



Comune di Casalpusterlengo
Provincia di Lodi

PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi art. 30 LN 457/78 - LR 12/05 e s.m.i.

Viale Rimembranze, Casalpusterlengo (Lo)

Committente:

Sig.ra Mazzocchi Paola

Progettisti:

Architetto
Mattia Antonino Cuofano

Titolo elaborato:

Relazione illustrativa

Scala:

Data:

04/10/2025
rev.A

N. Elaborato:

01

MAC ARCH

INDICE

1	PREMESSA	2
2	INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO	3
3	ANALISI CONTESTO ESISTENTE.....	5
4	INQUADRAMENTO CATASTALE.....	8
5	PROGETTO	9
6	CONCLUSIONI	16

1 PREMESSA

Oggetto: ***“PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL PGT - Viale Rimembranze”***.

Il presente documento descrive la proposta di Piano di Recupero in Variante al PGT di iniziativa privata interessante l'ambito di proprietà della Sig.ra Mazzocchi Paola sito in Viale Rimembranze, Casalpusterlengo (LO).

2 INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI INTERVENTO

L'intervento proposto riguarda un'area dismessa situata a sud-est del centro abitato di Casalpusterlengo, attualmente occupata da un'ampia struttura precedentemente destinata alla coltivazione e commercializzazione di piante e sementi. L'area è direttamente accessibile da Viale Rimembranze, un'arteria viaria di collegamento con il centro cittadino e la Strada Statale 9 (SS9), garantendo una connessione strategica con il contesto urbano e la rete infrastrutturale principale.

Fig. 1 – Localizzazione area di intervento



Fig. 2 – Localizzazione dell'area di intervento



L'area oggetto della proposta di intervento si estende per una superficie complessiva di 4.532 mq e si inserisce in un contesto urbano prevalentemente residenziale. Tuttavia, secondo l'attuale classificazione urbanistica, il comparto ricade in zona B2, caratterizzata quindi da una destinazione d'uso a prevalenza commerciale.

Il sito è inoltre interessato dalla presenza di un sistema di verde urbano, identificato come Parco Pubblico Molazze, che costituisce un elemento di rilevanza ambientale e paesaggistica nell'ambito territoriale di riferimento.

3 ANALISI CONTESTO ESISTENTE

L'area oggetto di intervento versa attualmente in stato di disuso, determinando un impatto negativo sia dal punto di vista estetico che funzionale nel contesto urbano circostante. La sua riqualificazione rappresenterebbe un'opportunità strategica per valorizzare il tessuto residenziale in cui si inserisce, contribuendo al miglioramento della qualità urbana e della vivibilità dell'area.

L'intervento, favorirebbe un incremento dell'attrattività dell'area, con potenziali benefici in termini di sviluppo economico, sociale e ambientale.

Fig. 3 – Documentazione fotografica area di intervento







4 INQUADRAMENTO CATASTALE

La planimetria catastale allegata fornisce una rappresentazione dettagliata delle aree oggetto di intervento, evidenziando i terreni di proprietà del proponente del presente Piano di Recupero in variante al PGT.

In particolare, il perimetro rosso delimita l'estensione complessiva dell'area di intervento, mentre la campitura in rosso identifica in modo specifico le particelle catastali e i mappali interessati dalla proposta progettuale. Tale rappresentazione consente di individuare con precisione l'ambito di applicazione del Piano, garantendo una chiara lettura della configurazione territoriale e della distribuzione delle proprietà coinvolte.

