

Cernusco sul Naviglio

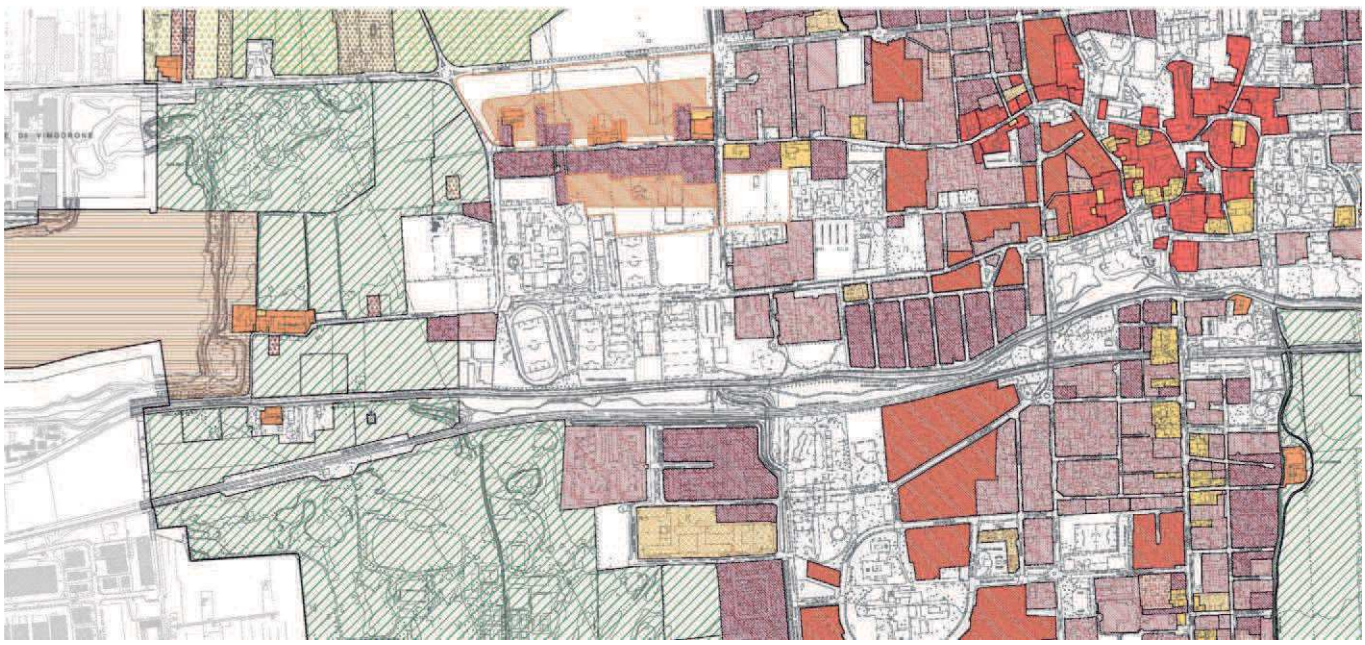
PGT 2010

Piano delle Regole

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

Variante n° 1 - Programmazione Urbanistica riferita al Settore Commerciale

47



Sindaco: Eugenio Comincini

Assessore alla Gestione del Territorio: Giordano Marchetti
Assessore all'Ambiente, Sport, Attività Produttive, New Media: Ermanno Zacchetti

Responsabile del Procedimento: Marco Acquati

Elaborazione PGT
Associazione Temporanea di Imprese: UBISTUDIO Srl - Consorzio Metis

UBISTUDIO Srl
Alessandro Alì e Antonio Longo (responsabili di progetto) con Mariasilvia Agresta, Daniela Gambino, Alessandro Musio, Giovanni Nardin, Cecilia Rusconi, Gabriele Solazzi - Caterina Gfeller (grafica)

Consorzio Metis
Emanuele Ranci Ortigosa
TRT - Trasporti e Territorio: Patrizia Malgieri, Simone Bosetti, Paola Raganato
IRS - Istituto per la Ricerca Sociale: Claudio Calvaresi, Elena Donaggio, Monica Righetti

Direttore tecnico UBISTUDIO Srl
Alessandro Alì

Elaborazione variante n.1 PGT componente commerciale
RTP: Paolo Beniamino De Vizzi, Gaetano Lisciandra, Fabrizia Palavicini, Elisa Tomasini

