

# RUE

REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
EDILIZIO

2014



Comune di Campogalliano  
Provincia di Modena

RE

RELAZIONE

Relazione

approvato

con deliberazione consiliare n° 3 del 30 gennaio 2015

PRIMA VARIANTE NORMATIVA

Maggio 2015

adottato

con deliberazione consiliare n° del

**l'amministrazione comunale  
e il sindaco**

Paola Guerzoni

**il piano è stato redatto da**

Ezio Righi

Claudio Fornaciari

**con la collaborazione di**

Emiliano Righi

Simona Rotteglia

Simone Ruini

Anna Trazzi

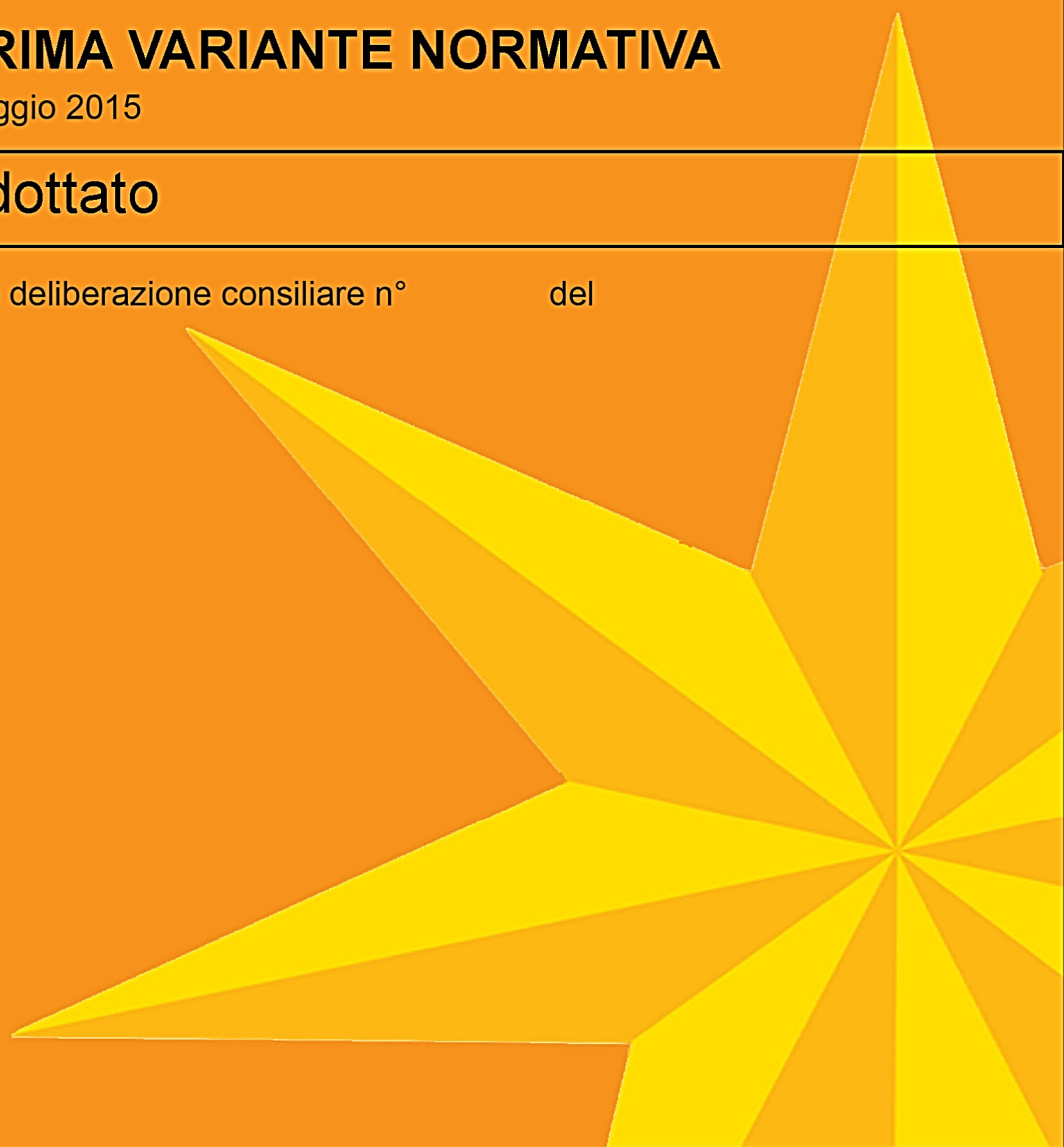
**e di**

Ivano Leoni

Cinzia Gazzotti

Roberta Urselli

dell'ufficio tecnico





**COMUNE DI CAMPOGALLIANO**

**PROVINCIA DI MODENA**

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

## **PRIMA VARIANTE NORMATIVA AL RUE DEL COMUNE DI CAMPOGALLIANO RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Il Comune di Campogalliano è dotato di Piano Strutturale Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 29 dicembre 2014, ed ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio in data 30 gennaio 2015 con delibera di Consiglio Comunale n. 3.

Le norme del Regolamento Urbanistico Edilizio approvate sono contenute nell'elaborato Regolamento urbanistico edilizio - **NORME GENERALI**, e riportate poi nell'elaborato approvato Carta unica del territorio - **NORME COORDINATE**.

