

Comune di MARCALLO con CASONE (MI)

VAARIANTE al PGT VIGENTE

RELAZIONE di VARIANTE



Variante al Piano di Governo del Territorio Vigente

DOCUMENTO di PIANO, PIANO delle REGOLE, PIANO dei SERVIZI

RELAZIONE di VARIANTE

VERSIONE

ADOZIONE

REDAZIONE

Dott. Urb. Marco Meurat

DATA

Novembre 2013

INDICE

1	PREMESSA	4
1.1	<i>Il PGT vigente</i>	4
2	LE LINEE DI INDIRIZZO PER LA VARIANTE AL PGT	5
3	DAGLI INDIRIZZI AGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE DI PIANO	8
4	TEMA 1: PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE ENTRO IL “BOSCO URBANO”	9
4.1	<i>Il tema del “bosco urbano”</i>	9
4.2	<i>Criticità riscontrate nell’applicazione delle previsioni di Piano</i>	9
4.3	<i>Potenzialità del “bosco urbano”</i>	10
4.4	<i>Obiettivi di Variante per il “bosco urbano”</i>	11
5	TEMA 2: AREE PRODUTTIVE DISMESSE E/O ATTIVE RICOMPRESSE ENTRO TESSUTO URBANO INCONGRUO	12
6	TEMA 3: INTERVENTI SULL’EDIFICATO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	23
6.1	<i>Il tema dei nuclei di antica formazione</i>	23
6.2	<i>Il caso dell’edificio “Lux”</i>	24
6.3	<i>Edificio “Lux”: indirizzi e proposte</i>	25
7	TEMA 4: RICOMPATTAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E CITTA’ PUBBLICA	33
7.1	<i>Il tessuto urbano consolidato allo stato di fatto</i>	33
7.2	<i>Il tessuto urbano consolidato allo stato di fatto</i>	33
7.2.1	Nuovo ambito di completamento a destinazione prevalentemente residenziale	34
7.2.2	Ambito destinato ad edilizia residenziale sociale	37

Figura 1 – veduta del nucleo di antica formazione in corrispondenza dell’abitato di Marcallo	23
Figura 2 – Soluzioni by Tecology srl – www.tecology.it	30
Figura 3 - Tra i progetti più suggestivi e innovativi e importanti anche dal punto di vista della sostenibilità è “Il bosco verticale”, di Boeri studio, un importante esempio di architettura ecosostenibile: due torri di 108 metri e 23 piani l’una, 78 metri e 21 piani l’altra ospiteranno 900 alberi fino a sei metri di altezza e arbusti per una superficie complessiva di 7000 mq di bosco. Ciò contribuirà al costituirsi di un microclima, alla produzione di umidità, all’assorbimento di CO2 e polveri, alla formazione di ossigeno. Sulla copertura di ciascuna torre è prevista la realizzazione di 22 pale eoliche, parte dei parapetti delle terrazze ospiteranno pannelli fotovoltaici per una superficie totale di 500 mq. Ciò per contribuire al fattore di microclimatizzazione e ad aumentare il grado di autosufficienza energetica delle due torri	31
Figura 4 - la EDITT Tower, attualmente in fase di costruzione.. Disegnato dallo studio d'architettura Hamzah & Yeang e sponsorizzato dalla National University di Singapore, il palazzo da 26 piani sfrutta i pannelli fotovoltaici, la ventilazione naturale, e i biogas generati dalle piante che circondano il palazzo, isolando al contempo gli ambienti interni dal clima esterno, per limitare al minimo l'impatto sull'ambiente.	32

1 PREMESSA

Il Comune di Marcallo con Casone ha attivato la Procedura di Variante al PGT vigente in data 07/08/2012 (avviso n°8432), al fine di modificare gli atti dello strumento urbanistico vigente in funzione di una rilettura del contesto territoriale e di un'ottimizzazione nella mitigazione delle ricadute ambientali attese, alla luce del mutato panorama socio- economico delineato sul territorio a partire dal PGT originario (approvato in data 28/03/2011 – Deliberazione GC 15, e pubblicato sul BURL 5588 del 17/05/2011) fino ad oggi.

La presente variante pertanto prende luogo a partire dalle mutate esigenze del contesto territoriale locale, espresse dalle numerose osservazioni pervenute all'amministrazione comunale, nonché a interventi proposti dalla stessa Amministrazione.

A partire da ciò viene redatta la presente relazione di Variante al PGT.

1.1 Il PGT vigente

Il Comune di Marcallo con Casone ha attivato la Procedura di Variante al PGT vigente in data 07/08/2012 (avviso n°8432), al fine di rettificare gli atti dello strumento urbanistico vigente in funzione di una rilettura del contesto territoriale e di un'ottimizzazione nella mitigazione delle ricadute ambientali attese, alla luce del mutato panorama socio- economico delineato sul territorio a partire dal PGT originario (approvato in data 28/03/2011 – Deliberazione GC 15, e pubblicato sul BURL 5588 del 17/05/2011) fino ad oggi.

Inoltre il Comune ha redatto una Variante al PGT (approvata con Deliberazione CC n° 24 del 29/07/2013 ed entrata in vigore a seguito di pubblicazione sul BURL n° 38 del 18/09/2013) atta a correggere alcuni errori materiali puntuali entro la normativa del Piano delle Regole, senza modifica alcuna delle previsioni di Piano dello strumento urbanistico allora vigente.

2 LE LINEE DI INDIRIZZO PER LA VARIANTE AL PGT

Il Comune di Marcallo con Casone, tramite Deliberazione GC n° 66 del 26/04/2012 ha definito le linee di indirizzo per la Variante al Piano di Governo del Territorio vigente, a partire da considerazioni urbanistiche di carattere generale, riferibili al contesto territoriale comunale nonché ad un più ampio inquadramento sovralocale entro cui Marcallo si colloca.

In particolare si è considerato che il PGT vigente, a seguito di un lungo iter e benchè di recente approvazione, risente di una situazione economica e sociale che non ha più corrispondenze con l'attuale stato di fatto del contesto territoriale entro cui si colloca, principalmente a causa delle dinamiche derivanti dalla sopravvenuta crisi economica diffusa a scala ampia.

Tra le conseguenze più evidenti vi è l'accelerazione del processo di dismissione degli impianti produttivi industriali con l'aumento del fenomeno delle cosiddette aree industriali dismesse, che anche all'interno del contesto territoriale comunale sta diventando rilevante e preoccupante.

La crisi inoltre incide sull'accesso al credito, che rende assai difficile dare attuazione a complesse operazioni immobiliari connesse sia ad interventi privati di trasformazione urbanistica ed edilizia, sia ad interventi pubblici previsti dal Piano dei Servizi.

L'accelerazione impressa dalla crisi ai mutamenti sociali ed economici già in atto impone di rivisitare complessivamente l'impostazione del PGT per adeguarlo a tale nuova condizione e per affrontarne con soluzioni nuove il fenomeno della dismissione di aree industriali e della riqualificazione del nucleo di antica formazione e delle zone residenziali e produttive consolidate.

Anche il legislatore statale e regionale è nel frattempo intervenuto con numerosi interventi normativi finalizzati ad introdurre nuove regole per meglio affrontare tale perdurante situazione.

Stante quanto sopra, l'Amministrazione comunale ha avviato il procedimento di Variante al PGT vigente sulla scorta dei seguenti temi:

- Revisione della disciplina delle aree industriali, con particolare riguardo alla riqualificazione di aree produttive dismesse o ancora attive ma collocate in un tessuto urbano incongruo;

- Revisione dell'applicazione dell'istituto della perequazione con particolare riguardo per le aree adiacenti alle grandi infrastrutture;
- Revisione del Piano dei Servizi con riguardo alla rivisitazione delle scelte relative a taluni ambiti della città pubblica;

Tali considerazioni muovono a partire dall'idea, sempre più sentita, che il territorio non è più "oggetto" di trasformazione, rappresentabile numericamente da indici e parametri che ne quantificano le proporzioni e ne traducono le proposte di chi lo usa, ma diventa "soggetto" attivo nel processo di trasformazione che il tempo inevitabilmente induce.

Tale processo parte tuttavia non da un'idea astratta e numericizzata che incentra il proprio ragionamento su "quanto urbanizzare e dove", ma dalla necessità di leggere il territorio secondo le peculiarità che lo caratterizzano, secondo i segni del tempo che lo hanno conformato e secondo la popolazione che lo abita e lo utilizza. Secondo i bisogni, dunque, espressi dal territorio stesso e che non necessariamente coincidono con le aspettative di gestione messe in atto con lo strumento urbanistico originario.

Il territorio "vive" di interazioni, segue logiche legate a spostamenti, ad abitudini, a necessità che prendono forma all'interno di forme urbane stratificate nel tempo: infrastrutture, forme dell'urbanizzato, servizi diffusi che non dipendono da scelte stabilite a priori ma dalla continua evoluzione di un organismo vivo, e non di un oggetto che risponde ad aspettative e pretese.

