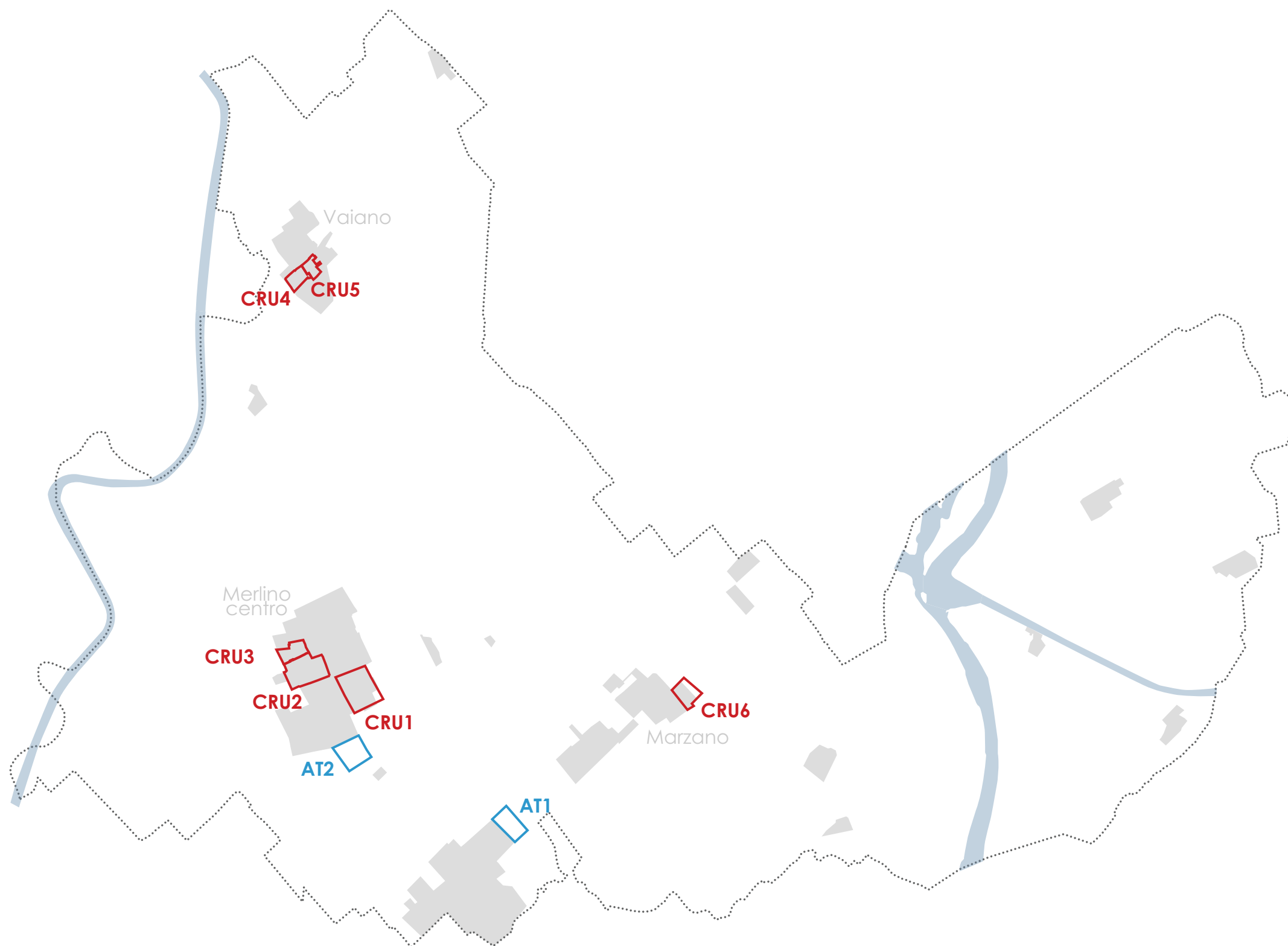


4.4 I Comparti di Riqualificazione Urbana e le Aree di Trasformazione

Comprendono alcune aree giudicate strategiche ai fini del recupero e della riqualificazione del tessuto urbano esistente e dello spazio aperto. Gli obiettivi generali sono legati alla trasformazione di parti di città attraverso un insieme coordinato ed organico di interventi; alla realizzazione di servizi e spazi di interesse generale; alla necessità di coordinare la trasformazione dello spazio fisico di parti