

MILANO, 10 GIUGNO 2019



COMUNE DI CAMPOGALLIANO

PROVINCIA DI MODENA

Area Servizi per il Territorio

Committente: **Comune di Campogalliano**

Oggetto: REGIONE EMILIA ROMAGNA
BANDO DI RIGENERAZIONE URBANA
Via Francesco Crotti

AREA URBANA ACS 29.39
CENTRO STORICO - CAMPOGALLIANO
COMPARTI 14 - 20

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA AL PSC
VIGENTE CON NUOVA PERIMETRAZIONE

RELAZIONE TECNICA GENERALE

il progettista incaricato
Edoardo Colonna di Paliano

10 giugno 2019



Edoardo Colonna di Paliano

architetto

Via Gaspare Bugatti, 5 - 20144 milano

Tel +39.02.83.41.78.77

email architetto.colonna@gmail.com

Albo Ord. Arch. Di Milano n.8817

PREMESSE GENERALI

1 IL PASSAGGIO DA PSC A PUG

Con l'introduzione della nuova Legge urbanistica L.R. 24/2017, in sostituzione della L.R. 20/2000, assistiamo ad un vero e proprio cambiamento di orizzonte disciplinare. Infatti viene praticamente negato ogni ulteriore possibilità d'ampliamento delle zone urbanizzate (a tutela anche delle zone agricole, prime vittime dell'espansionismo degli ultimi sessant'anni) e viene posto il centro dell'attenzione e soprattutto operativo delle future trasformazioni su azioni di rigenerazione urbana e riconfigurazione dell'esistente. In questo doveroso ripensamento, assume ruolo strutturante l'individuazione del ruolo portante della città pubblica, dei suoi spazi collettivi e pubblici, della sua gerarchizzazione.

È proprio in questa ottica che l'Amministrazione di Campogalliano ha deciso di partecipare al Bando di Rigenerazione Urbana finanziato dalla Regione Emilia Romagna predisponendo un primo stralcio di una Strategia più complessiva che cerca di traghettare l'intera compagine del capoluogo. L'asse portante di questo pensiero di trasformazione, riassunto della dizione "per una centralità diffusa" è l'idea che i vari spazi già ora presenti nel complesso urbano, e specificatamente nel centro storico, pur deboli nella loro individualità, possono divenire sistema strutturante per una città che fa della porosità e delle relazioni spaziali il fulcro per ristabilire un senso di appartenenza, inclusività, vita di comunità. È in quest'ottica che si è posta l'attenzione alla porzione ad ovest della via Roma; luogo assolutamente centrale, ma vissuto dai cittadini come retro, anche se al suo interno vi è una risorsa molto interessante: il Parco della Bilancia. Si è perciò pensato di fare divenire questo luogo, riqualificandolo, nuova centralità da innestare con percorrenze nei gangli oggi non molto vitali della Piazza della Bilancia, dell'ingresso del Museo della Bilancia, e con tutto il centro storico consolidato. Oltre alla riqualificazione al suolo, si necessitava anche di introdurre una funzione che portasse nuova linfa e presenza in questa parte della città. Si è perciò progettato, in continuità con il pensiero del legislatore, di attuazione mirate di sostituzione del patrimonio esistente soprattutto in presenza di immobili in stato fatiscente, la sostituzione dell'immobile Benetti con un nuovo edificio di proprietà pubblica che potesse ospitare un circolo anziani con una piccola sala multifunzionale aperta ad altre tipologie di utenza e una residenza sociale particolarmente dedicata a quella categoria oggi assai resa più debole degli anziani.

