



**CITTÀ DI ROMANO DI LOMBARDIA**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
PIANO DELLE REGOLE – VARIANTE 2017**

**PdR.st | SCHEDE DEGLI AMBITI DI  
COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE  
URBANISTICA - Acr**





Città di Romano di Lombardia  
PGT | Piano di Governo del Territorio  
Piano delle Regole

# Piano delle Regole - Variante 2017

## PdR.st | Schede degli ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica - Acr

**Sindaco**

Sebastian Nicoli

**Assessore all'Urbanistica e edilizia privata, Ecologia e Politiche ambientali, Mobilità**

Luca Bettinelli

**Responsabile del procedimento**

Mario Quieti

**Collaborazioni tecniche interne**

Roberto Casiraghi, Maurizio Tirloni

**Gruppo di progettazione**

**Ubistudio s.r.l.**

Alessandro Alì - Responsabile di progetto e direzione tecnica

Valentina Brambilla, Stefania De Melgazzi, Maddalena Leanza, Claudia Solarino

Antonio Longo - Consulenza scientifica Rete Ecologica Comunale

**Consulenze specialistiche**

DASTU - Politecnico di Milano

Arturo Lanzani, Chiara Nifosì - Progetti di spazio pubblico

Luca Tamini, Giorgio Limonta, Federico Rivolta - Urbanistica commerciale

Studio Legale Mario Viviani

Avv. Mario Viviani - Consulenza legale

Consorzio Poliedra

Giuliana Gemini, Valerio Paruscio - Valutazione Ambientale Strategica (VAS)



## INDICE

Istruzioni per la consultazione	pag. 07
Legenda e localizzazione degli Acr	pag. 09
SCHEDA – Ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica - Acr	pag. 11
Acr_1   Piazza Papa Giovanni e Via Mameli	pag. 13
Acr_2a   Acr_2b   Via Duca d'Aosta e via Settembrini – Ex Enel	pag. 15
Acr_3   Via Indipendenza e via Zara – Ex Segheria	pag. 17
Acr_4   Via Maggioni e via Gavazzeni	pag. 19
Acr_5   Via Crema	pag. 21
Acr_6   Via Albrizzi e via Galbiati	pag. 23
Acr_7   Via Galbiati	pag. 25
Acr_8   Via Asperti e via Baldassarre da Romano	pag. 27
ALLEGATO A - TABELLA RIASSUNTIVA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA DEGLI Acr	pag. 29










## ISTRUZIONI PER LA CONSULTAZIONE

Il presente documento raccoglie le schede degli Acr “Ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica”, disciplinati dal PdR. Per tutti gli ambiti vengono indicate, oltre ai parametri urbanistici e gli usi ammessi all'interno degli spazi privati, le prestazioni attese nell'attuazione degli interventi in materia di obiettivi e conformazione delle dotazioni di aree e attrezzature pubbliche.

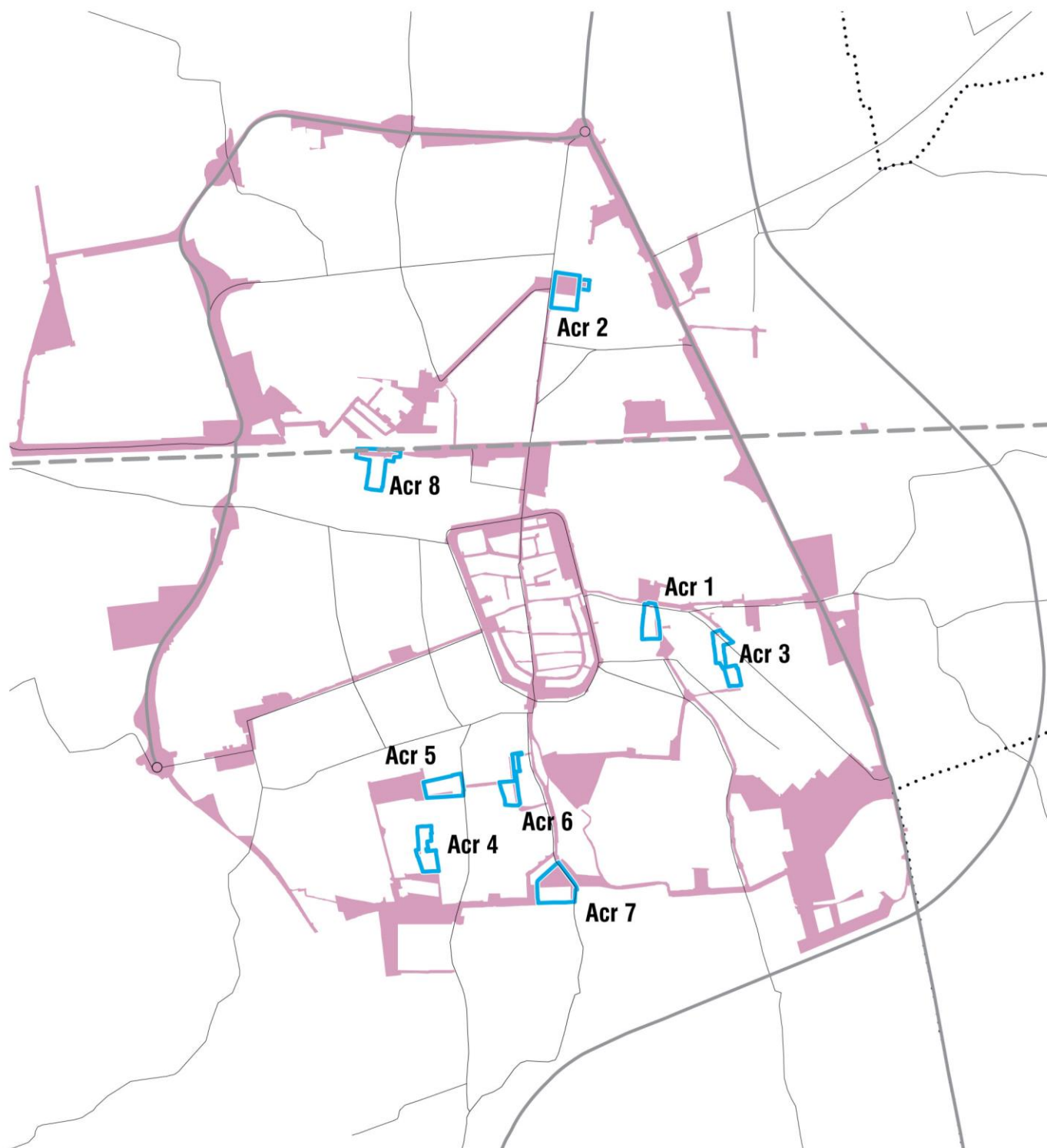
I contenuti di ciascuna scheda sono i seguenti:

- *Descrizione*: un sintetico profilo dell'area, delle sue criticità e degli elementi di valore;
- *Obiettivi*: ricadute strategiche per la città attese dall'attuazione degli interventi;
- *Parametri*: le dimensioni urbanistiche;
- *Destinazioni d'uso*: funzioni principali, compatibili ed escluse;
- *Spazio costruito*: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per i manufatti edilizi;
- *Spazio aperto*: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi aperti;
- *Mobilità e sosta*: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi funzionali alla circolazione



## LEGENDA

-  Acr | Ambiti di completamento e ristrutturazione urbanistica
-  Superficie da cedere o convenzionare con l'AC
-  Spazi edificabili
-  Allineamento della quinta edilizia principale
-  Spazio per la mobilità e la sosta carrabile
-  Percorsi e attraversamenti di mobilità lenta
-  Ambiti strategici dello spazio pubblico



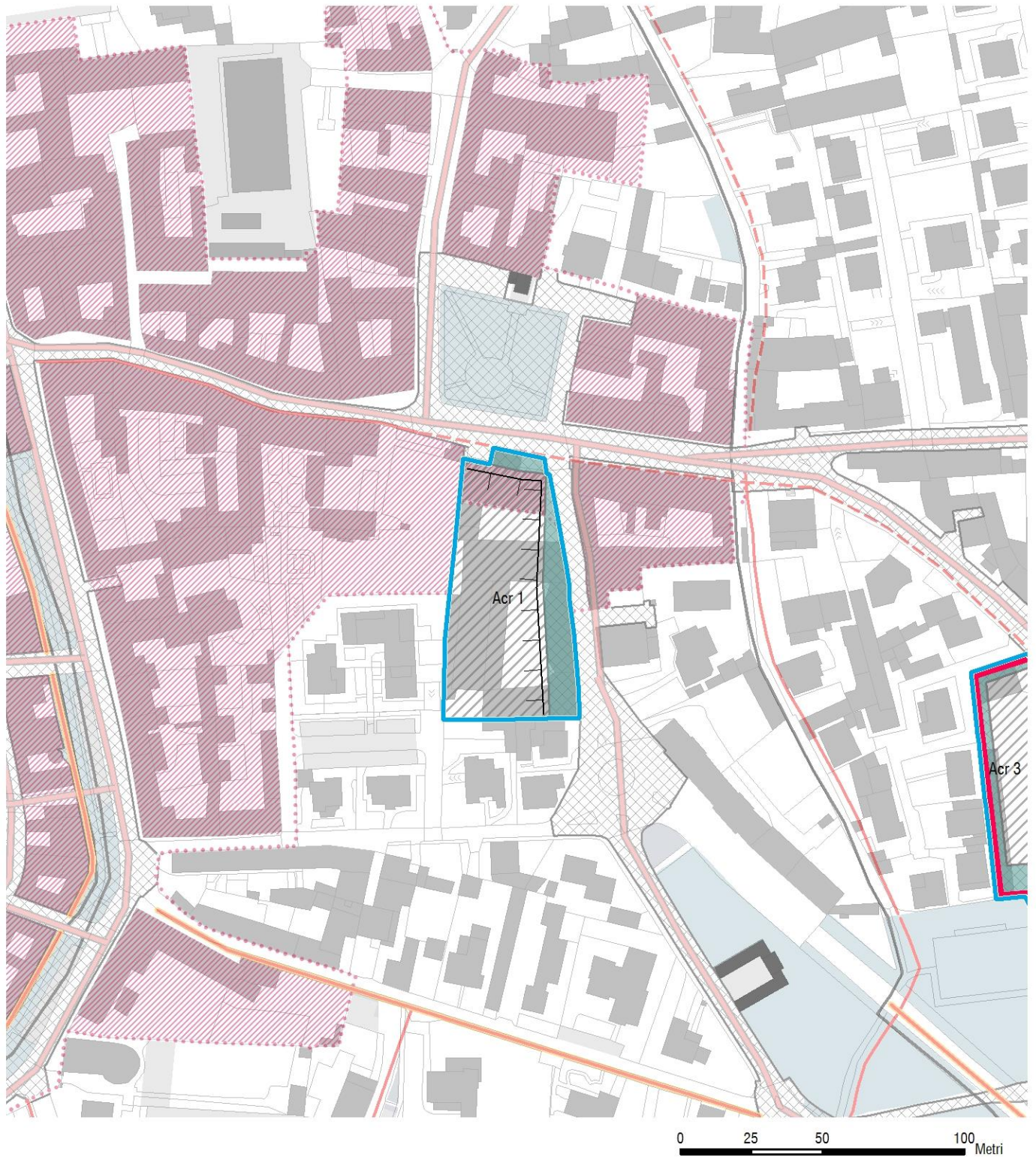


TRASFORMAZIONI DEL PGT: Acr | AMBITI DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE INTERNI AL T.U.C.

-  Acr | Ambiti di completamento e ristrutturazione interni al T.U.C.
-  Asp | Ambiti strategici di spazio pubblico



**SCHEDE**  
**Ambiti di completamento e**  
**ristrutturazione urbanistica - Acr**



## Acr\_1 | Piazza Papa Giovanni e via Mameli

### *Descrizione*

L'ambito è situato ad Est della cerchia storica lungo la via Mameli, inserito nel tessuto urbano consolidato, ed in particolare nel nucleo di antica formazione. L'Acr 1 è occupato da edifici di tipo produttivo/commerciale (autofficina e concessionaria vendita autoveicoli).

### *Obiettivi*

Riqualificazione dell'area tramite la realizzazione di un comparto edilizio residenziale e terziario-commerciale, che consente la realizzazione di nuovi spazi pubblici in collegamento con piazza Papa Giovanni XXIII e via Mameli.

### *Parametri*

- St = 3.767 mq;
- It = 0,65 mq/mq;
- Sup complessiva = 2.449 mq;
- Superfici da cedere o convenzionare con l'A.C. = 800 mq, se non già attuate all'interno dell'ATr1, in aggiunta alle dotazioni minime di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale come richieste dalla disciplina del Piano dei Servizi; tale quota è interamente monetizzabile ad esclusione delle superfici a parcheggio connesse alla realizzazione di MSV;
- H max = 10,50 m;
- Rc = 30 %.

