



**LEGENDA**

**Contenimento al RUE (distanza contornata)**

**Livello funzionale e qualitativo degli insediamenti**

**La tutela del patrimonio culturale**

**La tutela del patrimonio storico**

**ACS 29.39 CENTRO STORICO**  
 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 XVII secolo e da una zona di prima espansione al fine '900. I successivi ampliamenti risalgono agli inizi del '900. Il complesso dell'ex nucleo, 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 radicontratta 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 di interesse storico-architettonico.

Sugli elementi incongrui 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'attrattiva 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. È 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 verifica di sostenibilità dell'ampliamento, in merito a:

- l'ubicazione di parcheggi;
- compatibilità con il vicolo 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.

Ci standard di attrezzature e spazi collettivi a servizio dell'ambito sono soddisfatti.

**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 suscettibilità alla liquefazione e stima dei cedimenti.

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITÀ PRODOTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
14	AO/A I/O/C I/C3	15 LOTTO	3 PFT	600 LOTTO	0	0,6 LOTTO	FORMAZIONE DI PUA

**NORME COORDINATE - VARIANTE I APPROVATA**

CAPO I OO. I O. 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.

AREA	DESTINAZIONI	ABITAZIONI	ALTEZZA	S.U. ATTIVITÀ PRODOTTIVE (mq)	SUPERFICIE SERVIZI (mq)	RAPPORTO DI COPERTURA	DISCIPLINA
20	G4	-	CONFORME	-	1800*	-	PRESCRIZIONI SPECIFICHE

\* SUPERFICIE DIFFERENTE DALLE DISPOSIZIONI DELL'AMBITO ELEMENTARE (DICHIARATA 1800 MQ)



**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.8917

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 - STATO DI FATTO

---

<p>committente:</p>  <p><b>COMUNE DI CAMPOGALLIANO</b>                  Piazza Vittorio Emanuele II*, 1                  41011 Campogalliano (Mo)                  www.comune.campogalliano.mo.it</p>	<p>progettisti:</p>  <p><b>Arch. Edoardo Colonna di Paliano</b>                  EDOARDO COLONNA ARCHITETTI                  Via Gaspare Bugatti, 5 - 20144 Milano                  tel. +390283417877                  www.colonna-architetti.com</p>
--	---

---

data	scala	rif.	tavola
maggio 2019	1:200		<b>DU_01</b>

questo elaborato è proprietà dello studio e protetto a termini di legge