



Art. 32.28 scheda n.28: Cascina Olearia (c2_39*, c3_50*)

32.28.1 Descrizione

L'ambito considerato è delimitato dalla Via Varese, Via Crema e Via Cascina Olearia ed è costituito da un campo della conservazione c3 e da un campo della conservazione c2. L'ambito è suddiviso in due sottoambiti individuati con sigle A e B. Gran parte del sottoambito A è già stato recuperato con uso residenziale con interventi edilizi recenti; sono inoltre presenti attività produttive (da ricollocare altrove) nella porzione a nord-ovest della cascina all'interno della quale sul fronte di via Crema è presente una ex chiesetta con ai due lati due porzioni di fabbricato. L'altro sottoambito anch'esso di antica formazione, comprende fabbricati ad uso residenziale in buono stato di conservazione.

32.28.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni. E' prevista la salvaguardia del complesso edilizio nel sottoambito A e dello spazio cortilizio esistente.

32.28.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: Ur.
- Destinazione d'uso principale esclusa: uA - uT - uP
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

32.28.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dagli artt.24 e 25 delle presenti disposizioni.

32.28.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici






Secondo quanto previsto dagli artt.24 e 25 delle presenti disposizioni.

Gli ambiti A1, A2, B1 e C sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.

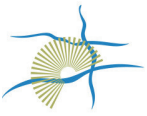
I restanti ambiti A e B potranno invece essere attuati con interventi edilizi diretti.



Fotopiano

Mantenimento fronte edificio	
Mantenimento ambito cortilizio	
Giardino storico	
Manufatto da demolire	
Unità minima d'intervento	

Legenda indicazioni preliminari

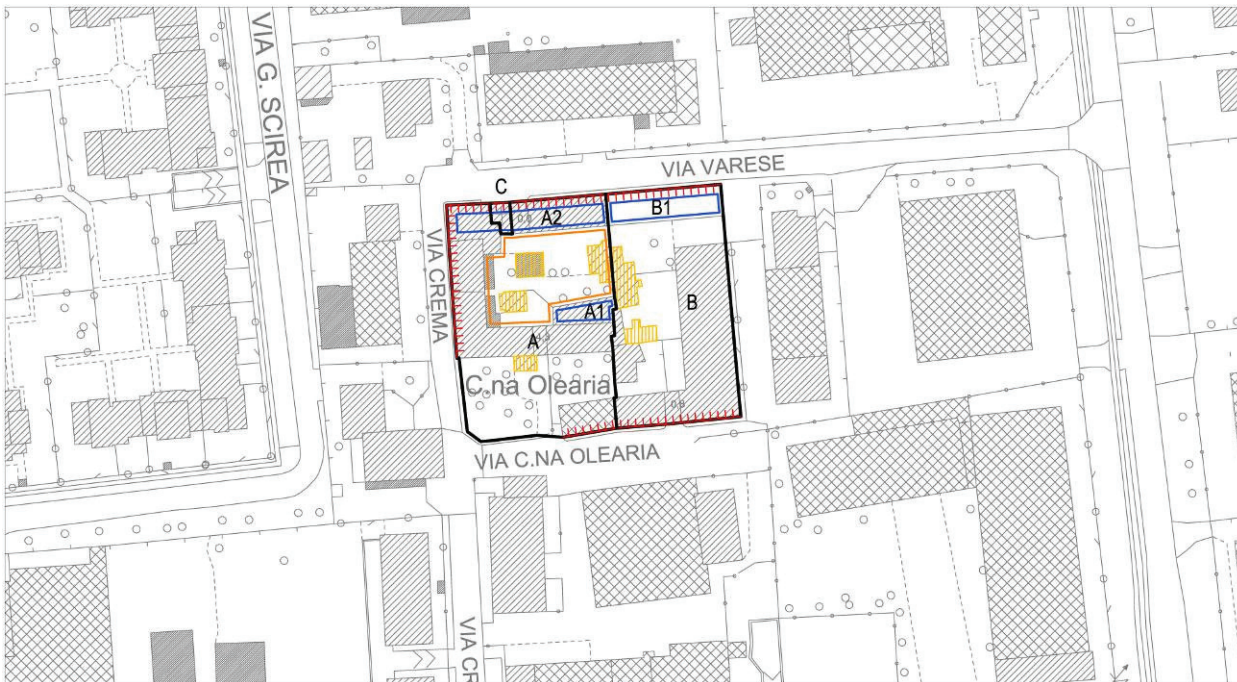


Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



Indicazioni preliminari





Art. 32.29 scheda n.29: Cascina San Maurizio (c2_17*)

32.29.1 Descrizione

L'ambito considerato corrisponde a parte della Cascina San Maurizio ubicata a nord-ovest del territorio comunale ed è costituito da un campo della conservazione c2.

Gran parte delle porzioni di fabbricati ricomprese nell'ambito sono già state recuperate a residenza con interventi edilizi recenti.

Parte dei corpi a sud rappresentano dei rustici (ex stalle e fienili) oggi adibiti a depositi ed autorimesse in precario stato di conservazione.

32.29.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni. In particolare è prevista la conservazione dell'ambito cortilizio.

32.29.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR.
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

32.29.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.

32.29.5 Attuazione





Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.

L'ambito A1 è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.

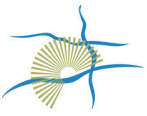
L'ambito A potrà invece essere attuato con intervento edilizio diretto.



Fotopiano

Mantenimento fronte edilizio	
Mantenimento ambito cortilizio	
Giardino storico	
Manufatto da demolire	
Unità minima d'intervento	

