel rispetto dei criteri approvati con il "Documento d'intesa tra le province e gli enti locali del Comprensorio ceramico" sottoscritto ed ufficializzato in data 5 giugno 1996.

Nelle ipotesi di cui al precedente capoverso, il richiedente l'atto abilitativo a edificare deve fornire prova documentale dell'avvenuta comunicazione agli enti ed agli organi competenti ed interessati (Provincia, Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente, Azienda USL, Comune di provenienza, Assopiastrelle ed organizzazioni sindacali) di una relazione illustrativa del progetto di trasferimento e di riorganizzazione aziendale, contenente i principali elementi di rilevanza ambientale ed urbanistica che caratterizzano il progetto medesimo.

Nei casi in cui gli interventi edilizi ammessi dal presente comma comportino osservanza dell'art. 15 del DPR 24 maggio 1988 n.203, copia della domanda dell'autorizzazione provinciale di cui al medesimo art.15 deve essere allegata alla richiesta dell'atto abilitativo a costruire, in conformità a quanto disposto dall'art. 6 secondo comma DPR 203/88.

Gli interventi edilizi che comportino aumento della capacità produttiva sono consentiti a condizione che il soggetto richiedente il titolo abilitativo s'impegni ad aderire al sistema comunitario di eco-gestione e audit previsto dal Regolamento CEE n. 1836/93 e dalla normativa nazionale di attuazione.

L'efficacia del titolo abilitativo è comunque subordinata al rispetto delle prescrizioni impartite dagli organi competenti in materia di tutela ambientale ai fini di contenere entro i limiti d'accettabilità previsti dalle disposizioni legislative e regolamentari in vigore le emissioni inquinanti atmosferiche, idriche e acustiche."

I parametri da applicare a tali zone sono i seguenti:

TAB. 10* PARAMETRI ZONE PRODUTTIVE D1/C

Sf	mq.	lotto netto esistente
Uf	mq/mq	(non applicato)
Sm/int	mq.	Sf
Sc/Sf	mq/mq.	0,50 max
P parcheggi pertinenza	mq.	1mq/20mq Su
H	altezza massima	mt. 11,00 (*)
Attuazione	intervento edilizio diretto	
Bordature vegetali obbligatorie	comma 8 art.65 e art. 56	

(*) possono eccedere questo limite le apparecchiature tecnologiche ed i magazzini di stoccaggio, a condizione che oltre i 13,50 ml. sia prodotto uno studio di compatibilità paesaggistico- ambientale avendo a riferimento la legislazione regionale in materia.

6. Nelle zone D1/C gli atti abilitativi a costruire sono subordinati alla sottoscrizione della convenzione stipulata ai sensi degli art.27 secondo comma lettera c), 28 ultimo comma, 29 e 35 dodicesimo comma della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, avente la funzione di assicurare il rispetto delle prescrizioni impartite dagli organi competenti (Provincia, AUSL, ARPA e Comune) ed alle ulteriori condizioni di assentibilità di cui al precedente comma 4.

7. Nel lotto entro cui è insediata la ceramica PIEMME e sul quale è stato attuato pendente un provvedimento di esproprio al fine di adeguare l'assetto viario di raccordo con la Nuova Pedemontana (bretella di collegamento Pedemontana - Strada per Pozza), è confermata la capacità edificatoria di mq. 244 che fa riferimento alla delimitazione del lotto così come configurato prima dell'adozione della V.S. al PRG 2003. Si conferma quindi, nonostante lo stralcio di terreno derivante da atto d'esproprio, la previsione di S.U. aggiuntiva a quella già esistente, di mq. 244.

Nello stesso lotto in forza di una variante al PRG vigente in forza dell'art. A-14-bis della L.R. 20/2000 è previsto il parametro Sc/Sf pari a mq/mq 0,507.

8. La Var. al PRG individua zone omogenee D in edificabili, classificate D1/C.a, esclusivamente destinate allo stoccaggio di materiali di produzione.

Tali zone sono incluse in un comparto urbanistico per il quale è prescritta la redazione di un P.P. d'iniziativa privata, esteso all'intera superficie delimitata dalla cartografia di PRG.

Tutte le aree incluse nei suddetti comparti e destinate a verde pubblico dovranno essere cedute al Comune per la costituzione del parco urbano, programmato a protezione dell'abitato di Solignano.

Il P.P. dovrà stabilire accuratamente, ancor prima di delimitare le zone destinate allo stoccaggio dei prodotti e localizzare la superficie permeabile, pari al 30% dell'intera superficie classificata D1/C.a, in fregio al limite di zona omogenea F e definire puntualmente la sistemazione del verde privato, verificare, ai sensi del DM 471 del 25.10.1999, "Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 22/97 e s.m.", mediante

sondaggi esplorativi da concordare con Arpa.

Qualora fossero rilevati elementi inquinanti, gli stessi dovranno essere immediatamente rimossi nel rispetto delle modalità di rito e di ciò data informazione agli Organi preposti.

La relazione illustrativa dei sondaggi e dell'effettivo stato della situazione, redatta da un tecnico abilitato, costituirà parte integrante degli elaborati di P.P. Inoltre, l'intervento di sistemazione dei piazzali e quindi il diritto d'uso per le funzioni di stoccaggio, è subordinato alla verifica qualiquantitativa degli scarichi di acque reflue industriali e/o di acque reflue domestiche ed all'eventuale regolarizzazione degli stessi. Il P.P. inoltre, dovrà prevedere un'accurata sistemazione delle aree a verde pubblico coordinandosi con i comparti adiacenti, sentite le specifiche disposizioni dell'U.T.C.

Nell'area in cui è insediata la ceramica PIEMME, di cui al comma 7, è prevista un'area classificata D1/C.a , da attuare in forza di una Variante al PRG in forza di un procedimento di cui all'art. A-14-bis della L.R. 20/2000, che prevede in fregio alla Nuova Pedemontana una vasca di laminazione a garanzia dell'invarianza idraulica rispetto al corpo recettore per quanto concerne le acque meteoriche.

La Var. al PRG 2009 individua una sottozona denominata D1° tra il PUA di S.Eusebio e il nuovo comparto produttivo (D2) settentrionale, con sovrastanti fabbricati rurali d'interesse tipologico-ambientale (A3).

Tale area, che è una sottozona territoriale omogenea di tipo D1 e denominata D1°, ospita fabbricati rurali esistenti alcuni dei quali con vincolo tipologico A3 aventi circa 1.000 mq di S.u ,è vincolata alla sola trasformazione delle superfici esistenti e legittimate entro i limiti posti dalla disciplina d'intervento per la categoria A3. La superficie utile assegnata è sostanzialmente coincidente con i fabbricati esistenti e può essere destinata esclusivamente a funzioni di servizio alla produzione da insediare all'interno dei fabbricati esistenti quali: uffici, servizi di ristoro, servizi alla produzione in genere.

Non sono ammesse superfici utili aggiuntive alle esistenti ed il valore di 1.000 mq è meramente indicativo.

L'intervento è del tipo diretto e i parametri di riferimento, eccetto la Su, sono quelli disposti per le zone omogenee D1