

**Comune di Campogalliano**  
Provincia di Modena

---

# PRG

## **Variante QUARTA di Rilocalizzazione**

ai sensi della legge regionale 1 gennaio 1998 n. 38

### **Modifiche alle Norme di Attuazione**

(modificato in base alle osservazioni accolte)

Testo Vigente

*Testo modificato*

Testo controdedotto

**ing. Ivano Leoni**  
**Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale**

**Febbraio 2005**

# INDICE

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - GENERALITA'

- art.1 - Finalità del piano regolatore generale p. 2  
art.2 - L'ambito di competenza del Piano Regolatore Generale p. 2

### CAPO II - LA DISCIPLINA DEL PIANO REGOLATORE

- art.3 - Trasformazioni disciplinate dal Piano Regolatore p. 4  
art.4 - Articolazione della disciplina di Piano Regolatore p. 5  
art.5 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore p. 5  
art.6 - Strumenti di attuazione del Piano regolatore generale p. 5  
art.7 - Programma pluriennale di attuazione del Piano regolatore generale p. 6  
art.8 - Piano particolareggiato p. 6  
art.9 - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica p. 9  
art.10 - Piano Particolareggiato di iniziativa privata p.10  
art.11 - Piano di Recupero p.10  
art.12 - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare p.13  
art.13 - Piano delle aree destinate ad insediamenti produttivi p.14  
art.14 - Piano di Sviluppo Aziendale o Interaziendale p.14  
art.15 - Lottizzazione Convenzionata p.15  
art.16 - Modalità di intervento per l'attuazione del Piano Regolatore Generale p.16  
art.16.0 - Intervento Urbanistico Preventivo p.16  
art.16.1 Intervento Edilizio Diretto p.17  
art.16.2 Interventi sull'Edilizia Esistente p.17  
art.16.3 Restauro Scientifico p.17  
art.16.4 Restauro e Risanamento Conservativo p.18  
art.16.5 Ripristino Tipologico p.19  
art.16.6 Ristrutturazione Edilizia p.20  
art.16.7 Demolizione p.21  
art.16.8 Costruzione p.21  
art.16.9 Ampliamento p.22

art.16.10 Opere Interne	p.23
art.16.11 Adeguamento Funzionale	p.24
art.16.12 Manutenzione Straordinaria	p.24
art.16.13 Manutenzione Ordinaria	p.25
art.16.14 Ristrutturazione Urbanistica	p.25
art.16.15 Concessioni e Autorizzazioni	p.26
art.17 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	p.27
art.18 Edificabilità delle aree	p.29

### CAPO III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

art.19 Descrizione dei parametri urbanistici	p.30
art.20 Applicazione dei parametri urbanistici	p.31
art.21 Standards urbanistici di piano	p.32
art.22 Descrizione dei parametri edilizi	p.33

## TITOLO II - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

art.23 - Suddivisione del territorio comunale in zone omogenee	p.35
--	------

### CAPO II - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

art.24 - Zone omogenee di tipo A - Parti del territorio interessate da insediamenti storici o di prestigio ambientale	p.36
art.25 - Zone omogenee di tipo B - Parti del territorio edificate a prevalente destinazione residenziale	p.37
art.25.0 Zone di tipo B' - aggregati minori a carattere prevalentemente residenziale	p.38
art.25.1 Zone di tipo B1 - aggregati minori a carattere prevalentemente residenziale	p.38
art.25.2 Zone di tipo B2 - aggregati minori a carattere prevalentemente residenziale	p.39
art.25.3 Zone di tipo B3 - aggregati minori a carattere prevalentemente residenziale	p.39
art.25.4 Zone di tipo B4 - aggregati minori a carattere prevalentemente residenziale	p.39
art.25.5 - Attività ammesse nelle zone di tipo B-B'-B1-B2-B3-B4	p.40
art.26 - Zone omogenee di tipo C - parti del territorio destinate a nuovi insediamenti	