Si rende perciò necessaria la ripermimetrazione dei comparti 14 e 20, aggregando la porzione di edificato corrispondente alla proprietà Benetti (attualmente compresa nel comparto 14) al comparto 20. In questo modo verrebbe a configurarsi, all'interno dei comparti variati, una netta separazione tra gli interventi di iniziativa privata soggetti a PUA (comparto 14, con le stesse

The map displays a complex urban layout with various streets and buildings. Key streets include Lennnon, John; Crotti, Francesco; Della Bilancia; Garibaldi; Roma; Vittorino Emanuele II°; Rocchi, E.; Marconi, G.; Asorrigimento; Della Pace; Martiri della Libertà; Due Giugno; Lelli, E.; Barchetta; Rubiera; and Madonna. Buildings are labeled with names such as Crotti, Francesco; Della Bilancia; Garibaldi; Roma; Vittorino Emanuele II°; Rocchi, E.; Marconi, G.; Asorrigimento; Della Pace; Martiri della Libertà; Due Giugno; Lelli, E.; Barchetta; Rubiera; and Madonna. The map also shows various plots of land, some of which are highlighted in different colors (yellow, green, blue, orange, purple). A scale bar at the bottom right indicates distances in meters (0, 20, 40, 80).

SEDE LEGALE: STUDIO COLONNA, VIA GASPARE BUGATTI, 5 20144 MILANO P.IVA 10845370153
TEL: +39.02.83.41.78.77; E-MAIL ARCHITETTO.COLONNA@GMAIL.COM

2 CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA

L'area di cui si propone una Variante Urbanistica, tramite la ripermimetrazione dei comparti 14 e 20, è localizzata nel centro storico di Campogalliano (29.39) e quindi soggetta al Capo 100.10 (Centro Storico).



Nel comparto attualmente individuato con la numerazione 14 risultano essere presenti tre proprietà distinte: la proprietà Bondi e la proprietà Marchi, che affacciano direttamente sulla Viabilità storica di via Roma (per cui compartecipanti all'art. 50.20.10), e la proprietà Benetti che attualmente ha un ingresso sulla strada via Crotti.

Nel comparto è posto un vincolo (art. 50.20.35 e 50.20.38) che tutela le costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale relativo alla proprietà Bondi e la proprietà Marchi, non oggetto di intervento:

"Articolo 50.20.35 - Norme di tutela delle costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale (RUE).

1. Sulle *Costruzioni di pregio storico-culturale e testimoniale*, come tali identificate sulla *Cartografia coordinata*, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria sono ammesse esclusivamente le trasformazioni di riqualificazione e ricomposizione tipologica o ripristino tipologico individualmente specificate per ciascuna di esse.

Articolo 50.20.38 - Norme di tutela delle costruzioni soggette a vincolo conservativo (RUE).

1. Su tutte le costruzioni classificate di interesse storico - architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale devono essere osservate le seguenti disposizioni:
 1. a il rispetto delle specifiche disposte alla Sezione 10.30 -TFI prevale sulle disposizioni di altra natura comprese nelle presenti norme;
 2. b la suddivisione in unità immobiliari e l'attribuzione delle destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con le caratteristiche qualitative e tipologiche;

3. c gli interventi di manutenzione devono essere conformi ai criteri del restauro;
4. d agli edifici rurali classificati con vincolo conservativo non possono essere assegnate le destinazioni D/10b (allevamenti intensivi di qualunque genere) e D/10a (allevamenti suinicoli aziendali).

