

## **Dott. Ing. FRANCO GENERALI**

INGEGNERIA ARCHITETTURA URBANISTICA

Modena, 23/12/2021

Spett.le  
COMUNE DI CAMPOGALLIANO  
Piazza Vittorio Emanuele II°, 1  
41011 Campogalliano

### OGGETTO: RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VIA NUOVA 13 CAMPOGALLIANO

La presente richiesta riguarda l'area posta in Via Nuova ad uso artigianale industriale di tipo D individuata nel PSC comunale nell'ambito 40.52. Si tratta di un ambito esclusivamente a carattere produttivo della superficie territoriale di circa 35.100 mq.

L'individuazione catastale risulta essere:

Proprietà Bordini: comune di Campogalliano, foglio 15 mappali 107 – 113

Proprietà Terminal Campogalliano s.r.l. Comune di Campogalliano, foglio 15 mappali 44 – 45 - 120 -157 - 153

E' prevista una capacità insediativa totale di 14.000 mq compreso quella esistente valutata nel piano pari a mq. 11.200.

L'intero ambito appartiene a due distinte proprietà, per cui nella proposta di piano urbanistico attuativo si sono individuati due stralci la cui linea di separazione coincide con il confine di proprietà fra le stesse.

Per quanto riguarda lo stralcio di proprietà soc. Terminal Campogalliano s.r.l. per la particolare situazione dello stato di fatto, come si desume dagli elaborati allegati, che vede sulla porzione di proprietà Terminal Campogalliano un'area già completamente urbanizzata per quanto riguarda i servizi di energia elettrica, gas, acqua, e i sottoservizi per lo scarico delle acque reflue nere attraverso impianti di depurazione e per quelle bianche nel canale ricettore esistente e che i fabbricati di recente costruzione occupano circa il 70% di quella complessiva edificabile il piano prevede un modesto ampliamento di due edifici esistenti senza impegnare tutta la superficie edificabile ammessa.

Per quanto su descritto le due proprietà vista la delibera di approvazione della formulazione della richiesta di PUA, intendono procedere con la formazione di un piano attuativo unitario supportato da due convenzioni distinte, una per il primo stralcio, l'altra per il secondo in considerazione che non appaiono opere di urbanizzazione comuni e quindi si possono mantenere totalmente indipendenti fra loro. A ciascuna convenzione competeranno gli obblighi ed oneri nei confronti del Comune di Campogalliano riferiti a ciascuna proprietà, tenendo anche conto che non sono previsti trasferimenti di superficie utile fra i due stralci, ma l'edificazione in ognuno di essi è direttamente proporzionale alla propria superficie territoriale.

Per quanto riguarda lo schema progettuale indicato negli allegati elaborati grafici si propone per quanto riguarda la proprietà Terminal Campogalliano srl come accennato

l'ampliamento di due edifici esistenti ad uso magazzino in c.a. prefabbricato come la parte esistente.

Le porzioni di edifici di nuova costruzione rispetteranno i parametri imposti dal RUE come indicato negli elaborati grafici allegati.

Come previsto dalla vigente normativa, si darà attuazione alle previsioni indicate nel PUA soltanto in seguito alla realizzazione delle rispettive superfici utili mentre saranno possibili lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull' esistente.

Gli standard relativi alle superfici a verde a parcheggi ecc. sono rispettati in fase di progetto dell'allegato PUA, che propone una valida soluzione nel rispetto normativo.

E' utile ricordare che l'uso degli edifici nel stralcio di proprietà Terminal Campogalliano s.r.l. è quello legato alla logistica, per cui i cancelli carrai su Via Nuova, sono costantemente aperti per tutta la giornata lavorativa, ne consegue che la quota parte di parcheggio pubblico, in sostanza per coloro che hanno interessi nei confronti delle attività, trattandosi di insediamento in piena zona agricola, sono identificati all'interno della recinzione.

Si precisa che l'attuazione del PUA per quel che riguarda il completamento della edificazione secondo lo standard di piano non potrà essere motivo di adeguamento alla attuale normativa del codice della strada per quel che riguarda l'edificazione nelle fasce di rispetto, per la presenza di muretto di recinzione e cancellata e di recinzione in rete metallica su tutto il fronte di Via Nuova Via Nuova e per la presenza del fabbricato ad uso uffici potenzialmente parzialmente entro la zona di rispetto, il tutto costruito prima dell' entrata in vigore delle norme del c.d.s.

Cordiali Saluti

*Ing. Franco Generali*



DOTT. ING. FRANCO GENERALI  
STRADA FORMIGNA,624 • 41100 MODENA  
C.F. GNR FNC 47M08 F257S • P. IVA 00532240363  
E Mail: [studiogenerali@alice.it](mailto:studiogenerali@alice.it)