

# RUE

REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
EDILIZIO

2014



Comune di Campogalliano  
Provincia di Modena

DI

▶ **DISPOSITIVO**  
Norme generali

**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

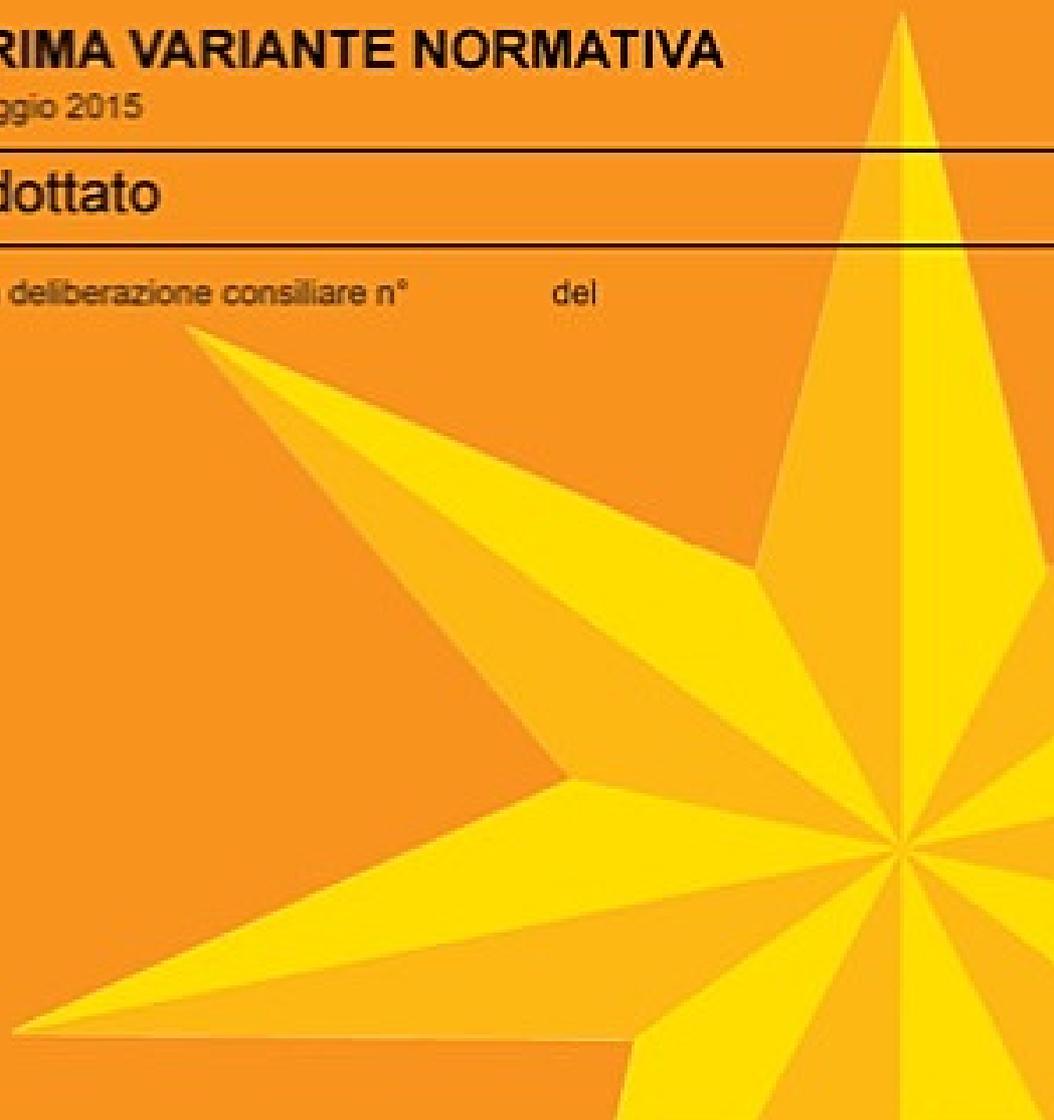
e di

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**

***TESTO VIGENTE***

**delle NORME GENERALI DI RUE**

**ESTRATTO DEGLI ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE**

Comune di Campogalliano

Provincia di Modena

**RUE**

*Regolamento urbanistico edilizio*

**NORME GENERALI**

dicembre 2014



## COMUNE DI CAMPEGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

### **Articolo 80.20.10 - L'installazione di impianti fotovoltaici e di impianti solari termici (RUE)**

---

1. L'installazione di qualunque tipologia di impianti fotovoltaici o solari termici non è comunque ammessa;
  - su tetti di edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei Beni culturali e del Paesaggio,
  - all'interno del perimetro del centro storico;
  - su costruzioni tutelate con vincolo conservativo;
  - nelle aree di pertinenza delle suddette costruzioni e comunque a una distanza da queste inferiore a ml 20 in territorio urbano e ml 100 in territorio rurale, salvo conforme parere della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* nel caso di costruzioni classificate di pregio storico-culturale e testimoniale
  - in aie e in spazi comuni di complessi rurali, in osservanza del disposto dell'articolo 89, comma 2.4, del PTCP.
2. Negli ambiti urbani residenziali la potenza nominale per singola unità edilizia non deve eccedere il limite di 20 Kw, elevabile fino al rapporto di 3 Kw per abitazione.
3. Nel territorio rurale l'installazione di impianti fotovoltaici è disciplinata dall'articolo 100.40.180 delle presenti norme.
4. Per gli edifici di valore storico architettonico individuati nella pianificazione urbanistica comunale e sottoposti a vincolo conservativo, la comunicazione di installazione dovrà essere corredata del parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e paesaggio, preventivamente reso sull'intervento progettato.
5. Non vi sono limitazioni particolari in centro storico per i soli casi di edifici totalmente privi di caratteristiche storico-testimoniali, desumibili anche dall'epoca di realizzazione degli stessi, fatte salve in ogni caso le regole generali per un corretto inserimento.
6. Ove ammessi, al fine di minimizzare l'impatto visivo e cromatico, gli elementi degli impianti devono essere aderenti o integrati nella copertura dell'edificio con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda; non è ammesso il serbatoio di accumulo esterno.
7. Per quanto attiene all'installazione di pannelli a parete, fatte salve le stesse esclusioni di applicazione relative alle coperture, la stessa dovrà assumere una configurazione equilibrata nella composizione architettonica e formale della facciata secondo la logica dell'armonizzazione degli elementi tecnologici a quelli costruttivi/compositivi, conferendo agli impianti valenza estetica.
8. I pannelli, sia a parete sia a copertura, devono essere disposti secondo forme geometriche semplici e regolari, conseguite con l'accostamento dei componenti impiantistici: è esclusa la possibilità di comporre soluzioni distributive casuali od orientamenti ed inclinazioni differenti fra loro.