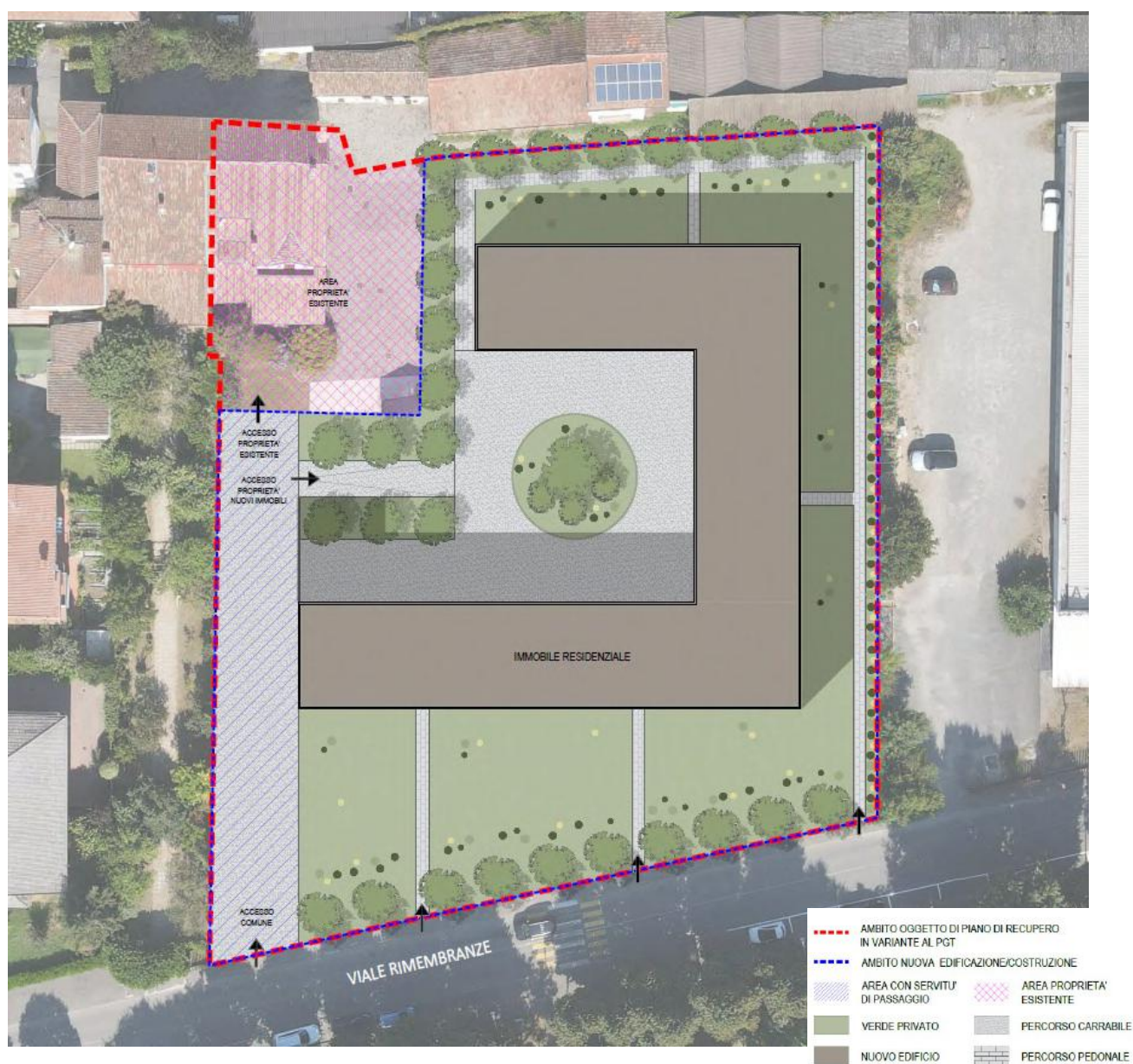
Fig. 4 – Planimetria catastale Foglio 26



5 PROGETTO

Il nuovo edificio residenziale si inserisce armoniosamente nel contesto urbano, seguendo gli allineamenti del tracciato esistente. La facciata riprende proporzioni e materiali degli edifici circostanti, combinando intonaco con dettagli moderni in vetro e metallo. Le altezze e i ritmi delle aperture si integrano con il tessuto edilizio esistente, creando continuità visiva. Gli spazi interni, luminosi e funzionali, si affacciano su aree verdi che offrono tranquillità agli abitanti, generando continuità con il parco pubblico prospiciente. Il progetto unisce tradizione e modernità, rispettando e valorizzando il contesto in cui si inserisce

Fig. 5 – Planimetria di progetto



Le azioni di progetto prevedono le seguenti fasi:



Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale a corte di due piani fuori terra, caratterizzato da un design moderno ma in armonia con il contesto naturale circostante. L'obiettivo principale è creare un dialogo tra spazi abitativi privati e il prospiciente parco pubblico, offrendo agli abitanti un ambiente residenziale che favorisca la qualità della vita e l'interazione con il verde.