Comune di Cernusco sul Naviglio - Area Tecnica
Marco Acquati, Direttore dell' Area Tecnica
Settore Urbanistica e Catasto
Francesco Zurlo, Giuseppe Vitagliano , Roberta Emisfero
Settore Gestione e Controllo del Territorio
Alessandro Raimondi, Sara Torriani, Caterina Streitenberger, Cinzia Stocchero
Settore Viabilità e Urbanizzazioni Primarie
Alessandro Duca, Livia Zaghi, Raffaella Martello
Settore Urbanizzazioni Secondarie
Alberto Caprotti, Giorgio Goi, Sabrina Dominissini
Servizio Mobilità, Trasporti e Nuove Tecnologie
Marzia Bongiorno
Servizio Segreteria d'area Gare e Appalti
Maura Galli
Personale e Demografici
Fabio La Fauci
Stampa - Urp - Comunicazione
Patrizia Luraghi
Polizia Locale
Silverio Pavesi, Massimo Paris

Consulenza legale
Mario Viviani, Andrea Bagnasco

Piano delle Regole - Disposizioni di attuazione

Indice

Parte prima: Disposizioni generali

Titolo I - Costituzione e attuazione
Art.1 - Finalità pag.7
Art.2 - Documenti costitutivi pag.7
Art.3 - Strumenti di Attuazione del PGT pag.8
Art.4 - Interpretazione degli elaborati e facoltà di deroga pag.11

Titolo II - Definizioni specifiche del Piano delle Regole

Art.5 - Ambiti territoriali pag.12
Art.6 - Campi di applicazione delle regole pag.12
Art.7 - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica pag.13

Titolo III - Interventi sul patrimonio edilizio e l'ambiente

Capo I - Interventi edilizi

Art.8 - Definizione degli interventi pag.14
Art.9 - Disposizioni comunali inerenti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti pag.14
Art.10 - Disposizioni comunali inerenti le modalità di applicazione della L.R. 16/07/2009, n.13 pag.15
Art.11 - Qualità del progetto pag.15

Capo II - Interventi di sostenibilità ambientale

Art.12 - Indirizzi e principi in materia di risparmio energetico pag.15
Art.13 - Criteri di sostenibilità ambientale di edifici e spazi aperti commerciali e produttivi pag.16
Art.14 - Tutela del paesaggio e del patrimonio naturale pag.16

Capo III - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Art.15 - Area interna all'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE) pag.17
Art.16 - Area non più funzionale all'attività estrattiva pag.18
Art.17 - Area di tutela dei corridoi ambientali pag.18

Parte seconda: Disposizioni specifiche

Titolo I - Ambiti agricoli

Art.18 - Obiettivi generali degli interventi all'interno degli ambiti agricoli pag.20
Art.19 - aa1: Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana pag.20
Art.20 - aa2: Attrezzatura e residenza funzionale all'attività agricola pag.21
Art.21 - aa3: Attrezzatura e residenza non funzionale all'attività agricola pag.21

Titolo II - Ambiti del tessuto urbano consolidato

Capo I - Campi della conservazione

Art.22 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei campi della conservazione pag.23
Art.23 - c1: Aggregato edilizio di interesse storico e architettonico interno al centro antico pag.23
Art.24 - c2: Aggregato edilizio di origine rurale pag.24
Art.25 - c3: Edificio di interesse storico e architettonico pag.25

Capo II - Disciplina e manuale degli interventi ricadenti nei campi della conservazione

Art.26 - Generalità pag.27
Art.27 - Ambiti di intervento e categorie degli edifici pag.27
Art.28 - Disciplina del colore e della qualità urbana e prescrizioni di decoro degli edifici pag.28
Art.29 - Materiali e modalità costruttive pag.29
Art.30 - Regole generali sullo spazio urbano di interesse storico pag.33

Capo III - Campi della conservazione e dell'adeguamento con schede di progetto

Art.31 - Obiettivi generali degli interventi all'interno delle schede di progetto pag.34
Art.32 - Campi della conservazione e dell'adeguamento con scheda di progetto pag.34

Capo IV- Campi dell'adeguamento

Art.33 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei campi dell'adeguamento pag.99
Art.34 - a1: Villa urbana pag.99
Art.35 - a2: Isolato a bassa densità pag.100
Art.36 - a3: Isolato a media densità pag.101
Art.37 - a4: Isolato ad alta densità pag.103
Art.38 - a5: Lotto multifunzionale pag.103
Art.39 - a6: Insediamento produttivo unitario pag.105
Art.40 - a7: Lotto produttivo pag.106

Capo V - Campi della modificazione – m1

Art.41 - Obiettivi generali e attuazione degli interventi all'interno dei campi della modificazione – m1 pag.108
Art.42 - Campo della modificazione m1_1 via Guido Rossa pag.111
Art.43 - Campo della modificazione m1_2 via Isola Guarnirei pag.115
Art.44 - Campo della modificazione m1_3 via Cevedale pag.119
Art.45 - Campo della modificazione m1_4 via Carlo Goldoni pag.123
Art.46 - Campo della modificazione m1_5 via Dante Alighieri pag.127
Art.47 - Campo della modificazione m1_6 via Alla Castellana pag.131
Art.48 - Campo della modificazione m1_7 Cascina Colcellate pag.135
Art.49 - Campo della modificazione m1_8 via Fontanile pag.138
Art.50 - Campo della modificazione m1_9 via Vespucci pag.142
Art.52 - Campo della modificazione m1_11 via Firenze pag.146