-----

### **Articolo 100.30.14 – Disposizioni comuni agli ambiti specializzati per attività produttive (RUE)**

---

1. Negli Ambiti specializzati per attività produttive la *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* di RUE si applica con i seguenti ulteriori criteri e modalità:
  - a se non diversamente specificato, la superficie utile delle unità immobiliari appartenenti alla categoria A/10 (uffici) non può eccedere la metà della complessiva superficie utile esistente o da realizzarsi sul lotto;
  - a è ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia con superficie utile non superiore a 150 metri quadrati, in ragione di una abitazione per ogni azienda con non meno di 500 metri quadrati di superficie utile oltre all'abitazione; tali abitazioni non concorrono al computo della capacità insediativa per residenza assegnata all'ambito elementare;
  - b l'eventuale introduzione di destinazioni terziarie dovrà essere attentamente valutata in relazione al carico urbanistico ed all'esigenza di mantenere una equilibrata distribuzione delle funzioni;
  - c l'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse è specificato in aderenza ai seguenti criteri generali:



## COMUNE DI CAMPEGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

- l'insediamento di strutture di vendita è ammesso in conformità al disposto dell'articolo 120.20.70;
  - non è ammesso l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante, né con nuove costruzioni, né mediante riconversioni di stabilimenti esistenti; qualora attività in essere vengano per qualunque causa a ricadere in tale classificazione, appropriate misure ed opere di mitigazione dovranno assicurare che le aree di danno non comprese in territorio rurale risultino esclusivamente interne al perimetro dello stabilimento o comunque ad aree appartenenti alla medesima proprietà;
- d se non diversamente disposto da piani urbanistici attuativi o dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* l'altezza degli edifici non deve eccedere due piani fuori terra, con altezza utile non superiore a ml 8,00, considerandosi strutture sottoemergenti le travi e i carri ponte; altezze maggiori sono ammesse per volumi tecnici e magazzini automatizzati o refrigerati.

-----

### **Articolo 100.40.60 - La disciplina degli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (RUE).**

---

1. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono da osservarsi le norme disposte a tutela e ricostituzione della qualità del paesaggio su tutto il territorio rurale.
2. Sono inoltre escluse le seguenti destinazioni d'uso per funzioni agricole che implicano elevati impatti sul paesaggio e sull'ambiente:
  - D/10a - allevamenti aziendali ed interaziendali non per esclusivo autoconsumo;
  - D/10b - allevamenti intensivi;
  - D/10e - impianti interaziendali di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
  - D/10g - strutture a servizio della meccanizzazione agricola,

per le quali non sono ammesse la realizzazione di nuove strutture né l'ampliamento delle esistenti.

3. Per l'uso del suolo non sono ammesse ulteriori attribuzioni delle seguenti destinazioni:
  - G/8 - depositi a cielo aperto;
  - G/11 - discariche di rifiuti;
  - G/21 - lagoni di depurazione.
4. Non è inoltre ammessa la creazione di centri aziendali di nuovo impianto.

-----

### **Articolo 100.40.210 - Il patrimonio edilizio estraneo all'attività agricola (RUE)**

---

1. Gli edifici che nella *Cartografia coordinata* non sono individuati come appartenenti a centri aziendali né compresi in un ambito elementare, sono soggetti alla *disciplina confermativa* di cui al precedente articolo 20.10.140, e possono essere recuperati secondo quanto disposto ai commi seguenti.
2. A norma dell'articolo A-21, comma 3, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, l'attuazione degli interventi di recupero di cui ai successivi commi del presente articolo comporta per le unità poderali agricole cui alla data del 4 febbraio 1980 erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - d. L'attuazione degli interventi di recupero di cui ai successivi commi del presente articolo comporta per le unità poderali agricole cui alla data del 4 febbraio 1980 erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, le limitazioni a nuove edificazioni disposte dall'articolo A-21, comma



## COMUNE DI CAMPEGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

3, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*. nel caso di recupero o stralcio di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

- e. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per dieci anni dall'avvenuto recupero da fini non agricoli, la cui data sia deducibile da documenti probatori (progetti edilizi assentiti, frazionamenti catastali e simili); la prova dell'epoca del recupero a fini non agricoli è a carico del richiedente la realizzazione del nuovo manufatto; qualora la prova non sia raggiungibile, il divieto di edificazione decorre dal momento della richiesta del nuovo titolo; successivamente tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
3. Per disposizione del comma 4 del medesimo articolo i limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole disposti dal precedente comma sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
  4. Agli edifici oggetto di recupero si applica la disciplina di cui ai commi successivi, eventualmente integrata da prescrizioni specifiche dettate dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.
  5. Negli edifici abitativi e in quelli comprendenti abitazione e vani di servizio agricolo non soggetti a vincolo conservativo sono ammesse esclusivamente unità immobiliari appartenenti alle seguenti categorie:
    - a. A/0 - abitazioni di ogni tipo;
    - b. A/10 - uffici e studi privati;
    - c. C/6 - autorimesse di pertinenza,

al caso integrate dalla conferma di destinazioni legittimamente preesistenti.