### *Destinazioni d'uso*

- Principale: Residenza;
- Compatibili: Attività del settore terziario, Attività del settore commerciale, Attività ricettive alberghiere;
- Escluse: Agricoltura, Attività del settore industriale/artigianale, MSV > 800 mq e GSV.

### *Spazio costruito*

Gli interventi dovranno tendere a costituire una cortina edilizia su Via Mameli e via Mottini.

### *Spazio aperto*

Realizzazione di uno spazio pubblico aperto su via Mottini che consenta la ridefinizione della complessiva piazza Papa Giovanni XXIII. Ridefinizione degli spazi pubblici lungo via Mameli tra piazza Papa Giovanni XXIII e il parco di via Cucchi che ne consenta una più idonea relazione.





## Acr\_2a | Acr\_2b | Via duca d'Aosta e via Settembrini – Ex-Enel

### *Descrizione*

L'ambito, composto da due sotto-ambiti, si attesta lungo via Duca D'Aosta in corrispondenza della intersezione con viale Montecatini e si affaccia sulla retrostante via Settembrini. L'Acr 2a è occupato da edifici e piazzali dell'ex Enel attualmente non più in uso. L'Acr 2b è al momento occupato da un giardino privato e da manufatti edilizi con carattere di precarietà.

### *Obiettivi*

Riqualificazione di un'area dismessa tramite la realizzazione di un completamento edilizio, che consente la realizzazione di un'area pubblica a verde attrezzato, passante da via Duca D'Aosta a via Settembrini. È inoltre prevista la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via Duca d'Aosta e via Settembrini. L'ambito così composto è interessato dagli obiettivi definiti dal "Asp 1 – La ferrovia" disciplinato dal PdS.

### *Parametri*

- St = 6.765 mq;
- It = 0,45 mq/mq;
- Sup complessiva = 3.044 mq, di cui 653 mq rappresentano la capacità edificatoria dell'Acr\_2b da realizzarsi all'interno dell'Acr\_2a;
- Superfici da cedere o convenzionare con l'A.C. = 3.885 mq di cui almeno il 50% per parcheggi pubblici;
- H max = 12,50 m;
- Rc = 30 %;
- L'Acr 2a può essere attuato indipendentemente dall'Acr 2b, esclusa la relativa capacità edificatoria di quest'ultimo. In caso di attuazione autonoma dell'Acr 2b la capacità edificatoria relativa è pari a 364 mq, stante la previsione di connessione ciclo-pedonale.

### *Destinazioni d'uso*

- Principale: Attività del settore terziario, Attività del settore commerciale, Attività ricettive alberghiere;
- Compatibili: Residenza;
- Escluse: Agricoltura, Attività del settore industriale/artigianale, GSV.

### *Spazio costruito*

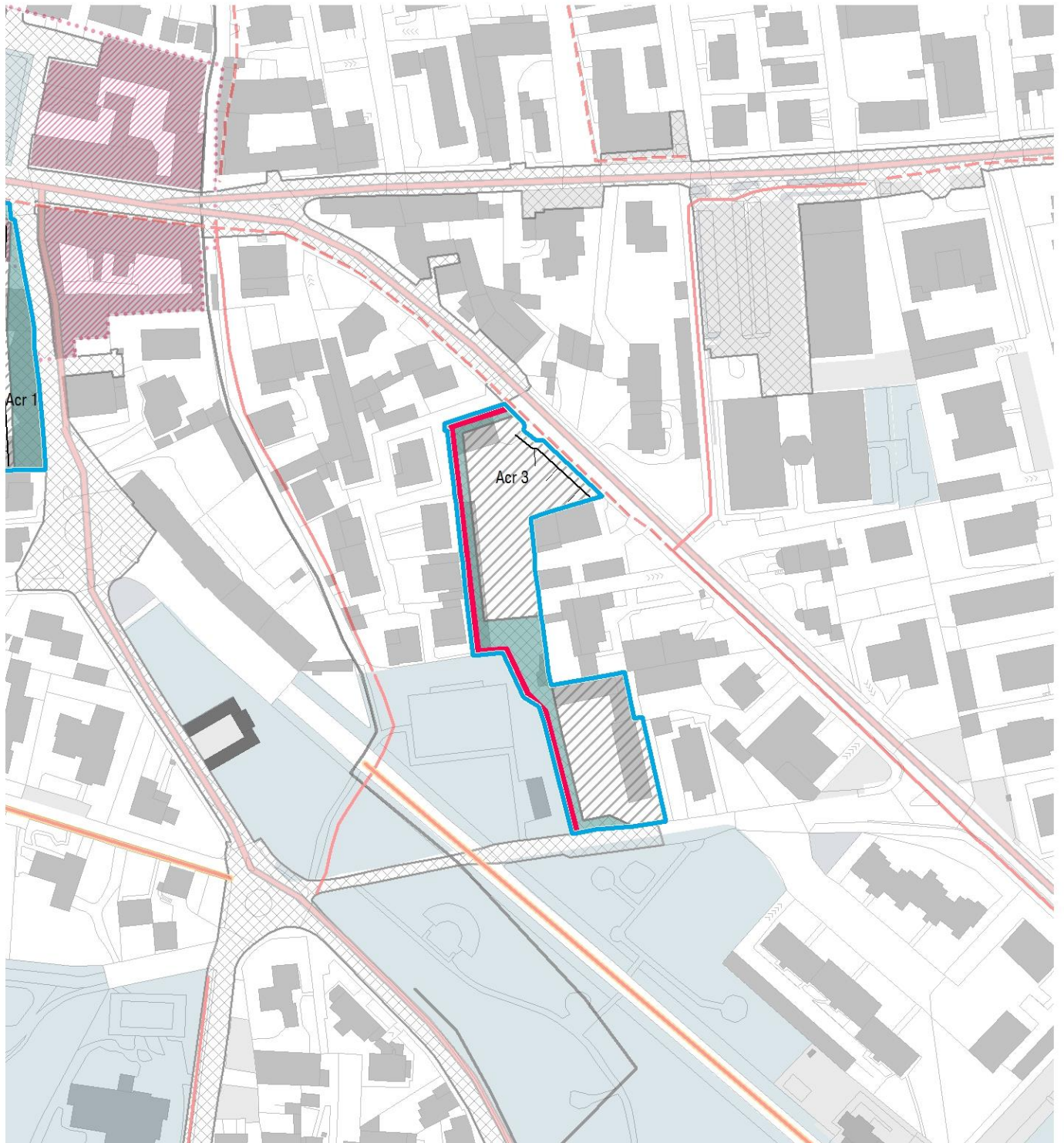
- Disposizione dell'edificato nell'area meridionale dell'area e sistemazione del nuovo fronte edilizio in affaccio sull'area pubblica

### *Spazio aperto*

- Realizzazione di una piazza verde a collegamento tra via Duca d'Aosta e via Settembrini

### *Mobilità e sosta*

- Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra viale Montecatini a via Settembrini e di una superficie a parcheggio alberata e con pavimentazione permeabile.