Configurazione volumetrica e distribuzione:

L'edificio si sviluppa attorno a una corte centrale, e crea sul fronte stradale uno spazio semi-pubblico che funge da filtro tra le aree private e il parco pubblico. La corte è concepita come un giardino interno, con zone verdi, percorsi pedonali e aree di sosta.

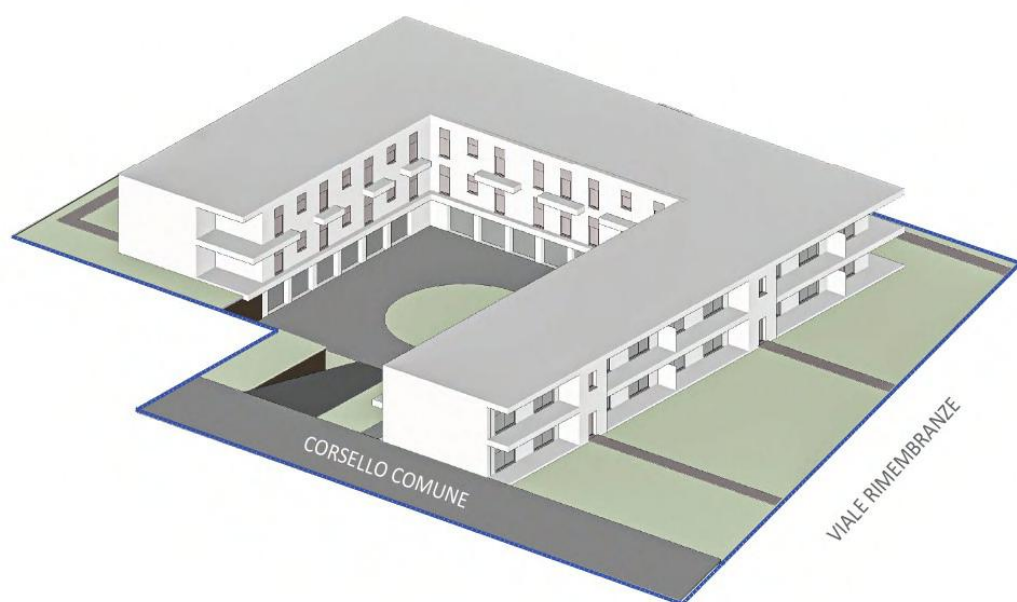
- Piano terra: Gli appartamenti sono dotati di un'area verde esclusiva, delimitata da siepi e vegetazione per garantire privacy pur mantenendo un'apertura visiva sul parco.
- Piano primo: Gli appartamenti sono forniti di terrazzini privati che si affacciano sul parco o sulla corte interna. I parapetti saranno trasparenti o con elementi vegetali integrati per creare un senso di continuità con il verde.