Legenda indicazioni preliminari

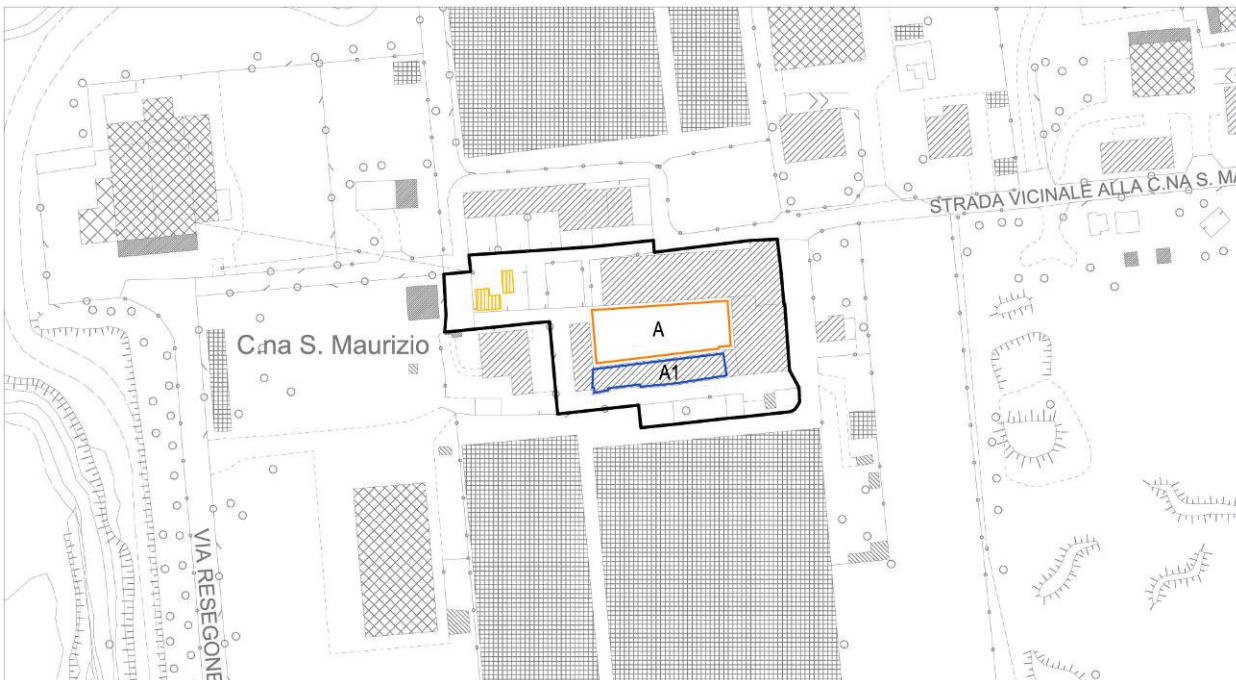


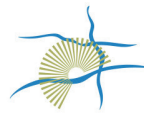
Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



Indicazioni preliminari





Art. 32.30 scheda n.30: Cascina Gaggiolo (c2_38*)

32.30.1 Descrizione

L'ambito considerato corrisponde ad una parte della Cascina Gaggiolo ubicata ad ovest del territorio comunale con accesso da via Buonarroti ed è costituito da un campo della conservazione c2.

Esso comprende fabbricati ad uso non residenziale (depositi, autorimesse) in precario stato di conservazione.

32.30.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni. E' altresì previsto il mantenimento dell'ambito cortilizio presente.

32.30.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR.
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

32.30.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.

32.30.5 Attuazione

Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.

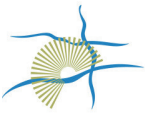
L'ambito è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.



Fotopiano

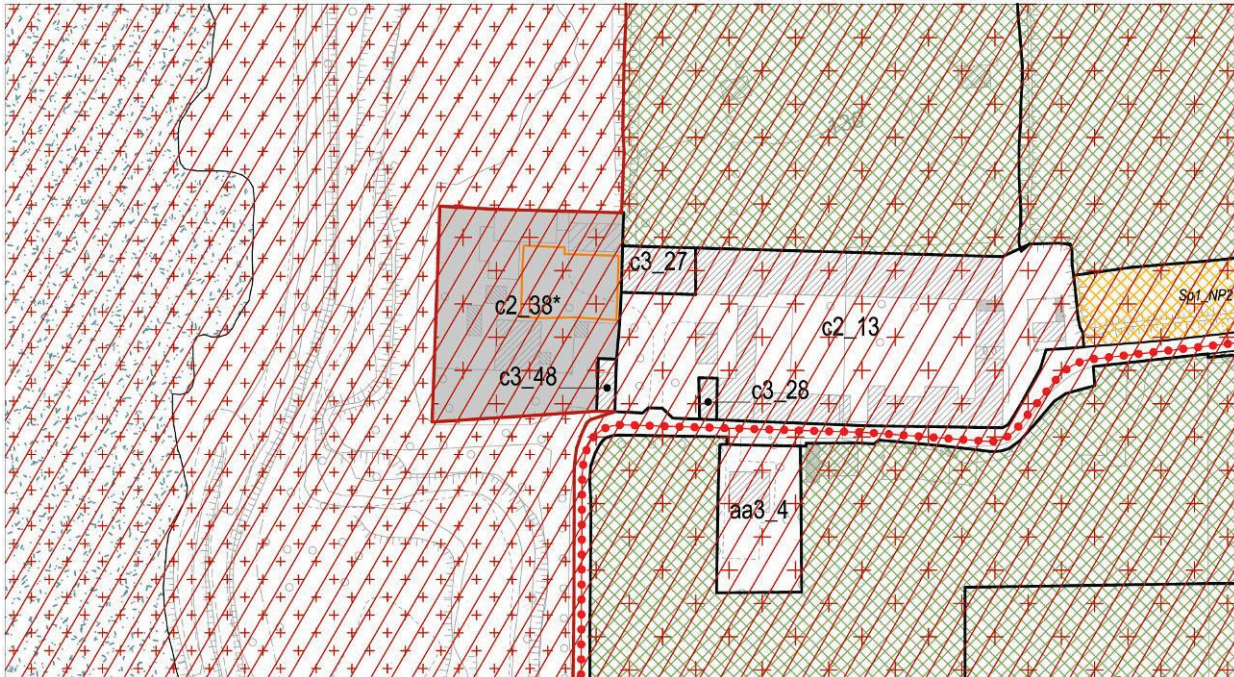
Mantenimento fronte edificio	
Mantenimento ambito cortilizio	
Giardino storico	
Manufatto da demolire	
Unità minima d'intervento	