## Acr\_3 | Via Indipendenza e Via Zara – Ex Segheria

### *Descrizione*

L'area confina a Sud con il parco della Concordia e ad est con il campo sportivo di via Zara. È compreso tra la via Zara e via Indipendenza. L'Acr 3 ospita piazzali di manufatti edilizi ad uso artigianale oggi in stato di abbandono.

### *Obiettivi*

Riqualificazione dell'area dismessa tramite la realizzazione di un completamento edilizio che consente l'ampliamento delle attrezzature sportive di via Zara all'interno del Parco della Concordia e la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di completamento della rete esistente. L'ambito così composto è interessato dagli obiettivi definiti dal "Asp 3 – Il margine sud" disciplinato dal Pds.

### *Parametri*

- St = 4.146 mq;
- It = 0,65 mq/mq;
- Sup complessiva = 2.695 mq;
- Superfici da cedere o convenzionare con l'A.C. = 1.207 mq;
- H max = 12,50 m;
- Rc = 40%.

### *Destinazioni d'uso*

- Principale: Residenza;
- Escluse: Agricoltura, Attività del settore industriale/artigianale, Attività del settore terziario, Attività del settore commerciale, Attività ricettive alberghiere.

### *Spazio costruito*

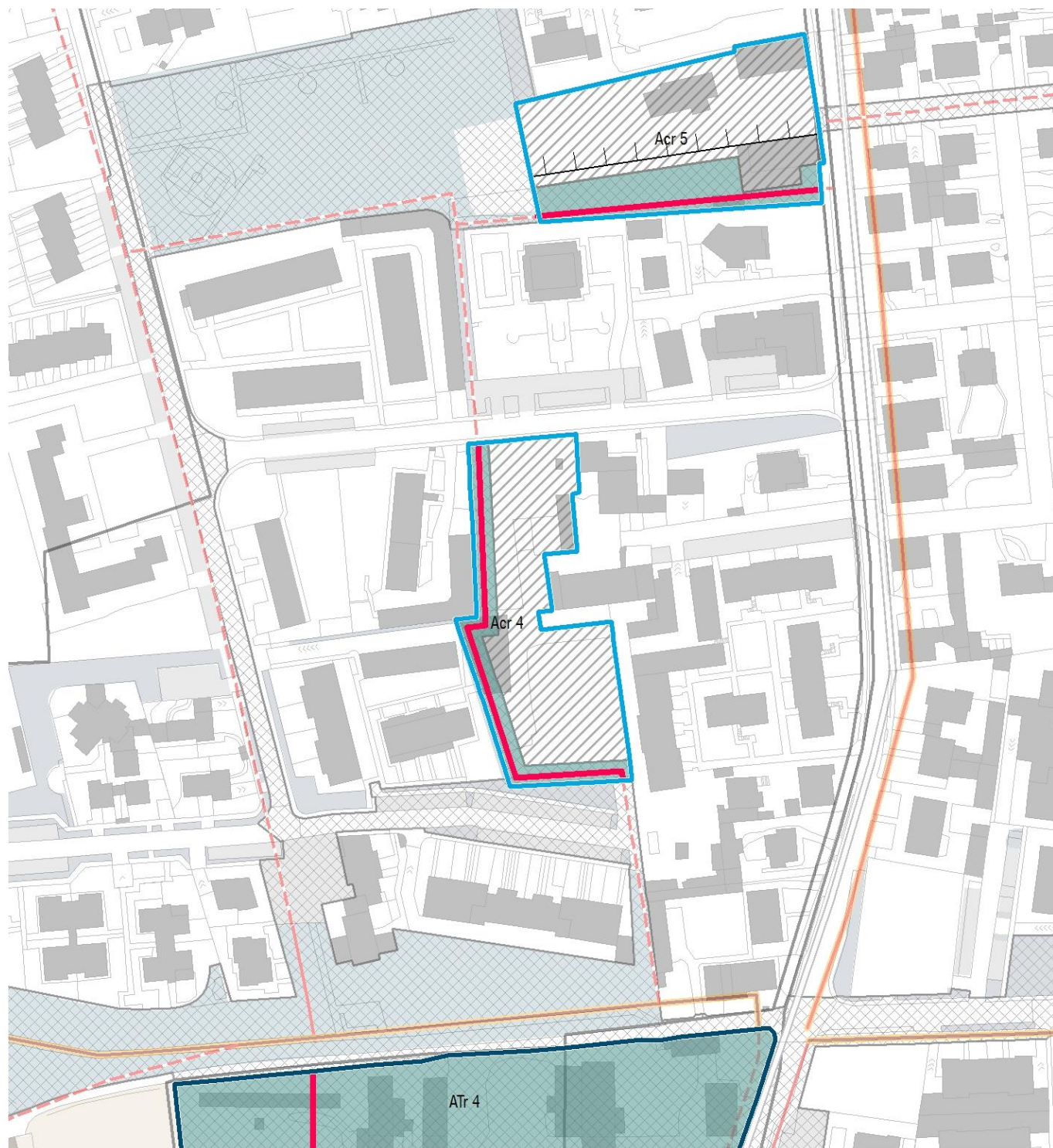
- Disposizione dell'edificio alle estremità del lotto, con la possibilità di realizzare un fronte edilizio lungo la via Indipendenza, nella parte meridionale lungo via Zara.

### *Spazio aperto*

- Realizzazione nella porzione meridionale dell'ambito di un'area di interesse pubblico in ampliamento di quelle esistenti su via Zara.

### *Mobilità e sosta*

- Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via Indipendenza e Via Zara passante sul margine ovest dell'ambito.



## Acr\_4 | Via Maggioni e Via Gavazzeni

### *Descrizione*

L'area è compresa tra la via Maggioni e la via Gavazzeni, all'interno di un tessuto edilizio residenziale di medio-bassa densità. L'Acr 4 è caratterizzato in prevalenza da suolo inedificato. Ospita tuttavia un piazzale e delle tettoie per deposito materiali attualmente dismessi.

### *Obiettivi*

Riqualificazione di un'area dismessa tramite la realizzazione di un completamento edilizio che consente la realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale di completamento della rete esistente tra via Maggioni e via Gavazzeni lungo il margine Ovest dell'area. L'ambito così composto è interessato dagli obiettivi definiti dal "Asp 3 – Il margine sud" disciplinato dal Pds.