Va da sé che questa logica risponde a una visione territoriale non solo comunale, ma che riguarda un contesto più ampio e articolato: "leggere" le peculiarità locali significa capire come queste si rapportano con il territorio limitrofo, e significa capire quali grandi sistemi sovra comunali creano i presupposti perché in un dato Comune si creino specifiche dinamiche e prendano forma determinate caratteristiche territoriali.

Con il termine "interazione" si intende l'insieme di scambi e di relazioni che un contesto locale ha con l'intorno territoriale: i sistemi locali del lavoro, gli ambiti scolastici di base, i distretti industriali con i relativi settori di appartenenza, il pendolarismo per lavoro e per studio sono ad esempio elementi che concorrono a creare un sistema di interazioni (in questo caso areali, nel senso di "aree di appartenenza" entro le quali chi abita un territorio si muove e vive).

Il quadro programmatico della presente Variante è caratterizzato dall'interazione dei singoli con la Pubblica Amministrazione: tale interazione sollecita un ripensamento delle condizioni di vivibilità urbana, in continua evoluzione, mentre le Istituzioni propongono nuove funzioni di rilancio per il Comune e partecipano a iniziative

potenzialmente attrattive in grado di delineare gli obiettivi e le conseguenti strategie lungo le quali è possibile valorizzare il territorio, rendendolo soggetto attivo nelle trasformazioni fisiche e sociali che lo caratterizzano. Rendendolo riconoscibile nel contesto territoriale sovra locale in cui si colloca.

È questo lo sfondo entro cui l'Amministrazione Pubblica si è mossa per rispondere (in un'ottica anche sussidiaria) alle reali e molteplici esigenze espresse dal territorio qui ed ora, cercando di prevedere i bisogni che si genereranno nel prossimo futuro, a seguito delle trasformazioni oggi in atto e in sintonia con le criticità rilevate.

3 DAGLI INDIRIZZI AGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE DI PIANO

La definizione degli indirizzi programmatici in relazione all'evoluzione della Variante al PGT, è necessariamente inquadrata entro un procedimento partecipato, pubblico.

Scelta dell'Amministrazione è stata ed è una lettura dei bisogni del cittadino, attivata attraverso un processo capillare d'ascolto, che ha messo in luce l'impossibilità di introdurre unicamente aspetti quantitativi nella nuova Variante di Piano, bensì la priorità di individuare nuovi metodi più efficaci e dinamici in grado di monitorare costantemente questo tema, date le ampie opportunità di trasformazione che lo strumento urbanistico può offrire.

I dati rilevati durante i pubblici incontri sono stati – e saranno durante l'intero iter procedurale - tradotti e incrociati in modo da individuare le diverse metodologie d'intervento possibili. I resoconti dei contributi sono stati analizzati in maniera sistematica, con lo scopo preciso di isolare con maggiore attenzione le diverse valutazioni rispetto ai bisogni che si sono via via delineati nel tempo.

A partire da tale constatazione si è scelto di procedere per temi, di seguito analizzati ed approfonditi e tradotti in obiettivi, nei confronti dei quali prende luogo la Variante al PGT.

4 TEMA 1: PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE ENTRO IL “BOSCO URBANO”

4.1 Il tema del “bosco urbano”

Lo strumento urbanistico vigente definisce, tra le aree non soggette a trasformazione, le fasce di rispetto autostradale e della TAV. Per queste aree è prevista la loro piantumazione e la creazione del bosco urbano, atta a garantire l'assorbimento delle polveri e dell'energia sonora prodotta dai mezzi transitanti sulle infrastrutture.

Per la realizzazione del bosco urbano è prevista la compensazione urbanistica tra l'indice fondiario dello 0,03 mc/mq attribuito alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto dell'Autostrada, della TAC e della Boffalora-Malpensa, all'interno degli ambiti urbani del tessuto consolidato (come disciplinati dalle norme tecniche del Piano delle Regole che possono raggiungere un massimo di I_f pari a 1,3 mc/mq.

4.2 Criticità riscontrate nell'applicazione delle previsioni di Piano

Tale meccanismo incentivale sopra descritto risulta oggi inapplicato, in quanto l'Amministrazione comunale ha rilevato che, a partire dalla vigenza del PGT, non risulta alcun ricorso a tale bonus volumetrico applicabile entro i tessuti del TUC secondo i dettami della normativa vigente del Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Tale mancata applicazione si ritiene imputabile principalmente delle dinamiche derivanti dalla sopravvenuta crisi economica diffusa a scala ampia, che incide sull'accesso al credito, e di conseguenza rende critico qualsivoglia meccanismo di reperimento volumetrico incrementale direttamente proporzionale ad un corrispettivo investimento economico. In altri termini la volumetria realizzabile entro il tessuto urbano consolidato così come individuata dagli indici e parametri di zona attuali è presumibilmente bastevole, senza ulteriore ricorso a bonus volumetrici acquistabili in applicazione ai dettami realizzativi del “bosco urbano”, al fabbisogno medio del residente, alla luce delle criticità del momento economico attuale.

4.3 Potenzialità del “bosco urbano”

La presente Variante intende reiterare il perseguimento della formazione del “bosco urbano”, a partire dagli inconfutabili benefici ambientali che tale elemento naturalistico potrà avere nei confronti della mitigazione degli impatti ambientali derivanti dalla costruzione delle recenti infrastrutture dedicate al traffico sovralocale ad altissimo impatto ambientale, (autostrada A4, la TAV e la Boffalora-Malpensa). Tali elementi non hanno solo un evidente impatto negativo sulla tutela e conservazione delle acque e del suolo, ma la perdita del patrimonio agricolo e delle zone verdi, con la progressiva cementificazione e asfaltatura, ha una diretta conseguenza sulla qualità dell'aria e sulle condizioni climatiche nelle aree urbane: minor vegetazione vuol dire anche minor capacità di depurazione dell'aria e riduzione delle emissioni di anidride carbonica, uno dei principali gas serra. Molte specie arboree infatti sono in grado di assorbire e trattenere due fra gli inquinanti più complessi e pericolosi presenti nell'atmosfera urbana: le polveri sottili e i composti organici volatili. Per altri inquinanti come il monossido di carbonio, gli ossidi di azoto e l'ozono troposferico, la riduzione dipende anche dalla presenza di boschi urbani e di piante lungo le grandi arterie di traffico o aree industriali. Anche le piante ornamentali sono in grado di svolgere un'azione depuratrice, come le barriere di siepi profonde, che sono in grado di abbattere in qualche misura il piombo nell'aria che le attraversa.

Inoltre una seconda potenzialità deriva indirettamente dall'opportunità stessa di beneficiare di ulteriore bonus volumetrico applicabile entro il tessuto urbano consolidato, con riferimento ai meccanismi perequativi esplicitati nella normativa di Piano vigente. Tale incremento volumetrico intende garantire il reale perseguimento di limitazione del consumo di suolo urbano nei confronti del patrimonio agro-boschivo comunale: se infatti da un lato l'attuale periodo legislativo intende invertire le dinamiche di espansione a macchia d'olio del tessuto edificato, proprie delle passate epoche urbanistiche, dall'altro devono essere messe in atto nuove dinamiche di sviluppo dell'urbanizzato in funzione della richiesta di nuova edificabilità. Ciò significa che limitare il proliferare di espansioni areali come modus operandi per soddisfare la richiesta di nuovi spazi abitativi deve correlarsi con politiche di densificazione del tessuto urbano consolidato esistente. Limitare il consumo di suolo significa perseguire la via di una normativa dello strumento urbanistico più elastica e meno rigida che in passato, che dia sempre più spazio alla concertazione tra il privato e la pubblica Amministrazione a vantaggio di nuove possibilità realizzative in funzione delle reali necessità riscontrate.

L'applicabilità di tali indirizzi, di cui il tema del “bosco urbano” già nello strumento urbanistico vigente si fa carico, necessariamente passano per una sincronizzazione dei meccanismi perequativi e compensativi.

4.4 Obiettivi di Variante per il “bosco urbano”

Il PGT originario prevede per queste aree una destinazione che non è più agricola bensì di fascia di compensazione ambientale destinata alla piantumazione e al rimboschimento, chiamata dal piano “bosco urbano”, che non avrebbe alcun indice di edificabilità. Il PGT tuttavia, per dare attuazione e concretezza a un programma strategico dell’Amministrazione comunale e dello stesso PGT, che riguarda appunto la realizzazione del rimboschimento dell’area (che sarà fatta a cura dell’Amministrazione di Marcallo con Casone), ha previsto l’applicazione di un meccanismo di compensazione /perequazione urbanistica incentrato sull’attribuzione a tutte le aree comprese nella fascia di compensazione/bosco urbano, di un indice di edificabilità (indice fondiario) pari a quello che vigeva nelle ex zone agricole, cioè lo 0,03% mc/mq.

