

Comune di Marzano (PV)

Piano di coordinamento e Piano particolareggiato per l'ex allevamento Milani

Tema e struttura di esecuzione

Il progetto riguarda il tema del recupero di aree produttive dismesse. Esso si inquadra nel tema delle politiche di valorizzazione delle risorse locali, tema che riguarda diversi aspetti: acquisizione di risorse finanziarie, coinvolgimento di investitori privati, considerazione dei fenomeni di mercato, strumenti e metodi di valutazione economica¹.

Oggetto

Il progetto riguarda il tema del recupero di aree produttive dismesse.

L'area interessata è situata nella periferia di Marzano, piccolo Comune della Provincia di Pavia, che conta 812 abitanti. Marzano è un centro agricolo, lungo il corso del fiume Lambro meridionale, 15 km a nord-est di Pavia.

L'area, di circa 240.000 mq, era utilizzata come allevamento industriale di suini, e l'attività è cessata da circa dieci anni a causa del fallimento dell'azienda.

Nei periodi di massima espansione dell'attività, lo stabilimento garantiva l'occupazione di circa 110 unità lavorative, rappresentando la più importante realtà occupazionale del Comune di Marzano e di quelli limitrofi. Nell'allevamento si sono registrate presenze massime contemporanee dell'ordine di circa 100.000 capi.

L'allevamento è suddiviso in vari settori, in ognuno dei quali sono disposte le porcilaie, che hanno diverse funzioni (stabulazione, cucina, sala parto, infermeria). Gli edifici sono costituiti da corpi stretti e lunghi, ad un piano, con tetto a capanna e manto di eternit, disposti parallelamente tra loro ed a pettine rispetto alla strada mediana di accesso. Una porzione importante è occupata dal depuratore (complessivamente 45.200 mq circa di superficie), che durante il periodo di attività depurava anche le acque reflue del Comune di Marzano.

Lo stabilimento ha chiuso per fallimento alla fine degli anni '80.

Obiettivi ed inquadramento urbanistico

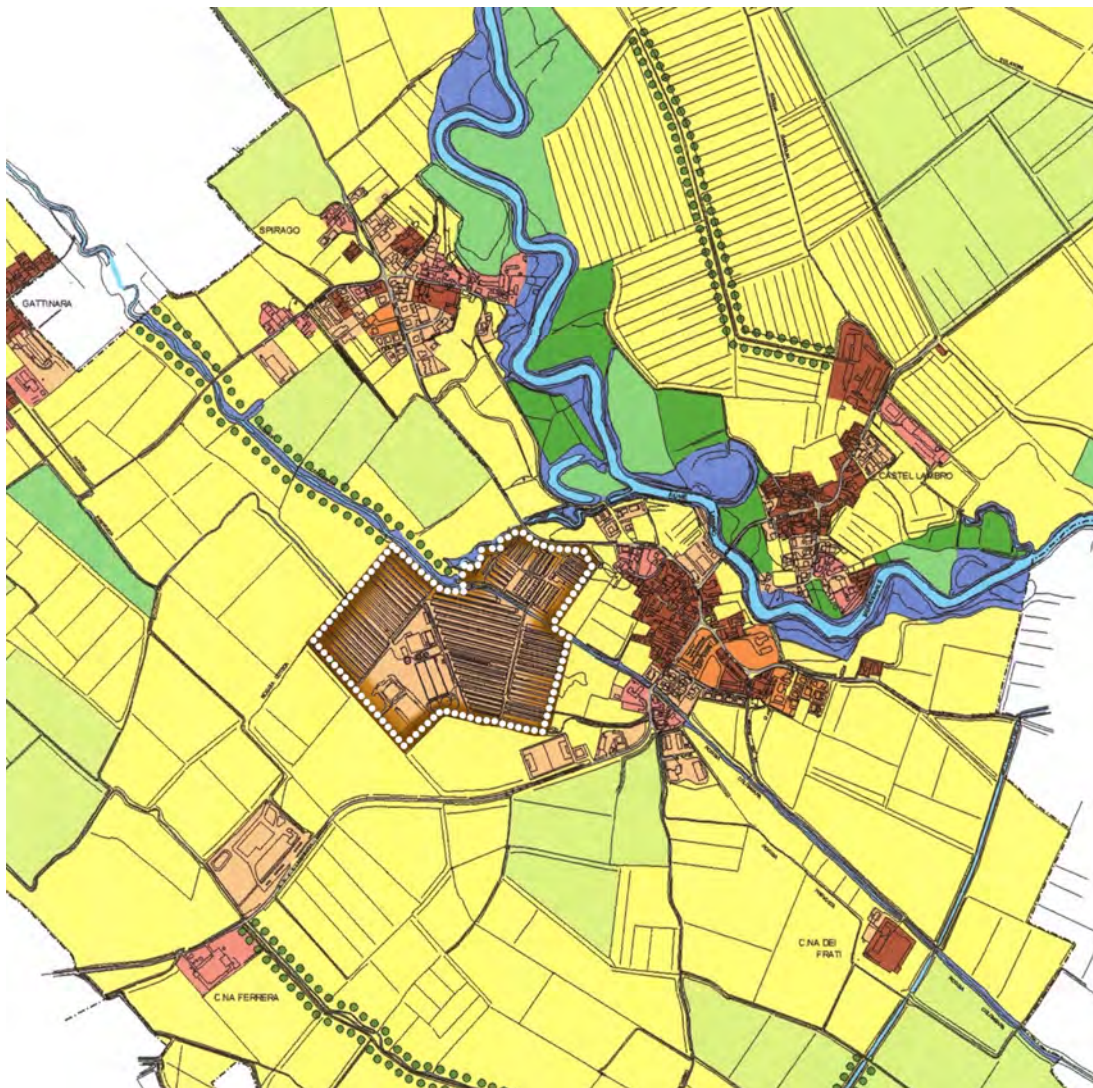
Il problema del recupero dell'ex allevamento è stato affrontato dal Prg del Comune di Marzano, approvato - con modifica d'ufficio - dalla Giunta Regionale con deliberazioni n. 65976 del 28 giugno 1995 e n. 32.819 del 28 novembre 1997.