residenziali p.41

### CAPO III - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

art.27 - Zone omogenee di tipo D - parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi secondari e terziari p.42

art.28 - Zone per insediamenti artigianali ed industriali (D1) p.42

art.28.1 - Zone per industria, artigianato, distribuzione di completamento p.43

art.28.2 - Zone per industria, artigianato, distribuzione di espansione p.43

art.28.3- Parti della zona D soggette a prescrizioni specifiche p.43

art.29 - SOPPRESSO

art.30 - Zone per insediamenti di attività terziaria (D3) p.44

art.31 -Zone destinate ad attrezzature turistico alberghiere (D4) p.45

art.32 - SOPPRESSO

### CAPO IV - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA PRIMARIA

art.33 Zone omogenee di tipo E - parti del territorio destinate ad usi agricoli p.46

art.33 bis Modalità di intervento p.46

art.34 - Definizione degli interventi nelle zone agricole p.47

art.35 - Prescrizioni da adottare per interventi sul patrimonio edilizio esistente e per nuove costruzioni in zona agricola p.53

art.36 - Finalità degli interventi p.56

art.37 - Parere della Commissione Consultiva per le zone agricole p.56

art.38 - Strumenti di attuazione del P.R.G. nelle zone agricole p.57

art.38\* p.58

art.39 - Classificazione delle zone agricole p.58

art.40 - Zone agricole normali p.59

art.40.1 - Zone agricole di tutela dei caratteri ambientali p.60

art.40.2 - Zone agricole di valore paesaggistico p.60

art.41 - Zone agricole di tutela idrogeologica p.61

art.42 - Zone agricole destinate a parco territoriale p.61

art.42.0 A) Zone a parco attrezzato per sport acquatici p.61

art.42.1 B) Zone agricole di rispetto ambientale p.62

art.42.2 C) Zone di riequilibrio ecologico p.62

art.43 - Zone agricole di rispetto ai centri abitati p.63

art.44 - Parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi nelle zone agricole	p.63
art.45 - Stato di fatto e frazionamenti successivi	p.66
art.46 - Disposizioni particolari per gli allevamenti suinicoli	p.66
art.47 - Zone destinate all'esercizio delle attività estrattive	p.67

#### CAPO V - ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (Zone omogenee di tipo F)

art.48 - Zone destinate alla viabilità	p.67
art.48.1 - Prescrizioni per la viabilità complanare Sud	p.69
art.49 - Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali produttive, commerciali e turistiche	p.70
art.50 - Zone d'acqua	p.71
art.50.1 - Aree destinate a mitigazione ambientale di infrastrutture stradali ferroviarie e idrauliche.	p.71

#### CAPO VI - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI QUARTIERE O DI COMPLESSO INSEDIATIVO (Zone omogenee di tipo G)

art.51 - Zone per attrezzature tecniche di interesse pubblico	p.72
art.52 - Zone a verde pubblico di quartiere o di complesso insediativo elementare	p.72
art.53 - Zone per attrezzature di servizio residenziali	p.73
art.54 - Zone per attrezzature di servizio per gli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali e turistici	p.74

### TITOLO III - VINCOLI SPECIALI

#### CAPO I - ZONE A VINCOLO SPECIALE

art.55 - Zone di rispetto alla viabilità	p.75
art.56 - Zone a vincolo per ragioni storico ambientali	p.75
art.57 - Zone a vincolo cimiteriale	p.75
art.58 - Zone a verde privato	p.76
art.59 - Vincolo su alberature ad alto fusto	p.76
art.60 - Zone a vincolo per scopi di protezione idrogeologica e per la tutela dei corsi d'acqua	p.76
art.61 - Zone di tutela storico-archeologica e della centuriazione	p.77

