

**TREVIGLIO**  
**Via Cesare Battisti, 33**

**Piano Attuativo in Variante al PGT**  
**Modifica destinazione d'uso**



Proprietario/commitente

**Scuola Paritaria dell'infanzia**  
**CARLO CARCANO**  
**Bonetti Livia - Presidente**

Via Cesare Battisti, 33  
Treviglio

Progetto



**ArchiTrevi Studio**  
Architettura & Urbanistica

**Maridati Arch. Marco M.**

Viale XXIV Maggio, 1  
24047 Treviglio BG  
Tel. 0363/41878  
E-Mail [info@architrevi.it](mailto:info@architrevi.it)  
[www.architrevi.it](http://www.architrevi.it)

Oggetto: **Relazione Descrittiva**

data :  
18/12/2018

file:

scala:

aggiornamenti:  
11/02/2019

ELABORATO

00

**P.R.U.**

## INDICE

### INTRODUZIONE

1. Localizzazione
2. Stato di Fatto
3. Il Progetto

## **INTRODUZIONE**

L'intervento in oggetto si configura come Piano Attuativo in variante al PGT vigente, che prevede modifiche al Piano dei Servizi.

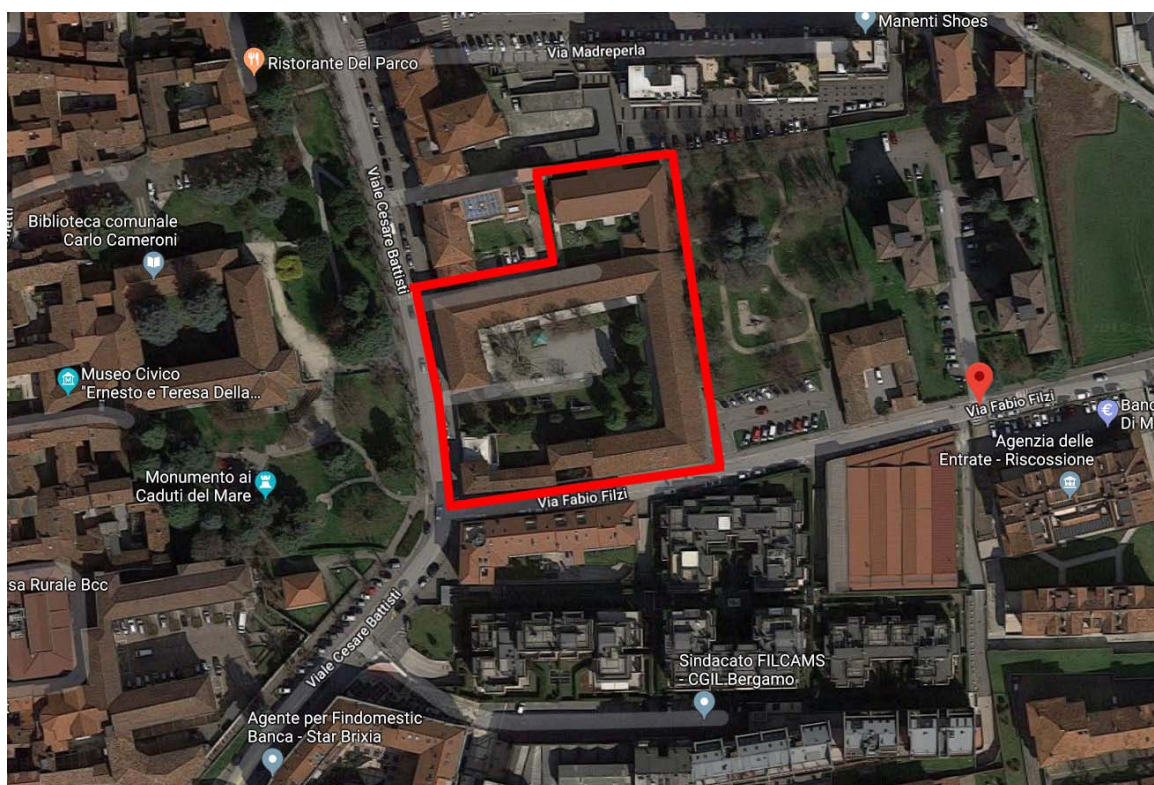
La richiesta deriva dalla necessità della Fondazione "Scuola dell'Infanzia Paritaria Carlo Carcano" di trasferire alcune delle sue proprietà, nel complesso sito in via Cesare Battisti 33/35, sotto la disciplina esclusiva del Piano delle Regole in modo tale da poterle affittare anche a privati.