Legenda indicazioni preliminari

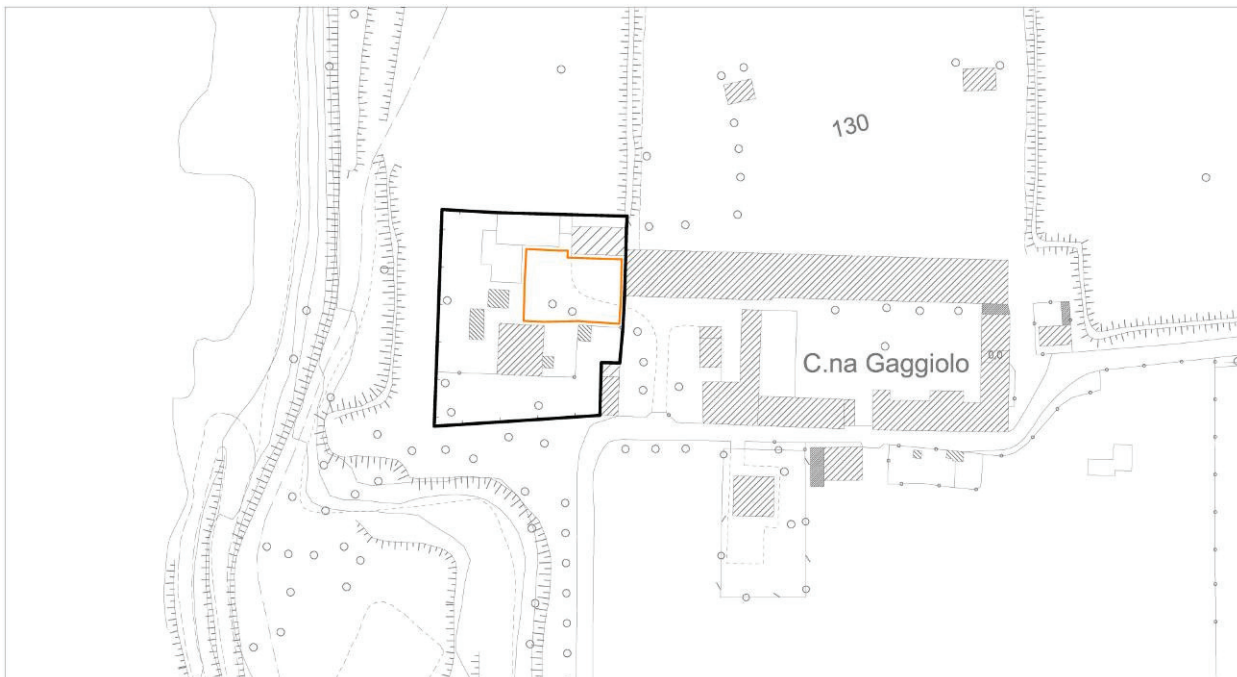


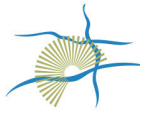
Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



Indicazioni preliminari





Art. 32.31 scheda n.31: Cascina Imperiale (c2_28*, c3_29*, c3_30*)

32.31.1 Descrizione

L'ambito considerato corrisponde a parte della Cascina Imperiale ubicata a nord-est del territorio comunale con accesso da Via Al Cavarot ed è costituito da un campo della conservazione c2 e da due campi c3. L'ambito è suddiviso in tre sottoambiti.

L'ambito rappresenta un comune esempio di architettura rurale di antica formazione oggi in gran parte recuperata ma con alcuni fabbricati in precario stato di conservazione.

Gran parte dell'ambito è già stato recuperato a residenza con interventi edilizi recenti; sul fronte sud sono presenti una ex chiesetta (sottoambito C), sicuramente da salvaguardare, ed un androne d'ingresso alla zona cortilizia, con pozzo (sottoambito B) di notevole pregio architettonico.

32.31.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni.

32.31.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR.
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

32.31.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dagli art.24 e 25 delle presenti disposizioni.

32.31.5 Attuazione




Secondo quanto previsto dagli art.24 e 25 delle presenti disposizioni.

L'ambito A è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.

Gli ambiti B e C potranno invece essere attuati con interventi edilizi diretti che non potranno eccedere il risanamento conservativo.



Fotopiano

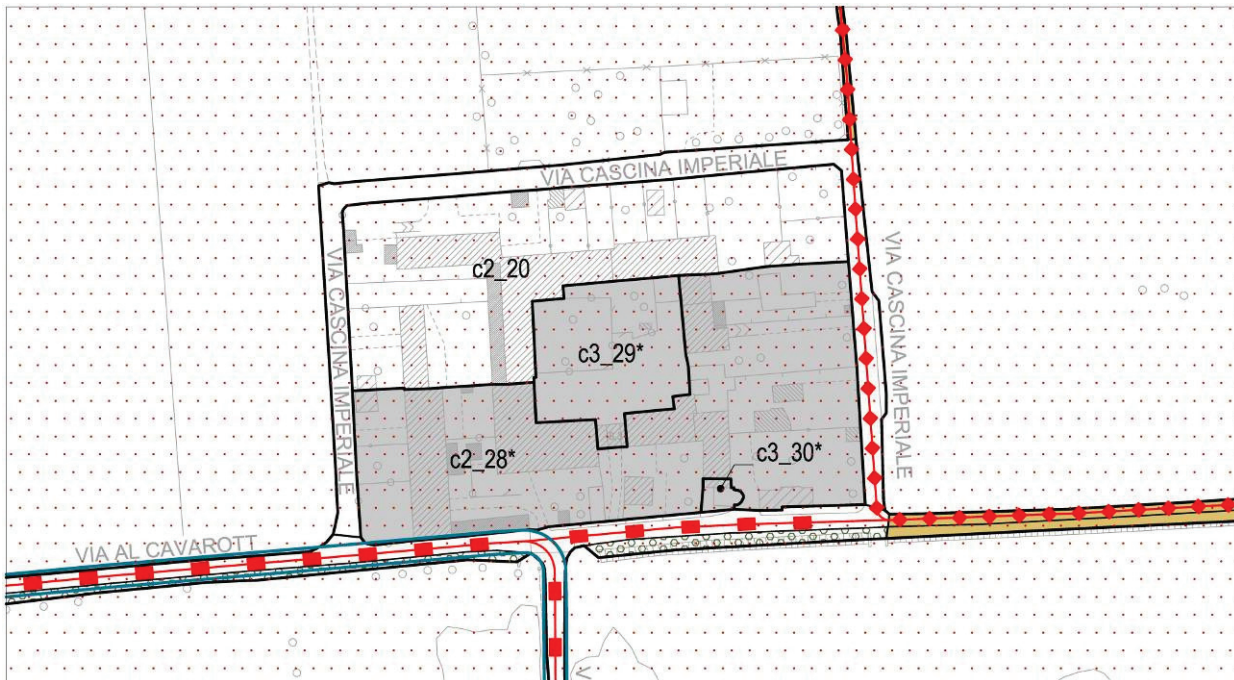
Mantenimento fronte edificio	
Mantenimento ambito cortilizio	
Giardino storico	
Manufatto da demolire	
Unità minima d'intervento	