### *Parametri*

- St = 4.620 mq;
- It = 0,65 mq/mq;
- Sup complessiva = 3.003 mq;
- Superfici da cedere o convenzionare con l'A.C. = 1.125 mq;
- H max = 12,50 m;
- Rc = 40%.

### *Destinazioni d'uso*

- Principale: Residenza
- Escluse: Agricoltura, Attività del settore industriale/artigianale, Attività del settore terziario, Attività del settore commerciale, Attività ricettive alberghiere.

### *Spazio costruito*

- Costruzione di edifici a vocazione residenziale di completamento e consolidamento sulla porzione est dell'area per favorire la continuità tra gli spazi comuni condominiali e lo spazio pubblico.

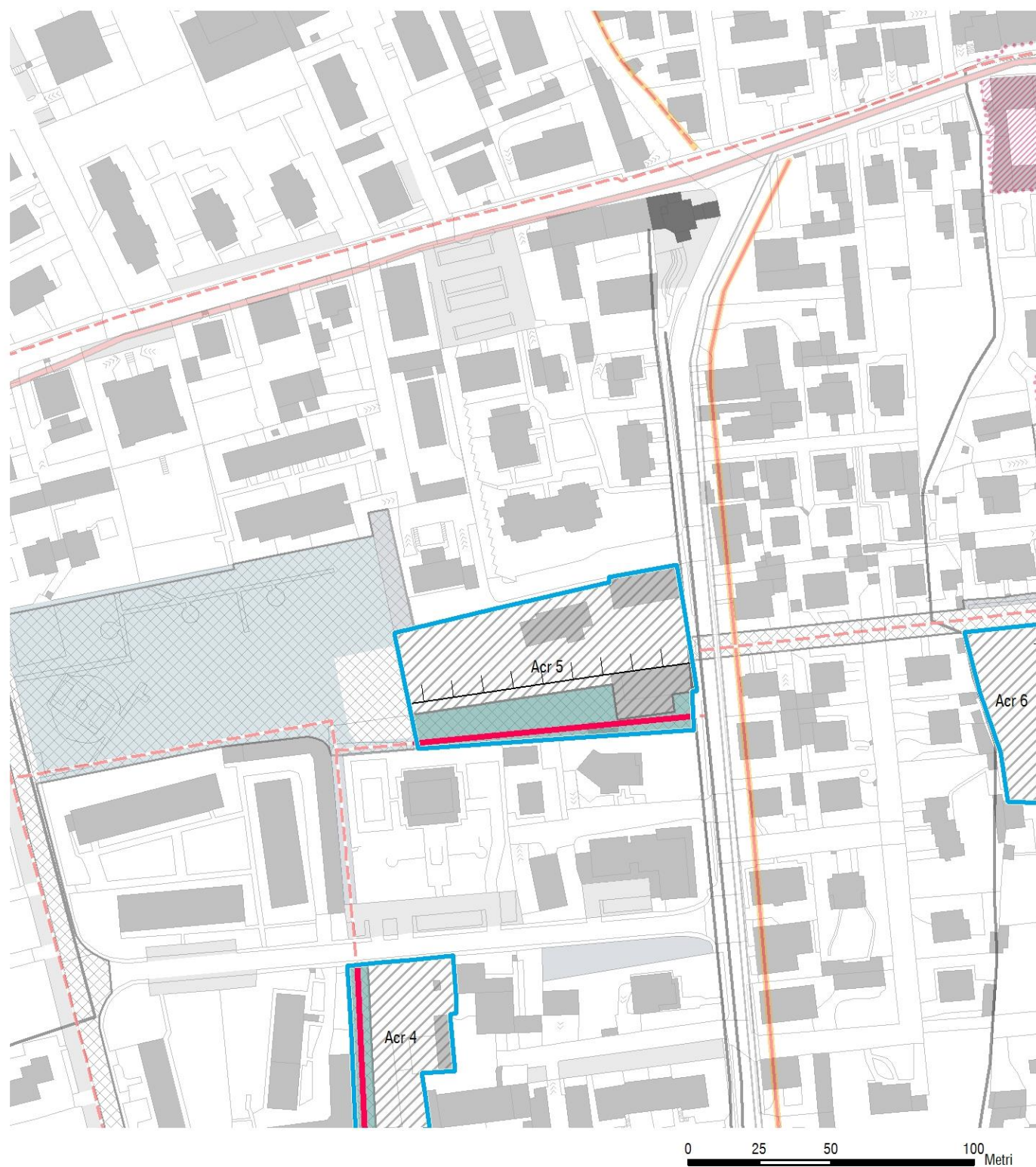
### *Spazio aperto*

- Nessuna previsione.

### *Mobilità e sosta*

- Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di completamento e connessione con il parco di via Maggioni e verso il centro storico.





## Acr\_5 | Via Crema

### *Descrizione*

L'Acr 5 è compreso tra il parco di via Maggioni e la via Crema all'interno di un tessuto residenziale di bassa-media densità. Al suo interno sono ospitati edifici e piazzali per deposito a servizio di un'attività commerciale. Emerge la presenza di due manufatti di matrice rurale con giacitura perpendicolare al tracciato di via Crema.

### *Obiettivi*

Trasformazione dell'ambito attraverso l'insediamento di nuove funzioni residenziali a completamento del tessuto edilizio circostante che consenta la realizzazione di un prolungamento del Parco di via Maggioni sulla via Crema e di un percorso di collegamento ciclo-pedonale. L'ambito così composto è interessato dagli obiettivi definiti dal "Asp 3 – Il margine sud" disciplinato dal Pds.

### *Parametri*

- St = 4.995 mq;
- It = 0,55 mq/mq;
- Sup complessiva = 2.747 mq;
- Superfici da cedere o convenzionare con l'A.C. = 1.263 mq;
- H max = 12,50 m;
- Rc = 40%.

### *Destinazioni d'uso*

- Principale: Residenza;
- Compatibili: Attività del settore terziario, Attività del settore commerciale, Attività ricettive alberghiere;
- Escluse: Agricoltura, Attività del settore industriale/artigianale, GSV.

### *Spazio costruito*

- Mantenimento dei due edifici di matrice rurale su via Crema attraverso interventi di ristrutturazione con il rispetto di sagoma e sedime escludendo interventi di demolizione con ricostruzione.