## 1. Localizzazione

Il complesso si trova in zona semicentrale del comune di Treviglio, in via Cesare Battisti 33/35 angolo via Fabio Filzi, a ridosso del centro storico si affaccia sulla circonvallazione interna della città, in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali, commerciali e servizi di massimo tre piani fuori terra.

Nella zona si rileva una discreta presenza di parcheggi pubblici, che sono prettamente a pagamento, mentre è rilevante la presenza di verde pubblico con giardini attrezzati sia davanti all'edificio che sul retro.

Il centro storico è raggiungibile a piedi in pochi minuti.



## 2. Stato di Fatto

La “Scuola dell’Infanzia Paritaria Carlo Carcano” ha origine per iniziativa dell’Abate Carlo Carcano il 16 marzo 1835. Ad oggi l’Ente ha la natura giuridica di Fondazione soggetta alla disciplina degli art. 14 e seguenti del Codice Civile, ha sede in Treviglio (BG), in viale Cesare Battisti, 33. È una scuola dell’infanzia di ispirazione cristiana, non si prefigge fini di lucro, ha durata illimitata ed esaurisce le proprie attività nell’ambito territoriale della Regione Lombardia.

La Fondazione ha facoltà di promuovere e sostenere servizi e iniziative nell’ambito educativo, ricreativo, assistenziale e religioso a favore di bambini, adolescenti, giovani e famiglie; può inoltre svolgere tutte le attività connesse o accessorie a quelle statuarie in quanto strumentali alle stesse, purché non incompatibili con la sua natura di Fondazione, e realizzate nei limiti consentiti dalla legge.

L’edificio, edificato da più di settant’anni, presenta una forma prevalentemente quadrangolare con un ampio cortile interno e gli edifici che si sviluppano lungo il perimetro del quadrato ad eccezione di una porzione non costruita che si affaccia sulla via Cesare Battisti, dove è presente l’ingresso principale al cortile.

Il complesso ospita diverse attività che costituiscono servizi per il comune di Treviglio come la Scuola Materna e l’Asilo Nido, sul lato sud-ovest (angolo Via Cesare Battisti-Via Filzi) è presente un bar-ristorante “il Villino”.