2. In adempimento all'articolo 75 del PTCP devono essere osservate le seguenti disposizioni:

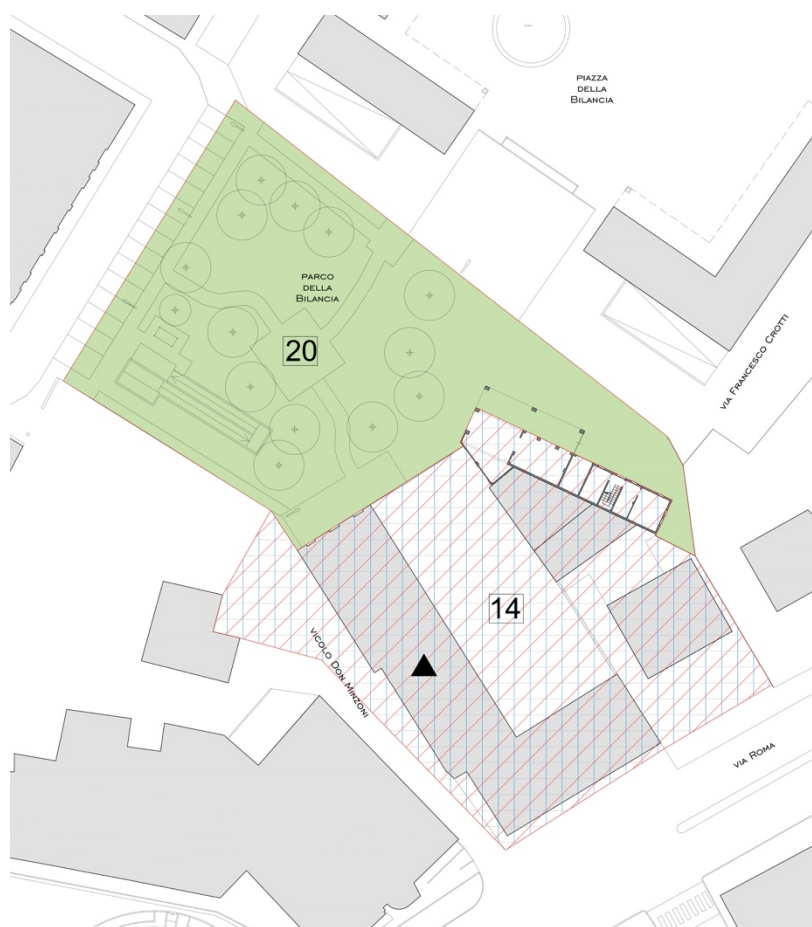
a sugli edifici soggetti a vincolo conservativo non sono comunque ammessi interventi di demolizione e ricostruzione

b negli interventi di recupero e riuso deve essere assicurato in ogni caso il mantenimento della leggibilità dell'impianto tipologico originale ed i caratteri architettonici e spaziali dell'edificio, in particolare per gli edifici specialistici (fienili, stalle, edifici per ricovero mezzi agricoli) nei quali la conformazione è più strettamente correlata alle funzioni originarie. “

Ad ovest di questo comparto è presente, in adiacenza alle due proprietà Bondi e Benetti, il comparto 20 destinato a servizio e verde, che sarà acquisito alla proprietà pubblica, che viene anch'esso riconfigurato in questa proposta.

La superficie fondiaria del comparto 14 nel suo complesso si sviluppa su tre distinti lotti per complessivi mq. 1839.

La consistenza del costruito esistente è complessivamente pari a mq. 1651 di Superficie Lorda di Pavimento (SLP), come individuato nella Figura sottostante, di cui attualmente mq. 927 con destinazione residenziale ed i restanti mq. 724 con destinazione non residenziale.

