



ACS	29.39	CENTRO STORICO	Superficie territoriale (mq):	66.200
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 radiale-centrica 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-architettonico. Sull'ambito sono da disporre 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 del 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 RUUE disciplinare e qualificare le funzioni ammesse. Un eventuale aumento della superficie della media struttura di vendita sarà disciplinato dal PDC, previa verifica 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.				
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.				
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 attrezzatura e spazi collettivi a servizio dell'ambito sono soddisfatti.				
I REQUISITI AMBIENTALI E DI SICUREZZA				
Il soddisfacimento degli standard ecologici non richiede ulteriori misure. Potenziale geotecnico: sufficiente. Sicurezza sismica: zona suscettibile di instabilità. Effetti attesi: amplificazione per caratteristiche litografiche, potenziale liquefazione e cedimenti. Approfondimenti di III livello per valutazione di suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti.				

AREA EDIFICABILE*
L'ARTICOLO A7, COMMA 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 PREVEDE LA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE NUOVI EDIFICI IN DEROGA ALL'OBLIGO DEL MANTENIMENTO DEI SEDIMI E DELLE SAGOME PREESISTENTI, PREVISTO DAL COMMA 3, ANCHE ALL'INTERNO DEI CENTRI STORICI QUALORA SUSSISTANO FINALITÀ DI INTERESSE PUBBLICO QUALI QUELLE PREVISTE DAL PROGETTO (RESIDENZA SOCIALE E SERVIZI).

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODOTTE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAFFORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
14VAR	AO/A1 O/C1/C3	15 LOTTO	3 PFT	600 LOTTO	0	0,6 LOTTO	FORMAZIONE DI PUA

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

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITA' PRODOTTE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAFFORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
20VAR	AO/A1 O/B1/C1/C3	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.

ECA
Edoardo Colonna Architetti

Edoardo Colonna di Paliano
Via Gaspare Bugatti, 5 - 20144 Milano
Tel +39.02.83.41.78.77
email studio@colonna-architetti.com
Albo Ord. Arch. Di Milano n.8817

progetto
Comune di Campogalliano
SOCIAL HOUSING, CENTRO ANZIANI E SALA POLIFUNZIONALE
Progetto definitivo

IL COMMITTENTE	I PROGETTISTI	I DIRETTORI DEI LAVORI	L'IMPRESA ESECUTRICE
aggiornamenti			

disegno
INQUADRAMENTO URBANISTICO - VARIANTE URBANISTICA

committente:



COMUNE DI CAMPOGALLIANO
Piazza Vittorio Emanuele II*, 1
41011 Campogalliano (Mo)
www.comune.campogalliano.mo.it

progettisti:



Arch. Edoardo Colonna di Paliano
EDOARDO COLONNA ARCHITETTI
Via Gaspare Bugatti, 5 - 20144 Milano
tel. +390283417877
www.colonna-architetti.com