

**Comune di Campogalliano**  
Provincia di Modena

---

# **PRG variante 3**

ai sensi della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, articolo 15, comma 4, lett. c)

## **Relazione illustrativa**

Modificata a seguito delle Osservazioni Accolte

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

**Maggio 2002**

*Comune di Campogalliano - Variante n. 3 al PRG adottata il 20/12/2001 con deliberazione consiliare n. 2  
87*

*Controdeduzioni alle osservazioni*

*Maggio 2002*

Il piano regolatore di Campogalliano è stato oggetto di una variante generale, approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 3668 del 26 luglio 1994. Successivamente sono state approvate la variante specifica 1 (approvata con deliberazione consiliare n. 71 del 25.9.97), la variante specifica 2 (approvata con deliberazione consiliare n. 30 del 27.4.99), la variante specifica Sassola (approvata con deliberazione consiliare n. 44 del 15.6.2000), e infine sono state approvate due ulteriori modificazioni, relative alle provvidenze rese necessarie dalla definizione dell'accordo per la realizzazione della linea ad alta velocità: per le rilocalizzazioni, approvata con deliberazione consiliare 80 del 15.11.2001; e per le mitigazioni, approvata con deliberazione consiliare n. 81 del 15.11.2001.

Il presente provvedimento apporta modificazioni alla disciplina urbanistica vigente, essenzialmente alla parte concernente le attività produttive, in relazione a specifiche esigenze emerse per lo sviluppo e il potenziamento di attività produttive. Tutte le modificazioni apportate rientrano nei limiti dell'articolo 15, comma 4, lettera c) della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, e pertanto saranno approvate dal consiglio comunale con le procedure di cui all'articolo 21 della medesima legge.

## Modifiche di carattere generale

---

Come modificazioni di carattere generale vengono introdotte le seguenti:

- alle destinazioni ammesse nelle zone a destinazione produttiva D1 è aggiunto il commercio al dettaglio di autoveicoli, natanti, mobilio, in considerazione dell'elevato fabbisogno di spazio espositivo da parte di tali attività, e della generale impossibilità di soddisfarlo nell'ambito dei locali che possono normalmente essere destinati a commercio al dettaglio;
- l'istituzione di zone soggette a prescrizioni specifiche nell'ambito della zona agricola, allo scopo di poter disciplinare in modo appropriatamente differenziato situazioni non riconducibili alla disciplina generale di tali zone.

## Modifiche apportate su richiesta degli interessati

---

Sono state presentate complessivamente 26 richieste di modificazione del piano regolatore da parte di privati.

Dopo averne verificato la compatibilità sul piano ambientale, sono state accolte le domande derivanti da necessità di adeguamento e razionalizzazione di attività produttive, non in grado di attendere la formazione del nuovo piano urbanistico a norma della legge regionale 27 marzo 2000, n. 20.

Per quanto attiene alla conformità al PTPCP, la verifica effettuata in particolare relativamente alle valutazioni richieste dall'art.51, mostra che gli ampliamenti previsti dal provvedimento da adottarsi rientrano nella casistica del comma 6.3, e pertanto per essi non sono richieste valutazioni preventive sulla disponibilità di aree produttive.

Sono state inoltre accolte richieste di modificazione intese a risolvere necessità particolari, che non comportano controindicazioni.

Non sono state accolte richieste di variante al piano regolatore tese a rendere edificabili nuove aree, se non in relazione allo sviluppo di attività produttive.

In sede di controdeduzioni alle osservazioni della Provincia, dell'ARPA, dell'USL e di privati sono state accolte proposte e richieste che hanno comportato modificazioni agli elementi costitutivi della variante, come precisati di seguito.

### **Modifica 1: riduzione della fascia di rispetto al canale Dugaro.**

Poiché il canale non rientra nell'elenco regionale delle acque soggette a rispetto di 50 metri, si è ritenuto di ridurre la fascia di rispetto a ml 10 per parte, al fine di consentire adeguamenti delle strutture agricole adiacenti al suo corso.

### **Modifica 2: ripristino della destinazione agricola su fabbricato colonico a Saliceto B.**

La casa colonica a servizio del fondo adiacente al centro parrocchiale di Saliceto Buzzalino è destinata erroneamente dal piano regolatore a servizi di quartiere, in quanto considerata parte del centro parrocchiale stesso. Si ripristina la destinazione agricola per consentire l'adeguamento dell'edificio alle esigenze dell'uso.

### **Modifica 3: incremento della potenzialità edificatoria dell'area degli impianti frigoriferi**

Allo scopo di consentire il potenziamento degli impianti frigoriferi ubicati fra il tracciato dell'autostrada e via Nuova, l'indice di utilizzazione fondiaria viene elevato a 0,70 mq/mq, senza incremento di superficie fondiaria o superficie territoriale.

In riferimento all'osservazione di ARPA sono state integrate le prescrizioni relative alla tutela ambientale.

### **Modifica 4: area per deposito di inerti.**

Si accoglie la richiesta di trasferimento su nuova area di un'attività di deposito e commercializzazione di inerti, attualmente insediata in zona agricola di interesse paesistico, in considerazione delle esigenze di sviluppo dell'attività e dell'incompatibilità con il contesto ambientale della sede attualmente occupata,

oltre che in considerazione del fatto che la ditta è destinataria di un'ordinanza di riduzione in pristino dell'insediamento abusivo, ai sensi della L. 47/85. L'area individuata, posta al margine dell'autostrada e in prossimità del depuratore comunale è priva di elementi d'interesse ambientale meritevoli di tutela.

