

Comune di Campogalliano
Provincia di Modena

PRG

Variante SETTIMA di Rilocalizzazione

ai sensi della legge regionale 1 gennaio 1998 n. 38

e)

Modifiche alle Norme di Attuazione

(modificato in base alle osservazioni accolte)

Testo Vigente

Testo controdedotto

Ing. Ivano Leoni
Responsabile del Settore III
Servizi al Territorio

Dott.ssa Cinzia Gazzotti
Responsabile Servizio Edilizia Urbanistica

Ottobre 2009

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.
- 10. agli immobili da rilocalizzare a seguito della realizzazione di infrastrutture stradali, ferroviarie e idrauliche per le quali la Variante al Piano Regolatore individui come area di destinazione quella di proprietà comunale posta in prossimità della frazione di Saliceto Buzzalino e quella in prossimità della Via Guido Rossa si applicano le norme di cui alle lettere c), d), e), f), g), h) dell'art. 25 comma 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.
- 11. Gli edifici residenziali presso l'area di rilocalizzazione di Via Guido Rossa dovranno essere realizzati nel rispetto del principio di invarianza idraulica. Dovrà inoltre essere realizzato, unitamente alle opere di urbanizzazione del nuovo insediamento, un terrapieno di contenimento del rumore da traffico, in fregio alla Via S. Martino, adeguatamente piantumato, di dimensioni e caratteristiche da concordare con il Servizio Edilizia Urbanistica. Il progetto delle opere di cui al presente comma dovrà essere approvato.

unitamente al Permesso di Costruire del primo dei fabbricati da rilocalizzare.

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 che trattasi 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 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".
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 artt. 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.
7. agli immobili da rilocalizzare a seguito della realizzazione di infrastrutture stradali, ferroviarie e idrauliche per le quali la Variante al Piano Regolatore individui come area di destinazione quella di proprietà comunale posta in prossimità della frazione di Saliceto Buzzalino e quella in prossimità della Via Guido Rossa si applicano le norme di cui alle lettere c), d), e), f), g), h) dell'art. 25 comma 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del

PRG.

12. *Gli edifici residenziali presso l'area di rilocalizzazione di Via Guido Rossa dovranno essere realizzati nel rispetto del principio di invarianza idraulica. Dovrà inoltre essere realizzato, unitamente alle opere di urbanizzazione del nuovo insediamento, un terrapieno di contenimento del rumore da traffico, in fregio alla Via S. Martino, adeguatamente piantumato, di dimensioni e caratteristiche da concordare con il Servizio Edilizia Urbanistica. Il progetto delle opere di cui al presente comma dovrà essere approvato unitamente al Permesso di Costruire del primo dei fabbricati da rilocalizzare.*