L'obiettivo fondamentale era quello di risanare l'area dismessa (eliminando le porcilaie con i tetti di amianto e gli impianti di depurazione obsoleti e fatiscenti) e di sostituirla con un nuovo intervento "pulito", utile ed armonizzato con il resto del paese.

¹ Il lavoro è stato affidato dal Comune di Marzano ad un professionista esterno, l'arch. Mario Mossolani di Casteggio (Pavia). I tecnici coinvolti nello studio sono stati: arch. Claudia Bobbiesi e geom. Mauro Scano, con uno staff. I tecnici specialisti esterni sono stati: dott. geol. Ariano Zorzoli, dott. geol. Pierangelo Alesina, prof. ing. Carlo Ciaponi, dott. Mauro Anzini.

Una possibilità sarebbe stata quella di sostituire all'area delle porcilaie una zona agricola. In questo caso, i costi di bonifica sarebbero stati a carico del comune, che non era in grado di sostenerle.

La Regione Lombardia ha perciò tenuto conto dell'eccezionalità, per caratteristiche e dimensioni, degli impianti produttivi dismessi ed ha proposto, per questo caso, indicazioni urbanistiche praticabili anche dal punto di vista economico, mediante l'individuazione nell'ambito interessato di "zona residenziale e commerciale".



Inquadramento dell'area. Carta dell'uso del suolo. L'ambito interessato è delimitato da un tratteggio a pallini bianchi.

Sono state predisposte nel Prg norme di guida e di controllo speciali, che prevedevano l'obbligo di una programmazione temporale controllata dei nuovi interventi, con le seguenti indicazioni:

“L'attuazione dell'area viene interamente subordinata ad un Piano di coordinamento all'interno del quale dovranno essere predisposti più Piani particolareggiati d'iniziativa sovracomunale, singolarmente dimensionati per volumi non superiori al 50% di quanto previsto dall'art. 20 delle Nta. La realizzazione di detti Pp è subordinata alla progressiva acquisizione delle aree a servizi, ed alla verifica della crescita dei fabbisogni abitativi sia locali sia di altra provenienza.

In particolare il Piano di coordinamento dovrà subordinare ogni attuazione delle previsioni alla verifica dell'opera di bonifica, necessaria ed imprescindibile dagli interventi.

Lo studio della bonifica dell'area dovrà essere contenuto nella documentazione del Piano di coordinamento, e dovrà essere corredato da un programma cronologico dello svolgimento dei lavori, dovrà esporre le garanzie in merito ai metodi utilizzati sia di smaltimento che di trasporto delle eventuali risultanze della bonifica.

Il Piano di coordinamento dovrà inoltre indicare:

- viabilità
- localizzazione dei servizi principali
- indici urbanistici

- tipologie edilizie
- gli standard a servizio dell'insediamento che dovranno essere reperiti all'interno dell'area nella misura del 50% rispetto a quella prevista dal Prg vigente."

All'interno dei Pp verranno indicati i diversi pesi percentuali delle destinazioni d'uso previste, al fine di garantire uno sviluppo urbanistico adeguatamente integrato all'interno degli stessi ed in rapporto al contesto".

