

ALLEGATO 2 - INQUADRAMENTO URBANISTICO AREE DELLA RIGENERAZIONE

Di seguito vengono rappresentate e descritte le aree di cui all' "**Allegato 1 - Individuazione cartografica degli ambiti di rigenerazione**".

RIFERIMENTO NORMATIVO art. 2 lett. e) e e-bis) L.R. 31/2014 - Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;

(lettera così sostituita dall'art. 2, comma 1, lettera a), legge reg. n. 18 del 2019)

e-bis) rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali;

(lettera aggiunta dall'art. 2, comma 1, lettera b), legge reg. n. 18 del 2019)

Tali aree comprendono gli immobili ricadenti sul territorio comunale che sono stati classificati, in coerenza con quanto previsto dalla L.R. 12/2005 integrata dalla L.R. 18/2019, sulla base di **segnalazioni documentate pervenute** al protocollo e sulla base delle **analisi condotte dall'ufficio tecnico**, anche attraverso **confronti preliminari con gli operatori** interessati e con l'Amministrazione comunale.

L'obiettivo è quello di individuare gli ambiti di cui all'art. "8bis - *Promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*" senza produrre variante al PGT, al fine di permettere l'attuazione della norma regionale, finalizzata a **semplificare e incentivare processi di rigenerazione urbana e territoriale**, prima del necessario adeguamento del Documento di Piano del PGT vigente agli strumenti sovraordinati (Piano Territoriale Regionale - PTR e Piano Territoriale Metropolitano - PTM), da effettuarsi entro 12 mesi dall'adeguamento della pianificazione metropolitana, attualmente in fase di adozione (l'avviso di adozione del Piano Territoriale Metropolitano - PTM è stato pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 36 del 02/09/2020);

Tale individuazione, approvata mediante deliberazione di Consiglio Comunale, permette inoltre l'accesso alle premialità previste per la concessione dei finanziamenti regionali di settore di cui ai c. 3 e 4 dell'art. 8bis della LR 12/2005.

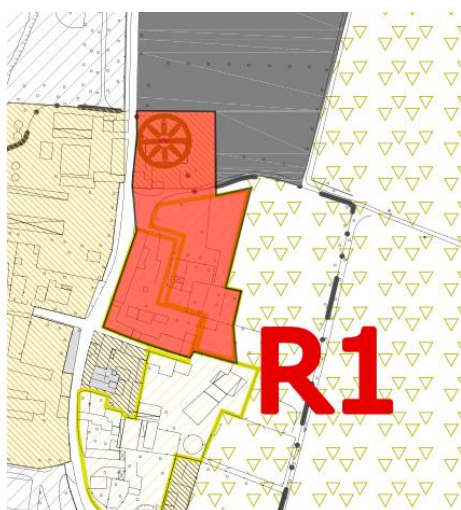
AMBITO DI RIGENERAZIONE R1

Localizzazione: Bisentrato, strada provinciale 137 - via Giuseppe Collini

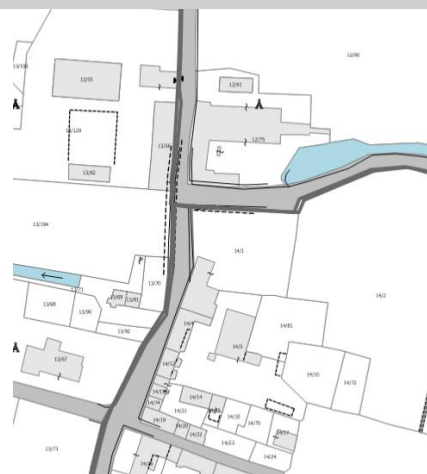
Ortofoto



Viste fotografiche



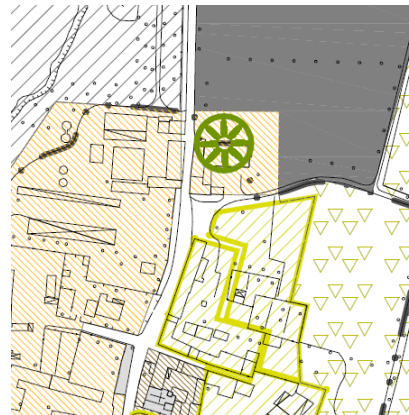
Estratto catastrale
Foglio 12 e 14



AMBITO DI RIGENERAZIONE R1

Piano delle Regole (PR01)
Classificazione del territorio comunale
 (immobile a nord)