6. Negli edifici non soggetti a vincolo conservativo, privi di funzione abitativa e non altrimenti disciplinati sono consentiti interventi di recupero per spazi di servizio alla residenza, al caso con l'eventuale conferma di destinazioni legittimamente preesistenti.
7. Secondo il disposto dell'articolo 75, comma 4 del PTCP la compatibilità degli interventi di recupero con il contesto ambientale di cui alla lett. b) del comma 2 dell'art. A-21 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 deve essere intesa come capacità dell'intervento di conservare, ed eventualmente ripristinare, condizioni di equilibrio tra usi previsti, involucro edilizio e contesto, sia in termini paesaggistici che in quelli di pressione antropica (smaltimento reflui e rifiuti, compatibilità con la rete delle attrezzature e delle dotazioni territoriali).
8. Per gli edifici soggetti a vincolo conservativo e non compresi in centri aziendali non sono poste limitazioni particolari alle destinazioni d'uso assegnabili a norma della precedente Sezione 10.30-TFU, in subordine alla compatibilità con le specifiche modalità di intervento prescritte dal vincolo.
9. Tutti gli interventi di recupero devono conformarsi ai seguenti requisiti, nel rispetto delle modalità prescritte dal vincolo di tutela, quando ricorra il caso:
  - a. i titolari dell'atto abilitativo devono dare formale accettazione dei principi della convivenza della funzione residenziale con il contesto rurale esposti dall'allegato *Diritti degli agricoltori, doveri dei cittadini in campagna* posto in appendice, impegnandosi a esigere tale accettazione dai successivi aventi causa;
  - b. non è comunque consentito il recupero dei fabbricati destinati alla stabulazione in allevamenti, silos, tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi; se non soggetti a vincolo conservativo tali costruzioni devono essere demolite nell'ambito dell'intervento di recupero;
  - c. gli interventi di recupero sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
  - d. il rapporto fra il volume di ciascun fabbricato oggetto di recupero e il numero di unità immobiliari destinate ad abitazione non dovrà essere inferiore a 600 metri cubi per abitazione, con arrotondamento all'intero più vicino; negli interventi che riguardino più unità tipologiche le modalità di calcolo della capacità insediativa si applicano complessivamente, escludendo dal computo le costruzioni indicate alla lett. b) del presente comma;
  - e. per le unità immobiliari con destinazione non abitativa, che non siano pertinenza di abitazioni, il rapporto fra la superficie utile e il volume originario occupato non dovrà superare 0,25 mq/mc; nell'osservanza di tali limiti è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti già dotati di finestre, con modesto innalzamento della quota di gronda, negli edifici non soggetti a vincolo conservativo.



## COMUNE DI CAMPEGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

10. E' ammessa la realizzazione di autorimesse di pertinenza delle abitazioni, alle seguenti condizioni:

- a. non esistano fabbricati di servizio idonei a tale uso;
- b. il loro numero non sia superiore alla dotazione minima obbligatoria;
- c. la superficie di ciascuna autorimessa non ecceda mq 25;
- d. la copertura sia a falde con pendenza del 33%;
- e. l'altezza media non sia superiore a ml 2,50, con altezza in gronda non superiore a ml 2,30;
- f. la superficie illuminante di ciascuna rimessa non sia superiore a mq 0,30.

Le autorimesse devono essere collocate in ampliamenti dei fabbricati esistenti, quando ammessi dalla disciplina di tutela; nel caso debbano consistere in un corpo separato devono essere riunite in un unico fabbricato.

11. Negli interventi di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o ampliamento di edifici è fatto obbligo di individuare uno spazio al piano terra da adibirsi esclusivamente a ricovero attrezzi, per una superficie non inferiore a 4.00 e non superiore a 18,00 metri quadrati.
12. Nel caso di interventi compresi in nuclei rurali originari, la superficie di pertinenza assegnata agli edifici oggetto di recupero non deve eccedere i limiti delle originarie particelle ad essi graffate o che comunque li comprendono, al caso estesi fino alla distanza di ml 20 dagli edifici originari. Parti di tale superficie possono essere frazionate e attribuite a singole unità immobiliari quali pertinenze di uso esclusivo unicamente nelle porzioni adiacenti ai fronti dell'edificio non prospicienti all'aia originaria o, quando questa manchi, non prospicienti alla strada. L'aia stessa e le superfici cortilive adiacenti devono rimanere di uso e proprietà comuni, nell'originaria consistenza indivisa.
13. Nel caso di insediamento di pubblici esercizi è consentito l'utilizzo di una maggior superficie rispetto a quella individuata al precedente comma 12, nella misura strettamente necessaria a realizzare la dotazione obbligatoria di parcheggi, da pavimentarsi esclusivamente con ghiaia. In tale caso il soggetto attuatore dovrà impegnarsi, all'atto del rilascio del provvedimento abilitativo, alla rimessa in pristino dell'area agricola, al termine del suo utilizzo, alle condizioni e con le garanzie indicate nell'atto stesso.
14. Nel trattamento della superficie di pertinenza non possono essere utilizzati asfaltature o autobloccanti, così come finiture che impermeabilizzino il suolo.
15. Nel caso di aree attrezzate a servizio della popolazione nomade si rimanda alla normativa in materia, in particolare alla Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n.3356 del 1995 e alla Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47 del 1988 allegate alle presenti norme.

-----

### **Articolo 110.30.80 - I limiti al rapporto di copertura (RUE)**

1. I limiti massimi posti al rapporto di copertura dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* devono essere osservati negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia integrale, ampliamento.
2. Sono ammesse deroghe a tali limiti nei casi contemplati dall'articolo 110.30.10 ai fini del risparmio energetico.

-----

### **Articolo 110.40.60 - I requisiti delle rimesse per autovetture (RUE)**

1. Le rimesse individuali per autovetture di dotazione obbligatoria devono essere autonomamente accessibili e corrispondere ai seguenti requisiti geometrici:
  - a. lunghezza minima: ml 5,00;
  - b. larghezza minima: ml 2,80;
  - c. altezza utile massima: ml 2,50.

Nel caso di autorimesse comuni aperte la larghezza del posto auto può essere ridotta a un minimo di ml 2,50.



## **COMUNE DI CAMPOGALLIANO**

**PROVINCIA DI MODENA**

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

2. Le rimesse individuali devono inoltre essere prive dei requisiti di abitabilità; in particolare:
  - la superficie illuminante non deve essere superiore a mq 0,50;
  - non sono ammesse porte di comunicazione con l'esterno ad eccezione dell'accesso carrabile all'autorimessa.
3. Le autorimesse ad uso privato di capacità non superiore a tre autovetture possono comunicare con locali di pubblico esercizio o con scale, androni o simili tramite un locale di disimpegno, nel rispetto delle norme di sicurezza dal fuoco.
4. E' vietata la realizzazione di autorimesse esterne mediante box in lamiera o strutture precarie e comunque di caratteristiche disarmoniche rispetto all'edificio servito e al contesto di appartenenza.