Intervento di progetto

Schemi e diagrammi funzionali

**Intervento di progetto**
Assonometria volumetrica

- NUOVO IMMOBILE
- TIPOLOGIA A CORTE
- TIPOLOGIA ISOLATO
- AREE A VERDE

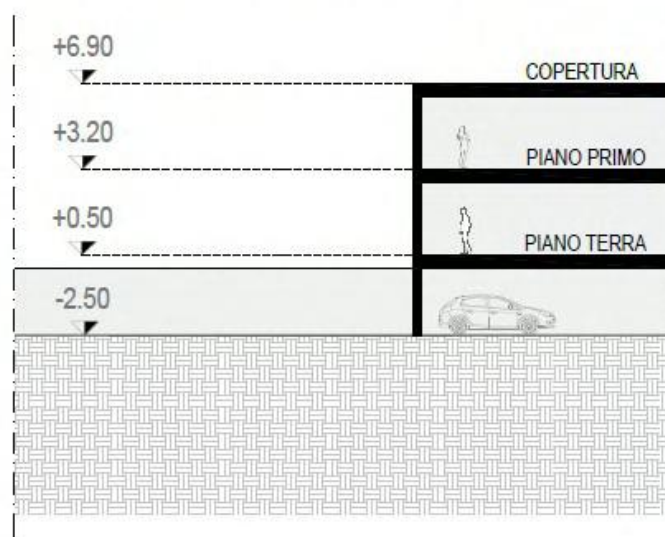


ANALISI LIMITE EDIFICABILITA' 1:1000



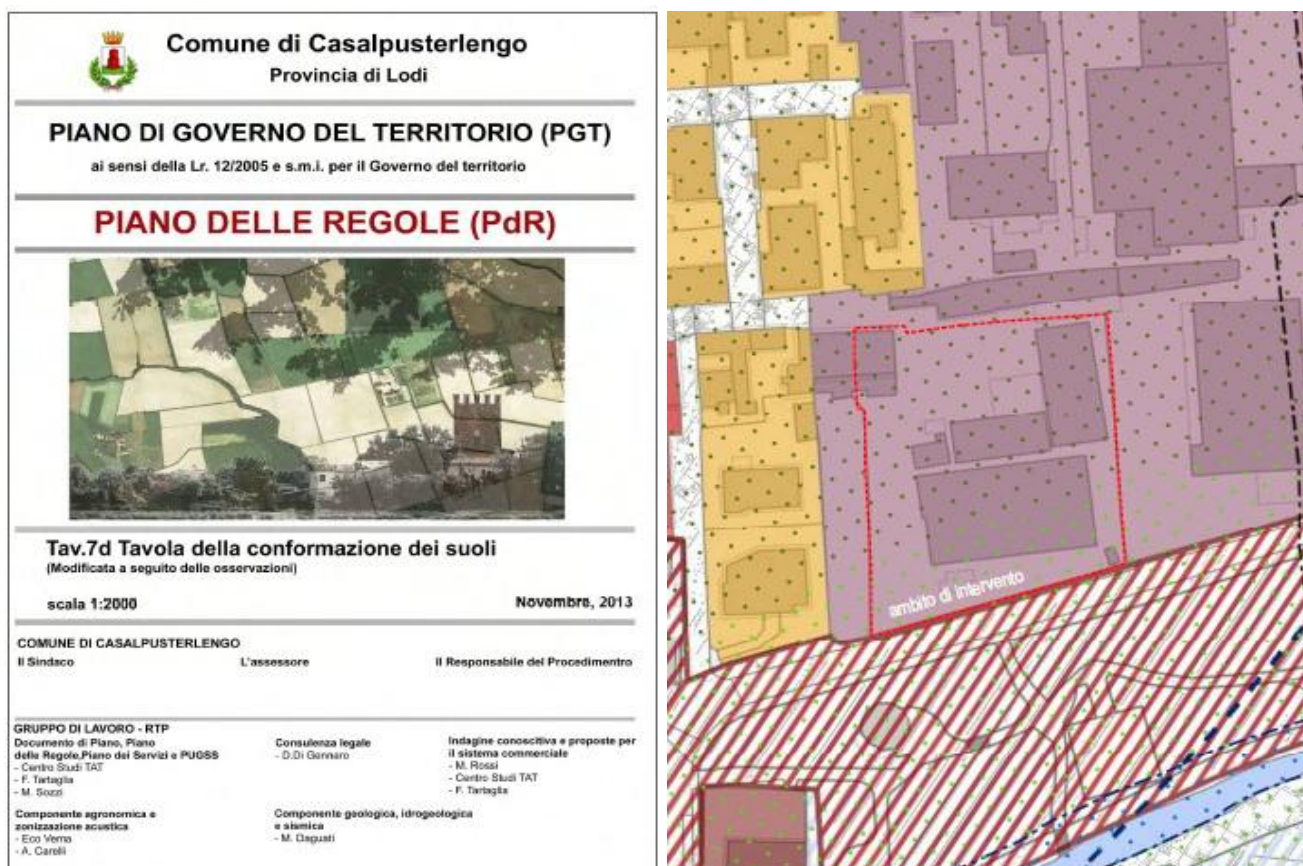
Il lato esterno dell'edificio, rivolto verso il parco, sarà caratterizzato da ampie vetrate e logge profonde, che massimizzano l'ingresso di luce naturale e offrono viste panoramiche sul verde. Il collegamento tra il parco e l'edificio avviene attraverso percorsi pedonali, che passano attorno all'edificio, creando una transizione fluida tra lo spazio pubblico e quello privato.