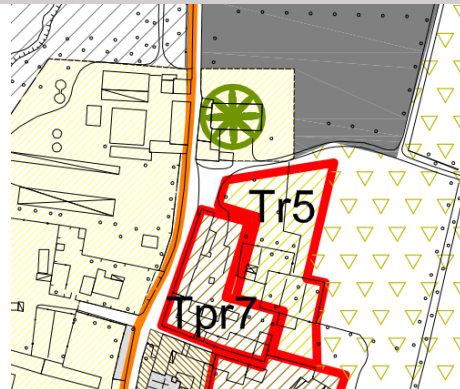
Ambiti della città consolidata residenziali (con edificio da conservare)



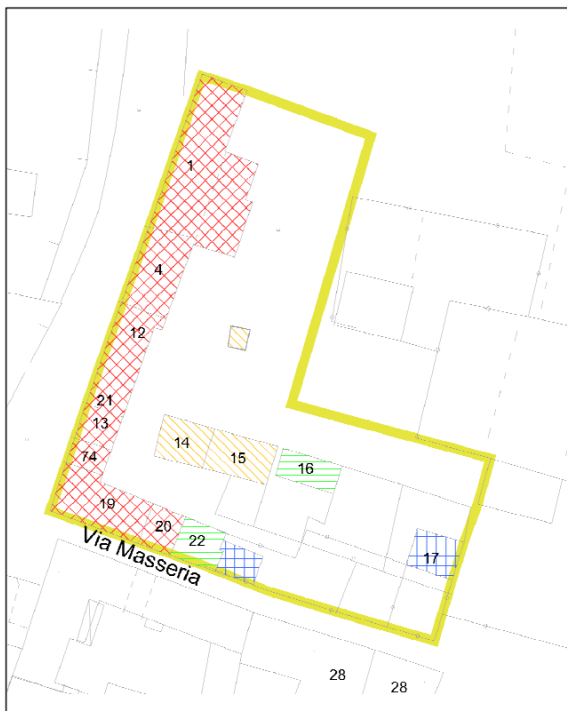
P
G
T

Documento di Piano (DP14) Atlante delle previsioni di piano
 (immobile a sud)

Tpr7 - Ambiti di trasformazione della città storica



Estratto dell'elaborato del Documento di Piano "DP 15 - Schede d'ambito e obiettivi quantitativi"



TIPOLOGIA D'INTERVENTO AMBITO TPR7

LEGENDA

- Ambiti disciplinati dal Documento di Piano
- Restauro e/o risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica
- Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma
- Interventi di nuova costruzione
- Cortine edilizie

AMBITO DI RIGENERAZIONE R2

Localizzazione: Comune di Pozzuolo Martesana - in prossimità di via Martiri di Marzabotto

Ortofoto



Vista fotografica



<p>PGT</p>	<p>Piano delle Regole (PR01) Classificazione del territorio comunale</p>	<p><i>Ambiti della città consolidata residenziali</i> <i>Edifici da conservare</i></p>	<p>CASCINA REGAZZONI</p> <p> Edifici da conservare</p> <p> Ambiti della città consolidata residenziali</p>
<p>Estremi catastali</p>	<p>Foglio</p>	<p>8</p>	
<p>Categoria catastale</p>	<p>Mappali</p>	<p>39-40</p>	

AMBITO DI RIGENERAZIONE e IMMOBILE DISMESSO RD3

Localizzazione: Trecella - via Pio XII, 50

L'ambito qui rappresentato, in relazione alle sue caratteristiche di area degradata e dismessa, la cui trasformazione potrebbe generare un miglioramento dell'insieme urbano, è stato classificato come ambito di rigenerazione di cui all'art. 8bis. Lo stesso ambito è stato anche oggetto di segnalazione da parte del proprietario (pervenuta con prot. n. 6079) per inserimento nella classificazione di edifici dismessi con criticità di cui all'art. 40bis della LR 12/2005. Considerate le condizioni di dismissione dell'immobile documentate nell'istanza pervenuta, insieme alle condizioni di criticità relativamente agli aspetti di salubrità, sicurezza e degrado ambientale, tale immobile è classificato come immobile dismesso.