Inoltre la sistemazione della strada vicinale Vandelli (di accesso al depuratore comunale e all'area di servizio Campogalliano Est, nonché ad altre attività presenti nella zona, che tutte esigono il frequente accesso di mezzi pesanti) che l'azienda che vi si deve insediare dovrà eseguire a proprio carico per renderla idonea al trasporto di inerti apporterà un vantaggio alla sua transitabilità anche per le altre destinazioni.

In riferimento all'osservazione di ARPA sono state integrate le prescrizioni relative alla tutela ambientale.

#### **Modifica 5: edificio residenziale in via Zamboni.**

Si tratta di un edificio residenziale, realizzato in una zona originariamente mista attualmente classificata come zona per industria e artigianato. Si accoglie la richiesta di classificazione a residenza in relazione alla sua ubicazione, al margine di una zona residenziale di completamento.

#### **Modifica 6: ampliamento di industria in zona agricola.**

L'attività, presente dagli anni '60, necessita della possibilità di ampliarsi, allo scopo di dare luogo a programmi di razionalizzazione produttiva e sviluppo tecnologico. La fornitura di acqua e gas metano è già in atto, e può essere incrementata senza difficoltà. Le acque di produzione sono riciclate, e i fanghi conferiti a smaltitori autorizzati. Dovrà essere realizzato un impianto di depurazione per le acque nere.

In riferimento all'osservazione di ARPA sono state integrate le prescrizioni relative alla tutela ambientale.

#### **Modifica 7: classificazione a completamento di zona turistico-alberghiera.**

La zona, classificata turistico-alberghiera di espansione dal vigente piano regolatore, è estesa 4.000 mq circa, ma ricade quasi interamente nella fascia di rispetto all'autostrada: la formazione di strumento urbanistico attuativo risulta pertanto superfluo impegnativa ed onerosa, non essendo possibili nuove costruzioni, né previste opere di urbanizzazione primaria.

La classificazione a completamento agevola l'attuazione del recupero del fabbricato esistente.

#### **Modifica 8: Cantina sociale Masone**

La modifica consente il potenziamento della cantina sociale esistente, altrimenti impedito dalla disciplina della zona di rispetto all'abitato. Si ritiene che nella fattispecie né il tipo di lavorazione né le caratteristiche della parte di abitato più vicina (zone industriali-artigianali) pongano problemi di compatibilità. La zona viene disciplinata con prescrizione specifica, allo scopo di limitarne la capacità insediativa e circoscrivere la destinazione d'uso a quella già in atto.

A seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione della provincia la superficie utile edificabile aggiuntivamente all'esistente è determinata in mq. 1.000. In riferimento all'osservazione di ARPA sono state inoltre integrate le prescrizioni relative alla tutela ambientale.

### **Modifica 9: Ampliamento della sede TRANSMEC spa**

L'utilizzazione molto maggiore del trasporto ferroviario, nell'ambito di un accordo con le Ferrovie dello Stato, richiederà per l'attività logistica di questa ditta una disponibilità molto superiore di spazi di stoccaggio, allo scopo di assicurare la necessaria tempestività nelle spedizioni.

Previa valutazione della relazione geologica, che non ha evidenziato controindicazioni all'insediamento, e verifica dell'esistenza di appropriate disponibilità per la fornitura di acqua, gas ed energia elettrica, nonché di idonei recapiti per acque bianche e nere, si accoglie pertanto la richiesta di ampliamento sul terreno prospiciente l'attuale sede, per una superficie fondiaria non superiore a 49.000 mq.

In riferimento all'osservazione di ARPA sono state integrate le prescrizioni relative alla tutela ambientale.

### **Modifica 10: Ex caserma dei Carabinieri**

La modificazione concerne l'immobile occupato fino a tempi recenti dalla caserma dei Carabinieri, ora trasferita a nuova sede.

Un'osservazione ne ha richiesto una modifica di classificazione, dalla vigente "servizi residenziali" a "zona omogenea B".

Tale richiesta è stata accolta in quanto è pienamente compatibile con le caratteristiche del contesto urbano, residenziale, e non ha rilevanza sull'osservanza delle dotazioni obbligatorie di aree per servizi di quartiere disposta dall'articolo 46 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47, largamente eccedenti rispetto ai minimi di legge.

## Verifica di ammissibilità dell'incremento delle zone D

---

Il comma 4 dell'articolo 15 della legge regionale 7 dicembre 1978, n. 47 consente, fra altri casi, l'approvazione da parte del consiglio comunale, con le procedure dell'articolo 21, delle modificazioni al piano regolatore che non prevedano, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi delle zone omogenee D maggiori del sei per cento, per comuni con un numero di abitanti teorici non superiore a 30.000, come è il caso di Campogalliano.

Poiché la presente variante prevede una nuova zona industriale, è stata effettuata la verifica analitica dell'estensione delle zone omogenee D, allo scopo di accertare l'applicabilità della procedura prevista dal citato articolo 15.

Tali zone sono state perimetrare e identificate (si veda la planimetria di seguito allegata):

- in azzurro sono indicate le zone D originariamente previste dal piano regolatore approvato con deliberazione della giunta regionale n 3668 del 26 luglio 1994;
- in verde sono indicate le zone D stralciate con modificazioni successive;
- in rosso sono indicate le zone D aggiunte con modificazioni successive.

Il prospetto allegato riporta i dati relativi.

L'originaria estensione delle zone omogenee D risulta ammontare a 1.306481 mq; l'incremento massimo ammissibile ai sensi del citato articolo 15 del 6% corrisponde pertanto a mq 78.389.

Deducendo da tale ammontare l'estensione delle zone D aggiunte (mq 38.497), e accrescendolo di quelle sopresse (mq 9.952), la massima estensione di incremento ulteriormente possibile risulta di mq 49.844.

L'estensione della nuova zona per industria e artigianato introdotta dalla presente variante, pari a mq 49.000, rientra pertanto nei limiti stabiliti dal suddetto articolo 15.