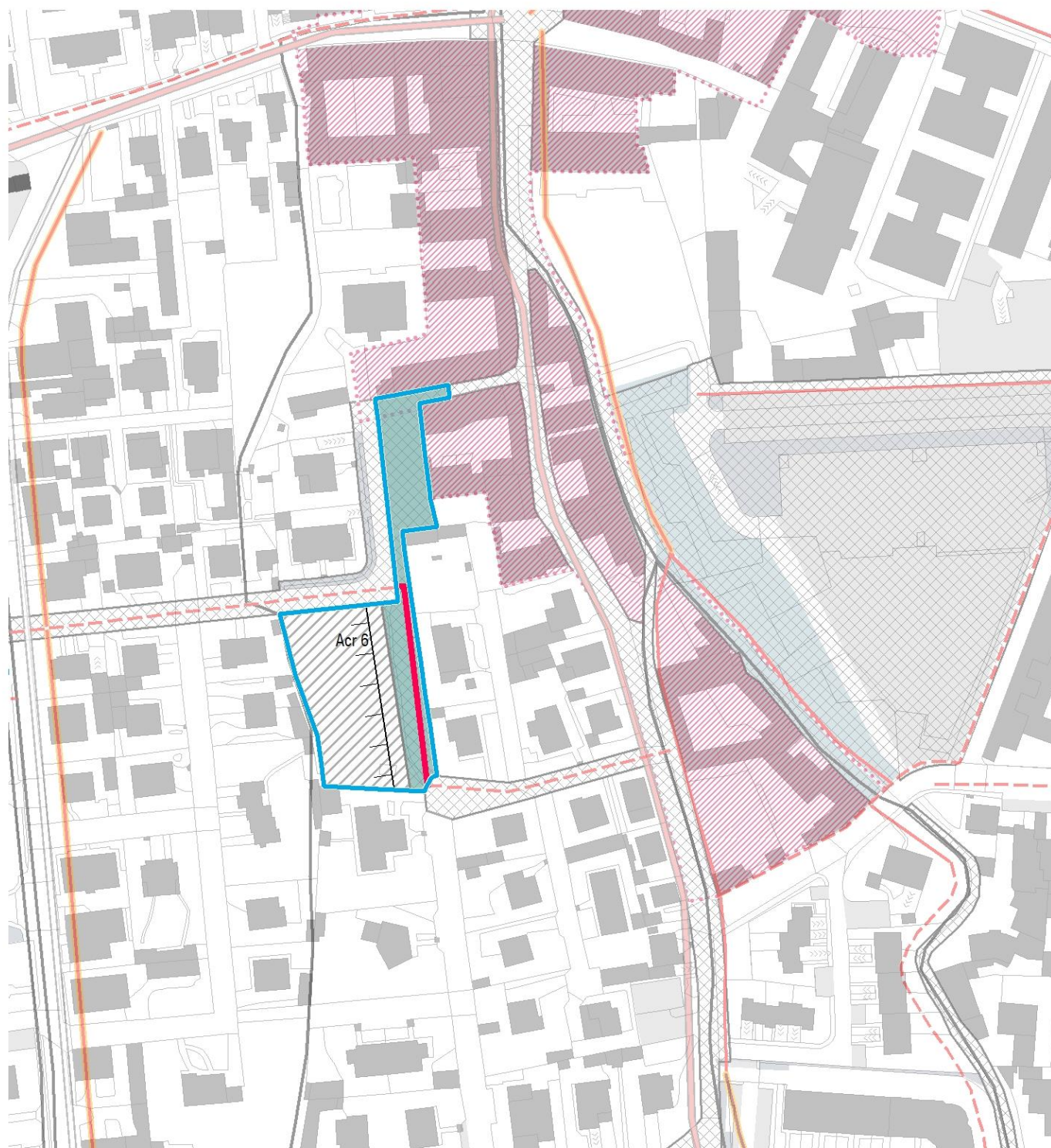
### *Spazio aperto*

- Realizzazione di un prolungamento del parco Maggioni attraverso una superficie a prato delimitata a sud e nord da due filari alberati di separazione dai tessuti edilizi esistenti e in previsione.

### *Mobilità e sosta*

- Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra il percorso esistente su via Maggioni e quello su via Crema consentendo la ricucitura con il nodo di piazza Don Sandro.





## Acr\_6 | Via Albrizzi e via Galbiati

### *Descrizione*

L'Acr 6 è compreso tra via Albrizzi e via Galbiati. L'area è caratterizzata da suolo interamente ineditato all'interno di tessuto residenziale di bassa densità. L'ambito si situa sul retro di via Patrioti Romanesi in adiacenza al tessuto storico.

### *Obiettivi*

Completamento del tessuto residenziale circostante al fine di ricostituire la connessione ciclo-pedonale tra via Albrizzi, via Patrioti Romanesi e via Galbiati. È inoltre prevista la realizzazione di un'area a parcheggio sulla via Albrizzi. L'ambito così composto è interessato dagli obiettivi definiti dal "Asp 3 – Il margine sud" disciplinato dal PdS.

### *Parametri*

- St = 3.476 mq;
- It = 0,45 mq/mq;
- Sup complessiva = 1.564 mq;
- Superfici da cedere o convenzionare con l'A.C. = 1.510 mq;
- H max = 10,50 m;
- Rc = 40%.

### *Destinazioni d'uso*

- Principale: Residenza
- Escluse: Agricoltura, Attività del settore industriale/artigianale, Attività del settore terziario, Attività del settore commerciale, Attività ricettive alberghiere.