Capo VI - Campi della modificazione – m2

Art.53 - Obiettivi generali e attuazione degli interventi all'interno dei campi della modificazione – m2 pag.150
Art.54 - Campo della modificazione m2_1 pag.156
Art.55 - Campo della modificazione m2_2 pag.158
Art.56 - Campo della modificazione m2_3 pag.162

Titolo III - Insediamento di attività di commercio

Art.57 - Definizioni e disposizioni generali pag.167
Art.58 - Contesti di localizzazione pag.168
Art.59 - Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative/commerciali pag.171
Art.60 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale pag.172

Allegato - Tabella colori di cui all'art.26.3 pag.174

Parte prima: Disposizioni generali

Titolo I - Costituzione e attuazione

Art.1 - Finalità

Il Piano delle Regole, di seguito nominato PdR, è parte del Piano di Governo del Territorio, di seguito PGT, del Comune di Cernusco Sul Naviglio. ed è redatto ai sensi della L.R. 12/2005 ss.mm.ii.. Il PdR con il PdS e il DP sostituisce il precedente strumento urbanistico comunale, il PRG conforme alla D.G.R. n. 7/9414 del 14/06/2002 e successive varianti, e ha validità temporale indeterminata.

Art.2 - Documenti costitutivi

2.1 Il PdR è costituito dai documenti elencati al successivo comma 2.2, disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio comunale secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano, a eccezione delle aree e dei servizi pubblici e privati di interesse collettivo, disciplinati dal Piano dei Servizi, di seguito PdS.

2.2 Il PdR, oltre alle presenti disposizioni è costituito dai seguenti elaborati con valore prescrittivo:

- elaborato n° 43: Tav. PGT - Piano delle Regole: "Ambiti del tessuto urbano consolidato: Campi della conservazione" - scala 1:10.000;
- elaborato n° 44:Tav. PGT - Piano delle Regole: "Ambiti del tessuto urbano consolidato: Campi dell'adeguamento" - scala 1:10.000;
- elaborato n° 45:Tav. PGT - Piano delle Regole: "Ambiti del tessuto urbano consolidato: Campi della modificazione" - scala 1:10.000;
- elaborato n° 46: Tav. PGT - Piano delle Regole: "Ambiti agricoli" - scala 1:10.000;
- elaborati n° 41 e 42:Tav. PGT - Piano delle Regole: "Tavola di Sintesi" - scala 1:5.000 (tavv.1-2);
- elaborati dal n° 51 al n° 62: Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2.000 (tavv.1-12)
- elaborati n° 49 e 50: Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa" - scala 1:5.000
- elaborato n° 67: Criteri per la redazione degli studi di impatto sulla circolazione veicolare
- elaborato n° 68: Studio di viabilità specifico per gli aspetti commerciali a supporto della variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio. Valutazione preliminare degli impatti sul traffico
- elaborato n° 69: Studio di viabilità specifico per gli aspetti commerciali a supporto della variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio. Studio di fattibilità degli interventi previsti lungo le zone a prevalente connotazione commerciale
- elaborato 70: Relazione: valutazione di congruità delle previsioni della variante n. 1 al PGT con i contenuti dello studio geologico del PGT vigente;
- elaborato 71: Carta geomorfologica, ambientale e del reticolo idrografico – Tav. 2;
- elaborato 72:Carta dei vincoli – Tav. 8a;
- elaborato 73: Carta dei vincoli – Tav. 8b;
- elaborato 74: Carta di sintesi – Tav. 9a;
- elaborato 75: Carta di sintesi – Tav. 9b;
- elaborato 76: Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano – Tav. 10a;elaborato 77: Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano – Tav. 10b. **2.3** Gli interventi del PdR sono disciplinati anche dai seguenti documenti contenuti all'interno del PGT:
- elaborato n° 63 – Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica;
- elaborati n° 64 – 65 - Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "regole per gli interventi e l'uso del suolo – tavv. 1 -2);
- elaborati n° 10 e 11 Tav. PGT - Documento di Piano: Azioni e strategie - "Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli

ambientali, paesistici e monumentali" - scala 1:5000 (tav. 1-2);
- elaborato n° 14 e 15: Tav. PGT - Documento di Piano: Azioni e strategie - "Disegno d'insieme e strategie generali" - scala 1:5000 (tavv. 1-2);
- elaborato n° 16 e 17: Tav. PGT - Documento di Piano: Azioni e strategie - "Tavola delle previsioni di piano" - scala 1:5000 (tavv. 1-2);
- elaborato n° 13: Tav. PGT – Documento di Piano: "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" - scala 1:10.000.
- elaborato n° 24: Documento di Piano: Disposizioni di Attuazione;
- elaborato n° 66: PGT: Disposizioni comuni;
- elaborato n° 48: Catalogo dei beni culturali, immobili e aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. n. 42/2004.