significative del territorio; alla ricerca di una maggiore integrazione tra la dimensione urbana e la dimensione agricola-ambientale. Per meglio gestire e guidare questi complessi processi di trasformazione, nel rispetto di quanto indicato dalla legge 12/2005, sono stati considerati questi particolari strumenti che si riconoscono nel più generale strumento del Progetto Norma.

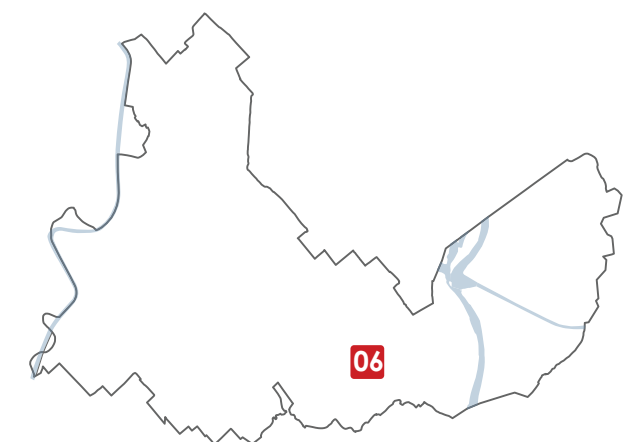
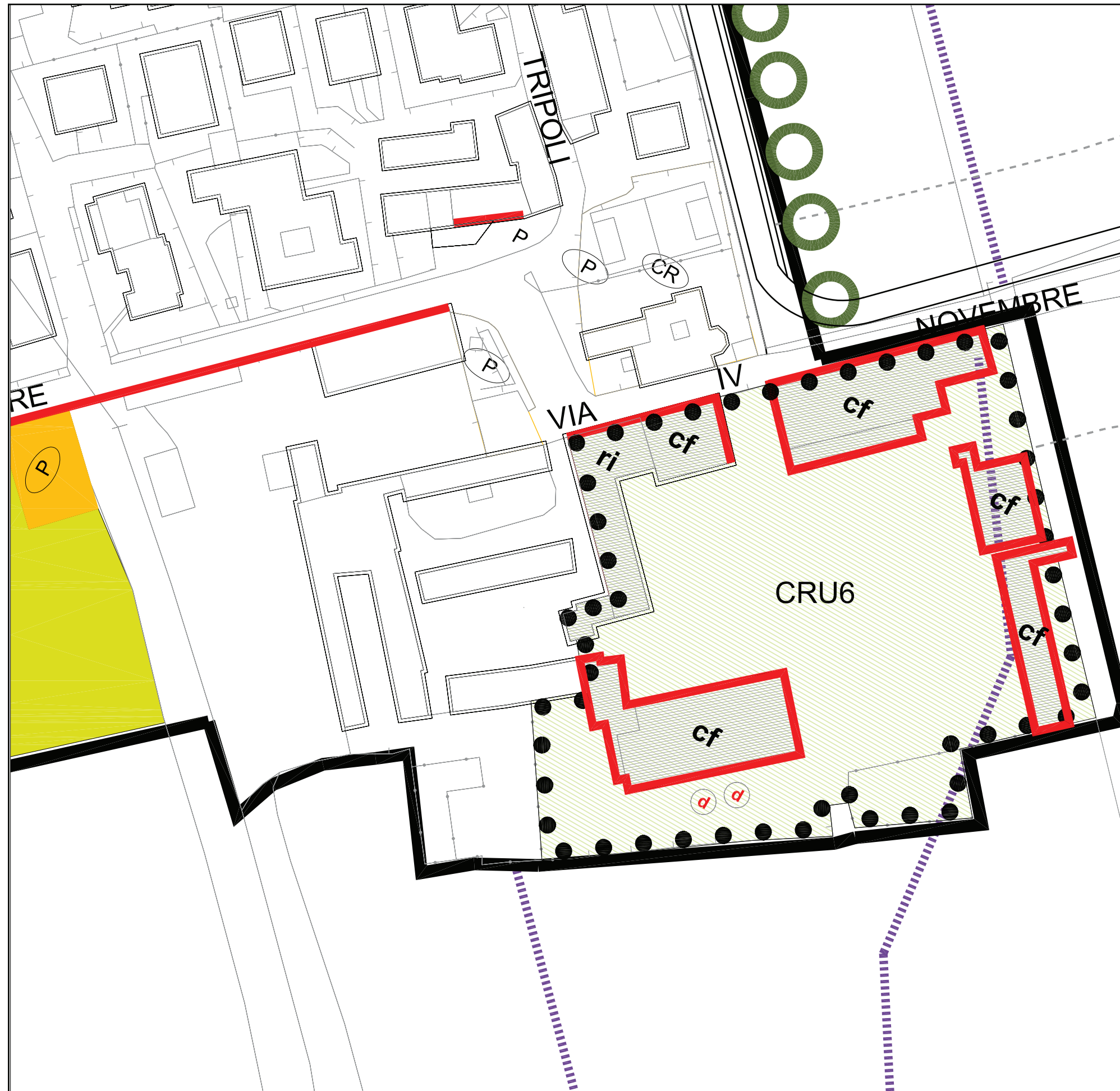
L'oggetto dei Comparti di Riqualificazione sono quegli ambiti un tempo occupati da attività agricole oggi investiti da rilevanti fenomeni di dismissione e di abbandono, anche parziale, da parte delle funzioni che un tempo li caratterizzavano o di incompatibilità con il sistema urbano. I CRU cercano di far dialogare tra loro le esigenze di un immediato recupero degli edifici e degli spazi aperti pertinenziali con la necessità di introdurre nuove funzioni compatibili con l'identità dei luoghi in modo da restituire all'intero sistema insediativo, parti di città oggi disgiunte (per ragioni differenti).