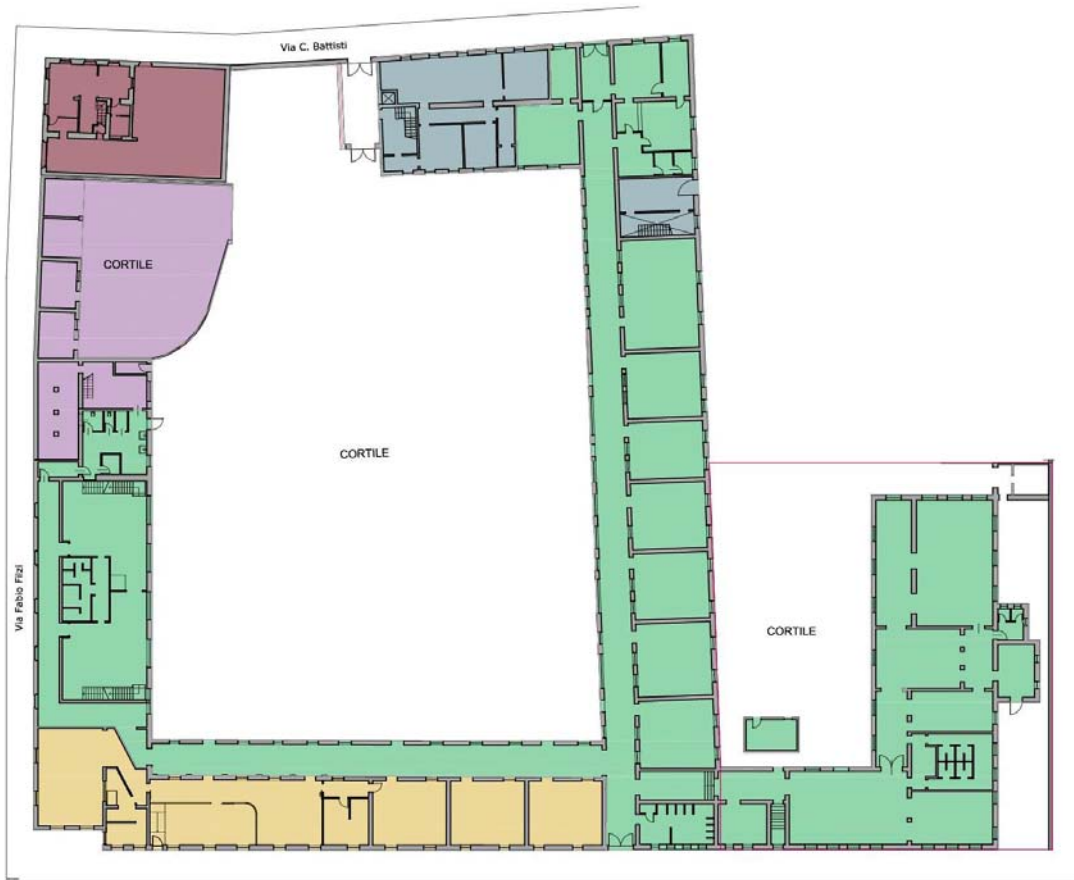
Ci sono delle parti attualmente inutilizzate:

- sul fronte principale parte di edificio che veniva utilizzato dal comando della Polizia Locale (Vigili Urbani) e dall’ufficio Servizi Sociali del Comune di Treviglio;
- su via Filzi una porzione di edificio denominato “rustico”.

L’edificio si sviluppa su unico piano fuori terra per le porzioni delle scuole, ad eccezione di un soppalco sul lato sud-est dell’edificio; la porzione “ex Vigili Urbani” è composta da due piani fuori terra così come il bar-ristorante “il Villino” e l’unica parte che si sviluppa su tre piani (terra, ammezzato e secondo) è il “rustico” posto a sud-est.

Il tutto è meglio individuato e spiegato nelle schede allegate di seguito.

Piano Terra



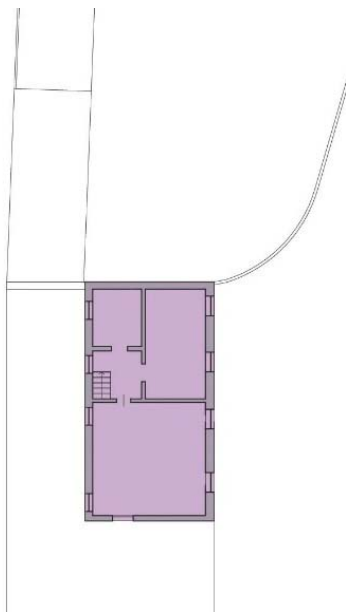
## LEGENDA

- ① Scuola Materna
- ② Asilo Nido
- ③ Ristorante "il Villino"
- ④ Rustico
- ⑤ Area ex Vigili Urbani e Servizi Sociali del Comune di Treviglio

*Piano Primo*



*Piano Secondo*



**LEGENDA**

- ① Scuola Materna
- ② Asilo Nido
- ③ Ristorante "il Villino"
- ④ Rustico
- ⑤ Area ex Vigili Urbani e Servizi Sociali del Comune di Treviglio

### 3. Il Progetto

La proposta di Piano Attuativo in Variante al PGT consiste nella modifica di destinazione d'uso di tre porzioni dell'edificio descritto nello stato di fatto di proprietà della "Scuola Paritaria dell'infanzia Carlo Carcano", togliendole dal Piano dei Servizi e lasciandole esclusivamente nel Piano delle Regole per renderle così libere dai vincoli sulle attività da poter insediare, considerando la compatibilità con la destinazione della scuola presente.