Tale indice è commerciabile dai proprietari dei suoli delle aree ricadenti all’interno di questa fascia di terreno destinata a bosco urbano. **Qualora utilizzato per tale commercializzazione tale indice viene trasferito in misura raddoppiata (pertanto quale “volume di atterraggio” assume il valore di 0,06%) rispetto al PGT originario**, all’interno degli ambiti urbani consolidati a media densità (RMD), come da Tav. 3 – Piano delle Regole - del PGT e disciplinati nelle relative NTA, fino a raggiungere un massimo di edificabilità pari a un If di 1,3 mc/mq, per le aree a edificabilità compresa tra 1 e 1,3 mc/mq e fino a un massimo di 1 mc/mq per le aree a edificabilità (If) attualmente inferiore a 1 mc/mq.

Una volta venduti o commercializzati i diritti edificatori attribuiti a queste aree, le stesse vengono cedute all’Amministrazione comunale e diventano di sua proprietà.

Come prevede la L.R. 12/05, all’articolo 11 riportato sopra, il Comune di Marcallo con Casone istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dallo stesso comune.

Oltre a questo meccanismo perequativo, per realizzare questa infrastruttura ambientale del bosco urbano, si prevede nelle NTA del Documento di Piano che gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, pari al 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

5 TEMA 2: AREE PRODUTTIVE DISMESSE E/O ATTIVE RICOMPRESSE ENTRO TESSUTO URBANO INCONGRUO

Il Piano delle Regole del PGT vigente già individua entro il proprio tessuto urbano consolidato (TUC) “ambiti prevalentemente per attività produttive non confermati” (art.24 NTA del PdR), ovvero talune aree dismesse / degradate su cui vige una previsione di riqualificazione anche mediante cambio di destinazione d’uso urbanistica:

ART. 24 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI DAL PGT

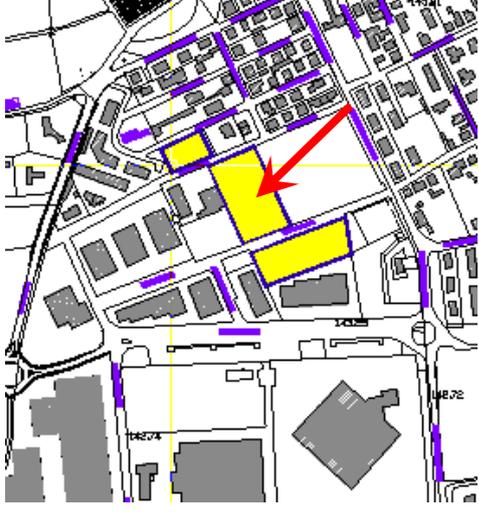
Si tratta di ambiti urbani consolidati a destinazione prevalente industriale ubicati all'interno del tessuto urbano consolidato con destinazione prevalente a residenza. Il PGT prescrive il trasferimento delle attività produttive ritenute incompatibili all'interno di aree attrezzate per attività industriali anche mediante piani attuativi di iniziativa pubblica.

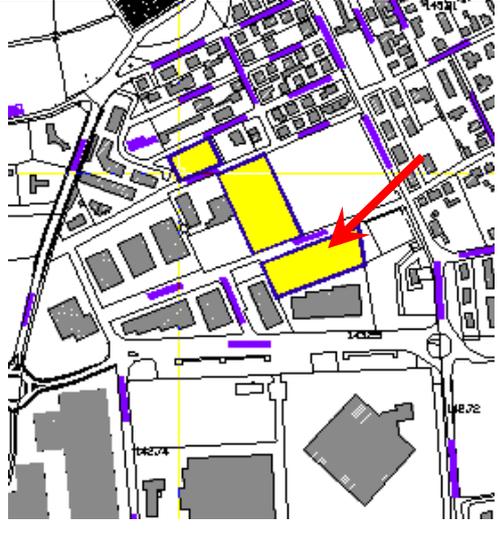
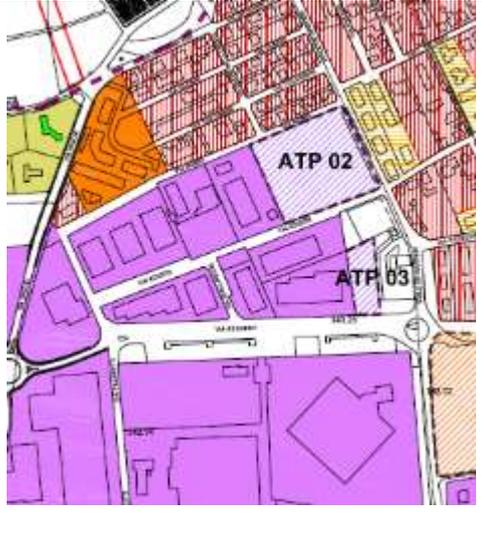
Nell'arco di validità temporale del Documento di Piano del presente PGT devono essere convenzionati modalità e tempi del trasferimento dell'attività e il riutilizzo dell'area dismessa tenuto conto della fattibilità economica e del mantenimento dei livelli occupazionali. Nella convenzione sono definiti anche tutti gli altri parametri urbanistici e le penali in caso di mancato rispetto della convenzione stessa.

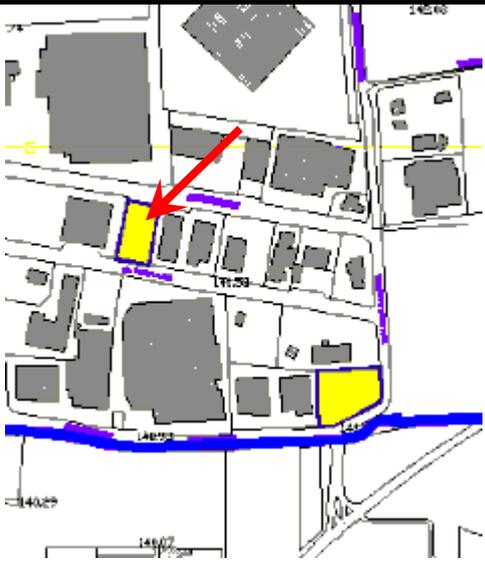
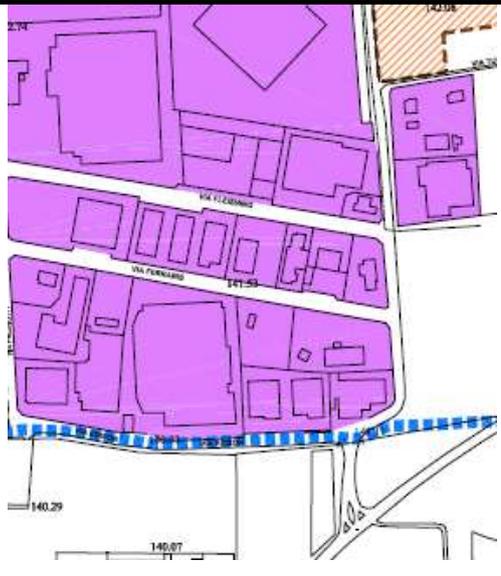
La procedura di avvio del P.G.T. vigente è stata posta in essere in data precedente alla modifica all’art. 1 della Legge Regionale 12/05 che introduceva la necessità di promuovere il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o dismesse e pertanto ha azionato tali aree come zone industriali esistenti, collocate nel tessuto urbanizzato. Solo per alcuni ambiti inseriti nel tessuto residenziale il P.G.T. ha previsto una sorta di “incentivo “ al trasferimento fisico delle attività presenti, definendone il contesto come attività produttive non confermate. Da una prima ricognizione delle stesse è emerso che la loro collocazione all’interno del tessuto urbano consolidato ne conferma la necessità di una riqualificazione urbana che potrebbe fungere da motore di sviluppo per una nuova risorsa territoriale.