Le fasi sono pertanto:

1. fase preliminare: predisposizione, a cura del comune di Marzano, di un Piano di coordinamento contenente:
 - lo studio della bonifica dell'area
 - l'individuazione degli standard a servizio dell'insediamento (da reperire all'interno dell'area nella misura del 50%)
 - le indicazioni relative a viabilità, localizzazione dei servizi principali, indici urbanistici, tipologie edilizie
2. contestuale bonifica dell'area
3. fase operativa: successiva predisposizione di più Piani particolareggiati d'iniziativa sovracomunale



Stralcio del primo Piano particolareggiato con indicazione della viabilità principale e dell'assetto planovolumetrico complessivo.

Grado di attuazione e procedure

Le fasi di elaborazione urbanistica progettuale sono state completate e la bonifica dell'area è in corso di ultimazione. La prima fase progettuale, redatta in stretto rapporto con l'Amministrazione comunale e con la regione Lombardia è costituita dal citato Piano di coordinamento, che non si inquadra in alcuna tipologica tradizionale di piano di dettaglio, ma costituisce una sorta di programma politico-urbanistico, codificato solo dal Prg. Esso fu adottato ed approvato contestualmente al primo Piano particolareggiato. Quest'ultimo si inquadra nella categoria tradizionale del piano attuativo di iniziativa comunale ed, in particolare in quella del Piano attuativo di interesse sovracomunale, che ha seguito le procedure indicate – in Lombardia - dall'articolo 10 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23.

Il progetto

Non si è trascurata la predisposizione di una indagine di mercato, che ha dimostrato la fattibilità dell'intervento in termini quantitativi ed ha fornito suggerimenti in merito alle tipologie più adatte al target interessato. Questo stesso studio ha fornito importanti suggerimenti sulle scelte da effettuare per le aree da destinare a servizi pubblici e sulle opere da realizzare nelle aree di piano.

Principale elemento di conferma del grado di concretezza delle scelte residenziali è la realizzazione del progetto di potenziamento della SS 412, che ridurrà la distanza tra il Comune di Marzano e Milano a circa 20 minuti di percorrenza automobilistica ed incrementerà sensibilmente la capacità attrattiva dell'area e del Comune posto proprio lungo tale tracciato. Sicuramente un altro elemento che rende l'area in cui si colloca



Esempio di impostazione tipologica, tratto dal "Cahier" del Piano particolareggiato, contenente le indicazioni sulla qualità degli interventi consentiti.

Marzano ed il Comune stesso particolarmente attrattivi è il sensibile miglioramento della qualità della vita al quale il cittadino milanese andrebbe incontro: infatti, in quest'area sono disponibili ampi spazi destinati a verde, che mitigano il disagio ambientale causato da traffico ed inquinamento; inoltre i ritmi di vita sono più distensivi.

L'area si colloca a ridosso dell'abitato di Marzano, in zona urbanisticamente molto adatta ad insediamenti di tipo residenziale, in quanto molto vicina al nucleo di antica formazione ed all'abitato più recente, in cui trovano spazio tutti i principali servizi pubblici necessari alla sua dimensione urbanistica. La scelta definitiva ha pertanto portato a proporre la realizzazione di un nuovo quartiere per complessivi 800 abitanti (pari al raddoppio teorico della popolazione presente), un buon collegamento viabilistico con l'esterno e soprattutto con la città esistente. Sulla base delle analisi sullo stato di fatto effettuate ed in considerazione della dimensione attuale del paese (che ospita circa 900 abitanti) e dell'incremento di popolazione dovuto al nuovo peso insediativo del progetto, il tema degli spazi e dei servizi pubblici (standard) ha suggerito che il nuovo quartiere non dovesse proporre servizi analoghi a quelli esistenti, ma specificità nuove, a suggerimento di una buona integrazione sociale. Si desiderava immaginare non due paesi identici o troppo diversi, ma due quartieri della stessa città, caratterizzati in modo differente ma integrato.

La viabilità si imposta su di un asse viario principale, costituito da un'asta che collega le due strade provinciali tramite due rotonde, ed evita l'attraversamento del centro abitato del paese. Si tratta di un viale alberato a due carreggiate, con pista ciclabile su di un lato. Le altre strade seguono una maglia il più possibile ortogonale, che confluisce sull'asse viario principale. L'accesso ai singoli lotti edificabili avviene tramite aste stradali di calibro più ridotto.

Il disegno complessivo propone quindi un quartiere suddiviso in isolati regolari, disegnati dalla viabilità che abbiamo descritto. Questa tende ai seguenti risultati: una rigorosa e totale separazione del traffico pedonale da quello veicolare; diversificazione percettiva delle tipologie di strada (viali alberati a doppio filare e a filare singolo, strade con marciapiede doppio e semplice, percorso ciclabile in sede propria, ecc.) che consente, oltre che una utilizzazione pratica e priva di pericolo, anche una comprensione immediata delle gerarchie di percorso (di attraversamento, di accesso ai quartieri, di servizio ai lotti, di uso pedonale, ecc.).