2.4 Il complesso delle modalità di utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato oltre che dalle presenti Disposizioni, dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento Locale d'Igiene. Le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione attuativa e nelle schede normative prevalgono sulle disposizioni morfologiche del Regolamento Edilizio.

Art.3 - Strumenti di Attuazione del PGT

3.1 Il PGT si attua mediante gli strumenti previsti dalle normative vigenti in materia.

3.2 *Permesso di costruire convenzionato*

Il Permesso di Costruire convenzionato, ove richiesto, è composto da tavole progettuali che disciplinano prescrittivamente gli elementi planivolumetrici e da una convenzione. La convenzione, sulla base delle risultanze dell'istruttoria, di norma dovrà prevedere:
- la cessione al Comune delle eventuali aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione e\o di servizi pubblici o di interesse generale, anche con esecuzione a cura e a spese del titolare del permesso di costruire;
- la corresponsione degli oneri specifici per le opere di riqualificazione stradale per gli interventi volti all'insediamento di attività commerciali nei campi ricompresi nelle zone a prevalente connotazione commerciale di cui all'art 58 delle presenti Disposizioni di attuazione, qualora previsto;
- le relative garanzie finanziarie;
- la disciplina del reperimento e\o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento;
- la cessione di parcheggi pubblici, ove necessari;
- le modalità di convenzionamento di eventuali quote di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e in affitto;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- le modalità di esecuzione delle opere.

La convenzione preordinata al permesso di costruire è sottoposta alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale, ove previsto. La stipula della convenzione è condizione per il rilascio del permesso di costruire.

3.3 *Piano attuativo*

L'attuazione del PdR attraverso Piano Attuativo è obbligatoria qualora prescritta dalle presenti Disposizioni all'interno della disciplina di cui alla successiva Parte Seconda nonché dalla normativa sovraordinata (L.R. 12/2005 ne LUN 1150/1942). In questi casi il Piano Attuativo è finalizzato al reperimento delle aree per servizi e/o alla fornitura di un servizio di uso pubblico in modo coerente con gli obiettivi specifici fissati dalla presente norma e secondo le modalità definite dalla disciplina del PdS, nonché dalla normativa sovraordinata (L.R. 12/2005 ne LUN 1150/1942). Il rilascio

del permesso di costruire o l'efficacia della DIA sono subordinati alla stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

L'attuazione delle previsioni del PdR previo Piano Attuativo ammette tutti gli interventi di cui all'art.27 della L.R. 12/2005 ivi compreso quello della nuova costruzione.

Salvo diverse indicazioni contenute all'interno della Parte Seconda delle presenti Disposizioni, nei Piani Attuativi deve essere assicurata una dotazione di aree per attrezzature pubbliche nella misura minima e nelle modalità definite dalla disciplina del PdS.

I piani attuativi e loro varianti conformi agli atti del PGT sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.14 c.4 bis della L.R. 12/2005.

Nelle convenzioni dei piani attuativi deve essere prevista la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per le aree da destinare a urbanizzazione primaria individuate negli elaborati grafici del PdR, è prevista obbligatoriamente la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale all'atto della stipula. Nei piani attuativi la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento, e la realizzazione della quota parte di opere di urbanizzazione secondaria, devono essere di norma eseguite dai soggetti attuatori a scomputo oneri o quale obbligazione aggiuntiva. Debbono altresì considerarsi non monetizzabili le aree da destinare a urbanizzazione secondaria, individuate negli elaborati grafici del PdR, per esse è prevista la disciplina del PdS.

L'approvazione dei piani attuativi è subordinata all'impegno dei soggetti attuatori (solidalmente obbligati) a realizzare o potenziare le opere di urbanizzazione necessarie in tutto o per quota parte all'insediamento previsto anche se queste siano situate al margine o all'esterno dell'ambito soggetto di piano.

Le convenzioni possono altresì prevedere la realizzazione di opere pubbliche quale contributo di costruzione aggiuntivo rispetto ai valori tabellari, o finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, o altro da parte del Comune.

I piani attuativi devono essere predisposti in modo da garantire la perequazione di tutti i soggetti interessati, in modo che siano equamente ripartiti fra tutti i proprietari, in proporzione alla rispettiva area di proprietà, gli oneri del piano stesso sia in termini pecuniari che di cessione gratuita e acquisizione di aree al Comune, nonché la capacità edificatoria dell'intero piano.