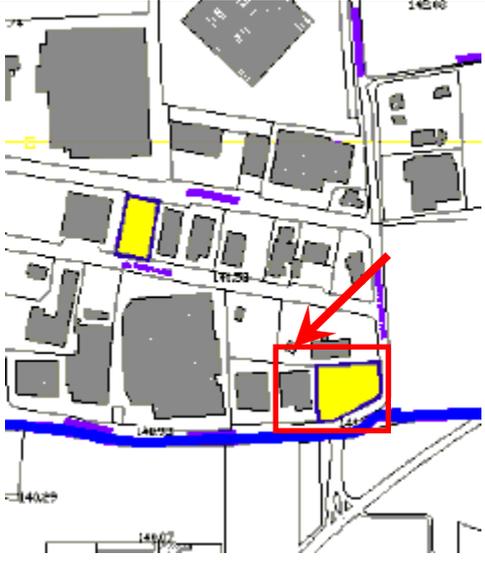
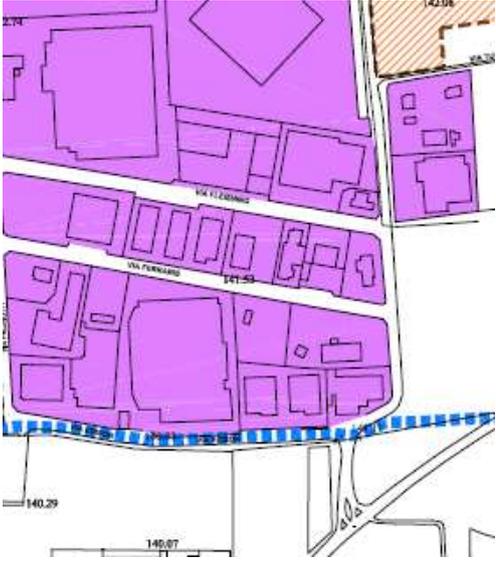
Agli ambiti individuati nel PGT vigente vengono pertanto, con la variante al Piano, individuati ulteriori ambiti assoggettati all’art. 24 di cui sopra, e meglio normati mediante l’utilizzo di schede di dettaglio.

Segue schedatura di dettaglio dei nuovi ambiti.

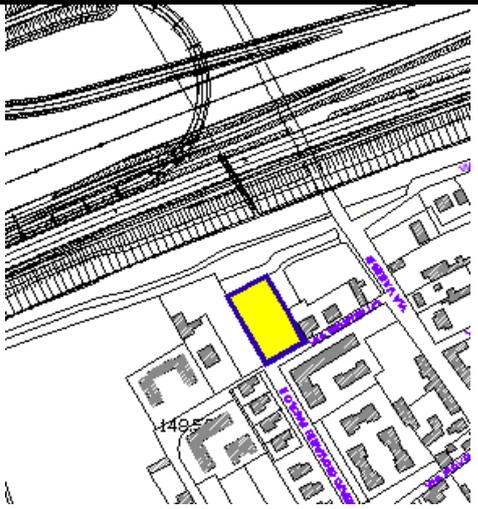
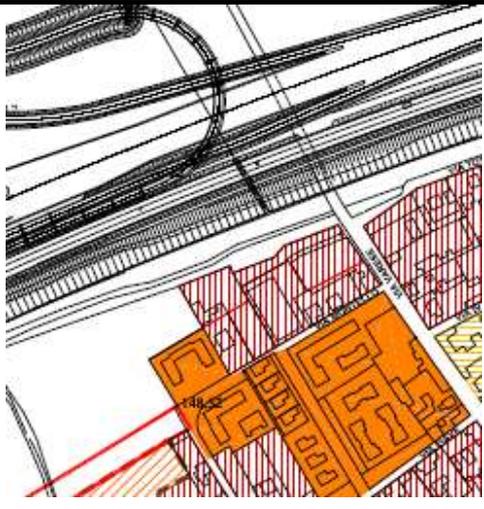
N° Ambito	Localizzazione	PGT vigente (Piano delle Regole)
1		
<p>Previsioni di Variante:</p> <p>l'area di che trattasi si trova all'inizio della zona industriale ed è collocata ai margini dell'abitato, posta tra le vie Nobel a nord e Edison a sud. L'ambito in questione ha una superficie di mq. 3.564 è praticamente compreso nella zona industriale esistente e solo verso il confine nord prospetta su una zona a destinazione residenziale, il recente P.G.T. nel Documento di Piano individua un nuovo ambito di trasformazione a destinazione produttiva posto a est del comparto stesso. L'ambito considerato è composto da edifici ad uso industriale, con tipologia a capannoni prefabbricati e una palazzina ad uso uffici. Da una valutazione complessiva della situazione urbanistica si può affermare che ci sono presupposti che ne consentirebbero un uso con destinazione a residenza previa verifica della possibilità di cambiare la destinazione da produttivo a residenza dell'ambito posto a est sopra descritto, nella prospettiva di allontanare ulteriormente l'insediamento industriale dalle zone destinate a residenza.</p>		

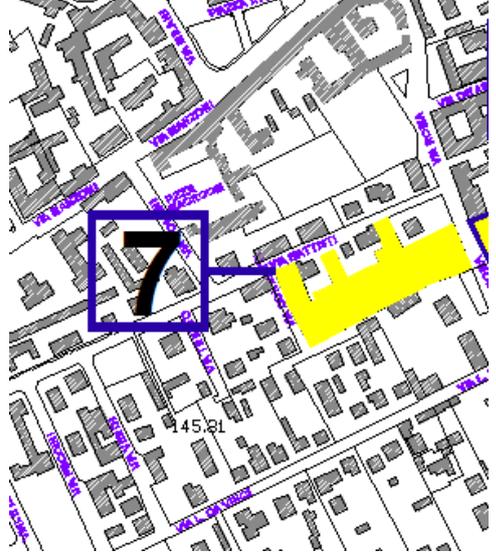
N° Ambito	Localizzazione	PGT vigente (Piano delle Regole)
2		
<p>Previsioni di Variante:</p> <p>l'area di che trattasi si trova all'inizio della zona industriale ed è collocata ai margini dell'abitato, è una porzione di capannone industriale compreso in un contesto prevalentemente produttivo, a nord prospetta su via Edison, l'ambito misura mq. 1.762 e per il resto dei confini prospetta su aree con destinazione produttiva. Le costruzioni sono composte essenzialmente da capannoni prefabbricati di vecchia realizzazione frazionati in lotti di ridotte dimensioni, con funzione di utilizzo da parte di piccole industrie locali, settore attualmente in crisi. La conformazione del lotto e l'ubicazione non ne consentono una facile ridefinizione delle destinazioni urbanistiche se non correlata ad una revisione generale del contesto circostante, pertanto per tale ambito viene mantenuta le destinazione industriale con possibilità di incentivare attività di terziario o commerciale.</p>		

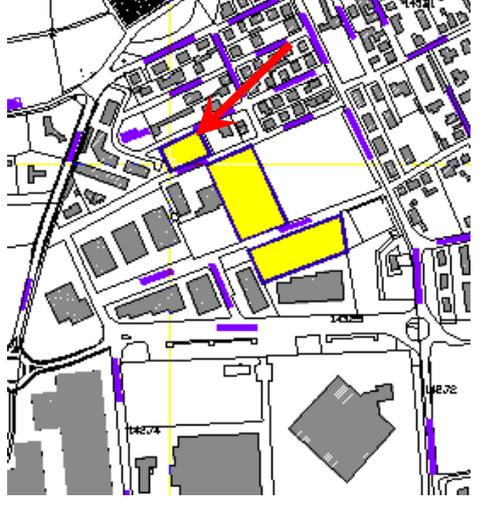
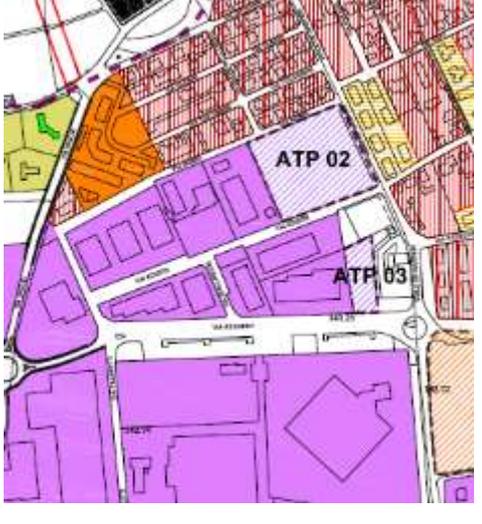
N° Ambito	Localizzazione	PGT vigente (Piano delle Regole)
3		
<p>Previsioni di Variante:</p> <p>l'area di che trattasi si trova all'interno della zona industriale compresa tra le vie Fleming a nord e Ferrais a sud, ha una superficie di mq. 2.304, sui rimanenti confini prospettano costruzioni a destinazione produttiva, l'edificio ha tipologia di capannone prefabbricato di vecchia realizzazione, e si trova compreso in altre analoghe costruzioni, stante il contesto urbanistico in cui è ubicato non è facile proporre soluzioni alternative che possano creare interesse se non confermare e incentivare destinazioni di tipo produttivo o di tipo terziario commerciale.</p>		