**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**

### ***TESTO SINOTTICO***

#### **delle NORME GENERALI DI RUE**

Testo vigente  
~~Testo eliminato~~  
***Testo introdotto***

#### **ESTRATTO DEGLI ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE**

Comune di Campogalliano  
Provincia di Modena  
**RUE**  
*Regolamento urbanistico edilizio*  
**NORME GENERALI**  
MAGGIO 2015



## COMUNE DI CAMPEGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

### Articolo 80.20.10 - L'installazione di impianti fotovoltaici e di impianti solari termici (RUE)

---

1. L'installazione di qualunque tipologia di impianti fotovoltaici o solari termici non è comunque ammessa;
  - su tetti di edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei Beni culturali e del Paesaggio,
  - ~~all'interno del perimetro del centro storico;~~
  - su costruzioni tutelate con vincolo conservativo;
  - nelle aree di pertinenza delle suddette costruzioni e comunque a una distanza da queste inferiore a ml 20 in territorio urbano e ml 100 in territorio rurale, salvo conforme parere della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* nel caso di costruzioni classificate di pregio storico-culturale e testimoniale
  - in aie e in spazi comuni di complessi rurali, in osservanza del disposto dell'articolo 89, comma 2.4, del PTCP.
2. Negli ambiti urbani residenziali la potenza nominale per singola unità edilizia non deve eccedere il limite di 20 Kw, elevabile fino al rapporto di 3 Kw per abitazione.
3. Nel territorio rurale l'installazione di impianti fotovoltaici è disciplinata dall'articolo 100.40.180 delle presenti norme.
4. Per gli edifici di valore storico architettonico individuati nella pianificazione urbanistica comunale e sottoposti a vincolo conservativo, la comunicazione di installazione dovrà essere corredata del parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e paesaggio, preventivamente reso sull'intervento progettato.
5. Non vi sono limitazioni particolari in centro storico per i soli casi di edifici totalmente privi di caratteristiche storico-testimoniali, desumibili anche dall'epoca di realizzazione degli stessi, fatte salve in ogni caso le regole generali per un corretto inserimento.
6. Ove ammessi, al fine di minimizzare l'impatto visivo e cromatico, gli elementi degli impianti devono essere aderenti o integrati nella copertura dell'edificio con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda; non è ammesso il serbatoio di accumulo esterno.
7. Per quanto attiene all'installazione di pannelli a parete, fatte salve le stesse esclusioni di applicazione relative alle coperture, la stessa dovrà assumere una configurazione equilibrata nella composizione architettonica e formale della facciata secondo la logica dell'armonizzazione degli elementi tecnologici a quelli costruttivi/compositivi, conferendo agli impianti valenza estetica.
8. I pannelli, sia a parete sia a copertura, devono essere disposti secondo forme geometriche semplici e regolari, conseguite con l'accostamento dei componenti impiantistici: è esclusa la possibilità di comporre soluzioni distributive casuali od orientamenti ed inclinazioni differenti fra loro.

-----

### Articolo 100.30.14 – Disposizioni comuni agli ambiti specializzati per attività produttive (RUE)

---

1. Negli Ambiti specializzati per attività produttive la *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* di RUE si applica con i seguenti ulteriori criteri e modalità:
  - a. se non diversamente specificato, la superficie utile delle unità immobiliari appartenenti alla categoria A/10 (uffici) non può eccedere la metà della complessiva superficie utile esistente o da realizzarsi sul lotto;
  - b. è ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia con superficie utile non superiore a 150 metri quadrati, in ragione di una abitazione per ogni azienda con non meno di 500 metri quadrati di superficie utile oltre all'abitazione; tali abitazioni non concorrono al computo della capacità insediativa per residenza assegnata all'ambito elementare;
  - c. l'eventuale introduzione di destinazioni terziarie dovrà essere attentamente valutata in relazione al carico urbanistico ed all'esigenza di mantenere una equilibrata distribuzione delle funzioni;
  - d. l'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse è specificato in aderenza ai seguenti criteri generali:



## COMUNE DI CAMPEGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

- l'insediamento di strutture di vendita è ammesso in conformità al disposto dell'articolo 120.20.70;
  - non è ammesso l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante, né con nuove costruzioni, né mediante riconversioni di stabilimenti esistenti; qualora attività in essere vengano per qualunque causa a ricadere in tale classificazione, appropriate misure ed opere di mitigazione dovranno assicurare che le aree di danno non comprese in territorio rurale risultino esclusivamente interne al perimetro dello stabilimento o comunque ad aree appartenenti alla medesima proprietà;
- e se non diversamente disposto da piani urbanistici attuativi o dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* l'altezza degli edifici non deve eccedere due piani fuori terra, con altezza utile non superiore a ml ~~8,00~~ **10.00**, considerandosi strutture sottoemergenti le travi e i carri ponte; altezze maggiori sono ammesse per volumi tecnici e magazzini automatizzati o refrigerati.

-----

### **Articolo 100.40.60 - La disciplina degli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (RUE).**

1. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono da osservarsi le norme disposte a tutela e ricostituzione della qualità del paesaggio su tutto il territorio rurale.
2. Sono inoltre escluse le seguenti destinazioni d'uso per funzioni agricole che implicano elevati impatti sul paesaggio e sull'ambiente:
  - D/10a - allevamenti aziendali ed interaziendali non per esclusivo autoconsumo;
  - D/10b - allevamenti intensivi;
  - D/10e - impianti interaziendali di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
  - D/10g - strutture a servizio della meccanizzazione agricola,

per le quali non ~~sono~~ è ammessa la realizzazione di nuove strutture né l'ampliamento delle esistenti.

3. Per l'uso del suolo non sono ammesse ulteriori attribuzioni delle seguenti destinazioni:
  - G/8 - depositi a cielo aperto;
  - G/11 - discariche di rifiuti;
  - G/21 - lagoni di depurazione.
4. Non è inoltre ammessa la creazione di centri aziendali di nuovo impianto.