Legenda indicazioni preliminari

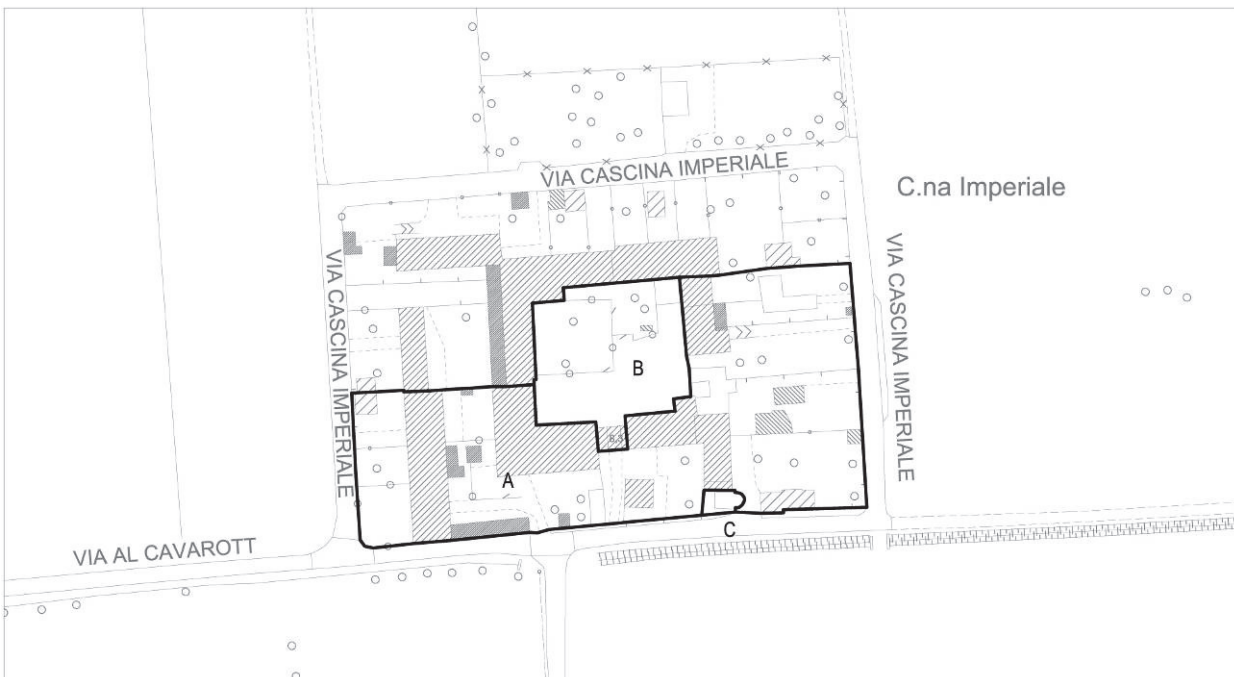


Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



Indicazioni preliminari





Art. 32.32 scheda .32: Cascina Nibai (c2_27*)

32.32.1 Descrizione

L'ambito considerato corrisponde ad una parte di Cascina Nibai ubicata in via Al Cavarot ed è costituito da un campo della conservazione c2. Tale ambito è composto da corpi rustici (ex stalle e fienili) oggi in precario stato di conservazione e mancanti della copertura parzialmente crollata.

32.32.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni.

32.32.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR.
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

32.32.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.

32.32.5 Attuazione

Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.

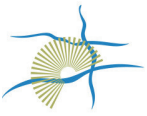
L'ambito è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.



Fotopiano

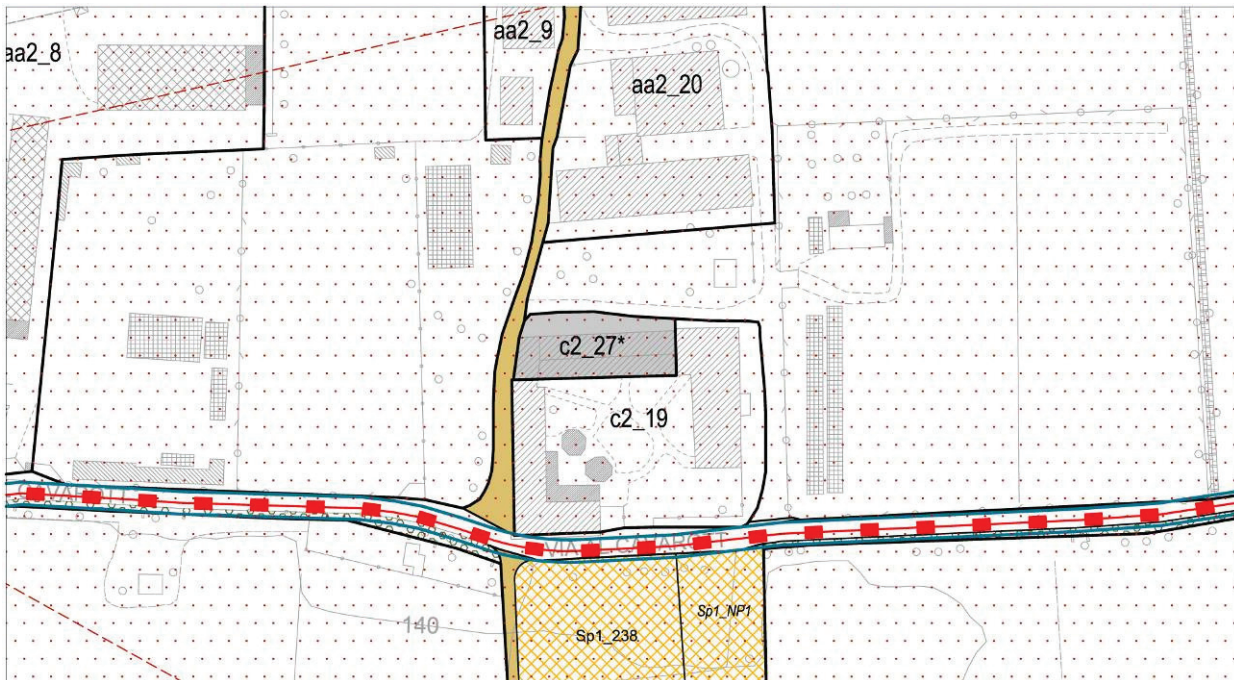
Mantenimento fronte edificio	
Mantenimento ambito cortilizio	
Giardino storico	
Manufatto da demolire	
Unità minima d'intervento	