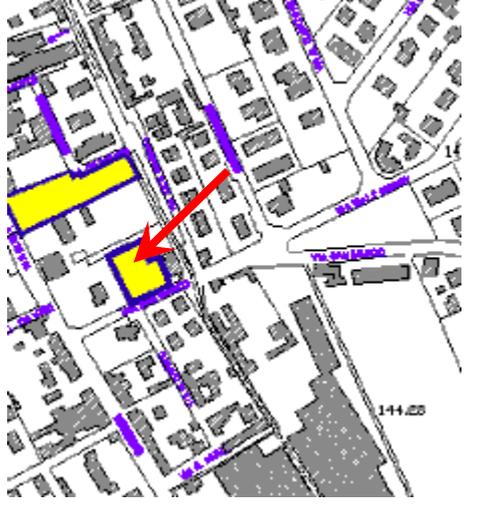
N° Ambito	Localizzazione	PGT vigente (Piano delle Regole)
4		
<p>Previsioni di Variante:</p> <p>l'area di che trattasi si trova ai margini della zona industriale compresa tra le vie De Gasperi a est e Einstein a sud, ha una superficie di mq. 5.720, il complesso è ai confini con il territorio del comune di Magenta, sui rimanenti confini prospettano costruzioni a destinazione produttiva. Il complesso è composto da diverse costruzioni con tipologia di capannone prefabbricato di vecchia realizzazione e palazzine uffici, in passato è stato adibito parzialmente anche ad attività commerciali di vendita automobili, stante il contesto urbanistico in cui è ubicato stante la vicinanza con al SS 11 strada di grande percorrenza automobilistica è ipotizzabile incentivare una possibilità di insediamento con destinazione commerciale.</p>		

N° Ambito	Localizzazione	PGT vigente (Piano delle Regole)
5		
<p>Previsioni di Variante:</p> <p>l'area di che trattasi si trova nel tessuto residenziale esistente ai limiti del centro storico, prospettante verso ovest la via Roma asse principale di accesso alla città e verso est la via 24 Maggio, ha una superficie di mq.3.100. Il complesso è composto da una costruzione con tipologia di capannone di vecchia realizzazione costruito in opera e una palazzina attualmente ad uso residenziale prospettanti via Roma, in passato è stato adibito a deposito, ora in disuso, inoltre è presente una porzione di capannone adibita ad autofficina riparazione autoveicoli e una porzione con capannone e area industriale su via 24 Maggio. Il P.G.T. definisce tale ambito come attività produttive non confermate dal piano, proponendo quindi la ridefinizione della destinazione d'uso a residenza o attività compatibili.</p>		

N° Ambito	Localizzazione	PGT vigente (Piano delle Regole)
6		
<p>Previsioni di Variante:</p> <p>l'area di che trattasi si trova nel tessuto residenziale esistente, prospettante la via Montello dove di recente sono stati realizzati complessi residenziali composti da palazzine e villette. Il complesso ha una superficie di mq. 2.100 ed è composto da costruzioni di vecchia realizzazione costruite in opera, adibite a lavorazioni artigianali, la criticità riscontrata riguarda la presenza di coperture con prevalente materiale di tipo eternit. il P.G.T. ha azzonato l'ambito come residenziale in analogia con il contesto edilizio circostante, ma stante la situazione di crisi generale la situazione rimane statica, si propone di incentivare l'intervento di recupero residenziale con una riduzione del 10% sugli oneri di urbanizzazione.</p>		

N° Ambito	Localizzazione	PGT vigente (Piano delle Regole)
7		
<p>Previsioni di Variante:</p> <p>l'area di che trattasi si trova nel tessuto residenziale esistente, prospettante la via Roma asse principale di accesso alla città, la superficie dell'ambito è di mq. 4.750, in precedenza adibita ad area industriale/artigianale per la costruzione di mobili e porte, ora l'attività è stata trasferita nel PIP zona industriale nuova di Marcallo, l'ambito di via Roma è stato oggetto di un piano di recupero convenzionato nell'anno 2011 per la edificazione di fabbricati a destinazione residenziale, il termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione è stato stabilito in cinque anni dalla stipula della convenzione, ma stante la situazione di crisi generale non sono iniziati i lavori.</p>		

N° Ambito	Localizzazione	PGT vigente (Piano delle Regole)
8		
<p>Previsioni di Variante:</p> <p>l'area di che trattasi si trova nel tessuto residenziale esistente in via Pasteur, ha una superficie di mq. 1.365, in precedenza adibita ad area ad uso industriale, attualmente la ditta si è trasferita nel PIP zona industriale nuova di Marcallo, l'ambito di via Pasteur è stato oggetto di rilascio di un permesso di costruire in data maggio 2012 per la demolizione delle strutture industriali e la costruzione di edifici residenziali, ma stante la situazione di crisi generale non sono stati iniziati i lavori.</p>		

N° Ambito	Localizzazione	PGT vigente (Piano delle Regole)
9		
<p>Previsioni di Variante:</p> <p>l'area di che trattasi si trova nel tessuto residenziale esistente in via San Marco ,ha una superficie di circa mq. 2.500, in precedenza adibita ad area ad uso industriale, attualmente occupata solo in parte da piccole medie aziende, il PGT ha azionato l'area come Residenziale RMD viene aggiunta la modifica come attività produttive non confermate dal piano con la prerogativa di spostamento delle attività in altra zona di PGT idonea.</p>		

Indici, parametri urbanistici, adempimenti:

Ambito	Volume esistente (mc) – conteggio indicativo	Sup. fondiaria esistente (mq)
scheda n°1 via Nobel	2.900	3.564
scheda n°2 via Edison	1.400	1.672
scheda n°3 via Fleming	1.900	2.304
scheda n°4 via Einstein	4.576	5.720
scheda n°5 via Roma	2.500	3.100
scheda n°6 via Montello	1.700	2.100
scheda n°7 via Roma/Battisti	3.800	4.750
scheda n°8 via Nobel	1.100	1.365
scheda n°9 via San Marco	2.000	2.500

La superficie fondiaria complessiva delle aree industriali dismesse è pari a mq. 16.768, suddivisa come da tabella precedente. Nell'arco di validità temporale del Documento di Piano del PGT devono essere convenzionati modalità e tempi del trasferimento dell'attività e il riutilizzo dell'area dismessa tenuto conto della fattibilità economica e del mantenimento dei livelli occupazionali. Nella convenzione sono definiti anche tutti gli altri parametri urbanistici e le penali in caso di mancato rispetto della convenzione stessa.

In ogni caso la volumetria proposta deve essere inferiore o uguale alla volumetria dello stato di fatto, indicativamente conteggiata nella precedente tabella. Deve in ogni caso essere verificato in loco, in sede di pianificazione attuativa, tale quantità.

Deve essere altresì verificata, per gli ambiti industriali dismessi nei quali verrà proposta previsione di nuovi insediamenti residenziali, apposito Piano di Indagine ambientale preliminare sulla qualità dei suoli, in conformità alle disposizioni del R.L.I (Titolo III cap. 2 punto 3.2.1) in quanto aree sulle quali insiste rischio di potenziale contaminazione dei suoli. Sulla base delle risultanze di tali verifiche si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal D.Lgs 152/06 e s.m.i. con riferimento alla parte quarta titolo V "bonifiche dei siti contaminati" che possono avere rilevanza sul PGT.

6 TEMA 3: **INTERVENTI SULL'EDIFICATO** DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

6.1 Il tema dei nuclei di antica formazione

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole del PGT vigente ha individuato i nuclei di antica formazione e identificato i beni ambientali e storico-artistico monumentali oggetto di tutela o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole ha definito altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Globalmente il tessuto storico risulta compatto, con cortine edilizie il cui impianto di antica formazione ha mantenuto nel suo insieme allineamenti e forme dei nuclei originari, nei quali sono riconoscibili edifici caratteristici e gli originari vuoti costituiti dalle corti interne e dagli spazi aperti irregolari tra una cortina e l'altra.



Figura 1 – veduta del nucleo di antica formazione in corrispondenza dell'abitato di Marcallo

6.2 Il caso dell'edificio "Lux"

Il Documento di Piano e il Piano dei Servizi affrontano a questo riguardo un problema edilizio ed urbanistico specifico che rappresenta purtroppo un fattore negativo per il centro storico di Marcallo: si tratta dell'edificio a torre di otto piani ("Lux") che si affaccia sulla Piazza Italia, cioè sulla piazza in cui si trova la Chiesa principale di Marcallo, il cui anfiteatro architettonico è invece ancora ben riconoscibile ed apprezzabile, con presenze edilizie della tradizione locale e con interventi, alcuni anche recenti, di restauro puntuale ed urbano significativi.

L'edificio in questione rappresenta indubbiamente una grossa criticità per questa parte storica del territorio comunale. Il PGT originario si pone l'obiettivo strategico di ripristinare un complesso architettonico, percettivo ed urbanistico del centro storico di Marcallo, restituendogli tutta la sua singolarità ed autenticità.