Come si è detto, si sono proposte vaste aree da destinare a standard urbanistico, fortemente diversificate per caratterizzare ciascuno dei sotto quartieri in cui sono localizzate. Si hanno così: Standard di connessione interquartiere, Standard a piazza-giardino, Standard ecologico, Standard a verde attrezzato. Il verde attrezzato è stato riservato alla formazione di parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde attrezzato per il tempo libero. Le aree di verde ecologico sono riservate alla valorizzazione ed alla salvaguardia del corso d'acqua esistente (roggia Colombana) con formazione di verde attrezzato a bosco di filtro ambientale; qui è consentita la realizzazione di aree di sosta attrezzate (pic-nic) e di sentieri pedonali, oltre a servizi igienici. Il verde di connessione interquartiere riguarda, come le aree a verde attrezzato, le aree riservate alla formazione di parchi urbani e di quartiere, giardini, zone a verde attrezzato per il tempo libero, ma con specifica funzione di collegamento "nel verde" (*green way*) di luoghi diversi. La piazza-giardino riguarda ancora aree riservate alla formazione di spazi a verde; in questo caso una funzione importante è costituita dalla vista che queste aree offrono verso le campagne antistanti.

I parcheggi pubblici, accessibili tramite strade private di servizio ai lotti, saranno realizzati a livello stradale, ove saranno messe a dimora piante di alto fusto nella misura minima di una ogni 40 mq di superficie destinata a parcheggio. Particolare attenzione è stata dedicata alla determinazione delle tipologie edilizie. Si sono consentite quasi tutte le tipologie tradizionali (edifici unifamiliari isolati; edifici unifamiliari a schiera; edifici unifamiliari binati; edifici a palazzina singola e multipla), ma si suggeriscono in particolare tipologie a schiera con corte interna, che consentono di disporre di spazi collettivi ben dimensionati. Il massimo del numero di piani consentito è di tre piani fuori terra, oltre al piano terra (o in-territo o seminterrato) da destinare ad accessori ed autorimessa, per una altezza massima di m 10,00. L'organizzazione planovolumetrica può essere in linea, a schiera o a corte.

A garanzia della qualità progettuale, oltre alle norme tecniche di attuazione di tipo consueto, il Piano particolareggiato è dotato di un "Cahier" con le indicazioni tipologiche e qualitative per gli edifici, le essenze vegetali, le recinzioni, i ponti e le pavimentazioni.

Sono ammesse le destinazioni d'uso consentite dal Prg nelle seguenti quantità percentuali:

Destinazione d'uso	Quantificazione
residenziale	Minimo 80% del totale di Piano
zone residenziali a verde privato	Minimo il 20% della Sf
zone ad uso non residenziale – direzionale – commerciale e pubblici esercizi – attrezzature ricettive – attrezzature per lo spettacolo	Massimo 20% del totale di Piano, di cui: – Massimo 5% del totale di Piano – Massimo 5% del totale di Piano – Massimo 5% del totale di Piano – Massimo 5% del totale di Piano N.B. Ciascuna delle attività sopra indicate potrà assorbire anche la quantità di una o di tutte le altre attività, a condizione che non venga superata la quantità complessiva del 20%

Tabella 1: Destinazioni d'uso

I dati quantitativi dell'intervento sono riportati nelle seguenti tabelle 2 e 3.

SUPERFICIE FONDIARIA			
1	AREE EDIFICABILI	m ²	143.347
AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
2	AREE PER LA VIABILITA'	m ²	24.677
3	PARCHEGGI	m ²	5.719
sommano		m ²	30.396
AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			
4	Standard a verde attrezzato	m ²	7.222
5	Standard ecologico	m ²	4.958
6	Standard di connessione interquartiere	m ²	8.910
7	Standard a piazza-giardino	m ²	11.305
sommano		m ²	32.394
SUPERFICIE TERRITORIALE			
8	SUPERFICIE TOTALE	m ²	143.347

Tabella 2: Superfici di azionamento

Abitanti (150 m ³ /abitante)	N.	1.067
Standard urbanistico	m ² /ab	32.394
Standard urbanistico pro capite	m ² /ab	30,36
Indice di fabbricabilità territoriale	m ³ /m ²	0,90
Indice di fabbricabilità fondiario medio	m ³ /m ²	1,12
Indice di fabbricabilità fondiario minimo	m ³ /m ²	0,50
Indice di fabbricabilità fondiario massimo	m ³ /m ²	1,50

Tabella 3: Volumi ed indici

SOGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA

Comune di Marzano

IL CASO

Piano di coordinamento e Piano particolareggiato per l'ex allevamento Milani

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO

Aree dismesse

A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE

Piani urbanistici
Valutazione e concertazione