



EDOARDO COLONNA ARCHITETTI

Edoardo Colonna di Paliano
architetto

Via Gaspare Bugatti, 5 – 20144 Milano

Tel +39.02.83.41.78.77

email architetto.colonna@gmail.com

L'Amministrazione Comunale di Campogalliano, in qualità di autorità proponente, prospetta la qui descritta procedura preliminare di Verifica di Assoggettabilità a VAS, al fine di dimostrare la modesta consistenza o addirittura l'irrelevanza degli impatti attesi su ambiente e territorio a seguito dell'intervento di trasformazione qui valutato.

L'ambito in cui è sito il progetto di Riqualificazione e Rigenerazione urbana è l'ACS 29.39, che racchiude il centro storico. Esso è caratterizzato dalle seguenti peculiarità, estrapolate dal documento CUT (Carta Unica del Territorio) - "Disciplina coordinata di PSC e RUE degli ambiti elementari".

CUT- Carta Unica del Territorio

LO STATO ATTUALE

L'ambito del centro storico è formato da un primo nucleo, identificabile in piazza Castello e in piazza Vittorio Emanuele II precedente al XVIII secolo e da una zona di prima espansione di fine '800. I successivi ampliamenti risalgono agli inizi del '900. Il complesso dell'ex mulino, oggi adibito a residenza e terziario, è composto da edifici di origine rurale successivamente integrati nel centro storico. L'ambito è caratterizzato da un tessuto edilizio storico, su maglia viaria irregolare radiocentrica rispetto alla piazza principale.

Il tipo edilizio prevalente è a cortina. Le principali criticità consistono nelle seguenti: a) non sono adeguatamente valorizzate le relazioni col parco della Montagnola; b) sono presenti alcune emergenze edilizie incongrue per tipo e densità costruite nella seconda metà del '900. All'interno dell'ambito sono presenti sei fabbricati di interesse storico-architettonico.

GLI OBIETTIVI

L'obiettivo prevalente per l'ambito è volto a conservare e valorizzare i caratteri morfologici e l'integrità complessiva del tessuto storico, in coerenza con le disposizioni dell'ordinamento regionale e del PTCP, oltre ai beni culturali tutelati, agli elementi individuati dal PTCP o di interesse storico-testimoniale. Sugli elementi incongrui sono da disporsi interventi di ripristino tipologico, volti a riportare omogeneità morfologica al tessuto storico e a diminuire l'eccessiva densità e il carico urbanistico che ne sono indotti.

A valorizzare la funzione e l'attrattività del centro storico devono contribuire interventi sulla viabilità a favore dei percorsi ciclo-pedonali, sulle vie Garibaldi, Roma e dei Mille.

I REQUISITI – L'ASSETTO FUNZIONALE

All'interno dell'ambito è ammessa una pluralità di funzioni residenziali, terziarie, commerciali, ricreative, ricettive e culturali. In particolare è promossa la realizzazione di esercizi di vicinato. E' inoltre confermata la media struttura di vendita di prodotti alimentari situata in via Garibaldi. Spetta al RUE disciplinare e quantificare le funzioni ammesse. Un eventuale aumento della superficie della media struttura di vendita sarà disciplinato dal POC, previa verifiche di sostenibilità dell'ampliamento, in merito a:

- dotazione di parcheggi; - compatibilità con il vincolo di tutela dell'edificio. La localizzazione di tale struttura è da considerarsi comunque sostenibile rispetto al razionale posizionamento sugli itinerari di frequentazione quotidiana e all'agevole collegamento pedonale e ciclabile con un ragionevole bacino di utenza.

I REQUISITI – L'ASSETTO INSEDIATIVO

L'assetto insediativo è suscettibile esclusivamente delle modificazioni conseguenti a interventi di ripristino tipologico o edilizio su costruzioni incongrue. Devono essere in ogni caso valorizzati e qualificati i percorsi pedonali esistenti o potenziali nel tessuto del centro storico.