Per alcuni degli articoli che seguono, che sono oggetto della presente variante normativa, si sono evidenziate, in questi primi mesi di vigenza delle norme approvate, difficoltà applicative da parte dell'Ufficio tecnico; per altri si è preso atto della necessità, da parte di alcune tipologie di aziende agricole insediate, di dotarsi di altre strutture ad integrazione di quelle esistenti.

Nello specifico, con la presente Variante si modificano i testi di alcuni articoli delle norme di RUE, come segue:

**Patrimonio edilizio estraneo all'attività agricola:** viene eliminato, dall'elenco delle condizioni alle quali è consentita la realizzazione di autorimesse, quello della superficie illuminante massima di ciascuna rimessa, pari a 0.30 mq. La prescrizione, posta a tutela della effettiva legittima utilizzazione dei locali, essendo elencata unitamente ad altri requisiti maggiormente stringenti, si è rivelata non necessaria e ha comunque generato difficoltà applicative, soprattutto in relazione alle dimensioni eccessivamente ridotte delle bucatore e alla conformità ai requisiti di corretto inserimento nel paesaggio rurale.

**Ambiti rurali di rilievo paesaggistico:** in accordo con le previsioni del PTCP, viene consentito agli allevamenti intensivi esistenti, che siano collocati in ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, di ampliare le strutture esistenti, tenendo conto che spesso ampliare i fabbricati significa anche intervenire con qualificazioni del patrimonio esistente e adeguamento a normative sopravvenute, con un complessivo miglioramento delle condizioni di vita degli animali e di lavoro delle persone. Lo spostamento di queste attività in altra zona, inoltre, laddove non fosse consentito l'ampliamento, rischia di generare maggiori problemi rispetto al mantenimento delle attività esistenti: i volumi edificati per questo tipo di attività, infatti, sono difficilmente convertibili ad usi compatibili con l'ambito rurale, con la conseguenza che il loro abbandono potrebbe generare problemi di degrado. La modifica tiene conto, naturalmente, delle indicazioni che il PSC, all'articolo 80.70.90, fornisce per la normativa di dettaglio da individuare attraverso il RUE: infatti, il divieto di insediamento di nuovi allevamenti intensivi nelle zone di rilievo paesaggistico viene mantenuto, in conformità anche al disposto del PTCP.

**Sistema insediativo storico:** viene espunto dalla norma di RUE il divieto di collocazione di impianti fotovoltaici in copertura di fabbricati collocati in Centro Storico: si tratta di un parziale contrasto con quanto indicato dallo stesso RUE in altro punto, dove ammette a particolari condizioni l'inserimento di questi impianti anche su fabbricati privi di carattere testimoniale, storico o artistico comunque collocati in Centro Storico. L'eliminazione del divieto persegue anche il fine di bilanciare meglio l'interesse alla conservazione del patrimonio storico con quello all'incentivazione dell'uso di energie rinnovabili.

**Ambiti specializzati per attività produttive:** viene elevato il limite di altezza utile degli edifici produttivi da 8 a 10 metri lineari, mantenendo fermo il numero massimo di piani fuori terra. L'innalzamento del limite si pone come presa d'atto



**COMUNE DI CAMPOGALLIANO**

**PROVINCIA DI MODENA**

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

delle molteplici esigenze delle moderne attività produttive, che possono ragionevolmente necessitare di altezze maggiori per tecniche produttive, senza per questo aumentare i carichi urbanistici dell'attività stessa.

**Ambiti urbani consolidati:** viene eliminato, dall'elenco dei requisiti delle autorimesse, quello della superficie illuminante massima di ciascuna rimessa, pari a 0.50 mq. I requisiti di non abitabilità dei locali sono comunque garantiti dalle altre prescrizioni (altezza massima, unico accesso carraio ecc.), e la presenza di bucatore anche di dimensioni superiori garantisce una maggiore aerazione del locale e un suo utilizzo più adeguato e sicuro.

Viene inoltre introdotto un sistema di tolleranze all'indice di superficie coperta contenuto – per ogni area elementare – nelle schede della Disciplina degli Ambiti Elementari. I rapporti indicati dalle schede, infatti, sono frutto di un rilievo dello stato di fatto che – per forza di cose – può contenere approssimazioni, dovute anche alla scala grafica degli elaborati di rilievo. Si è quindi constatato che alcuni parametri, in particolare quelli più bassi, possono rendere difficoltosa la previsione di ampliamento o di edificazione, soprattutto su lotti non troppo estesi. Nell'ottica di contenere quindi il consumo di territorio, si è pensato – per gli ambiti consolidati, quindi già urbanizzati – di introdurre una tolleranza al rapporto di copertura pari al 10% di quella prevista dalla Disciplina degli Ambiti Elementari, e di introdurre un valore minimo dello stesso rapporto, pari allo 0.25, per quelle aree per le quali sia previsto un rapporto inferiore; a quest'ultimo rapporto non sarà applicabile la tolleranza.

Il procedimento di approvazione della presente variante, trattandosi di variante normativa, è quello previsto dall'art. 33 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 (adozione, deposito e pubblicazione, osservazioni, controdeduzioni, approvazione, pubblicazione al BUR, entrata in vigore) in applicazione del comma 4 bis della stessa legge.

Per la presente variante, inoltre, non è necessaria Valsat, in applicazione dell'articolo 5 comma 5 della medesima legge regionale. Infatti, la presente variante non riguarda le tutele e le previsioni sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente stabiliti dal piano vigente, e si limita a introdurre modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi ai sensi della lettera c).