Legenda indicazioni preliminari

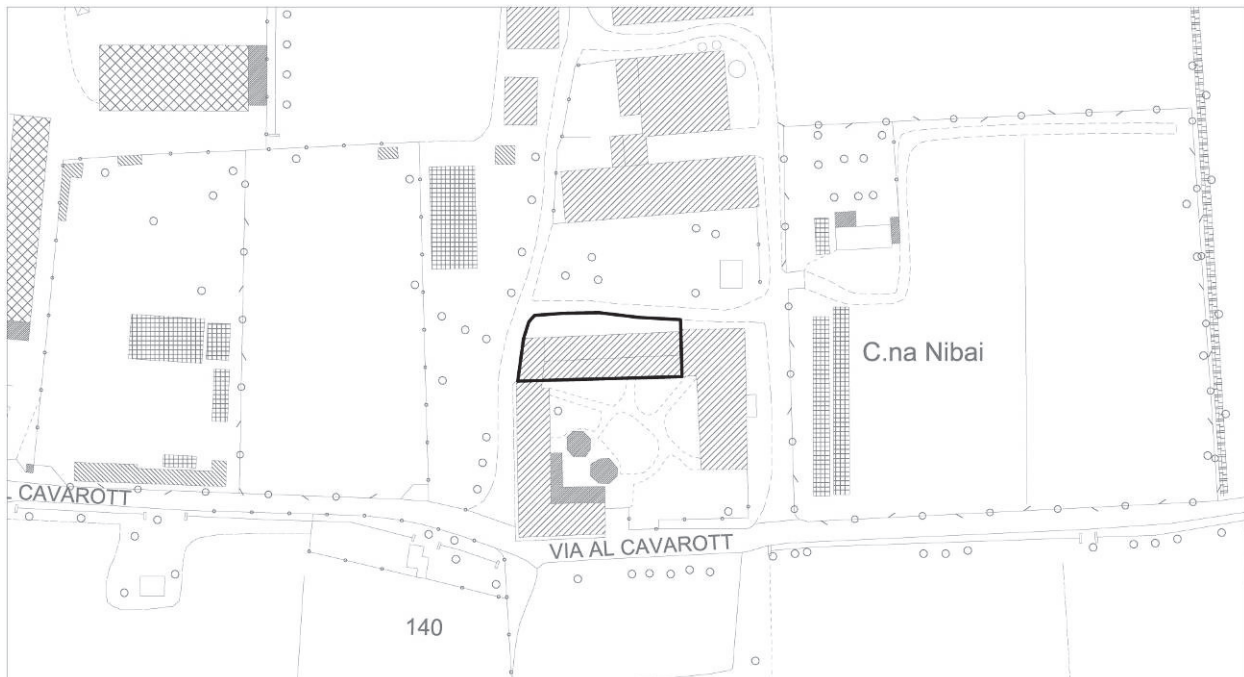


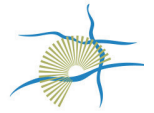
Estratto cartografico

Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



Indicazioni preliminari





Capo IV - Campi dell'adeguamento

Art.33 - Obiettivi generali degli interventi all'interno di campi dell'adeguamento

In questi campi sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la qualificazione degli spazi pubblici adiacenti agli insediamenti residenziali;
- il mantenimento dell'impianto urbanistico esistente;
- il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati ed utilizzati a giardino;
- la conservazione degli edifici di valore architettonico;
- il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazioni di impianti, autorimesse, ecc.) del patrimonio esistente da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- la presenza equilibrata di attività tra loro complementari e compatibili con l'uso residenziale;
- il miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti secondo quanto stabilito dall'Allegato "C" – Linee guida per la progettazione per un uso più efficiente dell'energia e delle risorse – del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire all'interno delle parti con destinazione principale produttivo e terziario, quelle finalizzati a garantire:

- la riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti produttivi attraverso interventi di miglioramento della qualità architettonica e di compatibilità di tipo ambientale;
- all'interno dei tessuti produttivi, il riequilibrio dell'eventuale deficit di aree per servizi di uso pubblico attraverso azioni compensative e atte a perseguire obiettivi quantitativi e qualitativi, con particolare riferimento all'aumento della permeabilità dei suoli e delle dotazioni di spazi a parcheggio con superfici drenanti e aree verdi anche arborate;
- all'interno dei tessuti produttivi, lo sviluppo di attività sostenibili, realizzate con tipologie insediative attente ai valori ambientali e dotate degli adeguati parametri ambientali mirati alla compensazione di eventuali impatti negativi (barriere verdi e/o fonoassorbenti di mitigazione ambientale e acustica, dotazioni di sistemi tecnologici per lo smaltimento dei prodotti di scarto delle lavorazioni);
- gli interventi di cui al precedente Art.13 "Criteri di sostenibilità ambientale di edifici e spazi aperti commerciali e produttivi".

Alcuni campi dell'adeguamento, in ragione della prossimità a campi della conservazione o della propria articolazione morfologica, sono disciplinati anche da specifiche schede di progetto il cui elenco è contenuto all'interno all'art.32; per questi campi oltre alla disciplina esposta negli articoli successivi vale anche quella contenuta nella specifica scheda.

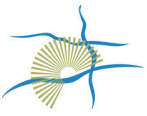
Art.34 - a1: Villa urbana

34.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a1 comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali monofamiliari o bi-familiari con ampi spazi aperti di pertinenza ad uso di giardino privato all'interno di tessuti edilizi densamente edificati.

34.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA – uT – uS
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti



Disposizioni di attuazione.

34.3 Parametri edilizi e urbanistici

- Per lotto con Sf fino a 1.000 mq, If pari a 0,2 mq/mq;
- lotto da mq. 1.001 a mq. 2.000, If pari a 0,15 mq/mq;
- lotto oltre mq. 2.001, If. pari a 0,05 mq/mq.
- Inoltre in caso di lotto saturo o parzialmente saturo si consente un ampliamento una tantum, pari al 10% della slp esistente assentita.
- Per lotto parzialmente saturo s'intende il lotto non parzialmente sfruttato secondo gli indici indotti dal Piano delle Regole, in questo caso oltre al raggiungimento del massimo sfruttamento consentito, sarà possibile l'utilizzo della suddetta quota una tantum.
- H = 7,5 m
- Rc = max 20%
- Dc, Ds = minimo m 10
- Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10
- Sp = 40% della Sf

34.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente.
- c) Fino all'approvazione del Piano Urbano del Verde, gli interventi riguardanti le aree di pertinenza dell'edificio esistente sono subordinati alla presentazione di una relazione redatta da un agronomo attestante le piantumazioni esistenti, con la presentazione di un progetto di sistemazione del verde privato che preveda la valorizzazione e la conservazione delle essenze presenti di alto fusto.