Per raggiungere questo obiettivo il PGT originario ha previsto un'operazione complessa, che consisteva nell'attribuzione all'area in cui si trova l'edificio "Lux" una destinazione pubblica, per servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale. Da qui l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale dell'area e dell'edificio di otto piani, a fronte di una compensazione urbanistica dei proprietari attuali dell'edificio e dell'area di pari volumetria rispetto a quella esistente, ma localizzata in un'area o in più aree diverse del Comune, di proprietà pubblica (e in questo caso la proprietà dell'area sarebbe passata dal Comune alla proprietà privata), oppure in altra area appartenente ai medesimi proprietari dell'edificio Lux. La volumetria spostata avrebbe dovuto compensare i proprietari dell'edificio, che avrebbero avuto garantita la possibilità di costruire pari volumetria su area/aree diverse del territorio comunale. Con questo meccanismo di compensazione urbanistica e trasferimento di volumetria, una volta garantita dall'attuale proprietà l'acquisizione di altra area e la costruzione di volumetria equivalente, l'Amministrazione comunale si poneva, attraverso il PGT, l'obiettivo strategico di demolire l'attuale edificio a torre di otto piani per sostituirlo con altra struttura edilizia molto meno impattante, di massimo tre piani fuori terra, avente altezza caratteristiche tipologiche e morfologiche compatibili con quelle del centro storico, al fine di ricreare una cortina edilizia e architettonica coerente con il centro storico di Marcallo.

La presente variante al PGT, constatata l'improcedibilità di quanto originariamente previsto, individua una nuova linea di governo e normazione di tale edificio.

6.3 Edificio "Lux": indirizzi e proposte

Tale necessità parte da alcuni presupposti:

- La mancata realizzazione di quanto proposto nello strumento urbanistico originario non ha di fatto dato garanzia del buon perseguimento dell'obiettivo di riqualificazione paesaggistica del contesto del nucleo di antica formazione entro cui l'edificio "Lux" si colloca;
- Le strategie di Piano necessarie per perseguire efficacemente e realisticamente gli obiettivi di riqualificazione di tale brano storico dell'edificato comunale devono necessariamente partire dalla presa d'atto dello stato di fatto dell'edificio in oggetto, inteso come manufatto che – indipendentemente dall'integrazione con il contesto – storicamente connota l'edificato da decenni.

Da ciò si individua la necessità, entro il Piano delle regole, di garantire una normativa atta a perseguire precisi interventi di riqualificazione dell'edificio, con lo scopo di mitigarne gli impatti oggettivi in termini percettivi e di compromissione del paesaggio;

Tale normativa persegue sostanzialmente l'obiettivo di integrazione nel paesaggio dell'edificio esistente.

Il tema del paesaggio, nello specifico, è da intendersi nell'accezione dell'urbanistica moderna, che racchiude entro tale termine non soltanto taluni brani del contesto agro-naturale entro un ambito territoriale definito, ma amplia tale accezione ad un soggetto ben più ampio. Si è infatti progressivamente acquisita consapevolezza della molteplicità dei percorsi della percezione paesaggistica, processo propriamente intellettuale-culturale (e non solo visivo), entro cui alla considerazione di valori formali si affiancano logiche di matrice identitaria e storico-testimoniali in senso più lato. Il riconoscimento della rilevanza paesaggistica di un bene (puntuale od areale) e la valorizzazione di un paesaggio presuppongono dunque operazioni più complesse rispetto al passato e sovente richiedono il ricorso a saperi interdisciplinari.

La nozione di paesaggio si dilata quindi essenzialmente per effetto di un aggiornamento dell'orizzonte assiologico sotteso all'identificazione del meritevole di tutela, che consente di far emergere la rilevanza storico-testimoniale ed identitaria, oltre che estetico-formale, di talune porzioni di territorio. Mentre un tempo alla materia del paesaggio si riconducevano unicamente segmenti di territorio esorbitanti sul piano estetico-monumentale, oggetti emergenti *per differentiam* rispetto al territorio 'ordinario', la già citata Convenzione europea ha espressamente invitato a considerare oggetto delle politiche paesaggistiche anche i paesaggi "della vita quotidiana" e, financo, i paesaggi "degradati".

La risposta da parte dell'ordinamento interno a questa diversificazione delle matrici culturali sottese all'idea di paesaggio si è sostanziata principalmente nella riscrittura dell'art. 131 del codice per effetto del D. lgs.

63/2008. Con tutte le problematiche già puntualmente denunciate e con tutti i limiti delle proposizioni definitorie¹, si è passati da una definizione di paesaggio come “*parti di territorio i cui caratteri distintivi derivano dalla natura, dalla storia umana e dalle reciproche interrelazioni*” (‘vecchio’ art. 131, I comma) ad una nozione più aggiornata.

Il richiamo al territorio ed all’identità quale attributo sociale, riscontrabile ovunque una comunità sia insediata (fatte salve rare eccezioni: ad es., periferie, vuoti urbani: ambiti per i quali dovrà tuttavia essere attivata una politica volta alla “*realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a requisiti di qualità e sostenibilità*”: art. 131, VI comma) e l’abbandono di ogni richiamo alla storicizzazione delle tracce antropiche costituiscono del pari altrettanti indicatori di una tendenza ad estendere la latitudine del paesaggio all’intero territorio, secondo quella che, del resto, è da tempo la dimensione spaziale dei piani paesaggistici.

Entro tale contesto prede forma l’orientamento della presente Variante, definendo le modalità attuative dell’intervento di riqualificazione dell’edificio in funzione della sostenibilità ambientale.

L’indirizzo progettuale si ispira ai recenti progetti di forestazione metropolitana che contribuiscono a rigenerare l’ambiente e la biodiversità urbana senza implicare una espansione della città nel territorio, un nuovo modello di densificazione in altezza del verde e del costruito all’interno della città. Tali progetti, individuabili nel milanese come in altri siti internazionali, si collegano alle politiche di riforestazione e rinaturalizzazione dei bordi delle grandi aree urbane e metropolitane (i Metroboschi): due dispositivi di sopravvivenza ambientale, due modi per ricostruire un rapporto tra natura e città nel territorio e nelle città dell’Europa contemporanea.

Tali scelte progettuali aiutano tra le altre cose a costruire un microclima e a filtrare le polveri sottili nell’ambiente urbano. La diversità delle piante e le loro caratteristiche producono umidità, assorbono CO₂ e polveri, producono ossigeno, proteggono dall’irraggiamento e dalla inquinazione acustica, migliorando il comfort dell’abitare e risparmiando energia.

¹ P. Carpentieri, *Il secondo ‘correttivo’, cit.*

Indirizzi del Piano delle Regole:

AMBITO: Edificio “LUX”

- 1) Secondo un approccio orientato alla tutela del paesaggio e al recupero dell’equilibrio nei rapporti tra l’edificio “Lux” e l’intorno territoriale sono consentiti unicamente gli interventi compresi nella categoria del recupero edilizio, ovvero Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia, Demolizione senza ricostruzione;
- 2) I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria si corredano di un apposito studio e devono informarsi ai seguenti principi:
 - Il progetto deve concorrere a costruire un microclima e a filtrare le polveri sottili nell’ambiente urbano mediante il ricorso ad elementi di “architettura vegetale” quali soluzioni architettoniche di riqualificazione dei fronti prospettici come esemplificati, non esaustivamente, nell’abaco di seguito riportato;
 - Il progetto deve concorrere ad incrementare la sostenibilità ambientale dell’edificio e far emergere la rilevanza storico-testimoniale ed identitaria, oltre che estetico-formale, della porzione di territorio entro cui si colloca;
 - Il progetto deve concorrere a perseguire la finalità di densificazione in altezza del verde, così che la diversità degli individui vegetali e le loro peculiari caratteristiche producano umidità, ossigeno, assorbano CO₂ e polveri, proteggano dall’irraggiamento e dalla inquinazione acustica, migliorino il comfort dell’abitare in termini percettivi, energetici e di salute;
- 3) Tutti gli interventi sono comunque rigidamente informati:
 - alla ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente;
 - al recupero e all’integrazione con l’intorno paesaggistico del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell’omogeneità di colori, decori e finiture;
 - al miglioramento dell’efficienza energetica;
- 4) l’area di risulta dell’intervento dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde), perseguendo quanto descritto al precedente punto 2 e 3;