PROGETTO
SEZIONE TIPOLOGICA 1:200



Di seguito si riportano i dati dimensionali della proposta del Piano di Recupero in Variante al PGT.

Fig. 6 – Localizzazione ambito di variante PGT



LEGENDA

7d Tavola della conformazione dei suoli

A1 - Nucleo storico (Art.15)	VP - Verde privato (Art.15 e Art.16)
A2 - Nucleo di antica formazione (Art.15)	a - Nuclei agricoli di valore storico ambientale (Art.20)
B1 - Edifici mono, bifamiliari e a schiera (Art.16)	b - Nuclei agricoli privi di valore storico ambientale (Art.20)
B2 - Edifici pluripiano (Art.16)	P1 - Ambiti produttivi di grandi dimensioni (Art.17)
B3 - Edifici misti (Art.16)	P2 - Ambiti produttivi di medio-piccola dimensione (Art.17)
	P3 - Ambiti a prevalenza commerciale (Art.17)

- P3 – Ambiti a prevalenza commerciale.

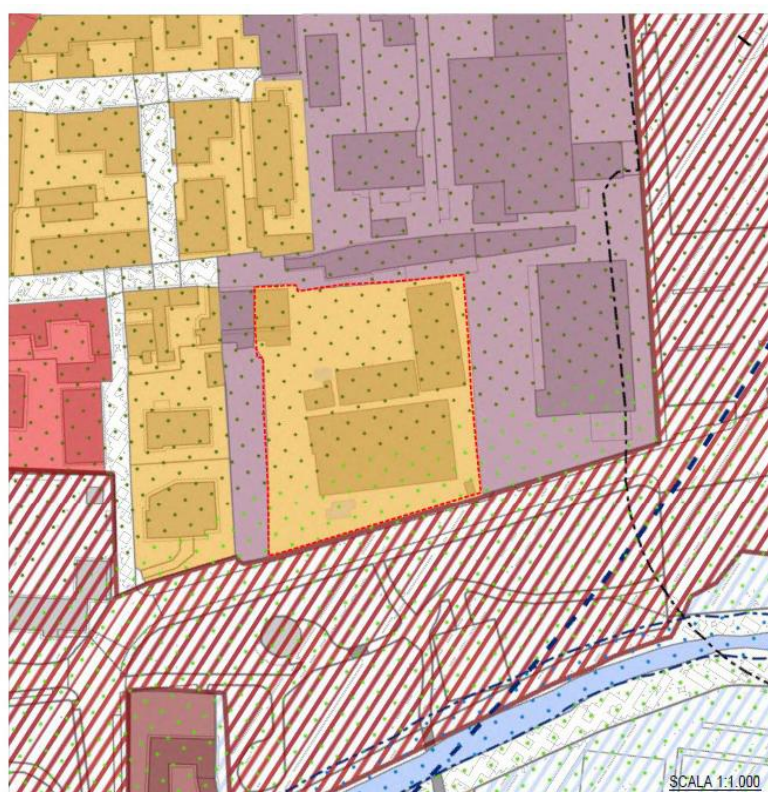
Gli interventi sono disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistici e edilizi:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ip	H (m)	Lm (%)
0,60	60	60	0,02	13	0

La proposta di variante al PGT prevede la riclassificazione dell'area, attualmente individuata con destinazione urbanistica P3, assimilandola alla categoria B2 – Edifici Pluripiano (art. 16).