## CAPO II - SCARICHI NELLE ACQUE NEL SUOLO E NELL'ATMOSFERA

art.62 - Disciplina degli scarichi p.77

## CAPO III - CAPTAZIONE ED UTILIZZO DELLE ACQUE SOTTERRANEE

art.63 - Utilizzo delle acque sotterranee p.77

art.63 bis - Zone di rispetto ad uso acquedottistico p.80

## CAPO IV - ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA AGRICOLA

art.64 - Industrie in zona agricola p.80

art.65 - Aree ed edifici destinati ad attività non legate all'agricoltura in zona agricola p.81

## **TITOLO IV - DISCIPLINA PER GLI ALLEVAMENTI SUINICOLI**

### CAPO I - INSEDIAMENTO DEGLI ALLEVAMENTI SUINICOLI

art.66 - Pianificazione degli insediamenti per allevamento suinicolo p.82

art.67 - Qualificazione e tipologia degli insediamenti afferenti l'allevamento suinicolo p.82

art.68 - Parametri di proporzionamento degli insediamenti per l'allevamento suinicolo p.83

art.69 - Requisiti degli insediamenti per allevamento suinicolo p.84

art.70 - Allevamenti esistenti, sospesa e cessata attività, modifica della titolarità p.85

art.71 - Classificazione del territorio agricolo comunale in funzione delle possibilità di accogliere interventi relativi ad insediamenti per allevamenti suinicoli p.85

art.72 - Interventi relativi ad allevamenti suinicoli aziendali esistenti p.86

art.73 - Divieto di realizzazione per nuovi allevamenti aziendali p.88

art.74 - Interventi relativi ad allevamenti intensivi esistenti p.88

art.75 - Divieto di realizzazione per nuovi allevamenti intensivi p.88

## **TITOLO V: RILOCALIZZAZIONE DI EDIFICI IN CONSEGUENZA DELLA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE STRADALI, FERROVIARIE E IDRAULICHE**

Art. 76: rilocalizzazione degli edifici da demolire in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali ferroviarie e idrauliche. p.89

Art. 77: rilocalizzazione degli edifici dichiarati incompatibili in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali ferroviarie e idrauliche. p.90

Art. 78: termini per le domande di rilocalizzazione. p.91







## **TITOLO V: RILOCALIZZAZIONE DI EDIFICI IN CONSEGUENZA DELLA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE STRADALI, FERROVIARIE E IDRAULICHE**

### **Art. 76: rilocalizzazione degli edifici da demolire in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali ferroviarie e idrauliche.**

1. La ricostruzione di edifici funzionali all'agricoltura e ricadenti in zone territoriali omogenee E, di cui all'art. 40 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, modificata e integrata, che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o ferroviarie o idrauliche, è consentita, ai sensi della legge regionale 1 dicembre 1998, n. 38, al di fuori delle zone di rispetto, in aree contigue e della medesima proprietà, con la stessa potenzialità edificatoria e le stesse destinazioni d'uso con concessione edilizia gratuita.

Qualora la ricostruzione di cui sopra non possa avvenire su area contigua e della medesima proprietà, ma comunque classificata dal vigente P.R.G. come zona agricola E, essa è sempre consentita, mediante intervento diretto con concessione edilizia, alle medesime condizioni di cui sopra, purché il nuovo insediamento rurale sia insediato su di un'area con un'estensione non inferiore a 3 ha e purché non ricada nella casistica prevista dalla L.R. 18.5.99 n. 9 e s.m.i.. Tale nuovo insediamento rurale viene identificato in sede di concessione edilizia, in conformità a quanto stabilito dall'art. 33 bis delle presenti norme.

2. Qualora il proprietario non disponga di un'area di estensione come sopra indicata, i soli edifici residenziali in ragione della stessa potenzialità edificatoria possono essere ricostruiti nell'ambito delle aree comunali individuate al fine di rilocalizzare gli edifici di che trattasi, o, a mezzo di variante al Piano regolatore generale, ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, modificata e integrata, in zona agricola – E, su area della medesima proprietà.