Nello specifico si tratta delle porzioni individuate nelle planimetrie dello stato di fatto ai numeri 3, 4 e 5 ovvero il ristorante, il rustico e l'area che prima era occupata dai Vigili Urbani

Il vigente P.G.T. approvato con delibera del C.C. del 07/02/2012 e pubblicato sul Burl del 30/05/2012, e successive varianti, classifica l'intero complesso immobiliare nell'ART 8 del PdS come "Servizi prevalentemente costruiti" individuando nello specifico ambiti Scg e Scf; nel piano delle regole il complesso è disciplinato dall'Art.8 che lo individua come "Edifici in ambito urbano" al di fuori del nucleo storico antico tali destinazioni sono state specificate nella descrizione dello stato di fatto.

Siccome esiste la necessità di utilizzare e/o locare le porzioni sopra descritte a terzi e privati, diventa necessario fare questo cambio all'interno del PGT, riducendo gli spazi a servizi. Tale cambiamento risulta essere in linea con le prescrizioni della Fondazione che in un punto del proprio Statuto (allegato 1) afferma che "tale patrimonio, ed altri eventuali lasciti/donazioni, dovrà essere investito in modo da ottenere il maggiore reddito possibile compatibile con una gestione prudente e con la conservazione, nel lungo periodo, del suo valore".

Il passaggio non comporterebbe impatti a livello paesaggistico inoltre le attività che si vorranno predisporre saranno compatibili con l'attività scolastica presente.

La proposta di variante consiste nel cambio di destinazione d'uso delle porzioni 3 4 e 5 sopra descritte, togliendole dal Piano dei Servizi in modo tale da poterle destinare ad altre attività.

All'interno del PGT in Variante verrà predisposto un nuovo articolo nel piano dei servizi Art 8bis (PdS) che si rende necessario in quanto le porzioni A e C individuano un perimetro che non è il medesimo tra piano terra e piano primo, pertanto non è possibile togliere completamente la porzione dal Piano dei Servizi.

Attualmente non si è in grado di identificare in modo preciso le attività che andranno a costituirsi all'interno del complesso ma verrà certamente valutata la compatibilità con l'attività scolastica presente.



Gli appropriati titoli abilitativi insieme alle eventuali variazioni catastali verranno predisposti in una fase successiva quanto si avrà la conoscenza delle nuove destinazioni d'uso.

**Individuazione delle superfici dei locali:**

- |                                                                         |              |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1- Scuola materna che mantiene la destinazione urbanistica:             | mq 5.083,00; |
| 2- Bar – ristorante già destinato ad attività commerciale:              | mq 418,00;   |
| 3- Uffici già sede del Comando di Polizia Locale e dei Servizi sociali: | mq 805,51;   |
| 4- Rustici di cui si chiede il cambio di destinazione urbanistica:      | mq 710,11.   |

**Indicazione del numero degli utenti della scuola materna:**

- 1- Residenti/domiciliati e i genitori lavorano nel comune di Treviglio:  
2015/2016 n. 157;  
2016/2017 n. 150;  
2017/2018 n. 140;  
2018/2019 n. 170;  
2019/2020 n. 192.
- 2- Non residenti nel comune di Treviglio:  
2015/2016 n. 50;  
2016/2017 n. 48;  
2017/2018 n. 44;  
2018/2019 n. 48;  
2019/2020 n. nd.