

**VARIANTE NORMATIVA E
RILOCALIZZAZIONE EDIFICI IMPATTATI DALLA REALIZZAZIONE DI
INFRASTRUTTURE STRADALI E FERROVIARIE:
OTTAVA VARIANTE AL P.R.G.
RELAZIONE TECNICA**

RILOCALIZZAZIONE:

Come noto, il territorio comunale di Campogalliano è attraversato dalla linea ferroviaria ad alta velocità, la cui realizzazione è stata approvata in sede di Conferenza dei Servizi convocata con apposito Decreto del Ministro dei Trasporti e della Navigazione in data 25.11.1993, 31.07.1998 e 24.07.2000.

La realizzazione di detta opera comporta la demolizione di diversi edifici che sono ubicati lungo il tracciato, o l'incompatibilità oggettiva di altri per le destinazioni d'uso abitative, in atto o consentite dal PRG. La Regione Emilia Romagna, con la Legge Regionale 1 dicembre 1998 n. 38, ha regolamentato le modalità di rilocalizzazione degli immobili impattati e di quelli dichiarati incompatibili per destinazione d'uso.

Una precedente Variante, approvata con atto C.C. 80 del 15.11.2001, ha recepito all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione la normativa regionale, dettagliandola ulteriormente per quanto riguarda gli eventuali incrementi delle superfici degli edifici da ricostruire, le modalità e i tempi per le rilocalizzazioni.

La Variante Seconda, approvata con atto C.C. n. 78 del 14.11.2002, individuava quattro casi specifici di rilocalizzazione, e in fase di controdeduzioni si è inserito un comma relativo agli scarichi delle acque reflue dei nuovi insediamenti, accogliendo un'osservazione delle Aziende sanitarie. La Variante Terza, approvata con atto n. 11 del 19.2.2004 individuava tre casi specifici di rilocalizzazione.

La Variante Quarta individuava 6 casi specifici di rilocalizzazione di edifici dichiarati incompatibili per la funzione abitativa, secondo quanto previsto dalla L.R. 38/987 e ai sensi della Delibera di C.C. n. 21 del 15.4.2004, oltre a 1 caso specifico relativo a fabbricati ricadenti direttamente sulla linea ferroviaria, demoliti ed espropriati direttamente dall'Ente che realizza l'opera.

La Variante Quinta, individuava 3 casi di edifici, anch'essi dichiarati incompatibili per la funzione abitativa, e la Variante Sesta ulteriori due fabbricati.

Con la Variante Settima, in sede di adozione veniva proposta la rilocalizzazione di due edifici appartenenti al medesimo nucleo, dichiarato incompatibile per la funzione abitativa, rilocalizzazione regolarmente approvata con atto del Consiglio Comunale n. 64 del 05/11/2009.

Veniva inoltre proposta inoltre, a seguito dell'approvazione del progetto di ampliamento e spostamento della sede stradale di Viottolo Vandelli, avvenuta con Delibera della Giunta Comunale n. 18 del 15/4/2009 la rilocalizzazione di due porzioni di un edificio rurale che si trova in prossimità dell'incrocio interessato dall'opera pubblica. Per la rilocalizzazione proposta, tuttavia, ARPA e la Provincia di Modena esprimevano forti perplessità, in relazione alla esposizione a fonti di rumore provenienti dalla vicina pista di motocross. Per questa ragione, la rilocalizzazione dei fabbricati interessati venne stralciata in sede di approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale.

Si propone nuovamente, quindi, con la presente Variante, la rilocalizzazione dei fabbricati di seguito indicati, impattati dalla realizzazione delle opere in progetto sul Viottolo Vandelli, come segue:

- Immobili contrassegnati con il n. 22 (Ex propr. Roncaglia, ora Immobiliare Nava): si tratta di un fabbricato identificato al catasto al foglio 15 mappale 67, per una superficie

pari a 485 mq di SU e 158 mq di servizi; tale superficie sarà utilizzata per costruire un nuovo edificio ad uso residenziale, in zona agricola limitrofa all'area PEEP comunale di Saliceto Buzzalino, oggetto di precedenti rilocalizzazioni (22A), zonizzata dal vigente PRG come "Agricola di rispetto ai centri Abitati".

Sulla base dei mc da rilocalizzare, provenienti dai fabbricati impattati da demolire, nell'area identificata con il n. 22A si presume possano venir realizzati 6 alloggi.

In relazione ai servizi a rete (fognature, pubblico acquedotto), si ritiene che gli stessi siano idonei e capaci per accogliere e servire i nuovi insediamenti, in quanto in zona transitano dorsali principali di acqua e fognatura; lo stesso dicasi per la capacità dei ricettori acque bianche, che confluiranno nella rete dei canali di bonifica in modo controllato, limitando i quantitativi a quanto concordato con il Consorzio di Bonifica Parmigiana Moglia.

La presente Variante di Rilocalizzazione (la ottava), individua inoltre 1 caso di edificio agricolo, la cui destinazione agricola non può essere mutata, la cui rilocalizzazione è già stata richiesta dai proprietari.

In dettaglio:

- Immobili contrassegnati con il n. 23 (Rinaldi Guido): si tratta di un fabbricato identificato al catasto al foglio 31 mappale 150; tale superficie sarà utilizzata per costruire un nuovo edificio agricolo in Viottolo Ometto, nella zona Ovest del territorio comunale, in area identificata al Foglio 21 mappali 51, 389, 390.

In specifico, il fabbricato si collocherà in un'area così zonizzata dal Vigente PRG:

Zona Agricola di rispetto ai Centri Abitati – art. 43 NTA;

Zona Agricola di tutela dei caratteri ambientali – art. 40.1 NTA

Zona Agricola di Rispetto idrogeologico – art. 41 NTA

La realizzazione dell'immobile rispetterà le prescrizioni specifiche dettate dal PRG per gli interventi di nuova edificazione all'interno delle Zone agricole sopraindividuate, volte alla salvaguardia degli specifici elementi di vulnerabilità delle stesse.

La rilocalizzazione dei fabbricati oggetto di tutte le Varianti TAV dovrà ovviamente avvenire nel rispetto di quanto prescritto dalle Norme di PRG vigenti, in particolare dall'art. 76 comma 4 (unico fabbricato) e dall'art. 77 comma 1 (convenzionamento finalizzato alla demolizione); per la realizzazione degli immobili non saranno previsti strumenti urbanistici preventivi, ma si prevederà intervento diretto.

VARIANTE NORMATIVA:

La presente Variante introduce una modifica alla disciplina di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, consentendo in tali zone l'insediamento di attività di servizio alla persona e di attività direzionali, laddove sia possibile reperire adeguate quote di standard e di aree di pertinenza, secondo i parametri specificati per tali destinazioni dal PRG stesso.

L'insediamento delle attività dovrà inoltre avvenire nelle aree in cui la Zonizzazione acustica vigente nel territorio comunale ne consente la collocazione.

In particolare, la destinazione "servizi alla persona" comprende attività a diretta fruizione dei cittadini, non qualificabili come attività commerciali perchè non relative all'intermediazione nello scambio di merci e non come attività di artigianato di servizio perchè non riferibili alla manipolazione di materie e alla produzione in senso proprio.

La destinazione non comprende le attività di somministrazione alimenti e bevande.

La destinazione d'uso "direzionale" è articolata in:

uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, punti di informazione turistica, banche, assicurazioni e simili (agenzie, sportelli, sedi), centri elaborazione dati, direzionale di ricerca, parco scientifico tecnologico, con servizi annessi.

Campogalliano, Settembre 2011

Ing. Leoni Ivano