- 5) E' ammessa la destinazione residenziale ed è altresì consentita ed incentivata, mediante esclusione degli oneri costruttivi, la destinazione d'uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada:
- alla funzione commerciale c.d. di vicinato (vendita al dettaglio, compresa la vendita di giornali),
 - all'esercizio delle attività di parrucchiere ed estetista,
 - all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente alle seguenti tipologie: a) ristorante, trattoria, osteria con cucina e simili: (esercizi in cui è prevalente la somministrazione di pasti preparati in apposita cucina con menù che include una sufficiente varietà di piatti e dotati di servizio al tavolo; b) esercizi con cucina tipica lombarda: (ristorante, trattoria, osteria in cui è prevalente l'utilizzo di alimenti e bevande tipici della tradizione locale o regionale); c) pizzerie e simili: (esercizi della ristorazione, con servizio al tavolo, in cui è prevalente la preparazione e la somministrazione del prodotto «pizza»); d) bar gastronomici e simili: (esercizi in cui si somministrano alimenti e bevande, compresi i prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti usati a freddo ed in cui la manipolazione dell'esercente riguarda l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione né alla cottura); e) bar-caffè e simili: (esercizi in cui è prevalente la somministrazione di bevande, comprese quelle moderatamente alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di dolci e spuntini); f) bar pasticceria, bar gelateria, cremeria, creperia e simili: (barcaffè caratterizzati dalla somministrazione di una vasta varietà di prodotti di pasticceria, gelateria e dolciari in genere; g) wine bar, birrerie, pub, enoteche, caffetterie, sala da the e simili: (esercizi prevalentemente specializzati nella somministrazione di specifiche tipologie di bevande eventualmente accompagnate da somministrazione di spuntini, pasti e/o piccoli servizi di cucina); con esclusione delle seguenti tipologie: disco-bar, piano bar, american-bar, locali serali e simili - discoteche, sale da ballo, locali notturni, sale giochi.
- 6) Nei casi indicati nel precedente comma, i requisiti richiesti ai fini del computo del parcheggio pertinenziale sono soddisfatti se viene dimostrata la disponibilità di spazi a parcheggio 1,0 mq nel rapporto di 1,0 mq per la superficie di vendita e di somministrazione (0,4 mq per 1.0 mq di spazi a terziario ed a sede di gruppi ed associazioni effettivamente adibiti a luogo di contatto con il pubblico od alla frequentazione degli associati), esclusi gli spazi di manovra, aperto al pubblico ed immediatamente accessibile, di cui, il 40% della superficie posta in posizione prossima rispetto al pubblico esercizio ed il residuo 60% su aree libere debitamente segnalate poste a distanza non

superiore a 500 ml e comunque poste in un ambito di isocrona pedonale idonea a dimostrare la raggiungibilità pedonale, anche da parte di soggetti non deambulanti, in un tempo non superiore ai 5 minuti.

- 7) Si osservano le distanze tra i fabbricati (D_f), le distanze tra i confini (D_c) e le distanze tra le strade (D_s) non inferiori a quelle preesistenti e le altezze massime (H) non superiori a quelle esistenti. Trova in ogni caso integrale applicazione la disciplina del codice civile;

Segue abaco esemplificativo relativo al ricorso ad elementi di architettura vegetale e di densificazione in altezza del verde:



Figura 2 – Soluzioni by Tecology srl – www.tecology.it



Figura 3 - Tra i progetti più suggestivi e innovativi e importanti anche dal punto di vista della sostenibilità è "Il bosco verticale", di Boeri studio, un importante esempio di architettura ecosostenibile: due torri di 108 metri e 23 piani l'una, 78 metri e 21 piani l'altra ospiteranno 900 alberi fino a sei metri di altezza e arbusti per una superficie complessiva di 7000 mq di bosco. Ciò contribuirà al costituirsi di un microclima, alla produzione di umidità, all'assorbimento di CO2 e polveri, alla formazione di ossigeno. Sulla copertura di ciascuna torre è prevista la realizzazione di 22 pale eoliche, parte dei parapetti delle terrazze ospiteranno pannelli fotovoltaici per una superficie totale di 500 mq. Ciò per contribuire al fattore di microclimatizzazione e ad aumentare il grado di autosufficienza energetica delle due torri



Figura 4 - la EDITT Tower, attualmente in fase di costruzione.. Disegnato dallo studio d'architettura Hamzah & Yeang e sponsorizzato dalla National University di Singapore, il palazzo da 26 piani sfrutta i pannelli fotovoltaici, la ventilazione naturale, e i biogas generati dalle piante che circondano il palazzo, isolando al contempo gli ambienti interni dal clima esterno, per limitare al minimo l'impatto sull'ambiente.

7 TEMA 4: RICOMPATTAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E CITTA' PUBBLICA

7.1 Il tessuto urbano consolidato allo stato di fatto

Il tema del consumo di suolo è stato affrontato nel PGT vigente secondo un duplice indirizzo: da un lato limitando i nuovi ambiti di trasformazione extra TUC, dall'altro costruendo un apparato normativo che garantisce un'elevata elasticità nel governo dei tessuti degli ambiti edificati esistenti, ricompattando il tessuto urbano consolidato in termini di valorizzazione delle aree inedificate ad esso interstiziali e in termini di rilancio polifunzionale del tessuto dismesso proprio del sistema del lavoro.

La presente variante, entro tale ottica, pone al centro la questione del monitoraggio del corretto funzionamento delle strategie di cui sopra. Monitorare i risultati derivanti dall'applicazione di tale forma di governo del territorio significa di fatto verificare quantitativamente e qualitativamente le trasformazioni urbane che, dalla vigenza dello strumento urbanistico ad oggi, sono sopravvenute.

Da ciò si è constatato che:

- I completamenti del tessuto edificato interni al TUC effettivamente realizzati / in itinere sono limitati;
- Talune previsioni urbanistiche concernenti nuovi ambiti della città pubblica (relativamente al Piano dei Servizi) rimangono non realizzate;
- Sono sopraggiunti numerosi ulteriori contributi di privati cittadini e pubbliche associazioni relativi a richieste di nuova edificabilità entro il tessuto urbano consolidato;

7.2 Il tessuto urbano consolidato allo stato di fatto

A partire da quanto constatato si è ritenuto opportuno, entro la presente Variante di Piano, rivedere talune previsioni del tessuto urbano consolidato, al fine di garantire nuove opportunità coerentemente ai fabbisogni espressi hic et nunc dal territorio stesso e dalla popolazione residente e fluttuante che lo caratterizza.

7.2.1 Nuovo ambito di completamento a destinazione prevalentemente residenziale

La Variante al PGT prevede l'inserimento di un limitato ambito di completamento, ricadente entro il TUC e pertanto processabile mediante pianificazione attuativa entro il Piano delle Regole, a destinazione prevalentemente residenziale. Tale ambito nel PGT vigente ricade entro il tessuto della città pubblica, in quanto si configura quale ambito a servizi pubblici /di uso pubblico;

Il PGT vigente individua tale ambito come segue:

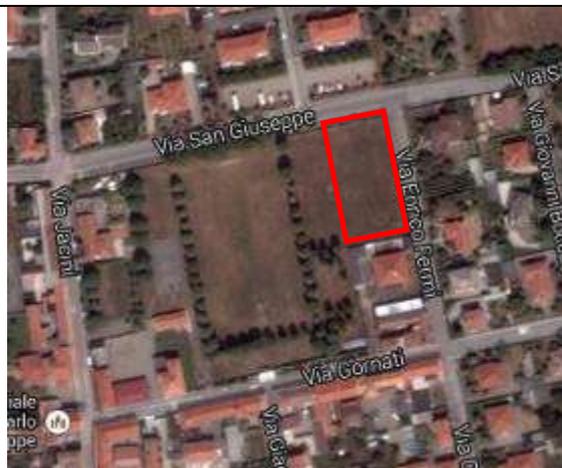
<i>Documento di Piano</i>	<i>Piano dei Servizi</i>	<i>Piano delle Regole</i>
		

Il primo estratto di cui sopra riferisce all'elaborato cartografico del Documento di Piano n° 1.10A previsione di Piano, ed individua l'ambito entro il "tessuto urbano consolidato".

Il secondo estratto riferisce all'elaborato cartografico del Piano dei Servizi "2.2A piano dei servizi" ed individua l'ambito entro servizi di livello comunale su aree pubbliche o private di uso pubblico (verde a parco, per il gioco e lo sport).

Il terzo estratto riferisce all'elaborato cartografico del Piano delle Regole "3.0A-Piano delle Regole" e non individua alcun tessuto per l'ambito, in quanto trattasi di tessuto del Piano dei Servizi.

Tale ambito viene definito entro la normativa del Piano delle Regole come segue:

Variante di PGT

Il presente ambito di completamento convenzionato, processabile mediante pianificazione attuativa, **è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:**

St: 2.250 mq, , da rilevarsi in dettaglio con rilievo in sede di pianificazione attuativa. Sono ammesse variazioni nell'ordine del 5% della superficie individuata, riconducibili a perimetrazione di dettaglio da eseguirsi mediante rilievo topografico.

If (indice di edificabilità fondiaria) min. 1,0 mc/mq

If (indice di edificabilità fondiaria) max. 1,3 mc/mq

RC: min. 40%

Tale Indice fondiario, entro il range indicato, è negoziabile con l'Amministrazione Comunale, così come le aree di cessione.

D.c., D.s.: come da norme del Piano delle Regole

H max: H = piani 3 f.t., fatto salvo il rispetto delle norme relative alla distanza da strade, larghezza delle strade e confini. In nessun caso il piano seminterrato è abitabile.

Le aree di pertinenza devono essere sistemate a verde. Negli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione gli edifici devono essere dotati di posti auto privati nella misura di cui agli articoli 30 e 31 delle NTA del Piano delle Regole del PGT; i posti auto chiusi devono essere realizzati preferibilmente all'interno della sagoma dell'edificio.