L'attuazione dei piani attuativi da parte di soggetti diversi dal Comune è subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione, con atto registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti aventi titolo alla realizzazione degli interventi, che deve contenere quanto prescritto all'art.46 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., salvo che le vigenti disposizioni normative non dispongano ulteriori previsioni, e quanto segue:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nei termini quantitativi e qualitativi stabiliti dal piano attuativo nelle modalità definite dal PdS;
- la corresponsione degli oneri specifici per le opere di riqualificazione stradale per gli interventi volti all'insediamento di attività commerciali nei campi ricompresi nelle zone a prevalente connotazione commerciale e dei piani attuativi approvati e convenzionati di cui all'art 58 delle presenti Disposizioni di attuazione, qualora previsto;
- l'assunzione, a carico del proprietario delle aree, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intervento e nel caso di realizzazione delle opere a scomputo: i costi, i tempi e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, gli elementi progettuali, i criteri, i tempi e le modalità di trasferimento al Comune;
- l'assunzione, a carico del proprietario delle aree, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione secondarie previste dall'intervento e nel caso di realizzazione delle opere a scomputo: i costi, i tempi e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, gli elementi progettuali, i criteri, i tempi e le modalità di trasferimento al Comune;
- le fasi d'intervento e i termini per la realizzazione delle opere private e di urbanizzazione;
- idonee garanzie finanziarie per il corretto adempimento degli obblighi convenzionali;

- le sanzioni da applicare in caso di inosservanza degli obblighi convenzionali;
- quanto altro richiesto dalla presente normativa, inoltre nonché ove previsto, quanto disciplinato al successivo art.11;
- qualità del progetto.

Sono inoltre a carico del soggetto attuatore, quindi senza alcun aggravio per il Comune e non scomputabili, le spese di progettazione per tutte la fasi previste dal D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., la direzione lavori, gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, oltre all'IVA di legge.

Altresì non sono scomputabili gli oneri relativi alle certificazioni energetiche, alle progettazioni e certificazioni ed ogni altro adempimento relativo alla normativa di tipo ambientale e acustico.

Le spese di collaudo saranno a carico del concessionario, mentre il collaudatore sarà indicato dal Comune. Saranno, inoltre, a carico del soggetto attuatore, quindi non scomputabili:

- quota R.U.P.;
- spesa per progettazione, contabilità e DL;
- spesa per sicurezza in fase di progettazione-esecuzione;
- spesa per IVA sui lavori;
- spesa per IVA sulla progettazione, DL e Sicurezza;
- spesa per la redazione/modifica della convenzione e delle Linee guida;
- spesa per consulenza legale a favore del Comune;
- spesa per frazionamenti ed eventuali accatastamenti;
- spesa di allacciamento agli impianti a rete.

Le opere di urbanizzazione primaria a carico del concessionario dovranno essere ultimate entro tre mesi dalla fine lavori degli interventi assentiti dal permesso di costruire o dalla DIA o comunque secondo la tempistica concordata in convenzione e dovranno essere collaudate favorevolmente prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile privato.

Con riferimento al D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., l'amministrazione comunale potrà affidare al soggetto attuatore il ruolo di stazione appaltante purché venga rispettato il codice degli appalti citato, quindi entro i limiti della soglia di importo comunitario, applicando la procedura negoziata della trattativa privata preceduta da una cosiddetta gara informale alla quale invitare almeno cinque imprese (art.32, lett.G, art.122, c.8 del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii.).

La convenzione dovrà stabilire la durata di validità della stessa, che decorrerà dalla data della stipula, la quale dovrà avvenire indicativamente entro sei mesi dalla data di approvazione del piano attuativo, e comunque entro il termine da fissarsi nella convenzione stessa o nell'atto deliberativo di approvazione.

La convenzione dovrà prevedere le sanzioni da applicare in caso di inosservanza degli obblighi convenzionali, nonché quant'altro richiesto dalla presente normativa.

Gli interventi all'interno dei campi della conservazione subordinati alla redazione di Piano Attuativo unicamente rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente possono usufruire di un incremento della Slp fino ad un massimo del 10% rispetto a quanto stabilito dal PdR.

Ai sensi del comma 3-ter dell'art.26 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. è comunque fatta salva la conclusione, anche agli effetti di variante urbanistica, delle procedure in corso alla data del 31 marzo 2010. Sono considerate tali le procedure per le quali è stato comunicato l'avvio del procedimento; per queste procedure si applicherà la normativa del PRG vigente alla data di adozione del PGT, nel caso si rilevino difformità tra le schede di progetto o altri elaborati grafici rispetto agli atti di pianificazione adottati e/o approvati, le indicazioni di questi ultimi prevalgono.