-----

### **Articolo 100.40.210 - Il patrimonio edilizio estraneo all'attività agricola (RUE)**

1. Gli edifici che nella *Cartografia coordinata* non sono individuati come appartenenti a centri aziendali né compresi in un ambito elementare, sono soggetti alla *disciplina confermativa* di cui al precedente articolo 20.10.140, e possono essere recuperati secondo quanto disposto ai commi seguenti.
2. A norma dell'articolo A-21, comma 3, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, l'attuazione degli interventi di recupero di cui ai successivi commi del presente articolo comporta per le unità poderali agricole cui alla data del 4 febbraio 1980 erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - d. L'attuazione degli interventi di recupero di cui ai successivi commi del presente articolo comporta per le unità poderali agricole cui alla data del 4 febbraio 1980 erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, le limitazioni a nuove edificazioni disposte dall'articolo A-21, comma



## COMUNE DI CAMPEGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

3, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*. nel caso di recupero o stralcio di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

- e. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per dieci anni dall'avvenuto recupero da fini non agricoli, la cui data sia deducibile da documenti probatori (progetti edilizi assentiti, frazionamenti catastali e simili); la prova dell'epoca del recupero a fini non agricoli è a carico del richiedente la realizzazione del nuovo manufatto; qualora la prova non sia raggiungibile, il divieto di edificazione decorre dal momento della richiesta del nuovo titolo; successivamente tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
3. Per disposizione del comma 4 del medesimo articolo i limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole disposti dal precedente comma sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
  4. Agli edifici oggetto di recupero si applica la disciplina di cui ai commi successivi, eventualmente integrata da prescrizioni specifiche dettate dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.
  5. Negli edifici abitativi e in quelli comprendenti abitazione e vani di servizio agricolo non soggetti a vincolo conservativo sono ammesse esclusivamente unità immobiliari appartenenti alle seguenti categorie:
    - a. A/0 - abitazioni di ogni tipo;
    - b. A/10 - uffici e studi privati;
    - c. C/6 - autorimesse di pertinenza,

al caso integrate dalla conferma di destinazioni legittimamente preesistenti.

6. Negli edifici non soggetti a vincolo conservativo, privi di funzione abitativa e non altrimenti disciplinati sono consentiti interventi di recupero per spazi di servizio alla residenza, al caso con l'eventuale conferma di destinazioni legittimamente preesistenti.
7. Secondo il disposto dell'articolo 75, comma 4 del PTCP la compatibilità degli interventi di recupero con il contesto ambientale di cui alla lett. b) del comma 2 dell'art. A-21 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 deve essere intesa come capacità dell'intervento di conservare, ed eventualmente ripristinare, condizioni di equilibrio tra usi previsti, involucro edilizio e contesto, sia in termini paesaggistici che in quelli di pressione antropica (smaltimento reflui e rifiuti, compatibilità con la rete delle attrezzature e delle dotazioni territoriali).
8. Per gli edifici soggetti a vincolo conservativo e non compresi in centri aziendali non sono poste limitazioni particolari alle destinazioni d'uso assegnabili a norma della precedente Sezione 10.30-TFU, in subordine alla compatibilità con le specifiche modalità di intervento prescritte dal vincolo.
9. Tutti gli interventi di recupero devono conformarsi ai seguenti requisiti, nel rispetto delle modalità prescritte dal vincolo di tutela, quando ricorra il caso:
  - a. i titolari dell'atto abilitativo devono dare formale accettazione dei principi della convivenza della funzione residenziale con il contesto rurale esposti dall'allegato *Diritti degli agricoltori, doveri dei cittadini in campagna* posto in appendice, impegnandosi a esigere tale accettazione dai successivi aventi causa;
  - b. non è comunque consentito il recupero dei fabbricati destinati alla stabulazione in allevamenti, silos, tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi; se non soggetti a vincolo conservativo tali costruzioni devono essere demolite nell'ambito dell'intervento di recupero;
  - c. gli interventi di recupero sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
  - d. il rapporto fra il volume di ciascun fabbricato oggetto di recupero e il numero di unità immobiliari destinate ad abitazione non dovrà essere inferiore a 600 metri cubi per abitazione, con arrotondamento all'intero più vicino; negli interventi che riguardino più unità tipologiche le modalità di calcolo della capacità insediativa si applicano complessivamente, escludendo dal computo le costruzioni indicate alla lett. b) del presente comma;
  - e. per le unità immobiliari con destinazione non abitativa, che non siano pertinenza di abitazioni, il rapporto fra la superficie utile e il volume originario occupato non dovrà superare 0,25 mq/mc; nell'osservanza di tali limiti è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti già dotati di finestre, con modesto innalzamento della quota di gronda, negli edifici non soggetti a vincolo conservativo.



## COMUNE DI CAMPEGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

10. E' ammessa la realizzazione di autorimesse di pertinenza delle abitazioni, alle seguenti condizioni:

- a. non esistano fabbricati di servizio idonei a tale uso;
- b. il loro numero non sia superiore alla dotazione minima obbligatoria;
- c. la superficie di ciascuna autorimessa non ecceda mq 25;
- d. la copertura sia a falde con pendenza del 33%;
- e. l'altezza media non sia superiore a ml 2,50, con altezza in gronda non superiore a ml 2,30;
- f. ~~la superficie illuminante di ciascuna rimessa non sia superiore a mq 0,30.~~

Le autorimesse devono essere collocate in ampliamenti dei fabbricati esistenti, quando ammessi dalla disciplina di tutela; nel caso debbano consistere in un corpo separato devono essere riunite in un unico fabbricato.