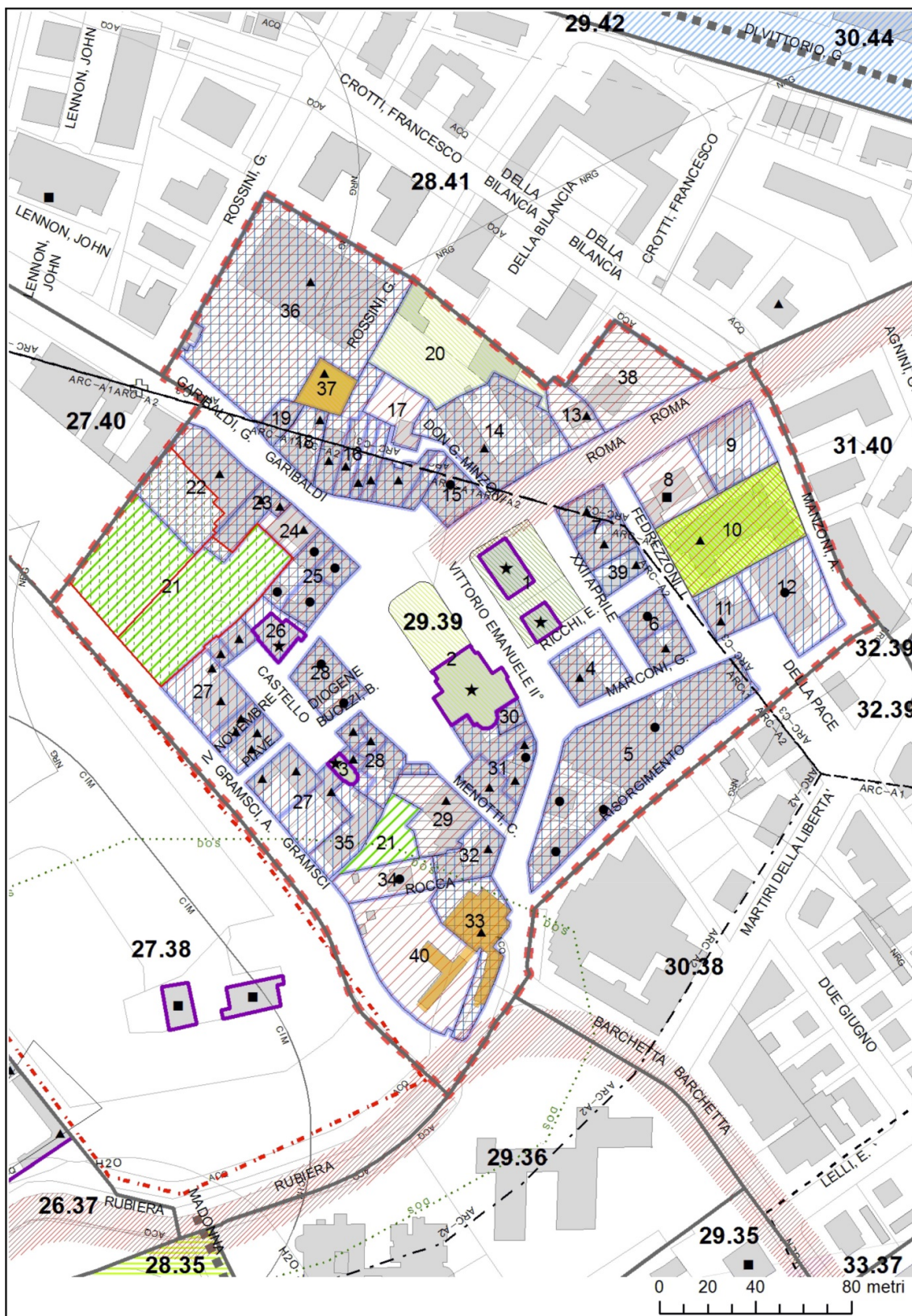
I REQUISITI – LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Non sussistono criticità concernenti le reti di urbanizzazione. L'ambito elementare è deficitario quanto a dotazione di parcheggi pubblici e di pertinenza. L'ambito elementare include una quota rilevante dell'offerta di attrezzature e spazi collettivi di livello locale. Gli standard di attrezzature e spazi collettivi a servizio dell'ambito sono soddisfatti.