Art.4 - Interpretazione degli elaborati e facoltà di deroga

4.1 In caso di difformità tra le prescrizioni contenute negli elaborati cartografici del PdR e quelle delle presenti Disposizioni, le seconde prevalgono sulle prime.

4.2 Nella cartografia del PdR, sono state rappresentate con apposita grafia le sagome degli edifici contenuti all'interno di piani attuativi che hanno concluso l'iter di approvazione e che ancora non erano esistenti al momento della redazione della cartografia comunale. Le suddette sagome hanno puro valore indicativo sia nelle dimensioni che nelle distanze da altri manufatti; essi pertanto non costituiscono oggetto di alcuna certificazione. Per i soli Campi della conservazione, così come definiti al successivo art.6, nel caso di non perfetta concordanza fra la cartografia del PdR e le mappe catastali, prevale la base catastale. Le rettifiche dei perimetri relativi avvengono nella fase di attuazione dei piani attuativi ove richiesti.

4.3 Le indicazioni contenute nei piani attuativi in attuazione del PdR e nelle schede normative previste nella successiva Parte Seconda delle presenti norme, prevalgono sulle disposizioni morfologiche del Regolamento Edilizio, costituendone esplicita deroga.

4.4 Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del PdR nei casi di cui all'art.40 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle procedure ivi previste.

Titolo II - Definizioni specifiche del Piano delle Regole

Art.5 - Ambiti territoriali

5.1 Il PdR suddivide il territorio comunale sottoposto alla sua disciplina nei seguenti ambiti territoriali:
- *Ambito del tessuto urbano consolidato*: insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo le aree libere intercluse o di completamento; esso è suddiviso nei seguenti campi di applicazione delle regole: campi della conservazione, campi dell'adeguamento, campi della modificazione;
- *Ambito agricolo*: insieme delle parti di territorio caratterizzate dalla presenza di elementi di valore ecologico-ambientale e spazi e attività connesse alle coltivazioni agricole e boschive;
- *Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica*: si rimanda al successivo art.7.

5.2 Ai fini dell'applicazione delle regole, negli elaborati cartografici del PdR, ogni ambito è suddiviso in porzioni minime di territorio ciascuna identificata con specifica sigla contenente tipologia e numero progressivo.

Art.6 - Campi di applicazione delle regole

6.1 Sono le porzioni minime di territorio in cui si articola l'ambito del tessuto urbano consolidato. I campi di applicazione delle regole si differenziano per le modalità del cambiamento consentite, in relazione alle caratteristiche fisiche e morfologiche e alle attitudine agli usi, in essi riconosciute. Il PdR individua:
- campi della conservazione;
- campi dell'adeguamento;
- campi della modificazione.

6.2 I Campi della conservazione riguardano quelle porzioni del territorio comunale in cui si riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi aperti. Questi, sulla base di caratteristiche tipologiche, della morfologia urbana, dei tipi edilizi, delle destinazioni d'uso e dei parametri di edificabilità, si articolano in:
- c1: Aggregato edilizio di interesse storico e architettonico;
- c2: Aggregato edilizio di origine rurale;
- c3: Edificio di interesse storico e architettonico.

6.3 I Campi dell'adeguamento riguardano quelle porzioni del territorio comunale in cui si riconosce un carattere definito e concluso del tessuto edilizio, in cui non si rilevano considerevoli valori paesaggistici, architettonici e testimoniali meritevoli di tutela, e al cui interno sono ammessi interventi di adeguamento degli edifici e degli spazi aperti ai requisiti tecnologici e spaziali legati agli usi consentiti, di densificazione e/o di completamento.
Questi, sulla base di caratteristiche tipologiche, sulla morfologia urbana, sui tipi edilizi, sulle destinazioni d'uso e sui parametri di edificabilità, si articolano in:
- a1: Villa urbana;
- a2: Isolato a bassa densità;
- a3: Isolato a media densità;
- a4: Isolato ad alta densità;
- a5: Lotto multifunzionale;
- a6: Insediamento produttivo unitario;

- a7: Lotto produttivo.

6.4 I Campi della modificazione riguardano quelle porzioni del territorio comunale in cui si ammettono interventi finalizzati alla realizzazione di una nuova configurazione fisica e funzionale degli spazi in continuità con gli insediamenti esistenti posti al contorno: il completamento del tessuto insediativo esistente, la ristrutturazione urbanistica di parti caratterizzate da dismissione o sottoutilizzo, la realizzazione di nuove dotazioni di spazi aperti di uso pubblico.
Questi, sulla base di caratteristiche tipologiche, sulla morfologia urbana, sui tipi edilizi, sulle destinazioni d'uso e sui parametri di edificabilità, si articolano in:
- m1: Progetto unitario di completamento;
- m2: Intervento di riqualificazione urbanistica.