Ortofoto



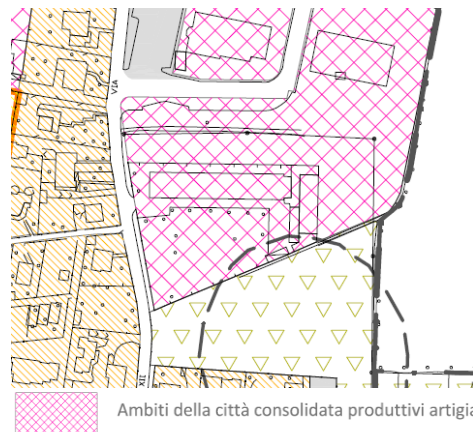
Viste fotografiche



PGT

**Piano delle
Regole
(PR01)
Classificazione
del territorio
comunale**

*Ambiti della città
consolidata
produttivi artigianali
- industriali*



Ambiti della città consolidata produttivi artigianali - industriali

Estremi catastali

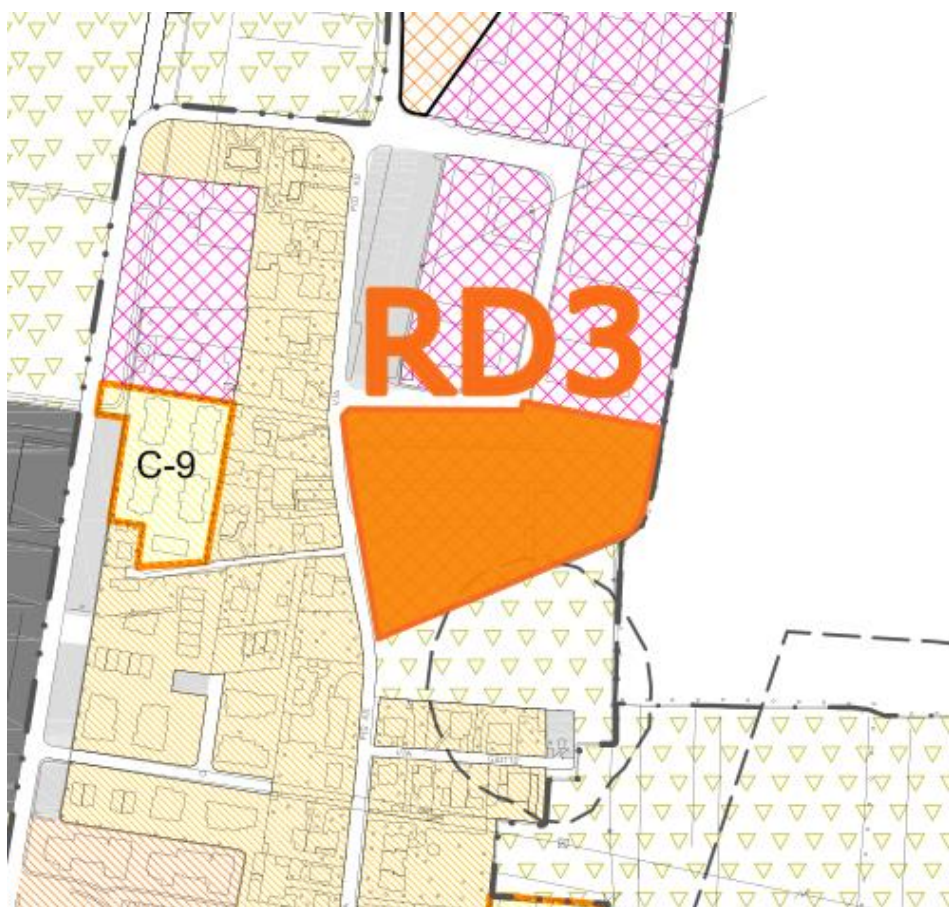
Foglio

4

**Categoria
catastale**

Mappali

172



AMBITO DI RIGENERAZIONE R4

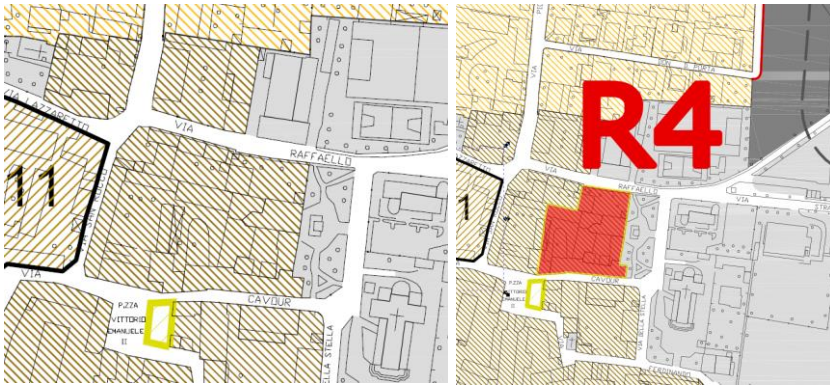
Localizzazione: Trecella, via Cavour, via della Stella

La "Corte Stella" (ex Pio Albergo Trivulzio) costituita da immobili situati nel centro storico, vicino alla piazza della Chiesa, che necessitano di importanti interventi di ristrutturazione.