### *Spazio costruito*

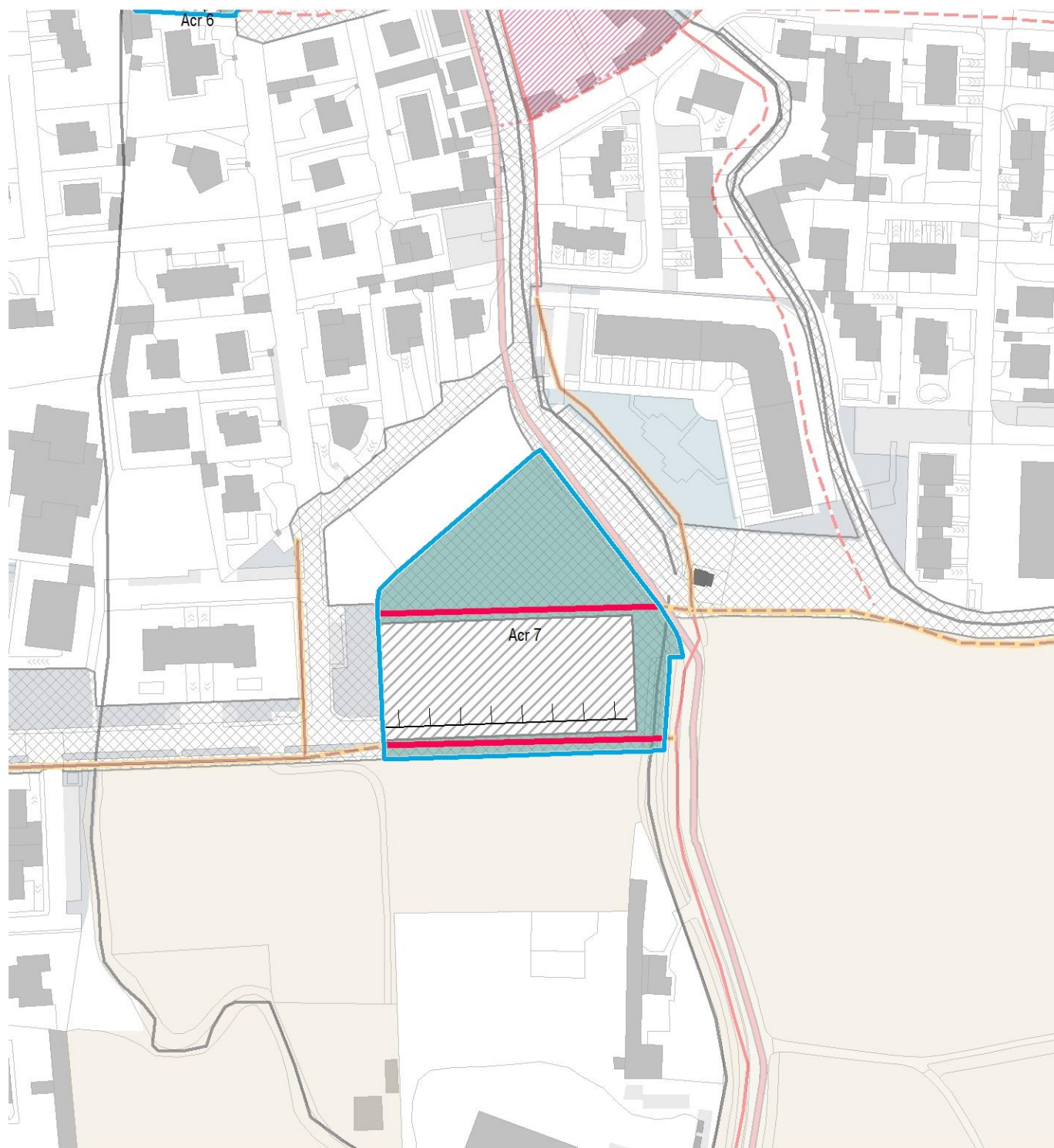
- Disposizione preferenziale dei nuovi edifici nella parte ovest dell'ambito.

### *Spazio aperto*

- Realizzazione di due filari alberati a fianco del nuovo percorso ciclo-pedonale nord-sud.

### *Mobilità e sosta*

- Realizzazione di superficie destinata a parcheggio nel margine nord dell'area.
- Realizzazione di un percorso ciclo-pedonale che consenta una connessione tra via Lombardia e via Galbiati, a sud, e via Albrizzi e via Patrioti Romanesi, a nord.





## Acr\_7 | Via Galbiati

### *Descrizione*

L'ambito è circoscritto da via Lombardia, via Galbiati e via Patrioti Romanesi ed inserito in un tessuto urbano residenziale di medio-bassa densità e confinante con aree ad uso agricolo. L'Acr 7 è costituito da un'area naturale prevalentemente incolta. L'ambito si attesta su via Patrioti Romanesi e confina con un'area ad uso agricolo sul suo margine meridionale.

### *Obiettivi*

Completamento del tessuto residenziale tramite nuove edificazioni che consenta la realizzazione di un nuovo giardino pubblico a servizio degli ambiti residenziali ed il completamento del percorso ciclabile di raccordo alla rete ciclabile esistente tra via Lombardia e via Patrioti Romanesi. L'ambito così composto è interessato dagli obiettivi definiti dal "Asp 3 – Il margine sud" disciplinato dal PdS.

### *Parametri*

- St = 7.857mq;
- It = 0,35 mq/mq;
- Sup complessiva = 2.750 mq;
- Superfici da cedere o convenzionare con l'A.C.= 4.321 mq;
- H max = 12,50 m;
- Rc = 40%.

### *Destinazioni d'uso*

- Principale: Residenza;
- Escluse: Agricoltura, Attività del settore industriale/artigianale, Attività del settore terziario, Attività del settore commerciale, Attività ricettive alberghiere.

### *Spazio costruito*

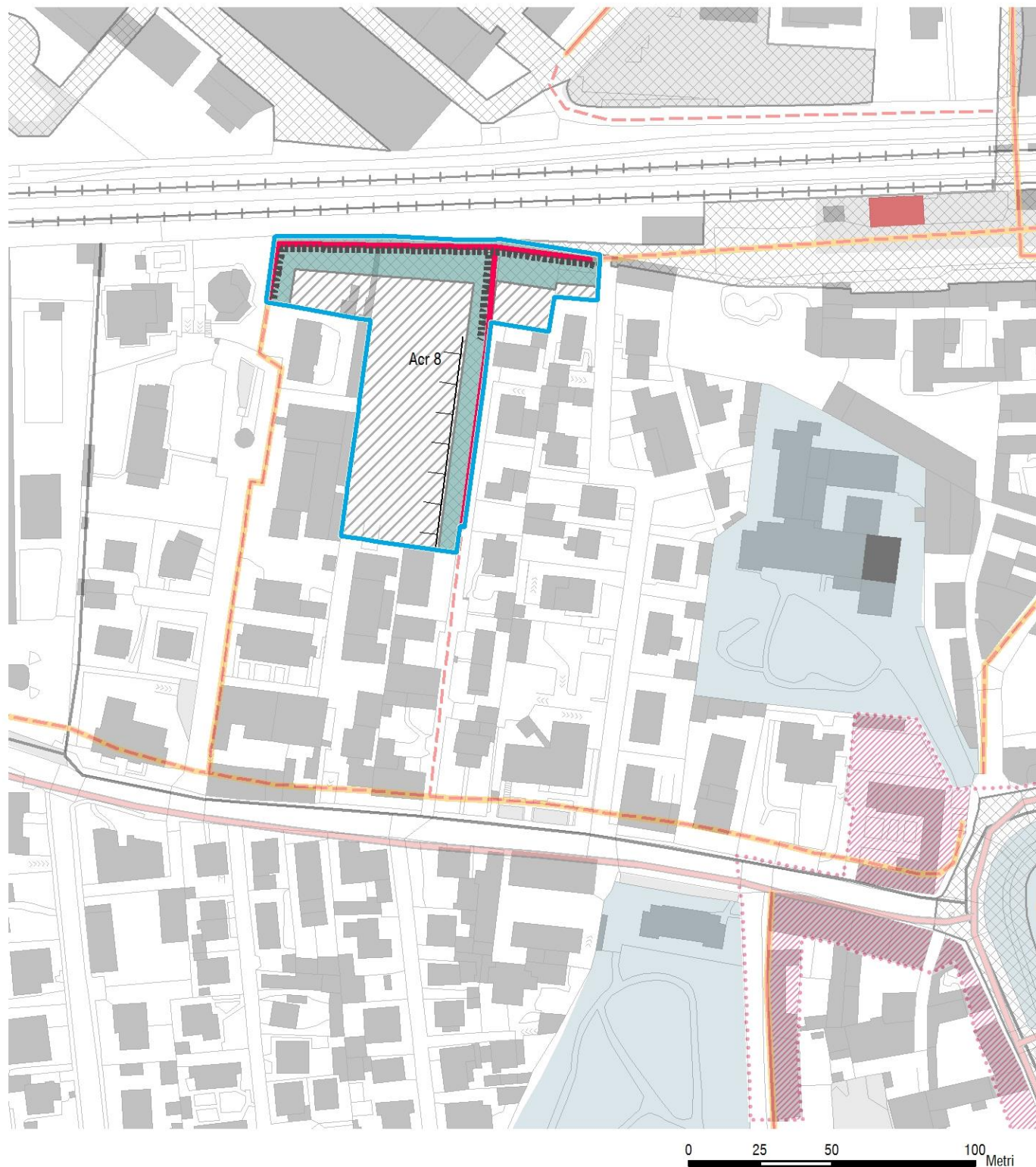
- Realizzazione di tessuto residenziale di completamento e consolidamento del margine Sud con divieto di edificazione di nuovi fronti su via Patrioti Romanesi.