11. Negli interventi di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o ampliamento di edifici è fatto obbligo di individuare uno spazio al piano terra da adibirsi esclusivamente a ricovero attrezzi, per una superficie non inferiore a 4.00 e non superiore a 18,00 metri quadrati.
12. Nel caso di interventi compresi in nuclei rurali originari, la superficie di pertinenza assegnata agli edifici oggetto di recupero non deve eccedere i limiti delle originarie particelle ad essi graffate o che comunque li comprendono, al caso estesi fino alla distanza di ml 20 dagli edifici originari. Parti di tale superficie possono essere frazionate e attribuite a singole unità immobiliari quali pertinenze di uso esclusivo unicamente nelle porzioni adiacenti ai fronti dell'edificio non prospicienti all'aia originaria o, quando questa manchi, non prospicienti alla strada. L'aia stessa e le superfici cortilive adiacenti devono rimanere di uso e proprietà comuni, nell'originaria consistenza indivisa.
13. Nel caso di insediamento di pubblici esercizi è consentito l'utilizzo di una maggior superficie rispetto a quella individuata al precedente comma 12, nella misura strettamente necessaria a realizzare la dotazione obbligatoria di parcheggi, da pavimentarsi esclusivamente con ghiaia. In tale caso il soggetto attuatore dovrà impegnarsi, all'atto del rilascio del provvedimento abilitativo, alla rimessa in pristino dell'area agricola, al termine del suo utilizzo, alle condizioni e con le garanzie indicate nell'atto stesso.
14. Nel trattamento della superficie di pertinenza non possono essere utilizzati asfaltature o autobloccanti, così come finiture che impermeabilizzino il suolo.
15. Nel caso di aree attrezzate a servizio della popolazione nomade si rimanda alla normativa in materia, in particolare alla Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n.3356 del 1995 e alla Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47 del 1988 allegate alle presenti norme.

-----

### Articolo 110.30.80 - I limiti al rapporto di copertura (RUE)

---

1. I limiti massimi posti al rapporto di copertura dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* devono essere osservati negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia integrale, ampliamento.
2. Sono ammesse deroghe a tali limiti nei casi contemplati dall'articolo 110.30.10 ai fini del risparmio energetico.
3. ***Sono ammesse tolleranze ai limiti di cui al comma 1 nella misura del 10% del rapporto indicato dalla Disciplina coordinata degli ambiti elementari; per le aree il cui rapporto è inferiore allo 0,25, è ammesso il raggiungimento di tale limite minimo, senza applicazione della tolleranza di cui al presente comma.***

-----

### Articolo 110.40.60 - I requisiti delle rimesse per autovetture (RUE)

---

1. Le rimesse individuali per autovetture di dotazione obbligatoria devono essere autonomamente accessibili e corrispondere ai seguenti requisiti geometrici:
  - a. lunghezza minima: ml 5,00;
  - b. larghezza minima: ml 2,80;
  - c. altezza utile massima: ml 2,50.



## COMUNE DI CAMPOGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

Nel caso di autorimesse comuni aperte la larghezza del posto auto può essere ridotta a un minimo di ml 2,50.

2. Le rimesse individuali devono inoltre essere prive dei requisiti di abitabilità; in particolare:
  - ~~— la superficie illuminante non deve essere superiore a mq 0,50;~~
  - non sono ammesse porte di comunicazione con l'esterno ad eccezione dell'accesso carrabile all'autorimessa.
3. Le autorimesse ad uso privato di capacità non superiore a tre autovetture possono comunicare con locali di pubblico esercizio o con scale, androni o simili tramite un locale di disimpegno, nel rispetto delle norme di sicurezza dal fuoco.
4. E' vietata la realizzazione di autorimesse esterne mediante box in lamiera o strutture precarie e comunque di caratteristiche disarmoniche rispetto all'edificio servito e al contesto di appartenenza.



**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**

***TESTO MODIFICATO***

**delle NORME GENERALI DI RUE**

### **ESTRATTO DEGLI ARTICOLI OGGETTO DI VARIANTE**

Comune di Campogalliano  
Provincia di Modena

**RUE**

*Regolamento urbanistico edilizio*

**NORME GENERALI**

MAGGIO 2015



## COMUNE DI CAMPEGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

### Articolo 80.20.10 - L'installazione di impianti fotovoltaici e di impianti solari termici (RUE)

---

1. L'installazione di qualunque tipologia di impianti fotovoltaici o solari termici non è comunque ammessa;
  - su tetti di edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei Beni culturali e del Paesaggio,
  - su costruzioni tutelate con vincolo conservativo;
  - nelle aree di pertinenza delle suddette costruzioni e comunque a una distanza da queste inferiore a ml 20 in territorio urbano e ml 100 in territorio rurale, salvo conforme parere della *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio* nel caso di costruzioni classificate di pregio storico-culturale e testimoniale
  - in aie e in spazi comuni di complessi rurali, in osservanza del disposto dell'articolo 89, comma 2.4, del PTCP.
2. Negli ambiti urbani residenziali la potenza nominale per singola unità edilizia non deve eccedere il limite di 20 Kw, elevabile fino al rapporto di 3 Kw per abitazione.
3. Nel territorio rurale l'installazione di impianti fotovoltaici è disciplinata dall'articolo 100.40.180 delle presenti norme.
4. Per gli edifici di valore storico architettonico individuati nella pianificazione urbanistica comunale e sottoposti a vincolo conservativo, la comunicazione di installazione dovrà essere corredata del parere favorevole della Commissione per la qualità architettonica e paesaggio, preventivamente reso sull'intervento progettato.
5. Non vi sono limitazioni particolari in centro storico per i soli casi di edifici totalmente privi di caratteristiche storico-testimoniali, desumibili anche dall'epoca di realizzazione degli stessi, fatte salve in ogni caso le regole generali per un corretto inserimento.
6. Ove ammessi, al fine di minimizzare l'impatto visivo e cromatico, gli elementi degli impianti devono essere aderenti o integrati nella copertura dell'edificio con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda; non è ammesso il serbatoio di accumulo esterno.
7. Per quanto attiene all'installazione di pannelli a parete, fatte salve le stesse esclusioni di applicazione relative alle coperture, la stessa dovrà assumere una configurazione equilibrata nella composizione architettonica e formale della facciata secondo la logica dell'armonizzazione degli elementi tecnologici a quelli costruttivi/compositivi, conferendo agli impianti valenza estetica.
8. I pannelli, sia a parete sia a copertura, devono essere disposti secondo forme geometriche semplici e regolari, conseguite con l'accostamento dei componenti impiantistici: è esclusa la possibilità di comporre soluzioni distributive casuali od orientamenti ed inclinazioni differenti fra loro.