Art.7 - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono quelle parti del territorio comunale che, a norma dell'art.10 comma 1 lettera E) della L.R. 12/2005, sono esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura e che, per ragioni di morfologia del suolo o per i valori ambientali e ecologici, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.
Queste si articolano in:
- ate: Area interna all'Ambito territoriale Estrattivo (ATE);
- nate: Area non più funzionale all'attività estrattiva;
- ac: Area di tutela dei corridoi ambientali.

Titolo IV - Interventi sul patrimonio edilizio e l'ambiente

Capo I - Interventi edilizi

Art.8 - Definizioni degli interventi

Si rimanda all'art. 7.15 delle Disposizioni Comuni del PGT.

Art.9 - Disposizioni comunali inerenti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

9.1 Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è escluso nelle seguenti parti del territorio comunale:

- Aree destinate all'agricoltura: aa1 - aa2 - aa3;
- Campi dell'adeguamento a6 - a7;
- Campi della modificazione m1 - m2;
- Campi dell'adeguamento con edifici esistenti o di futura edificazione che sono o saranno esito di Piani di Zona fatto salvo quanto sotto specificato:
  a) che l'intervento avvenga in un'unica soluzione per tutto il corpo edilizio su proposta dell'ente gestore o di società cooperative su sottotetti di proprietà delle stesse;
  b) gli alloggi recuperati dovranno essere riservati in via perpetua all'affitto a canone sociale e/o moderato; questa condizione non si applica in caso di edifici con tipologia edilizia a schiera con alloggi monofamiliari.
- Edifici con vincolo culturale D.Lgs. n. 42/2004 esistente nonché quelli per i quali tale vincolo viene proposto dal presente PGT, ad eccezione degli edifici di proprietà comunale adibiti a edilizia residenziale pubblica, previo parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali e Architettonici.
- Campi della conservazione c1, c2 e c3: è esclusa la possibilità di modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- Edifici originati da un unico intervento edilizio o di interventi edilizi simmetrici e adiacenti, anche nel caso di differenti proprietà: gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti sono esclusi se non sono estesi all'intero fronte originario e/o simmetrico

9.2 Reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, per interventi volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari:

- Campi della conservazione c1 - c2 - c3: non è consentita la monetizzazione ma si devono reperire obbligatoriamente gli spazi di parcheggi pertinenziali, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, all'interno del lotto oggetto di intervento o con la possibilità di individuarli anche in un raggio di 300 m dall'ambito d'intervento, ad eccezione degli edifici di proprietà comunale che possono fruire di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.
- Campi dell'adeguamento a1 - a2 - a3 - a4 - a5: non è consentita la monetizzazione ma si devono reperire obbligatoriamente gli spazi di parcheggi pertinenziali, garantita da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, con la possibilità di individuarli anche in un raggio di 300 m dall'ambito d'intervento ad eccezione degli edifici di proprietà comunale adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

9.3 Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovranno rispettare la distanza minima tra fabbricati - Df come definita dallo specifico campo delle regole, nonché l'altezza massima consentita all'interno del medesimo campo delle regole. L'altezza è calcolata secondo le disposizioni di cui all'art.8.2 delle Disposizioni comuni del PGT.

Art.10 - Disposizioni comunali inerenti le modalità di applicazione della L.R. 16/07/2009, n.13

L'applicazione della L.R. 16/07/2009, n. 13, avviene in conformità a quanto stabilito con D.C.C. n.99 del 8/10/2009 "Disposizioni comunali inerenti le modalità di applicazione della L.R. 16/07/2009, n.13, avente per oggetto "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia" alla cui interpretazione si procede alla luce dello strumento urbanistico generale vigente al momento della deliberazione medesima.

Art.11 - Qualità del progetto

11.1 Per gli interventi subordinati alla redazione di piano attuativo con destinazione residenziale - uR l'Amministrazione comunale può prevedere delle riduzioni di oneri a condizione che il soggetto attuatore si impegni a definire il progetto attraverso procedura concorsuale (concorso di progettazione o concorso di idee), ai sensi della Sezione III del Capo IV del Titolo I della Parte II del D.Lgs. n. 163/2006 per quanto applicabile, e a rispettare, in sede esecutiva, gli elementi architettonici, morfologici e compositivi che abbiano costituito motivata ragione della scelta.