Sono stati già attivati alcuni incontri preliminari con gli operatori (in fase di definizione l'acquisizione dell'area) interessati a realizzare l'intervento di recupero complessivo, i progettisti incaricati, i tecnici comunali e gli amministratori e un sopralluogo svolto con tecnico della Soprintendenza.



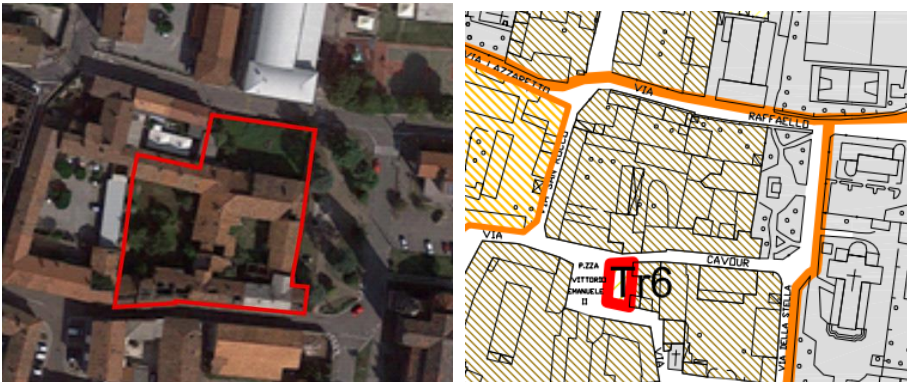
Piano delle Regole PR1 - Classificazione del territorio comunale



Città Storica

 Ambiti della città storica residenziali

Documento di Piano DP14 – Previsioni di Piano



 Città storica

Ambito disciplinato dal Piano delle Regole (Città Storica)

AMBITO DI RIGENERAZIONE R5

Localizzazione: Trecella, Via Lazzaretto, via San Rocco, p.zza San Marco

Ortofoto



Vista fotografica

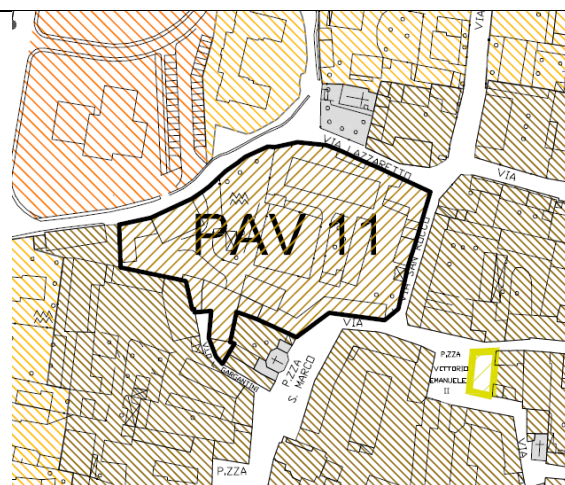


PGT Piano delle Regole (PR01)
Classificazione del territorio comunale

PAV 11
Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano di recupero

Città da Consolidare
 Piani Attuativi Vigenti

PAV Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano di recupero



Estremi catastali

Foglio

9



AMBITO DI RIGENERAZIONE R6

Localizzazione: Pozzuolo Martesana - P.zza San Francesco, via Martiri della Liberazione