I REQUISITI – I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA

Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure. Portanza geotecnica: sufficiente. Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litostratigrafiche, potenziale liquefazione e cedimenti. Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettività alla liquefazione e stima dei cedimenti.

ANALISI DEI VINCOLI



Ambito 29.39. Disciplina coordinata di PSC e RUE degli ambiti elementari.

Passando in rassegna le indicazioni di norme e vincoli si giunge alle seguenti considerazioni:



Funzioni produttive (*Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari*)

Contemplate nel Piano ma non previste dall'intervento.

Il fabbricato esistente ex Benetti, che sarà demolito e sostituito dal nuovo edificio, contiene infatti porzioni produttive dismesse; altre porzioni produttive del comparto, tuttora presenti in cartografia, sono già state demolite in occasione della costituzione dell'area attrezzata a verde pubblico (parco della bilancia).



Funzioni residenziali (*Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari*)

Contemplate nel Piano e previste dall'intervento.



Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale o sovracomunale (*Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari*)

Non presente nell'area di intervento.



Attrezzature e spazi collettivi di livello locale (*Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari*)

Contemplate nel Piano e previste dall'intervento.



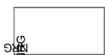
Funzioni terziarie (*Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari*)

Contemplate nel Piano e previste dall'intervento.



Verde privato (*Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari*)

Non presente nell'area di intervento.



Zone non idonee a impianti fotovoltaici e/o di biomasse (*Art. 100.40.180*)

Non si prevede la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra.



Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale soggetti a riqualificazione e ricomposizione tipologica (*Artt. 50.20.35 e 50.20.38*)

Vincolo non presente sull'edificio soggetto a intervento.

L'individuazione presente nel comparto 14 è riferita all'edificio prospiciente su via Roma (proprietà Bondi).



Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale soggetti a ripristino tipologico (*Artt. 50.20.35 e 50.20.38*)

Vincolo non presente sull'edificio soggetto a intervento.



Ville, giardini e parchi di notevole interesse (*Art. 50.20.40*)

Vincolo non presente nell'area di intervento.



Centro storico (*Capo 100.10*)

L'area di intervento si colloca all'interno del perimetro del centro storico.

Il piano attuativo prevede interventi di sostituzione edilizia che saranno soggetti alla specifica normativa del RUE vigente (Capo 100.10).



Viabilità storica (*Art. 50.20.10*)

Vincolo non presente nell'area di intervento.



Edifici di interesse storico architettonico soggetti a restauro scientifico (*Artt. 50.20.30 e 50.20.38*)

Vincolo non presente sull'edificio soggetto a intervento.



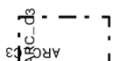
Edifici di interesse storico architettonico soggetti a restauro e risanamento conservativo (*Artt. 50.20.30 e 50.20.38*)

Vincolo non presente sull'edificio soggetto a intervento.



Vincolo archeologico di tutela (*Art. 50.10.30*)

Vincolo non presente nell'area di intervento.



Potenzialità archeologiche di tipo C3 (*Art. 50.10.10*)

Vincolo presente sull'area di intervento.

Il progetto non prevede la realizzazione di interrati. Nell'esecuzione degli scavi di fondazione dovrà essere posta attenzione all'eventuale rinvenimento di reperti.