Nelle pagine seguenti sono riportati i differenti Comparti di Riqualificazione Urbana (CRU) e le Aree di Trasformazione (AT) che il gruppo di lavoro ha individuato all'interno del territorio comunale. Per ogni Comparto sono segnalati lo stato di fatto di tutti i manufatti edilizi esistenti e le specifiche modalità di intervento (ristrutturazione, conservazione formale, nuova edificazione, demolizione).



OBIETTIVI:

- recupero e riqualificazione degli edifici di valore storico, testimoniale;
- conservazione della forma originale a corte dell'impianto cascinale;
- rimozione delle superfetazioni e degli edifici incoerenti dal punto di vista morfotipologico;
- rifunzionalizzazione degli edifici e degli spazi aperti esistenti attraverso l'inserimento di nuovi modi d'uso;
- attuazione della compensazione ambientale;
- integrazione dell'area con il tessuto urbano esistente e integrazione delle aree destinate ai servizi di interesse generale della frazione Marzano



Riepilogo
dati CRU

Abitanti teorici
coeff. riduzione del 30%

CRU 01

St	=	13.192 mq
V	=	46.693 mc
Ab.	=	217

CRU 03

St	=	9.292 mq
V	=	12.982 mc
Ab.	=	60

CRU 05

St	=	5.097 mq
V	=	8.115 mc
Ab.	=	38

CRU 02

St	=	21.040 mq
V	=	20.650 mc
Ab.	=	96

CRU 04

St	=	6.218 mq
V	=	17.595 mc
Ab.	=	82

CRU 06

St	=	12.000 mq
V	=	19.400 mc
Ab.	=	90

Riepilogo
dati AT

AT 01

St	=	23.900 mq
----	---	-----------

destinazione PRODUTTIVA

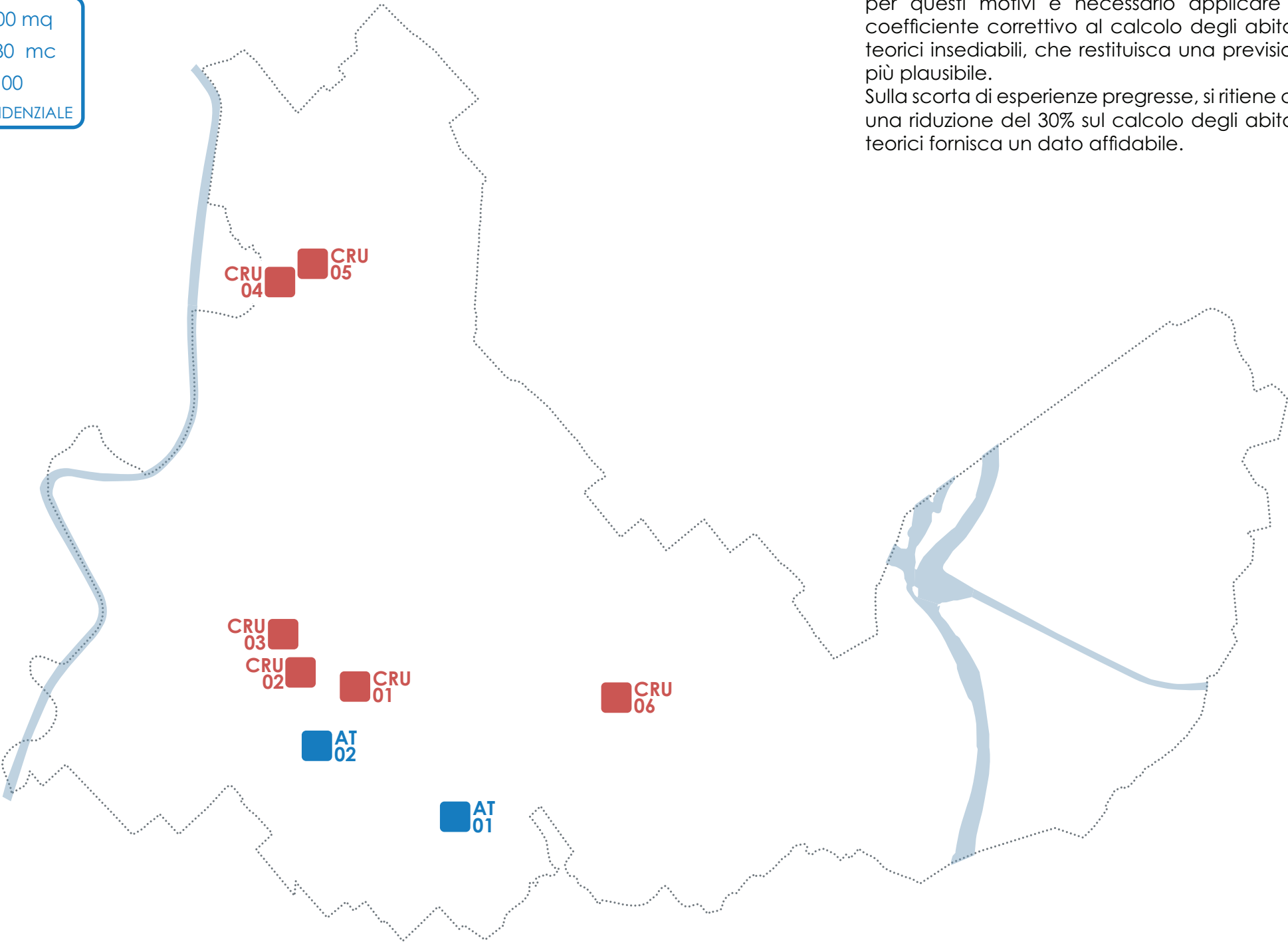
AT 02

St	=	23.800 mq
V	=	14.280 mc
Ab	=	100

destinazione RESIDENZIALE

Dati riassuntivi (CRU+AT)