L'Ufficio comunale preposto potrà, in sede di esame del progetto, prescrivere gli adeguamenti al progetto edilizio necessari per garantire il valore estetico ed ambientale dell'area di intervento.

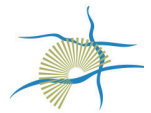
E' fatto obbligo di mantenere le essenze presenti di alto fusto. L'abbattimento di eventuali alberi potrà essere autorizzato solo per documentata necessità, a fronte dell'impegno di sostituzione con altrettanti alberi. Ai fini della salvaguardia di essenze arboree di pregio o di valore estetico ed ambientale, per comprovate esigenze risultanti dalla relazione agronomica, possono essere ammesse minori distanze dai confini e dalle strade (Dc - Ds) fermo restando il rispetto della distanza H/2 con un minimo di 5 m. e delle distanze tra fabbricati (Df).

Art.35 - a2: Isolato a bassa densità

35.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a2 comprendono le parti del territorio interessate da manufatti residenziali a bassa densità, monofamiliari o bi-familiari, isolati al centro di uno spazio aperto ad uso di giardino o cortile. L'edificio è generalmente arretrato rispetto al limite del lotto.

35.2 Destinazioni d'uso



- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA – uT
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III “Insedimento di attività di commercio” delle presenti Disposizioni di attuazione.

35.3 Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = 0.43 \text{ mq/mq}$
- $D_c = H/2$ con una distanza minima di 5 m
- D_f = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.
- D_s = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 25\%$
- $H = 10,50 \text{ m}$
- $S_p = 30\%$ della S_f
- Sono ammessi sopralti nei limiti degli indici urbanistici di cui sopra di edifici esistenti posti a distanza non regolamentare dai confini o a distanza inferiore a quella prevista nel rapporto distanza altezza dei fabbricati, purché venga rispettata la distanza di cui al D.M. 1444/68 tra pareti finestrate e non venga superato il perimetro esterno dell'edificio esistente per la parte di esso posto a distanza non regolamentare, venga altresì rispettata la distanza da codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche. Il rilascio del permesso di costruire o l'inoltro di DIA è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra le proprietà frontiste interessate, registrata e trascritta.
- Sono ammesse costruzioni a distanza non regolamentare dal confine previo convenzionamento tra i confinanti, da rendersi mediante scrittura privata registrata e trascritta presso i pubblici registri immobiliari, fermo restando il rispetto della distanza di fabbricati D_f .
- Sono, inoltre, ammesse costruzioni a confine ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza, solo in corrispondenza del fabbricato esistente, nei limiti della sagoma esistente.

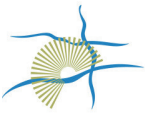
35.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto e convenzionato o piano attuativo. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III “Insedimento di attività di commercio” delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto qualora ammissibile, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente.

Art.36 - a3: Isolato a media densità

36.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a3 comprendono tessuti residenziali composti da lotti, a media densità, con tipologie edilizie a palazzina, villa o a schiera, con altezza prevalente di tre piani localizzate al centro del lotto o su fronte strada e organizzate secondo un impianto regolare con maglia di lottizzazione definita e riconoscibile.



36.2 Destinazioni d'uso

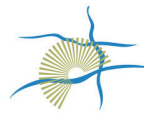
- Destinazione d'uso principale: uR - uT limitatamente a uT1
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA - uT2
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

36.3 Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = \max 0,60 \text{ mq/mq}$
- $D_c = H/2$ con una distanza minima di 5 m
- $D_f =$ pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.
- $D_s =$ pari a $1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 30\%$
- $H = 12,50 \text{ m}$
- $S_p = 20\%$ della S_f
- Sono ammessi sopralzi nei limiti degli indici urbanistici di cui sopra di edifici esistenti posti a distanza non regolamentare dai confini o a distanza inferiore a quella prevista nel rapporto distanza altezza dei fabbricati, purché venga rispettata la distanza di cui al D.M. 1444/68 tra pareti finestrate e non venga superato il perimetro esterno dell'edificio esistente per la parte di esso posto a distanza non regolamentare, venga altresì rispettata la distanza da codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche. Il rilascio del permesso di costruire o l'inoltro di DIA è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra le proprietà frontiste interessate, registrata e trascritta.
- Sono ammesse costruzioni a distanza non regolamentare dal confine previo convenzionamento tra i confinanti, da rendersi mediante scrittura privata registrata e trascritta presso i pubblici registri immobiliari, fermo restando il rispetto della distanza di fabbricati D_f .
- Sono, inoltre, ammesse costruzioni a confine ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza, solo in corrispondenza del fabbricato esistente, nei limiti della sagoma esistente.

36.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto e convenzionato o piano attuativo. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, qualora ammissibile, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente.
- c) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a3_146 sono attuabili attraverso permesso di costruire convenzionato finalizzato alla cessione della parte limitrofa disciplinata dal Piano dei Servizi. La superficie fondiaria coincidente con l'indicazione "indirizzi preliminari di progettazione per spazi aperti ed edifici – superficie permeabile" pari a circa 10 m, non genera capacità edificatoria; nell'area non potrà essere realizzato alcun manufatto edilizio né sopra né sottosuolo; i citati vincoli, dovranno essere oggetto di trascrizione nei registri immobiliari.



Art.37 - a4: Isolato ad alta densità

37.1 Definizione

I *campi dell'adeguamento a4* comprendono tessuti residenziali composti da lotti, ad alta densità, con tipologie edilizie in linea, blocco e torri con altezza pari o superiore a quattro piani localizzati al centro del lotto, all'interno di un ampio spazio privato condominiale utilizzato a giardino o a cortile, o su fronte strada.

37.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR - uT limitatamente a uT1
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA - uT2
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

37.3 Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = \max 1 \text{ mq/mq}$
- $D_c = H/2$ con una distanza minima di 5 m
- $D_f =$ pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche
- $D_s =$ pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 40\%$
- $H = 15,50 \text{ m}$
- $S_p = 20\%$ della S_f

37.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, qualora ammissibile, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente.

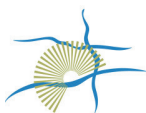
Art.38 - a5: Lotto multifunzionale

38.1 Definizione

I *campi dell'adeguamento a5* comprendono le parti composte dall'aggregazione di edifici, di media o alta densità, in linea, a blocco, isolati. E' caratterizzante la compresenza della funzione residenziale con quella commerciale e artigianale al piano terra, nelle parti comunicanti con il fronte strada e sporadica presenza di funzioni terziarie ai piani superiori.