-----

### Articolo 100.30.14 – Disposizioni comuni agli ambiti specializzati per attività produttive (RUE)

---

1. Negli Ambiti specializzati per attività produttive la *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* di RUE si applica con i seguenti ulteriori criteri e modalità:
  - a. se non diversamente specificato, la superficie utile delle unità immobiliari appartenenti alla categoria A/10 (uffici) non può eccedere la metà della complessiva superficie utile esistente o da realizzarsi sul lotto;
  - b. è ammessa la realizzazione di abitazioni di custodia con superficie utile non superiore a 150 metri quadrati, in ragione di una abitazione per ogni azienda con non meno di 500 metri quadrati di superficie utile oltre all'abitazione; tali abitazioni non concorrono al computo della capacità insediativa per residenza assegnata all'ambito elementare;
  - c. l'eventuale introduzione di destinazioni terziarie dovrà essere attentamente valutata in relazione al carico urbanistico ed all'esigenza di mantenere una equilibrata distribuzione delle funzioni;
  - d. l'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse è specificato in aderenza ai seguenti criteri generali:



## COMUNE DI CAMPEGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

- l'insediamento di strutture di vendita è ammesso in conformità al disposto dell'articolo 120.20.70;
  - non è ammesso l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante, né con nuove costruzioni, né mediante riconversioni di stabilimenti esistenti; qualora attività in essere vengano per qualunque causa a ricadere in tale classificazione, appropriate misure ed opere di mitigazione dovranno assicurare che le aree di danno non comprese in territorio rurale risultino esclusivamente interne al perimetro dello stabilimento o comunque ad aree appartenenti alla medesima proprietà;
- e. se non diversamente disposto da piani urbanistici attuativi o dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* l'altezza degli edifici non deve eccedere due piani fuori terra, con altezza utile non superiore a ml 10.00, considerandosi strutture sottoemergenti le travi e i carri ponte; altezze maggiori sono ammesse per volumi tecnici e magazzini automatizzati o refrigerati.

-----

### **Articolo 100.40.60 - La disciplina degli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (RUE).**

---

1. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono da osservarsi le norme disposte a tutela e ricostituzione della qualità del paesaggio su tutto il territorio rurale.
2. Sono inoltre escluse le seguenti destinazioni d'uso per funzioni agricole che implicano elevati impatti sul paesaggio e sull'ambiente:
  - D/10a - allevamenti aziendali ed interaziendali non per esclusivo autoconsumo;
  - D/10b - allevamenti intensivi;
  - D/10e - impianti interaziendali di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli;
  - D/10g - strutture a servizio della meccanizzazione agricola,

per le quali non è ammessa la realizzazione di nuove strutture.

3. Per l'uso del suolo non sono ammesse ulteriori attribuzioni delle seguenti destinazioni:
  - G/8 - depositi a cielo aperto;
  - G/11 - discariche di rifiuti;
  - G/21 - lagoni di depurazione.
4. Non è inoltre ammessa la creazione di centri aziendali di nuovo impianto.

-----

### **Articolo 100.40.210 - Il patrimonio edilizio estraneo all'attività agricola (RUE)**

---

1. Gli edifici che nella *Cartografia coordinata* non sono individuati come appartenenti a centri aziendali né compresi in un ambito elementare, sono soggetti alla *disciplina confermativa* di cui al precedente articolo 20.10.140, e possono essere recuperati secondo quanto disposto ai commi seguenti.
2. A norma dell'articolo A-21, comma 3, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, l'attuazione degli interventi di recupero di cui ai successivi commi del presente articolo comporta per le unità poderali agricole cui alla data del 4 febbraio 1980 erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - d. L'attuazione degli interventi di recupero di cui ai successivi commi del presente articolo comporta per le unità poderali agricole cui alla data del 4 febbraio 1980 erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, le limitazioni a nuove edificazioni disposte dall'articolo A-21, comma



## COMUNE DI CAMPEGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

3, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, che in estratto è compreso nella *Scheda dei vincoli*. nel caso di recupero o stralcio di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

- e. nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per dieci anni dall'avvenuto recupero da fini non agricoli, la cui data sia deducibile da documenti probatori (progetti edilizi assentiti, frazionamenti catastali e simili); la prova dell'epoca del recupero a fini non agricoli è a carico del richiedente la realizzazione del nuovo manufatto; qualora la prova non sia raggiungibile, il divieto di edificazione decorre dal momento della richiesta del nuovo titolo; successivamente tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.
3. Per disposizione del comma 4 del medesimo articolo i limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole disposti dal precedente comma sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
  4. Agli edifici oggetto di recupero si applica la disciplina di cui ai commi successivi, eventualmente integrata da prescrizioni specifiche dettate dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*.
  5. Negli edifici abitativi e in quelli comprendenti abitazione e vani di servizio agricolo non soggetti a vincolo conservativo sono ammesse esclusivamente unità immobiliari appartenenti alle seguenti categorie:
    - a. A/0 - abitazioni di ogni tipo;
    - b. A/10 - uffici e studi privati;
    - c. C/6 - autorimesse di pertinenza,

al caso integrate dalla conferma di destinazioni legittimamente preesistenti.