Ortofoto



Vista fotografica



PGT
Piano delle Regole (PR01)
Classificazione del territorio comunale

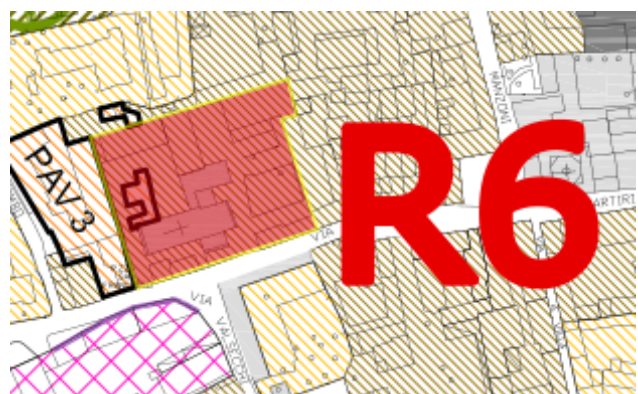
Ambiti della Città Storica residenziali



Ambiti della Città Storica residenziali

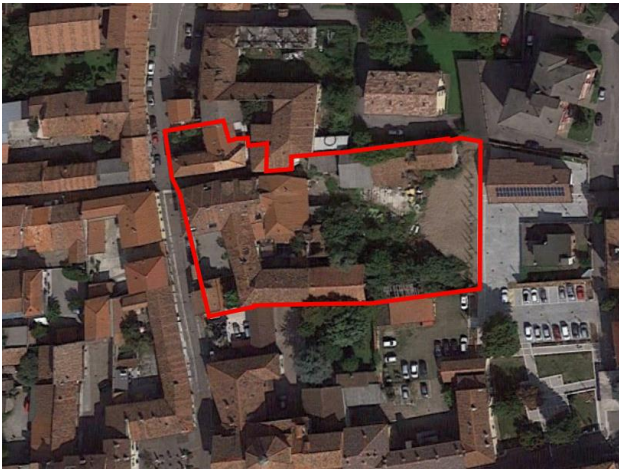
Aree per aree e servizi di interesse pubblico esistenti

Estremi catastali
Foglio 6

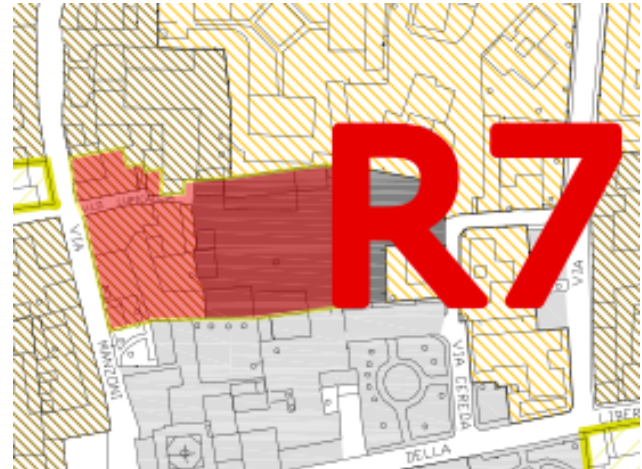


AMBITO DI RIGENERAZIONE R7

Localizzazione: Pozzuolo Martesana, via Manzoni, vicolo Lupi Caccia



Ortofoto



Piano delle Regole



Vicolo Lupi-Caccia



Vista dell'area dal parcheggio di fronte al comune



Piano dei Servizi

Alcuni dei servizi di progetto sono stati recentemente realizzati nell'area adiacente l'ambito di Rigenerazione R7 (foto)



Vista fotografica - area confinante

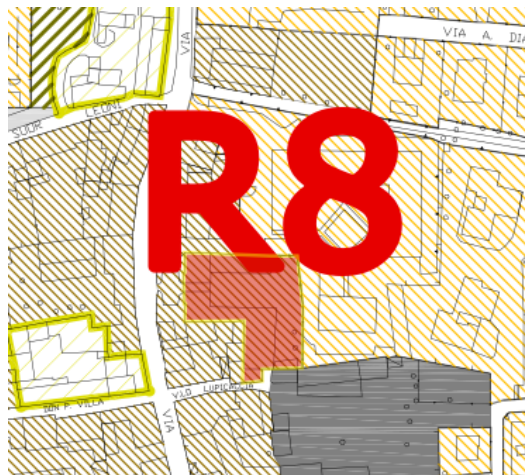
133A	progetto	1_carattere generale	pubblica	Via Martiri sede Associazioni e spazi ricreativo-culturali	Pozzuolo	3.226
------	----------	----------------------	----------	--	----------	-------

AMBITO DI RIGENERAZIONE R8

Localizzazione: Pozzuolo Martesana, via Manzoni 17



Ortofoto



Piano delle Regole



Vista fotografica

L'ambito qui rappresentato è classificato dal PGT come ambito della città storica residenziale, la sua trasformazione porterebbe beneficio all'intero comparto edificato confinante, risolvendo le problematiche connesse alla vicinanza con edifici dismessi da diversi anni (vegetazione incolta, infiltrazioni, tane per piccoli animali, rifiuti) e riqualificando l'intero contesto. In considerazione di tali motivi l'area è stata inserita quale ambito di rigenerazione di cui all'art. 8bis.