Volume	=	139.715 mc
Abitanti teorici insediabili	=	683 ab



4.5 Riepilogo trasformazioni previste

L'obiettivo dei CRU è quello di recuperare per scopi abitativi un patrimonio edilizio con particolari caratteri insediativi storici-rurali da conservare.

considerando che:

- i nuclei cascinali sono spesso già abitati da famiglie che occupano la casa padronale ed altri manufatti ad uso abitativo
- si tratta di particolari tipologie di intervento non assimilabili in tutto alla residenza di nuova formazione

per questi motivi è necessario applicare un coefficiente correttivo al calcolo degli abitanti teorici insediabili, che restituisca una previsione più plausibile.

Sulla scorta di esperienze pregresse, si ritiene che una riduzione del 30% sul calcolo degli abitanti teorici fornisca un dato affidabile.

Il conteggio del numero di abitazioni necessarie per far fronte al fabbisogno abitativo di Merlino, viene valutato prendendo in considerazione sia il numero di abitanti residenti rilevati dall'anagrafe comunale che la crescita naturale ipotizzabile nei prossimi anni.

Inoltre vengono considerate le trasformazioni in atto sulla città esistente, di riutilizzo del patrimonio esistente o di completamento di parti sottoutilizzate, per la loro ovvia capacità di ridurre questo fabbisogno. Infine, vengono calcolati gli eventuali alloggi risultanti dalla applicazione futura dello sviluppo previsto dal Documento di Piano.

La sommatoria di tutti questi fattori permetterà la stima delle famiglie future e di conseguenza, gli alloggi necessari per la domanda abitativa di Merlino.

POPOLAZIONE

popolazione stabilmente residente

la popolazione di Merlino al 2009 (anagrafe)

 = 1.760 abitanti

popolazione insediabile

abitanti da insediare previsti negli ambiti di trasformazione (AT2) e nei comparti di riqualificazione urbana.

 = 683 abitanti

popolazione complessiva

 = 2.443 abitanti

ABITAZIONI

famiglie insediabili

Il numero di famiglie da insediare è risultato dal rapporto fra gli abitanti teorici insediabili e il numero di componenti medi per famiglia, registrato dall'ultimo censimento ISTAT (2,87 componenti per famiglia, Censimento popolazione e abitazioni del 2001).

famiglie insediabili relative agli ambiti di trasformazione (AT) e nei comparti di riqualificazione urbana previsti nel Documento di Piano.

 / 683 / 2,87 = 238 famiglie

Alloggi previsti complessivi

il numero di famiglie calcolato, determina il numero di alloggi da realizzare nei prossimi anni

 famiglie insediabili =  alloggi insediabili = 238 alloggi

Alloggi previsti dal Documento di Piano

Il numero di abitazioni previste nel Documento di Piano sarà pari al numero di famiglie da insediare negli ambiti di trasformazione e riqualificazione urbana individuati.

 / 2,87  = 238 alloggi

Alloggi futuri

il numero di alloggi previsti dal Documento di Piano e dai Piani Attuativi in fase di realizzazione e gli alloggi esistenti rilevati dal censimento ISTAT del 2001 determinano la situazione degli alloggi da prevedere fino al termine del presente Documento

 +  220 + 238 = 458 alloggi

Dimensionamento dell'espansione endogena

La Provincia di Lodi indica nella scheda relativa ai caratteri del sistema insediativo di Merlino, un dimensionamento della superficie endogena pari a 43.182 mq.

Il comune di Merlino, nel rispetto ai contenuti del Documento di Intesa che opera al fine di garantire una riduzione del consumo di suolo (endogena) pari al 30%, ridefinisce la sua superficie endogena a 29.864 mq.

Le previsioni per il sistema insediativo individuate dal PGT, quantificano la superficie endogena (AT1+AT2) pari a 28.056 mq, inferiore alle previsioni provinciali.

29.864 mq < 28.056 mq