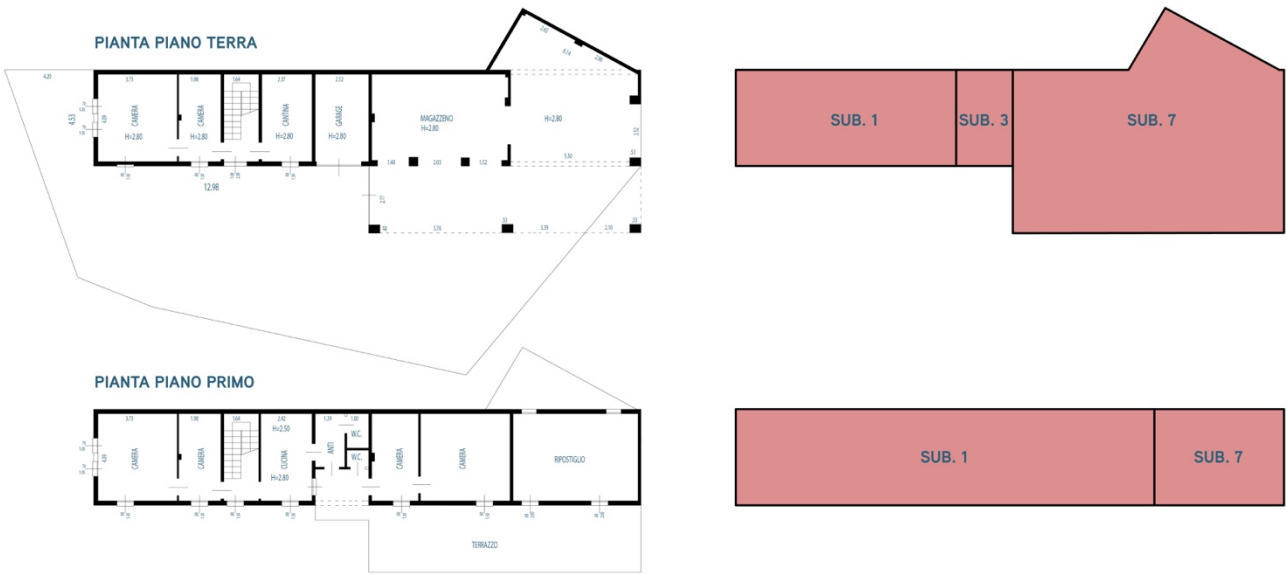


Inquadramento urbanistico - stato di fatto

3 PROPOSTA IN VARIANTE

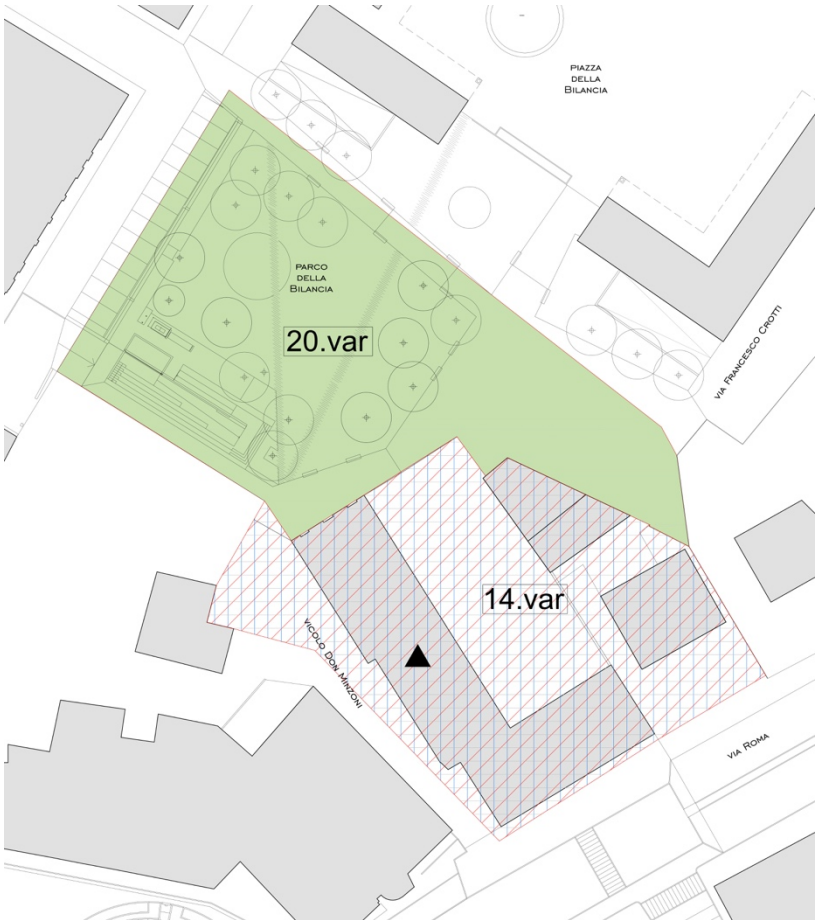
Si propone perciò una ripermimetrazione dell'ambito 14, limitandolo alle sole proprietà Bondi e Marchi, che mantiene le stesse caratteristiche urbanistiche individuate dal PSC vigente, con preesistente superficie fondiaria di mq. 1710, e l'aggregazione all'ambito 20 della porzione edificata della proprietà Benetti, attualmente compresa nell'ambito 14. Quindi tutta la proprietà Benetti (che ha già firmato un preliminare di vendita alla Pubblica Amministrazione), consistente

in tutto il mappale 110, e in particolare individuati dal foglio 22, mappale 110 sub.1-2-5-7, verrà compresa nell’ambito 20.