FINALITA' PUBBLICHE DELL'INTERVENTO

La procedura in oggetto è correlativa alla definizione di una più ampia strategia di rigenerazione e riqualificazione urbana, incoraggiata dalla Regione Emilia Romagna con il cofinanziamento previsto con l'apposito Bando. Esso infatti è teso a dare inizio alla riqualificazione di zone interne all'area già consolidata al fine di permettere alle Pubbliche Amministrazioni di intervenire nei luoghi ove oggi sono presenti situazioni di degrado e/o di potenziale sociale da sviluppare maggiormente. Il Comune di Campogalliano ha così deciso di dare corso alla riqualificazione dell'area intera adiacente al Parco della Bilancia andando a sostituire un edificio in stato di abbandono e di consolidare una porosità di quest'ambito, ora marginale. Per innestare maggior vitalità e presidio è stato previsto all'interno del nuovo edificio progettato un Centro Anziani, che possa fungere da collettore degli abitanti della fascia avanzata d'età, e delle residenze a locazione calmierata, anch'esse destinate alla stessa fascia fragile.

VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI ATTESI A SEGUITO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE DAL PIANO ATTUATIVO

La valutazione di possibili impatti attesi o di interferenze introdotte nel contesto a seguito delle trasformazioni proposte dal progetto in esame è stata eseguita prendendo in considerazione principalmente i fattori di seguito elencati:

- consumo di suolo;
- aumento del carico urbanistico e sostenibilità dell'incremento in relazione al sistema urbano (standards urbanistici e servizi);
- relazioni e interferenze col sistema ambientale, sia in termini di apporto che di ricezione, in correlazione alla destinazione d'uso e alle attività produttive presenti o eventualmente introdotte;
- relazioni e interferenze col sistema sociale;
- sostenibilità paesaggistica e interferenza con aree di interesse naturalistico o ambientale (parchi, SIC, aree Natura 2000 ecc.).

CONSUMO DI SUOLO

L'intervento prevede la demolizione dell'attuale immobile ex Benetti e la ricostruzione di un nuovo edificio con superficie coperta complessiva pari a mq.315 di cui mq.166 quale superficie coperta derivata dall'attuale preesistenza e mq.149 quale incremento di superficie coperta. L'area interessata, come evidenziato negli elaborati catastali, va ad interessare il suolo precedentemente occupato da immobili a destinazione produttiva in proprietà Benetti che risultano ad oggi demoliti. L'intervento si attua interamente all'interno del tessuto urbano consolidato e l'ingombro del nuovo fabbricato risulta quasi totalmente contenuto nella sagoma delle preesistenze, senza incidere sulle attuali aree dedicate a spazi aperti di uso pubblico.



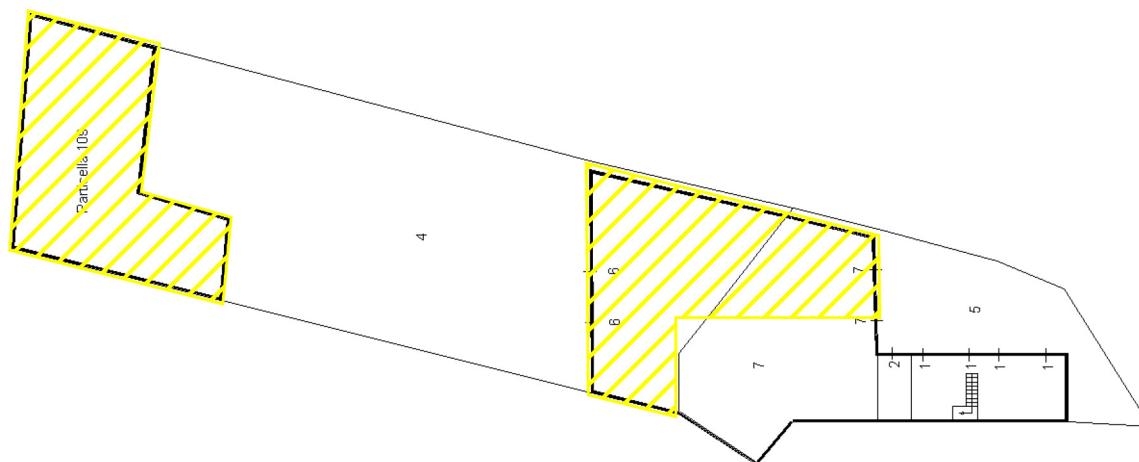
Comparazione: demolizioni ex Benetti e costruzione intervento. Scala 1:500