6. Negli edifici non soggetti a vincolo conservativo, privi di funzione abitativa e non altrimenti disciplinati sono consentiti interventi di recupero per spazi di servizio alla residenza, al caso con l'eventuale conferma di destinazioni legittimamente preesistenti.
7. Secondo il disposto dell'articolo 75, comma 4 del PTCP la compatibilità degli interventi di recupero con il contesto ambientale di cui alla lett. b) del comma 2 dell'art. A-21 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 deve essere intesa come capacità dell'intervento di conservare, ed eventualmente ripristinare, condizioni di equilibrio tra usi previsti, involucro edilizio e contesto, sia in termini paesaggistici che in quelli di pressione antropica (smaltimento reflui e rifiuti, compatibilità con la rete delle attrezzature e delle dotazioni territoriali).
8. Per gli edifici soggetti a vincolo conservativo e non compresi in centri aziendali non sono poste limitazioni particolari alle destinazioni d'uso assegnabili a norma della precedente Sezione 10.30-TFU, in subordine alla compatibilità con le specifiche modalità di intervento prescritte dal vincolo.
9. Tutti gli interventi di recupero devono conformarsi ai seguenti requisiti, nel rispetto delle modalità prescritte dal vincolo di tutela, quando ricorra il caso:
  - a. i titolari dell'atto abilitativo devono dare formale accettazione dei principi della convivenza della funzione residenziale con il contesto rurale esposti dall'allegato *Diritti degli agricoltori, doveri dei cittadini in campagna* posto in appendice, impegnandosi a esigere tale accettazione dai successivi aventi causa;
  - b. non è comunque consentito il recupero dei fabbricati destinati alla stabulazione in allevamenti, silos, tettoie, baracche e ogni altro manufatto precario, nonché dei pro servizi; se non soggetti a vincolo conservativo tali costruzioni devono essere demolite nell'ambito dell'intervento di recupero;
  - c. gli interventi di recupero sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
  - d. il rapporto fra il volume di ciascun fabbricato oggetto di recupero e il numero di unità immobiliari destinate ad abitazione non dovrà essere inferiore a 600 metri cubi per abitazione, con arrotondamento all'intero più vicino; negli interventi che riguardino più unità tipologiche le modalità di calcolo della capacità insediativa si applicano complessivamente, escludendo dal computo le costruzioni indicate alla lett. b) del presente comma;
  - e. per le unità immobiliari con destinazione non abitativa, che non siano pertinenza di abitazioni, il rapporto fra la superficie utile e il volume originario occupato non dovrà superare 0,25 mq/mc; nell'osservanza di tali limiti è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti già dotati di finestre, con modesto innalzamento della quota di gronda, negli edifici non soggetti a vincolo conservativo.



## COMUNE DI CAMPEGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

10. E' ammessa la realizzazione di autorimesse di pertinenza delle abitazioni, alle seguenti condizioni:

- a. non esistano fabbricati di servizio idonei a tale uso;
- b. il loro numero non sia superiore alla dotazione minima obbligatoria;
- c. la superficie di ciascuna autorimessa non ecceda mq 25;
- d. la copertura sia a falde con pendenza del 33%;
- e. l'altezza media non sia superiore a ml 2,50, con altezza in gronda non superiore a ml 2,30;

Le autorimesse devono essere collocate in ampliamenti dei fabbricati esistenti, quando ammessi dalla disciplina di tutela; nel caso debbano consistere in un corpo separato devono essere riunite in un unico fabbricato.

11. Negli interventi di recupero, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia o ampliamento di edifici è fatto obbligo di individuare uno spazio al piano terra da adibirsi esclusivamente a ricovero attrezzi, per una superficie non inferiore a 4.00 e non superiore a 18,00 metri quadrati.
12. Nel caso di interventi compresi in nuclei rurali originari, la superficie di pertinenza assegnata agli edifici oggetto di recupero non deve eccedere i limiti delle originarie particelle ad essi graffate o che comunque li comprendono, al caso estesi fino alla distanza di ml 20 dagli edifici originari. Parti di tale superficie possono essere frazionate e attribuite a singole unità immobiliari quali pertinenze di uso esclusivo unicamente nelle porzioni adiacenti ai fronti dell'edificio non prospicienti all'aia originaria o, quando questa manchi, non prospicienti alla strada. L'aia stessa e le superfici cortilive adiacenti devono rimanere di uso e proprietà comuni, nell'originaria consistenza indivisa.
13. Nel caso di insediamento di pubblici esercizi è consentito l'utilizzo di una maggior superficie rispetto a quella individuata al precedente comma 12, nella misura strettamente necessaria a realizzare la dotazione obbligatoria di parcheggi, da pavimentarsi esclusivamente con ghiaia. In tale caso il soggetto attuatore dovrà impegnarsi, all'atto del rilascio del provvedimento abilitativo, alla rimessa in pristino dell'area agricola, al termine del suo utilizzo, alle condizioni e con le garanzie indicate nell'atto stesso.
14. Nel trattamento della superficie di pertinenza non possono essere utilizzati asfaltature o autobloccanti, così come finiture che impermeabilizzano il suolo.
15. Nel caso di aree attrezzate a servizio della popolazione nomade si rimanda alla normativa in materia, in particolare alla Delibera della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna n.3356 del 1995 e alla Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n. 47 del 1988 allegate alle presenti norme.

-----

### **Articolo 110.30.80 - I limiti al rapporto di copertura (RUE)**

1. I limiti massimi posti al rapporto di copertura dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari* devono essere osservati negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia integrale, ampliamento.
2. Sono ammesse deroghe a tali limiti nei casi contemplati dall'articolo 110.30.10 ai fini del risparmio energetico.
3. Sono ammesse tolleranze ai limiti di cui al comma 1 nella misura del 10% del rapporto indicato dalla *Disciplina coordinata degli ambiti elementari*; per le aree il cui rapporto è inferiore allo 0.25, è ammesso il raggiungimento di tale limite minimo, senza applicazione della tolleranza di cui al presente comma.

-----

### **Articolo 110.40.60 - I requisiti delle rimesse per autovetture (RUE)**

1. Le rimesse individuali per autovetture di dotazione obbligatoria devono essere autonomamente accessibili e corrispondere ai seguenti requisiti geometrici:
  - a. lunghezza minima: ml 5,00;
  - b. larghezza minima: ml 2,80;
  - c. altezza utile massima: ml 2,50.

Nel caso di autorimesse comuni aperte la larghezza del posto auto può essere ridotta a un minimo di ml 2,50.



## **COMUNE DI CAMPOGALLIANO**

**PROVINCIA DI MODENA**

Settore III Assetto e Tutela del Territorio  
Sportello Unico Edilizia

2. Le rimesse individuali devono inoltre essere prive dei requisiti di abitabilità; in particolare:
  - non sono ammesse porte di comunicazione con l'esterno ad eccezione dell'accesso carrabile all'autorimessa.
3. Le autorimesse ad uso privato di capacità non superiore a tre autovetture possono comunicare con locali di pubblico esercizio o con scale, androni o simili tramite un locale di disimpegno, nel rispetto delle norme di sicurezza dal fuoco.
4. E' vietata la realizzazione di autorimesse esterne mediante box in lamiera o strutture precarie e comunque di caratteristiche disarmoniche rispetto all'edificio servito e al contesto di appartenenza.