



REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO TERZA MODIFICA

RUE

Prima modifica approvata con Del. C.C. n° 119 del 15/06/2011

Seconda modifica approvata con Del. C.C. n° 95 del 12/07/2013

Terza modifica adottata con Del. C.C. n° del 23/12/2014

Il Sindaco
Stefano Reggianini

L'Assessore all'Urbanistica
Massimiliano Vigarani

Il Vicesindaco
Maurizia Bonora

Il Responsabile del Procedimento
geom. Gianluigi Masetti

I Progettisti
ing. Stefania Comini
geom. Gianluigi Masetti
geom. Luca Pierantoni
Settore Pianificazione Economico Territoriale

Approvato con Del. C.C. n° 75 del 08/04/2009

Il Sindaco
Sergio Graziosi

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica
dott. Lorenzo Turci

Il Responsabile del Procedimento
ing. Carlo Mario Piacquadio

I Progettisti
arch. Piergiorgio Rocchi, Ufficio di Piano

Coordinamento interno
geom. Gianluigi Masetti

Allegato F

Tabelle di sintesi degli usi e interventi consentiti nel territorio rurale

RIEPILOGO NORMATIVA TERRITORIO RURALE: USI URBANI E RURALI - NUMERO DI UNITA' IMMOBILIARI CONSENTITE

TIPOLOGIA EDIFICI	LIMITAZIONI AL NUMERO DELLE UNITA' IMMOBILIARI (UI) ⁽¹⁾	FUNZIONE ORIGINARIA	N° DI U.I. / EDIFICIO	AMBITI								INFRASTRUTTURE E INSEDIAMENTI STORICI				VINCOLI E TUTELE DEL SISTEMA AMBIENTALE	
				AAP	APA	AVP	AVA	IS.a	IS.b	PS	RS	fasce espansione inondabili ed aree elevata pericolosità idraulica	zone di tutela naturalistica				
				art. 4.5.5 RUE	art. 4.5.5 RUE	art. 4.5.5 RUE	art. 4.5.5 RUE	art. 4.2.6	art. 4.2.6	art. 4.2.6	art. 4.2.6	art. 4.5.5 RUE	art. 4.5.5 RUE				
EDIFICI NON CLASSIFICATI	max 3 unità immobiliari per edificio ⁽²⁾	con funzione originaria abitativa e volume < 1.000 mc	2 UI	U.11 ⁽³⁾	A.1 / A.11	U.11 ⁽³⁾	A.1 / A.11	U.11 ⁽³⁾	A.1 / A.11	U.11 ⁽³⁾	A.1 / A.11	/					
			1 UI	U.1 ⁽³⁾ , U.29	(2)	U.1 ⁽³⁾ , U.29	(2)	U.1 ⁽³⁾ , U.29	(2)	U.1 ⁽³⁾ , U.29	(2)						
		con funzione originaria abitativa e volume ≥ 1.000 mc	2 UI	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1 / A.11	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1 / A.11	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1 / A.11	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1 / A.11						
			1 UI	U.29	(2)	U.29	(2)	U.29	(2)	U.29	(2)						
		con funzione originaria NON abitativa	2 UI	U.11	A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.10, A.11	U.11	A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11	U.11	A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11	U.11	A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11						
			1 UI	U.7, U.16.1, U.16.2, U.16.3, U.17.1, U.29 (vedi nota 4)	(vedi nota 4)	U.7, U.16.1, U.16.2, U.16.3, U.17.1, U.29 (vedi nota 4)	(vedi nota 4)	U.7, U.29 (vedi nota 4)	(vedi nota 4)	U.29 (vedi nota 4)	(vedi nota 4)						
EDIFICI CLASSIFICATI ES.a	max 3 unità immobiliari per edificio	con funzione originaria abitativa	2 UI	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1	/	E' possibile la creazione di più unità abitative (U.1) compatibilmente con l'esigenza di salvaguardare l'impianto tipologico ed architettonico dell'edificio (vedi note 6 e 7)	(vedi nota 5)			
			1 UI	U.2, U.3, U.7, U.29	A.11	U.2, U.3, U.7, U.29	A.11	U.2, U.3, U.7, U.29	A.11	U.29	A.11						
		con funzione originaria NON abitativa	2 UI	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1						
			1 UI	U.2, U.7, U.22 ⁽⁸⁾ , U.23, U.24, U.25, U.27, U.28, U.29	A.11	U.2, U.7, U.22 ⁽⁸⁾ , U.23, U.24, U.25, U.27, U.28, U.29	A.11	U.2, U.7, U.22 ⁽⁸⁾ , U.23, U.24, U.25, U.27, U.28, U.29	A.11	U.22 ⁽⁸⁾ , U.23, U.27, U.29	A.11						
EDIFICI CLASSIFICATI ES.b	max 3 unità immobiliari per edificio	con funzione originaria abitativa	2 UI	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1	U.1, U.11 ⁽³⁾	A.1	/	E' possibile la creazione di più unità abitative (U.1) compatibilmente con l'esigenza di salvaguardare l'impianto tipologico ed architettonico dell'edificio (vedi note 6 e 7)	(vedi nota 5)			
			1 UI	U.2, U.7, U.29	A.11	U.2, U.7, U.29	A.11	U.2, U.7, U.29	A.11	U.29	A.11						
		con funzione originaria NON abitativa e volume > 500 mc	2 UI	U.11 ⁽³⁾	A.1	U.11 ⁽³⁾	A.1	U.11 ⁽³⁾	A.1	U.11 ⁽³⁾	A.1						
			1 UI	U.1 ⁽³⁾ , U.2, U.7, U.22 ⁽⁸⁾ , U.24, U.25, U.28, U.29	A.11	U.1 ⁽³⁾ , U.2, U.7, U.22 ⁽⁸⁾ , U.24, U.25, U.28, U.29	A.11	U.1 ⁽³⁾ , U.2, U.7, U.22 ⁽⁸⁾ , U.24, U.25, U.28, U.29	A.11	U.1 ⁽³⁾ , U.22 ⁽⁸⁾ , U.29	A.11						
		con funzione originaria NON abitativa e volume ≤ 500 mc	2 UI	U.11 ⁽³⁾	A.1	U.11 ⁽³⁾	A.1	U.11 ⁽³⁾	A.1	U.11 ⁽³⁾	A.1						
			1 UI	U.2, U.7, U.22 ⁽⁸⁾ , U.24, U.25, U.28, U.29 (vedi nota 4)	(vedi nota 4)	U.2, U.7, U.22 ⁽⁸⁾ , U.24, U.25, U.28, U.29 (vedi nota 4)	(vedi nota 4)	U.2, U.7, U.22 ⁽⁸⁾ , U.24, U.25, U.28, U.29 (vedi nota 4)	(vedi nota 4)	U.22 ⁽⁸⁾ , U.29 (vedi nota 4)	(vedi nota 4)						