Sedime a terra ex Benetti (da planimetrie catastali): mq 511

Sedime a terra ex Benetti attuale: mq 166

Sedime a terra proposta di progetto: mq 315

Sia in termini di uso del suolo che di rigenerazione ad uso residenziale (o diverso) di ex volumi produttivi, il progetto si pone a completamento del processo di trasformazione Cantina cooperativa / Conad / Museo e Crotti / Piazza Bilancia che comprendono anche gli altri fabbricati produttivi ex Benetti già demoliti, per dar forma e qualità al parco della Bilancia (in questo senso, il nuovo volume residenziale in aumento può essere visto come "recupero" dei fabbricati produttivi già demoliti in precedenza).



Planimetria catastale dei fabbricati produttivi ex Benetti già demoliti

Per quanto concerne le disposizioni di cui all'art. A-7 c. 3, della legge regionale 20/2000 e smi, considerato il rilevante interesse pubblico del progetto di riqualificazione urbana, consistente sia nella necessità di realizzare il primo intervento di housing sociale volto a sperimentare nuove forme di edilizia popolare con lo scopo di generare comunità e sviluppare l'integrazione che nel riqualificare un'area attualmente degradata ed in disuso, si ritiene applicabile la disposizione di cui all'art. A-7, c. 4 L R 20/2000, secondo la quale è possibile attuare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti dall'art. A-7, comma 3 della medesima normativa.

Analogo principio è espresso dalla nuova legge urbanistica 24/17(art. 32, c.7).

PARAMETRI URBANISTICI E STANDARD

Anche l'aumento del carico urbanistico (in termini di nuovi abitanti equivalenti) è trascurabile rispetto all'intero urbano. Può essere calcolato a partire dalle quantità previste per il riuso a fini residenziali del volume esistente (edificio Benetti) paragonato alla consistenza del nuovo fabbricato residenziale: in questo caso si passerebbe quindi dalla possibilità teorica di realizzare due alloggi nel fabbricato esistente agli otto alloggi realizzabili nel nuovo edificio (un incremento di sei alloggi bilocali, pari a circa 12 abitanti equivalenti), quindi un aumento del carico di abitanti nell'ordine dello 0,15% della popolazione residente a livello comunale, decisamente poco significativo.

In riferimento al Centro Storico (comparto 29.39) lo strumento urbanistico prevede un dimensionamento della capacità insediativa e delle dotazioni territoriali in conformità ai limiti seguenti:

CAPACITA' INSEDIATIVA

	capacità esistente	capacità massima
abitazioni (n.)	262	280
superficie utile per attività produttive (mq)	13.500	14.800

L'incremento di abitazioni previsto risulta quindi ampiamente compreso all'interno dei parametri.

SERVIZI E SISTEMA SOCIALE

Per quanto attiene al sistema dei servizi e del sistema sociale, si evidenzia che l'apporto introdotto dal processo di trasformazione proposto risulti essere decisamente migliorativo: viene infatti prevista la realizzazione di un nuovo centro per attività dedicate agli anziani e di nuove residenze sociali, concorrendo ad aumentare e a migliorare qualitativamente e quantitativamente l'offerta di servizi sociali all'interno della conurbazione. Questo aspetto, strettamente legato agli aspetti di rivitalizzazione sociale dei centri urbani, risulta in piena sinergia con gli obiettivi espressi nel Bando di Rigenerazione Urbana promosso dalla Regione Emilia Romagna che co-finanzia l'intera operazione.