### *Spazio aperto*

- Realizzazione di un parco pubblico in continuità con il progetto del parco lineare del margine sud.
- Realizzazione di due filari alberati a fianco del nuovo percorso ciclo-pedonale Est - Ovest.

### *Mobilità e sosta*

- Completamento del percorso ciclabile di raccordo con la rete ciclabile esistente.



## Acr\_8 | Via Asperti e Via Baldassarre da Romano

### *Descrizione*

L'ambito, composto da tre sotto-ambiti, è situato a sud del tracciato ferroviario, ad ovest della stazione, in continuità con l'area dell'ex-scalo ferroviario oggi in parte occupato da impianti. L'ambito è accessibile da due tracciati stradali di ridotte dimensioni Via Asperti e Via Baldassarre da Romano. È inserito all'interno di un tessuto residenziale con densità medio-bassa. L'ambito è costituito da un'area naturale prevalentemente incolta.

### *Obiettivi*

Realizzazione di un completamento residenziale che consenta una continuità ciclo-pedonale con l'area dell'ex-scalo ferroviario, il Bike-Park e la stazione ferroviaria. L'ambito così composto è interessato dagli obiettivi definiti dal "Asp 1 – La ferrovia" disciplinato dal PdS.

### *Parametri*

- St = 6.361 mq;
- It = 0,55 mq/mq
- Sup complessiva = 3.499 mq;
- Superfici da cedere o convenzionare con l'A.C. = 2.544 mq;
- H max = 12,50 m;
- Rc = 40%.

### *Destinazioni d'uso*

- Principale: Residenza
- Escluse: Agricoltura, Attività del settore industriale/artigianale, Attività del settore terziario, Attività del settore commerciale, Attività ricettive alberghiere.

### *Spazio costruito*

- Concentrazione del nuovo edificato nella porzione sud e allineamento dei fronti coerente con l'edificato esistente.

### *Spazio aperto*

- Realizzazione di una fascia boscata di mitigazione sul confine lungo la ferrovia.

### *Mobilità e sosta*

- Realizzazione di un collegamento viario e ciclo-pedonale tra la viabilità interna allo scalo ferroviario, via Baldassarre da Romano e via Asperti.



## Allegato A

Piano delle Regole PGT Variante 2017 - TABELLA RIASSUNTIVA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA DEGLI Acr

Acr - Ambiti del Piano delle Regole	N°	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE (%) *	DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA AMMESSE (mq SV)	ST (mq)	SF (mq)	CESSIONI (mq)	IT (mq/mq)	Sup COMPLESSIVA (mq)	Sup RESIDENZA (mq)	Abitanti teorici insediabili (1 ab = 46,6 mq)	Sup non Residenza (mq)	CONSUMO DI SUOLO (mq)
PIAZZA PAPA GIOVANNI E VIA MAMELI	1	Residenza	50	Attività del settore terziario/commerciale, Attività ricettive alberghiere	< 800	3.767	2.967	800	0,65	2.449	665	14	823	0
VIA DUCA D'AOSTA E VIA SETTEMBRINI - EX ENEL	2A/B	Attività del settore terziario/commerciale, Attività ricettive alberghiere	50	Residenza	< 2.500	6.765	2.880	3.885	0,45	3.044	1.522	33	1.522	0
VIA INDIPENDENZA E VIA ZARA EX SEGHERIA	3	Residenza	100	NO	0	4.146	2.939	1.207	0,65	2.695	2.695	58	0	0
VIA MAGGIONI E VIA GAVAZZENI	4	Residenza	100	NO	0	4.620	3.495	1.125	0,65	3.003	3.003	64	0	0
VIA CREMA	5	Residenza	50	Attività del settore terziario/commerciale, Attività ricettive alberghiere	< 2.500	4.995	3.732	1.263	0,55	2.747	1.374	29	1.374	0
VIA ALBRIZZI E VIA GALBIATI	6	Residenza	100	NO	0	3.476	1.966	1.510	0,45	1.564	1.564	34	0	0
VIA GALBIATI	7	Residenza	100	NO	0	7.857	3.536	4.321	0,35	2.750	2.750	59	0	7.857
VIA ASPERTI E VIA BALDASSARRE DA ROMANO	8	Residenza	100	NO	0	6.361	3.817	2.544	0,55	3.499	3.499	75	0	0
<b>TOTALE Acr</b>						<b>41.987</b>	<b>25.331</b>	<b>16.656</b>		<b>21.751</b>	<b>17.072</b>	<b>366</b>	<b>3.718</b>	<b>7.857</b>

NOTE: (\*) Il valore rappresentato in tabella è una stima ai fini del dimensionamento di piano. Il valore reale sarà definito in sede di PA.