38.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR - uT, limitatamente a uT1 e uT2; la destinazione uR non è superiore al 60% della S_t complessiva.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti



Disposizioni di attuazione.

38.3 Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = \max 0,5 \text{ mq/mq}$
- $D_c = H/2$ con una distanza minima di 5 m
- $D_f =$ pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m anche nel caso di una sola parte finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche
- $D_s =$ pari a $1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 40\%$
- $H = 12,50 \text{ m}$
- $S_p = 20\%$ della S_f

38.4 Attuazione degli interventi:

- Intervento subordinato a redazione di piano attuativo. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- Riguardo alla ristrutturazione edilizia, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti, è prescritta oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente, in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.

Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici con destinazione uR e uT potranno essere attuati esclusivamente nei limiti dell'art.9 comma 2 del DPR 380/2001, in assenza di piano attuativo.

38.5 Disposizioni particolari: a5_15

38.5.1 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR - uT - uS , limitatamente a uT1 e uT2.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

38.5.2 Parametri edilizi e urbanistici

- $S_{lp} \text{ max realizzabile} = \text{esistente}$
- le superfici con uso uR sono ammesse da un minimo di 6.700 mq ad un massimo di 8.400 mq; in merito alle modalità attuative vale quanto contenuto nella seguente tabella:

<i>S_{lp} stimata</i>	<i>uR</i>	<i>uT</i>	<i>S_{lp} in demolizione</i>
33.500 mq	6.700 mq	26.800 mq	0,00 mq
33.500 mq	8.400 mq	20.100 mq	5.000 mq

N.B. a fronte di 2,94 mq di S_{lp} esistente in demolizione è consentita la trasformazione ad uso residenziale di 1 mq.

- L'eventuale incremento delle superfici con uso uR oltre 8.400 e sino al massimo di 10.000 mq di S_{lp} è condizionato all'ulteriore demolizione di 4 mq di S_{lp} esistenti a fronte della possibilità di realizzare un nuovo metro



quadrato di SIp ad uso residenziale. La demolizione va realizzata per parti integrali dei fabbricati esistenti, in modo da ridurre, rispetto alla precedente situazione, la superficie coperta complessiva.

- la restante superficie dell'edificio Melghera è destinata a funzioni non residenziali di tipo terziario, ricettivo e di servizio, tale superficie a secondo delle due ipotesi d'uso residenziale sarà compresa tra il minimo di 20.100 mq (che sommata a 8.400 mq darà 28.500 tenendo conto della demolizione di 5000 mq) a 26.800 mq (che sommata a 6.700 mq dà 33.500 mq totali esistenti).
- $D_c = H/2$ con una distanza minima di 5 m
- $D_f =$ pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- $D_s =$ pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m e sono fatte salve le eventuali minori distanze esistenti
- $H = 15$ m

38.5.3 Attuazione degli interventi:

- Gli interventi comportanti l'insediamento della destinazione d'uso uR sono subordinati alla redazione di permesso di costruire convenzionato o piano attuativo; in questo caso:
 - a) sarà possibile per un assetto planivolumetrico adeguato alla nuova conformazione edilizia, attuare la ricostruzione su sedime anche non corrispondente con quello precedente;
 - b) non potranno essere ripetuti gli oneri e le cessioni d'area effettuati a fronte di precedenti piani attuativi per interventi che non abbiano raggiunto l'agibilità, a fronte di nuovi interventi sul medesimo lotto, fatti salvi conguagli necessari anche a fronte di cambi di destinazione d'uso.
- Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

Art.39 - a6: Insediamento produttivo unitario

39.1 Definizione

I *campi dell'adeguamento a6* comprendono i lotti di grandi dimensioni destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica. Grandi recinti produttivi delimitati da infrastrutture viarie con edifici e servizi di supporto alle attività in comune (condomini industriali): piastre (monoplanari o commerciali), capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

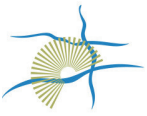
39.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uP - uT
- Destinazione d'uso esclusa: uR – uA

Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

39.3 Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = \max 1$ mq/mq
- $D_c = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $D_f = H$ del fabbricato, minimo di 10 m
- $D_s = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 60\%$
- $S_p = 10\%$ della S_f



- H = 12,00 m; sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive

39.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente, in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- f) Per il campo a6_10, in corrispondenza dell'area esterna adiacente al perimetro di fabbrica, le categorie territoriali compatibili ammesse sono le D, E, F (come risultanti dalle specifiche destinazioni riportate nell'elaborato tecnico "ERIR" nelle tabelle "Eventi in presenza di sostanze tossiche" pagg. 33/34); di fatto sono quindi escluse le categorie A, B e C che hanno destinazione in prevalenza residenziale, edifici sensibili (scuole, ospedali, ecc.).

Art.40 - a7: Lotto produttivo

40.1 Definizione

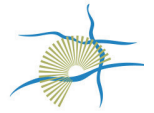
I campi dell'adeguamento a7 comprendono i lotti destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica: piastre monoplanari, capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

40.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uP - uT
- Destinazione d'uso esclusa: uR - uA
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

40.3 Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = \max 1 \text{ mq/mq}$
- $D_c = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $D_f = H$ del fabbricato, minimo di 10 m

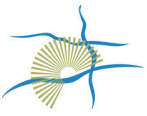


- $D_s = 1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 60\%$
- $S_p = 10\%$ della S_f
- $H = 12,00$ m; sono ammesse altezze superiori solo per: esigenze produttive, mediante Piano Attuativo, o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative
- ~~l'insediamento di nuove MSV non alimentari è ammesso con un lotto minimo di intervento con S_t non inferiore a 10.000 mq, l'ampliamento delle MSV esistenti potrà essere attuato nei limiti del Titolo III delle presenti disposizioni.~~

Capoverso stralciato come da emendamento - vedi atto CC. n. 59/2013

40.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o con piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, qualora ammissibile, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.
- c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.
- d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.
- e) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_55 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione delle aree e alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione primaria sulla via Alessandrini.
- f) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_56 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS; per questo campo la capacità edificatoria è determinata in 11.550 mq di slp.
- g) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
- h) Gli interventi di nuova edificazione all'interno del campo dell'adeguamento a7_57 sono subordinati alla redazione di piano attuativo finalizzato alla cessione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate negli elaborati del PdS.