3. La ricostruzione di edifici non funzionali all'agricoltura, ubicati in zona territoriale omogenea E, che debbano essere demoliti nelle stesse ipotesi di cui sopra, può avvenire nell'ambito delle aree comunali individuate al fine di rilocalizzare gli edifici di che trattasi, o su altra area del territorio comunale, a mezzo di variante al Piano regolatore generale, ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, modificata ed integrata.

- Gli edifici potranno essere rilocalizzati trasferendo nel nuovo ambito la potenzialità edificatoria del vecchio immobile aumentando la s.u. delle unità immobiliari esistenti adibite ad abitazione di mq 30. Qualora l'immobile da delocalizzare sia unifamiliare ed abbia una s.u. inferiore a mq 180, è possibile l'ampliamento fino al raggiungimento di tale superficie.

Sia gli edifici da demolire che gli ambiti di rilocalizzazione sono individuati e collegati graficamente nelle tavole di piano con apposita simbologia numerica.

Gli interventi di che trattasi sono realizzati con concessione edilizia gratuita, a parità di carico urbanistico.

4. Le nuove abitazioni di cui ai commi 1, 2 e 3, da ricostruire in Zona E, qualora fossero originariamente collocate in un unico fabbricato dovranno essere realizzate ugualmente in un unico fabbricato. Nel caso in cui venga richiesta la rilocalizzazione di un numero inferiore all'esistente di unità immobiliari accorpate in unico edificio, la stessa può essere

consentita per quei proprietari che ne abbiano presentato richiesta. I proprietari di unità immobiliari a destinazione residenziale che non ne richiedono la rilocalizzazione contestualmente agli altri condomini, mantengono il loro diritto edificatorio alle seguenti condizioni:

- Le unità immobiliari residue dovranno essere ricostruite esclusivamente nelle aree individuate dall'Amministrazione comunale e indicate al primo periodo del comma secondo del presente articolo
- 5. La ricostruzione degli edifici in zona agricola deve avvenire secondo criteri di coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi rurali a corte tipici dell'area culturale modenese.
- 6. La ricostruzione di edifici ubicati in zona urbana, che debbano essere demoliti nelle stesse ipotesi di cui sopra, può avvenire nell'ambito delle aree comunali individuate al fine di rilocalizzare gli edifici di che trattasi, o su altra area del territorio comunale della medesima proprietà a mezzo di variante al Piano regolatore generale, ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, modificata ed integrata, se necessaria, alle medesime condizioni di cui ai precedenti commi.
- 7. Sono sempre fatte salve le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, in particolare le prescrizioni relative alle aree identificate agli artt. 17, 18 e 19 del P.T.C.P stesso, oltre alle eventuali prescrizioni conseguenti a vincoli i cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.
- 8. *Gli immobili che non hanno funzione abitativa e non possono essere riconvertiti a tale funzione ai sensi dell'art. 34 lettera L9.2 numero 2) delle presenti NTA, e che - essendo pertinenze di servizio dei fabbricati abitativi non sono utilizzabili autonomamente - vengono rilocalizzati unitamente e contestualmente al fabbricato principale, calcolando la superficie pertinenziale come "servizi all'abitazione".*
- 9. Qualora si tratti di insediamento plurimo è necessario progettare coerentemente l'intervento dal punto di vista dell'inserimento urbanistico/ambientale. In particolare si dovrà predisporre un progetto planivolumetrico d'insieme relativo a tutta l'area di intervento, che proponga soluzioni - coerenti con l'ambiente rurale e in conformità con quanto prescritto al comma precedente - in merito alla viabilità, le forniture elettriche, i servizi depurativi, la raccolta rifiuti, le aree pavimentate, gli elementi di mitigazione ambientale confinanti con l'area agricola (filari e siepi), ecc. In particolare la suddivisione delle aree di pertinenza dovrà essere realizzata tramite siepe viva e rete metallica, escludendo le recinzioni in muratura.