Tale modifica consentirebbe un adeguamento dell'assetto urbanistico dell'area, garantendo una maggiore coerenza con il tessuto edilizio circostante e favorendo un utilizzo più razionale ed efficiente del suolo. La nuova classificazione dovrà rispettare integralmente i parametri urbanistici ed edilizi previsti per la categoria B2, tra cui gli indici di edificabilità, le altezze massime consentite, i rapporti di copertura e gli standard urbanistici, come di seguito dettagliato.

Fig. 7 – Proposta di variante PGT



B2 - Edifici pluripiano (Art.16)

Assimilazione

Assimilazione categoria B2 - Edifici pluripiano

Gli interventi sono disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistici e edilizi:

If (mq/mq)	Rc (%)	Ro (%)	Ifp (mq/mq)	Ip	H (m)
0,5	40	50	-	0,02	10,50

Assimilazione B2– Edifici pluripiano (art. 16)**Parametri urbanistici**

Ambito oggetto di piano di recupero in variante al PGT

Superficie coperta

PGT vigente

Dati di progetto

-

4.532,00 mq

-

1.052,00 mq

Parametri edilizi

Indice fabbricabilità fondiaria

(mq/mq)

0,50

2.266,00 mq

Rapporto di copertura (Rc)

%

40,00

1.812,80 > 1.052,00 mq

Rapporto di occupazione del suolo

%

50,00

2.266,00 > 2.104,00 mq

Indice di premialità

0,02

90,64 mq

Altezza massima (Hmax)

m

10,50

10,50 < 6,90 m

$$SLP_{max} = 2.266,00 \text{ mq} \times 3 \text{ h} = \frac{6.798,00 \text{ mc}}{150,00 \text{ mc/ab}} = 46 \text{ ab} \times 26,5 \text{ mq/ab}$$

I proponenti del Piano, sulla base delle risultanze derivanti dall'applicazione degli indici urbanistici e in relazione alle caratteristiche dell'ambito di intervento, sono tenuti a reperire **1.219 mq** di superficie da destinare a standard urbanistici pubblici. **Il reperimento degli standard sopra individuati avverrà nella misura del 100% all'esterno dell'ambito oggetto di intervento.**

6 CONCLUSIONI

Nel seguente schema riassuntivo si illustrano gli interventi progettuali dichiarati, e si evidenzia l'impatto positivo che comporterebbe l'attuazione del presente Piano di Recupero, dando l'opportunità al Comune di Casalpusterlengo di rigenerare un'area e dismessa nel centro cittadino.



Il presente Piano di Recupero rappresenta un intervento strategico finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano esistente. Attraverso la trasformazione di un'area in stato di abbandono, l'iniziativa contribuirà al miglioramento della qualità ambientale, architettonica e funzionale del contesto di riferimento, favorendo al contempo un uso più razionale e sostenibile del suolo. L'integrazione di nuovi spazi residenziali, unitamente alla connessione con il prospiciente verde pubblico, garantirà un incremento della qualità della vita per la comunità locale, promuovendo un modello di sviluppo urbano inclusivo e sostenibile.

Dal punto di vista urbanistico, il progetto rispetta le normative vigenti e si inserisce coerentemente nella pianificazione territoriale, contribuendo al riequilibrio funzionale dell'area. Inoltre, la rigenerazione dell'area avrà un impatto positivo anche sul piano economico e sociale, stimolando nuove opportunità di investimento, migliorando l'attrattività del quartiere e favorendo la creazione di un ambiente urbano più vivibile e dinamico. In conclusione, l'intervento si configura come un'opportunità concreta per il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, ponendo le basi per uno sviluppo sostenibile e innovativo, in grado di rispondere alle esigenze della città e dei suoi abitanti nel lungo termine.

L'individuazione dell'area e delle linee di frazionamento contenute all'interno dell'ambito sono da intendersi indicative e non vincolanti. Diverse soluzioni planivolumetriche potranno essere promosse dalla proprietà in fase esecutiva al rilascio dei Permessi di Costruire, nel rispetto dei parametri fissati e della normativa tecnica approvata, senza che questo comporti ulteriore variante al Piano di Recupero approvato e alla relativa Convenzione.