Capo V - Campi della modificazione - m1

Art.41 - Obiettivi generali e attuazione degli interventi all'interno dei campi della modificazione m1

41.1 In questi campi sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la ridefinizione del bordo urbano esistente valorizzando il rapporto con lo spazio aperto di scala sovracomunale;
- l'incremento delle dotazioni di aree per servizi di uso pubblico;
- la realizzazione dei nuovi insediamenti in continuità con quelli esistenti;
- la realizzazione di connessioni tra le grandi aree di pregio ambientale poste attorno all'edificato della città e le aree verdi e gli spazi di interesse generale all'interno della città consolidata;
- la definizione di percorsi per la mobilità lenta;
- la realizzazione di spazi aperti di uso pubblico valorizzando gli elementi del paesaggio agrario presenti.

41.2 Gli interventi nei "campi della modificazione - m1" sono subordinati alla redazione di piano attuativo relativo all'intero territorio di ciascun campo. Laddove non risultino utilizzabili gli strumenti offerti dall'ordinamento per la predisposizione d'ufficio o ad opera della maggioranza dei proprietari (art. 12 comma 4 LR 12/2005, ossia 50% delle proprietà catastali), è consentito l'uso di più strumenti attuativi del medesimo campo della modificazione m1 a condizione che:

a) l'Amministrazione riconosca che l'attuazione per parti non comprometta né la complessiva coerenza e l'ordinato e organico assetto funzionale e distributivo dell'intero campo (desumibile dai punti 2 e 5 della rispettiva scheda) né posizioni specifiche di singoli proprietari, con particolare riferimento alla utilizzabilità della capacità edificatoria a ciascuno spettante, si precisa inoltre che anche la realizzazione dell'attuazione per parti dovrà comunque garantire tutte le cessioni indotte sia interne che esterne commisurate alla capacità edificatoria di ogni singolo piano parziale; il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione (eventualmente esteso all'intero campo) dovrà garantire quanto sopra;

b) siano rispettati i seguenti requisiti :

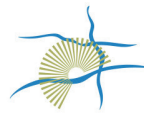
b1) superficie territoriale oggetto del piano attuativo parziale sia non inferiore a 15.000 mq e che la stessa raggiunga almeno il 30 % della St indicata al punto 4 di ciascuna scheda (devono essere dimostrati entrambi i requisiti);

b2) i proprietari delle aree non oggetto del piano attuativo parziale, ma ricompresi all'interno del campo m1, siano invitati a partecipare al procedimento.

41.3 Decorso 12 mesi dalla data di approvazione del PdR, qualora i proprietari interessati dalle previsioni dei "campi della modificazione - m1" non provvedano a predisporre il piano attuativo ed a proporre l'approvazione, l'Amministrazione Comunale, con un preavviso non inferiore a 90 giorni, può procedere d'ufficio alla redazione di un piano attuativo. L'Amministrazione può procedere d'ufficio anche in presenza di una proposta da parte di privati inammissibile per difetto di partecipazione dei proprietari interessati, per difetto dei documenti e degli elaborati necessari oppure nel caso in cui la proposta venga respinta dal Consiglio Comunale.

41.4 In sede di formazione dei piani attuativi riferiti ai Campi della Modificazione - m1, hanno valore prescrittivo le seguenti indicazioni riportate all'interno delle schede di progetto:

- l'individuazione della superficie territoriale salvo modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del limite del campo) contenuti all'interno di m 2 qualora i perimetri contenuti nella cartografia del PdR non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala di maggior dettaglio (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, manufatti edilizi). In ogni caso, in sede di presentazione del Piano attuativo,



- l'operatore dovrà produrre un rilievo strumentale quotato ed asseverato, sia della Sf che delle aree in cessione;
- l'individuazione morfologica delle aree ad uso pubblico interna all'ambito della modificazione e delle aree destinate all'edificazione salvo modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del perimetro delle aree) contenuti all'interno di m 2;
 - la destinazione d'uso principale, le destinazioni d'uso non ammesse, i parametri urbanistici. La Slp indicata nella scheda è da ritenersi un massimo, le superfici di uso pubblico in cessione dei minimi.

Le ulteriori indicazioni preliminari per la progettazione differenti dagli estratti cartografici delle Tavv. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000, sono esplicitivi delle prestazioni degli interventi al fine del raggiungimento degli obiettivi contenuti nella scheda di progetto; costituiscono pertanto elementi di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto proposto in approvazione dai soggetti attuatori.

All'interno delle schede di progetto in caso di difformità tra testo e grafici, i primi prevalgono sui secondi.

41.5 Qualora ad esito del rilievo strumentale obbligatorio, come disposto dall'art.8.3 delle Disposizioni comuni del PGT, risultasse una superficie territoriale St inferiore a quella indicata nella specifica scheda del campo della modificazione m1, la riduzione viene operata a carico della superficie fondiaria Sf.

41.6 Qualora la destinazione d'uso principale ammessa sia uR3 - Edilizia residenziale convenzionata, gli interventi dovranno rispettare le seguenti modalità:

- il 15% degli alloggi realizzati dovranno essere ceduti a persone indicate dal Comune;
- il 10% degli alloggi realizzati dovranno essere ceduti a persone indicate dal Comune attraverso il meccanismo della vendita differita, prevedendo un periodo di locazione minima pari a otto anni.

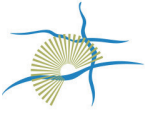
41.7 I parametri urbanistici relativi alle distanze da strade, confini, fabbricati, relativi agli interventi interni ai campi della modificazione m1 saranno definiti in sede di pianificazione attuativa e comunque non inferiori ai minimi previsti dalle leggi vigenti. Inoltre, in coerenza con quanto disposto all'art. 9 delle presenti disposizioni, è preclusa in tali campi la realizzazione dei sottotetti così come disciplinati all'art. 8.12 lettera f2) delle Disposizioni Comuni, costituendo gli stessi sottotetti presupposto per il successivo recupero ai fini abitativi.

41.8 Ferme restando le cessioni interne ed esterne ai campi della modificazione m1, la superficie minima permeabile si calcola ai sensi del vigente Regolamento Locale d'Igiene ed è riferita alla superficie territoriale dell'ambito di piano attuativo.

41.9 *Elenco dei campi della modificazione - m1*

I campi della modificazione m1 sono i seguenti:

- m1_1: Via Guido Rossa;
- m1_2: Via Isola Guarnieri;
- m1_3: Via Cevedale;
- m1_4: Via Carlo Goldoni;
- m1_5: Via Dante Aligheri;
- m1_6: Via alla Castellana;
- m1_7: Cascina Colcellate;
- m1_8: Via Fontanile;



- m1_9: Via Vespucci;
- m1_11: Via Firenze.