SISTEMA AMBIENTALE

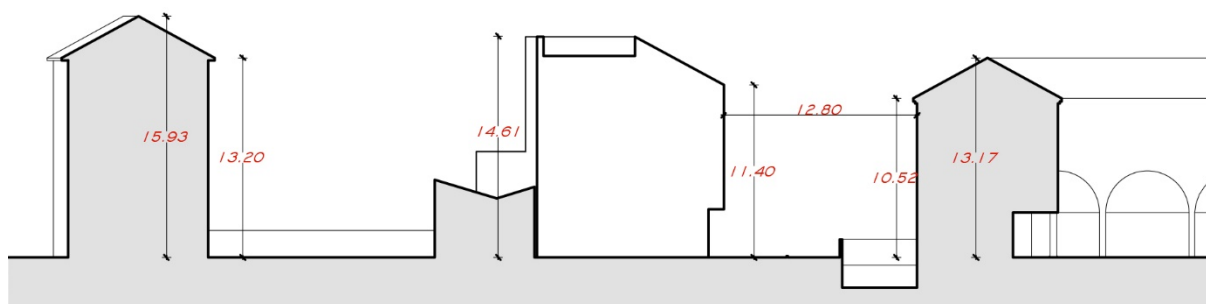
Anche dal punto di vista ambientale la trasformazione proposta si pone come altamente migliorativa rispetto alla situazione attuale; essa infatti non solo non sarà portatrice di alcuna criticità, non introducendo nuove attività produttive incompatibili con il contesto o che potrebbero apportare impatti negativi in termini di inquinamento (aria, acqua, suolo, rumore, ecc.) né dislocando la nuova residenza sociale prevista in maniera sfavorevole rispetto a criticità ambientali presenti (distanza da attività produttive inquinanti o pericolose, da fonti di emissioni elettromagnetiche o di rumore, ecc.).

Sono infatti rispettati i requisiti derivati dall'analisi contenute nel documento preliminare al PSC, (<http://www.comune.campogalliano.mo.it/cgi/jump.cgi?t=default&l=it&ID=2534>) in particolare concernente i paragrafi:

- 2.32 La protezione dal rumore
- 2.33 Protezione dai campi elettromagnetici
- 2.34 La qualità dell'aria

CONTESTO PAESAGGISTICO_CENTRO STORICO

Le scelte relative all'attacco e terra e all'articolazione volumetrica raccordano, adeguano, migliorano e regolano l'assetto urbano esistente, attualmente "degradato", favorendo una piena e vitale rivitalizzazione dei percorsi pedonali e ciclopeditoni che avranno modo di attraversare in maniera più agevole e qualitativamente più pregiata l'intera area centrale. La piena compatibilità paesaggistica col contesto circostante è inoltre garantita dalla continuità in termini di altezze tra il nuovo edificato e i fabbricati esistenti circostanti, creando un continuum caratteristico nei centri storici



Sezione territoriale. Scala 1:500

Infatti l'Articolo A7, comma 4 della Legge Regionale n. 20/2000 prevede la possibilità di realizzare nuovi edifici in deroga all'obbligo del mantenimento dei sedimi e delle sagome preesistenti anche all'interno dei centri storici qualora sussistano finalità di interesse pubblico quali quelle previste dal progetto in esame (residenza sociale e servizi).

Per quanto riguarda le potenzialità archeologiche, per la zona identificata dalla tipologia C3 non è previsto alcun "Controllo archeologico preventivo", preventivo, in quanto gli immobili non comportano scavi a quote diverse da quelle impregnate dai manufatti esistenti ovvero demoliti. Qualunque eventuale rinvenimento di natura archeologica verrà comunque processato come disciplinato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

CONTESTO PAESAGGISTICO_AREE DI INTERESSE NATURALISTICO

Le interferenze con siti di interesse naturalistico sono evidentemente assenti, vista la collocazione dell'intervento all'interno del tessuto urbano consolidato.

arch. Edoardo Colonna