**Art. 77: rilocalizzazione degli edifici dichiarati incompatibili in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali ferroviarie e idrauliche.**

1. Gli edifici dichiarati incompatibili a seguito della realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche ed infrastrutture connesse, con le modalità previste dalla legge regionale 1 dicembre 1998, n. 38, qualora, mediante convenzione, siano ceduti all'ente espropriante oppure, mediante convenzione con il Comune diventino oggetto di obbligo di demolizione da parte del proprietario, possono essere ricostruiti nell'ambito delle aree comunali individuate al fine di rilocalizzare gli edifici di che trattasi, o su altra area del territorio comunale della medesima proprietà, a mezzo di variante al Piano regolatore

generale, ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, modificata e integrata. Gli interventi di cui si tratta sono assoggettati a concessione edilizia onerosa, salvo i casi di gratuita specificamente disciplinati dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 modificata ed integrata.

2. Per quanto compatibili, si applicano le medesime prescrizioni di cui al precedente art. 76 commi 3 e 4.
3. Sono sempre fatte salve le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, in particolare le prescrizioni relative alle aree identificate agli artt. 17, 18 e 19 del P.T.C.P stesso, oltre alle eventuali prescrizioni conseguenti a vincoli i cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.
4. *Gli immobili che non hanno funzione abitativa e non possono essere riconvertiti a tale funzione ai sensi dell'art. 34 lettera L9.2 numero 2) delle presenti NTA, e che - essendo pertinenti di servizio dei fabbricati abitativi non sono utilizzabili autonomamente - vengono rilocalizzati unitamente e contestualmente al fabbricato principale, calcolando la superficie pertinenziale come "servizi all'abitazione".*
5. non potranno in nessun caso essere concesse o autorizzate modifiche alle destinazioni d'uso in atto per gli edifici dichiarati incompatibili per la funzione abitativa a seguito della realizzazione di opere pubbliche stradali, ferroviarie e idrauliche ed infrastrutture connesse, con le modalità previste dalla legge regionale 1 dicembre 1998, n. 38, qualora non fossero rilocalizzati a norma del presente capo, se le modifiche prevedano le destinazioni di cui all'art. 25.5 e destinazioni definite come "interventi di tipo A" dagli art. 34 e 44 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
6. Qualora gli edifici siano – al momento della dichiarazione di incompatibilità – utilizzati per una delle funzioni di cui al comma precedente, per gli stessi non è ammessa nuova attività edilizia se non volta al mantenimento delle strutture esistenti, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Art. 78: termini per le domande di rilocalizzazione.**

I proprietari di immobili di cui ai precedenti articoli 76 e 77 possono presentare domanda di rilocalizzazione entro un anno dalla data della stipula dell'accordo espropriativo o dalla dichiarazione di incompatibilità. Decorso tale termine il diritto edificatorio verrà mantenuto alle seguenti condizioni:

- Le unità immobiliari residue dovranno essere ricostruite esclusivamente nelle aree individuate dall'Amministrazione comunale e indicate al primo periodo del comma secondo del presente articolo

#### **Art. 79: fasce di valutazione del clima acustico. Norme relative agli scarichi delle acque reflue domestiche**

Per quegli edifici ad uso residenziale da rilocalizzare che vengano ubicati in prossimità della nuova infrastruttura stradale, ferroviaria o idraulica, il proprietario dovrà produrre studio di

valutazione di clima acustico ai sensi dell'art. 8 della Legge 447/95, prima del rilascio della Concessione Edilizia.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano solamente a quegli edifici che rientrino nelle fasce ritenute critiche dalla V.I.A. predisposta in sede di progettazione dell'infrastruttura.

Relativamente agli scarichi delle acque reflue domestiche, questi ultimi dovranno essere recapitati in pubblica fognatura dotata di impianto di depurazione, ovvero, qualora il corpo ricettore sia ritenuto idoneo a ricevere scarichi idrici, occorrerà prevedere adeguati trattamenti in loco per il rispetto dei limiti del D.Lgs. 152/99 e successive modifiche e integrazioni; in alternativa, potranno essere adottati sistemi diversi purchè ne sia dimostrata l'efficacia e la rispondenza alle norme ambientali vigenti.