Le eventuali recinzioni dovranno essere trasparenti per i fronti prospicienti spazi pubblici ed avere un'altezza massima di m 2,30. Tuttavia, ove le situazioni ambientali tradizionali lo richiedano, é consentita la realizzazione di muri pieni in muratura secondo la tradizione locale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Residenziali e ad esse complementari e con esse compatibili. In particolare:

- Residenza
- Attività terziarie
- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitatamente a quelle funzioni che non risultino incompatibili con il tessuto residenziale dell'intorno.

E' di esclusiva competenza del Consiglio Comunale permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle sopracitate, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento.

Non si prevede obbligo di realizzazione di edilizia residenziale sociale.

Destinazioni d'uso non ammesse:

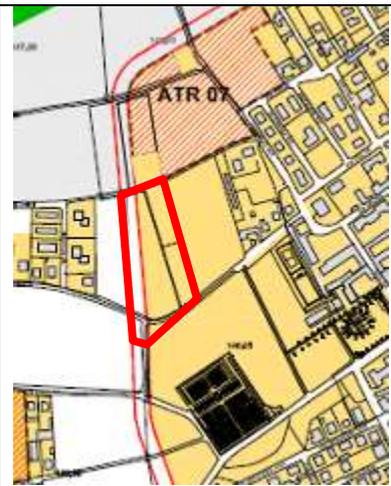
Ogni altra destinazione d'uso non citata.

7.2.2 Ambito destinato ad edilizia residenziale sociale

La Variante al PGT prevede l'individuazione, entro il Piano dei Servizi, di un ambito di frangia entro il tessuto urbano consolidato esistente, situato a nord dell'ambito di rispetto cimiteriale e a sud dell'ATR07 esistente, destinato a housing sociale. Tale area rientra nel progetto sociale "El Dorado", promosso dalla Fondazione ONLUS "Dopo di Noi", che si occupa della realizzazione di progetti e servizi innovativi per garantire un futuro sereno alle persone con disabilità e ai loro familiari.

Tale ambito nel PGT vigente ricade entro il tessuto della città pubblica, in quanto si configura quale ambito a servizi pubblici /di uso pubblico;

Il PGT vigente individua tale ambito come segue:

<i>Documento di Piano</i>	<i>Piano dei Servizi</i>	<i>Piano delle Regole</i>
		

Il primo estratto di cui sopra riferisce all'elaborato cartografico del Documento di Piano n° 1.10A previsione di Piano, ed individua l'ambito entro il "tessuto urbano consolidato". Parte di tale ambito ricomprende un tratto di strada in previsione, ad oggi non realizzata.

Il secondo estratto riferisce all'elaborato cartografico del Piano delle Regole "2.2A piano dei servizi" ed individua l'ambito entro servizi di livello comunale su aree pubbliche o private di uso pubblico (verde a parco, per il gioco e lo sport). Parte di tale ambito ricomprende un tratto di strada in previsione, ad oggi non realizzata. Ricade inoltre entro la fascia di rispetto cimiteriale individuata.

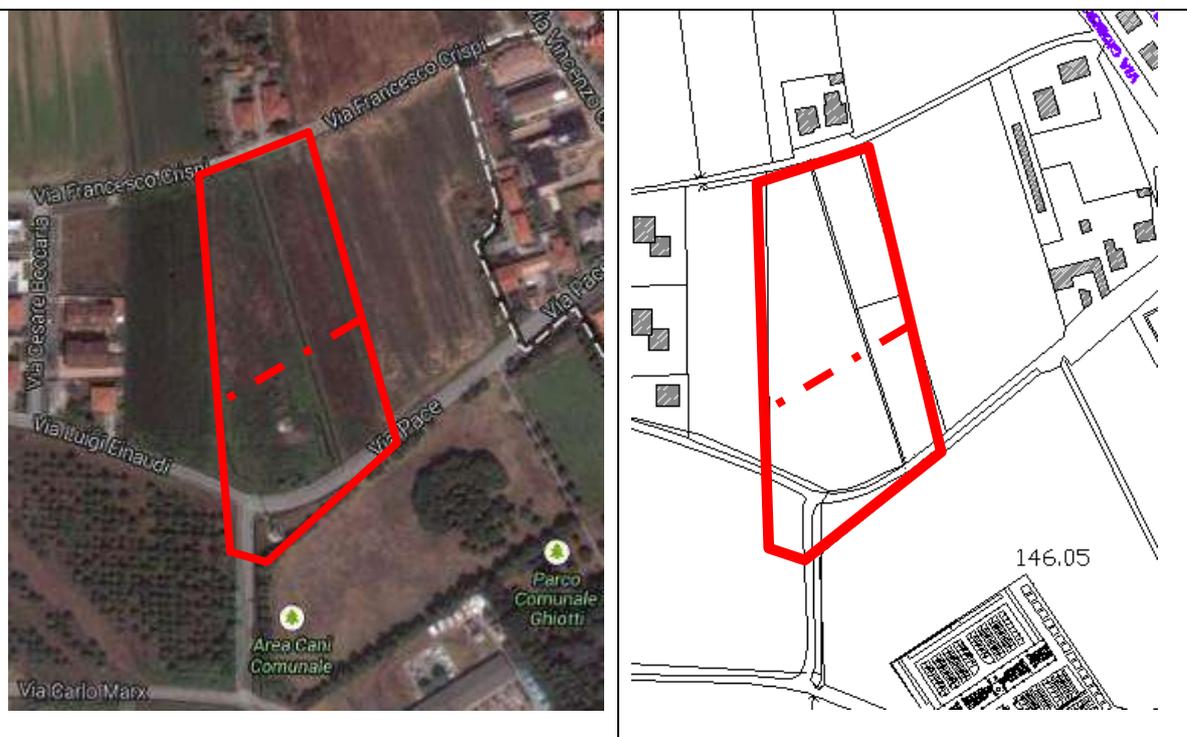
Il terzo estratto riferisce all'elaborato cartografico del Piano delle Regole "3.0A-Piano delle Regole" e non individua alcun tessuto per l'ambito, in quanto trattasi di tessuto del Piano dei Servizi.

Il presente ambito è destinato a Edilizia Residenziale sociale, e funzioni ad esse complementari e con esse compatibili. In particolare:

- Residenza
- Attività terziarie
- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitatamente a quelle funzioni che non risultino incompatibili con il tessuto residenziale dell'intorno.

Tale ambito viene definito entro la normativa del Piano dei Servizi come segue:

Variante di PGT



Il presente ambito convenzionato, processabile mediante pianificazione attuativa, è **caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:**

St: 14.400 mq, da rilevarsi in dettaglio in sede di pianificazione attuativa

Sf: 7.800 mq, da rilevarsi in dettaglio in sede di pianificazione attuativa

Sono ammesse variazioni nell'ordine del 5% delle superfici individuate, riconducibili a perimetrazione di dettaglio da eseguirsi mediante rilievo topografico.

If (indice di edificabilità fondiaria) min. 1,0 mc/mq

If (indice di edificabilità fondiaria) max. 1,3 mc/mq

RC: min. 40%

L'area ricompresa entro il vincolo cimiteriale deve essere mantenuta libera da volumetria, e destinata a verde pubblico.

L'indice fondiario, entro il range indicato, è negoziabile con l'Amministrazione Comunale, così come

le aree da destinarsi e servizi pubblici.

La previsione infrastrutturale non viene riconfermata.

D.c., D.s.: come da norme del Piano delle Regole

H max: H = piani f.t., di cui l'ultimo a mansarda, fatto salvo il rispetto delle norme relative alla distanza da strade, larghezza delle strade e confini. In nessun caso il piano seminterrato è abitabile.

Le aree di pertinenza devono essere sistemate a verde. Negli interventi di nuova costruzione e di ricostruzione gli edifici devono essere dotati di posti auto privati nella misura di cui agli articoli 30 e 31 delle NTA del Piano delle Regole del PGT; i posti auto chiusi devono essere realizzati preferibilmente all'interno della sagoma dell'edificio.

Le eventuali recinzioni dovranno essere trasparenti per i fronti prospicienti spazi pubblici ed avere un'altezza massima di m 2,30. Tuttavia, ove le situazioni ambientali tradizionali lo richiedano, è consentita la realizzazione di muri pieni in muratura secondo la tradizione locale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Il presente ambito è destinato a Edilizia Residenziale sociale, e funzioni ad esse complementari e con esse compatibili. In particolare:

- Residenza
- Attività terziarie
- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, limitatamente a quelle funzioni che non risultino incompatibili con il tessuto residenziale dell'intorno.

in quantita' minima Pari a 100% della slp.

Destinazioni d'uso non ammesse:

Ogni altra destinazione d'uso non citata.