Proprietà Benetti

La nuova perimetrazione proposta è quindi la seguente:



3.a AMBITO 14var

Con la nuova perimetrazione l'ambito 14° mantiene le stesse caratteristiche e le stesse prescrizioni precedentemente individuate nel PSC. Sull'intera superficie fondiaria, ridotta a mq. 1710, è normata la necessità di formulazione di PUA.

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (MQ)	SUPERFICIE SERVIZI (MQ)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
14var	AO/AIO/C1/C3	15 LOTTO	3 PFT	600 LOTTO	0	0,6 LOTTO	FORMAZIONE DI PUA

NORME COORDINATE - VARIANTE I APPROVATA
CAPO 100.10.2
GLI INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE SU IMMOBILI ORIGINARIAMENTE EDIFICATI DEVONO ESSERE ATTUATI IN CONFORMITÀ AI CRITERI E ALLE SPECIFICHE PROPRI DEL RIPRISTINO TIPOLOGICO.

3.b AMBITO 20var

Il nuovo ambito 20var sarà quindi costituito dall'intera perimetrazione dell'ex area Benetti e dalle aree a servizi già comprese nell'ambito 20 attuale, di proprietà comunale, costituendo una superficie fondiaria di mq. 1928.

In conformità con quanto indicato nell'Art.9 lett.c) della Legge regionale 24/17, riportato di seguito:

*"c) fermo restando il rispetto delle prescrizioni di tutela indiretta stabilite, ai sensi dell'articolo 45 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e delle prescrizioni del PUG sugli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, i permessi di costruire convenzionati relativi agli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli accordi operativi e i **piani attuativi di iniziativa pubblica** che regolano interventi di addensamento o sostituzione urbana **non sono tenuti all'osservanza dei limiti di densità edilizia e di altezze degli edifici** di cui agli articoli 7 e 8 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765);*

e in ottemperanza con l'art. 10, sotto riportato:

Deroghe al decreto ministeriale n. 1444 del 1968

*1. In attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, **gli edifici esistenti** nel territorio urbanizzato che siano oggetto degli interventi di riuso e rigenerazione urbana individuati dall'articolo 7, comma 4, della presente legge ovvero di recupero funzionale, di accorpamento o di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, **possono essere demoliti e ricostruiti**, all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, **fermo restando il rispetto delle norme del codice civile** e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo 32, comma 7, della presente legge. In caso di demolizione di edifici costruiti in aderenza a quelli del vicino o con comunione del muro divisorio,*

la ricostruzione deve avvenire nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, fatta salva l'ipotesi della fedele ricostruzione.

2. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sovrapposizione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con **ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori**. Il medesimo principio trova applicazione per gli interventi di addensamento o sostituzione urbana previsti dal PUG in conformità alla presente legge.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

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 a 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 LR 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).



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

Si propone la possibilità di demolizione e ricostruzione del vecchio edificio preesistente, a sua volta già in parte demolito nella sua parte a magazzino (vedi immagine sottostante da estratto catastale), aumentando la superficie fondiaria a mq. 1928 e prospettando di assegnare, nel rispetto dei precedenti articoli, i seguenti parametri urbanistici:

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODUTTIVE (MQ)	SUPERFICIE SERVIZI (MQ)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
20VAR	AO/AIO/BI/C1/C3 G4	8 LOTTO	4 PFT	-	215 SP 1500 VP	0,6 LOTTO	PRESCRIZIONI SPECIFICHE

SUP. FONDIARIA	1928,00 MQ
SUP. COPERTA AMMISSIBILE	60,00 %
INDICE DI FABBRICABILITÀ (IF = V MAX / MQ. SF)	2 MC/MQ

Eventuali posti auto pertinenziali potranno essere reperiti all'interno della dotazione pubblica esistente nell'attiguo comparto 28.41.