AMBITO DI RIGENERAZIONE R9

Localizzazione: Pozzuolo Martesana, via Manzoni – via Don Pietro Villa

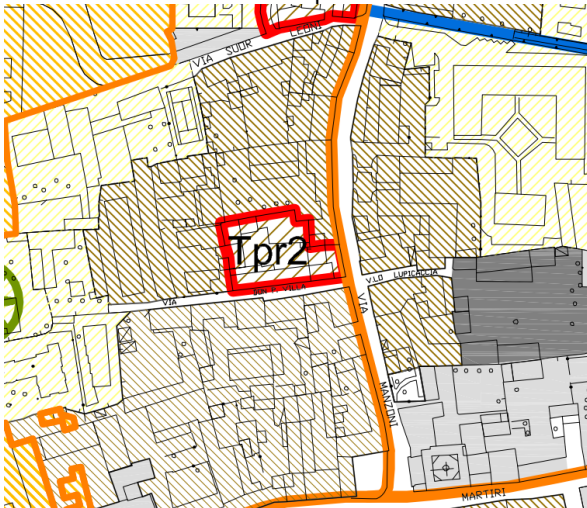
Ortofoto



Vista fotografica









Estratto DP14 - Atlante delle previsioni di Piano

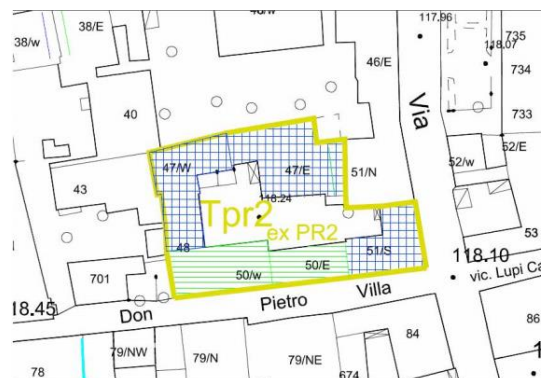


Ambito di Trasformazione della Città Storica **Tpr2**
 Si tratta di una corte chiusa parzialmente ristrutturata a destinazione residenziale, nel centro storico.
 Le prescrizioni relative all'area sono contenute nella scheda d'ambito (elaborato DP15).

Estratto DP15 – Schede d'ambito e obiettivi quantitativi

LEGENDA

-  Ambiti disciplinati dal Documento di Piano
-  Restauro e/o risanamento conservativo
-  Ristrutturazione edilizia senza variazione della scatola volumetrica
-  Ristrutturazione edilizia consistente in demolizione e ricostruzione senza modifica della sagoma
-  Interventi di nuova costruzione
-  Cortine edilizie



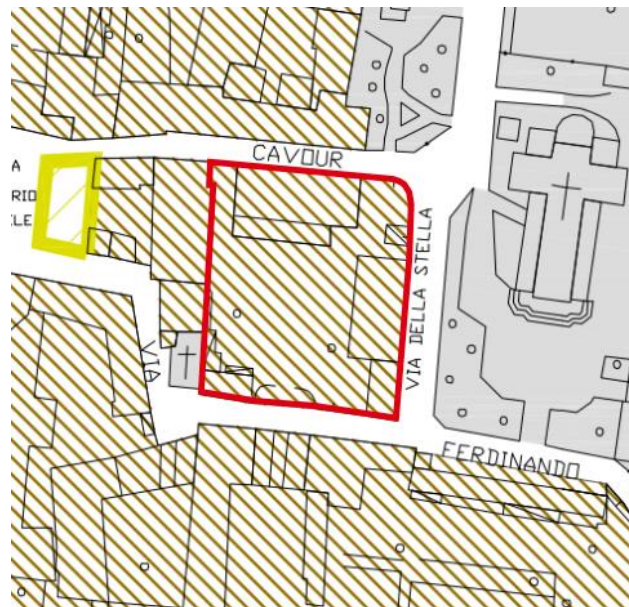
AMBITO DI RIGENERAZIONE R10

Localizzazione: Trecella, via Resta Pallavicino, piazza della Chiesa, via Cavour

Ortofoto



Estratto PR1 - Classificazione del territorio comunale



Ambiti della città storica residenziali

Vista fotografica



L'ambito è costituito dalla corte della Parrocchia a Trecella ed è disciplinato dal Piano delle Regole, quale ambito della città Storica.