(1) le limitazioni non si applicano agli usi rurali diversi dall' A.1/A.11

(2) relativamente all'uso A.1/A.11 la limitazione al numero di unità immobiliari è riportata nell'art. 4.4.6 RUE

(3) nel caso siano contemporaneamente presenti gli usi U.1 e U.11, è imposto un limite complessivo, relativo a questi usi, di n° 2 unità immobiliari per edificio.

(4) la destinazione U.1 (abitazione) è ammessa solo per accessori/pertinenze di abitazioni esistenti all'interno della ex corte rurale

(5) a condizione che non vi sia aumento di carico urbanistico

(6) attraverso un Progetto unitario esteso a tutto il "nucleo rurale integro", preveda un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio tutelato (art. 4.2.7 del RUE)

(7) in sede di POC è possibile attuare un PUA che contempli un numero maggiore di UI ed una deroga agli usi urbani consentiti (art. 4.2.7 del RUE)

(8) L'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere

assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC

N.B.: la tabella ha semplice funzione riepilogativa, in caso di contrasto con la Norma scritta di RUE, prevale quest'ultima

RIEPILOGO NORMATIVA TERRITORIO RURALE: CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO PER USI URBANI

	TIPOLOGIA EDIFICI	FUNZIONE ORIGINARIA	AMBITI				INFRASTRUTTURE E INSEDIAMENTI STORICI				VINCOLI E TUTELE DEL SISTEMA AMBIENTALE		
			AAP	APA	AVP	AVA	IS.a	IS.b	PS	RS	Zone di tutela ordinaria di bacini e corsi d'acqua e Aree di tutela dei fontanili	fasce espansione inondabili ed Aree ad elevata pericolosità idraulica	zone di tutela naturalistica
			art. 4.5.5 RUE	art. 4.5.5 RUE	art. 4.5.5 RUE	art. 4.5.5 RUE	art. 4.2.6 RUE	art. 4.2.6 RUE	art. 4.2.6 RUE	art. 4.2.6 RUE	art. 4.5.5 RUE	art. 4.5.5 RUE	art. 4.5.5 RUE
(art. 4.5.2 RUE)	EDIFICI NON CLASSIFICATI	con funzione abitativa originaria o esistente alla data del 20/10/2008	MO, MS, RE, AM, D, CD				MO, MS, RE, D, CD	MO, MS, D, CD, RE (vedi nota 1)	MO, MS, D, CD, RE (vedi note 1 e 2)	MO, MS, D, CD, RE (vedi note 2 e 3)	MO, MS, D, CD, RE (vedi note 2 e 3)	MO, MS, D, CD, RE	MO, MS, RS, RRC, RE, CD, D (vedi nota 4)
		con funzione NON abitativa	MO, MS, RE, D, CD										
(art. 4.2.9 RUE)	EDIFICI CLASSIFICATI ES.a	tutte le funzioni	MO, MS, RRC, RS, CD										MO, MS, RS, RRC, CD (vedi nota 4)
	EDIFICI CLASSIFICATI ES.b												
	AREE		NC/AT, RSA, As, AU										

(1) gli eventuali edifici definiti incongrui dal PSC e dal presente Regolamento sono assimilati alle "Superfetazioni" e pertanto si applicano le disposizioni di cui all'art. 4.2.4

(2) manufatti edilizi non tutelati, risultanti incompatibili dal punto di vista tipologico, architettonico e funzionale, potranno essere demoliti e ricostruiti a parità di SC esistente incrementata del 20% "una-tantum", all'interno dell'area di pertinenza.

(3) quando le norme non prevedano l'obbligo alla demolizione

(4) a condizione che non vi sia aumento di carico urbanistico

N.B.: la tabella ha semplice funzione riepilogativa, in caso di contrasto con la Norma scritta di RUE, prevale quest'ultima