11.2 Per gli interventi subordinati alla redazione di piano attuativo con destinazione produttiva e/o terziaria - uP e uT possono essere previsti incrementi della capacità edificatoria specificatamente attribuita a singoli terreni od ambiti di pianificazione attuativa sino ad un massimo del 10% di detta capacità, a condizione che il soggetto attuatore si impegni a definire il progetto attraverso procedura concorsuale (concorso di progettazione o concorso di idee), ai sensi della Sezione III del Capo IV del Titolo I della Parte II del D.Lgs. n. 163/2006 per quanto applicabile, e a rispettare, in sede esecutiva, gli elementi architettonici, morfologici e compositivi che abbiano costituito motivata ragione della scelta. Allo scopo di incentivare la riqualificazione del tessuto urbano della "città delle imprese", anche per gli interventi edilizi diretti con destinazione produttiva e/o terziaria, per i quali sia dimostrato l'incremento della sostenibilità dei cicli produttivi ed il miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali dell'edificio e dello spazio aperto di pertinenza viene stabilito un incremento della capacità edificatoria del 5%. I sopra citati incrementi premiali , (sia per i piani attuativi che per gli interventi edilizi diretti) potranno essere realizzati in deroga esclusivamente dai parametri edilizi "If" e dal "Rc".

11.3 A questo scopo l'Amministrazione Comunale emana entro 12 (dodici) mesi dalla data di approvazione del PdR apposito regolamento contenente oltre i criteri di applicazione della presente disposizione (procedura concorsuale, luogo, tempi e modalità del lavoro della commissione, composizione della commissione), anche l'eventuale l'entità della riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Capo II - Interventi di sostenibilità ambientale

Art.12 - Indirizzi e principi in materia di risparmio energetico

Il PdR, in coerenza con le disposizioni contenute all'art.10 comma 3 lettera h) della L.R. 12/2005, sostiene, quale prestazione qualitativa nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi disciplinati dalle presenti norme, gli obiettivi del contenimento energetico e della sostenibilità ambientale. Le disposizioni da seguire per il raggiungimento della prestazione sopra declinata sono quelle indicate dalla specifica normativa, dall'Allegato "C" - Linee guida per la progettazione per un uso più efficiente dell'energia e delle risorse - del vigente Regolamento Edilizio Comunale. L'Amministrazione comunale, al fine di dare opportuna visibilità ai risultati ottenibili mediante l'applicazione delle disposizioni in materia di contenimento energetico, definisce meccanismi di monitoraggio relativi ai consumi, alle emissioni di CO_2 e ai risparmi realizzabili dalle famiglie e dalle imprese.

Art.13 - Criteri di sostenibilità ambientale di edifici e spazi aperti commerciali e produttivi

Per la realizzazione di interventi con destinazione d'uso principale produttiva (uP) e/o terziaria (uT), secondo criteri di sostenibilità ambientale (costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti), l'Amministrazione Comunale emana, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di approvazione della variante n.° 1 di adeguamento del P.G.T. alla programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, apposito regolamento contenente criteri di applicazione della presente disposizione e l'entità della eventuale riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Art.14 - Tutela del paesaggio e del patrimonio naturale

14.1 L'Amministrazione Comunale approva, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data dell'approvazione del della variante n.° 1 di adeguamento del P.G.T. alla programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, il Piano Urbano del Verde.
Fino all'approvazione del Piano Urbano del Verde ai fini della tutela del paesaggio o del patrimonio naturale valgono le seguenti disposizioni:

- l'abbattimento e lo sradicamento di alberi ad alto fusto o di filari é soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale esplicito. Nei progetti di riqualificazione ambientale o di ristrutturazione di giardini - pubblici e privati - deve essere prevista la sostituzione delle essenze eventualmente da abbattere per motivi di sicurezza o fitosanitari;
- in presenza di essenze improprie può essere autorizzata la sostituzione della vegetazione con essenze autoctone;
- negli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica deve essere prevista un'adeguata piantumazione della superficie permeabile. Nelle edificazioni in sottosuolo ove sia prevista una ricopertura con terreno vegetale del costruito, la coltre di coltivo dovrà essere di adeguato spessore;
- nelle zone industriali, commerciali e terziarie devono essere messe a dimora alberature autoctone d'alto fusto lungo i confini degli insediamenti e nelle zone destinate a parcheggio.

Le sistemazioni a verde e gli interventi relativi alle aree scoperte devono essere documentati con specifici elaborati di progetto ove si devono indicare le essenze scelte e la loro ubicazione ed il sesto d'impianto (distanza fra l'asse delle essenze), i livelli del terreno, esistenti e di progetto, le soluzioni adottate per le pavimentazioni e ogni altro elemento necessario alla valutazione complessiva dell'intervento proposto. I progetti edilizi devono essere predisposti in modo da garantire il rispetto della vegetazione esistente, avendo cura di non danneggiare l'apparato radicale ed osservando una debita distanza tra le fondazioni, le canalizzazione e gli altri manufatti sotterranei, dalla base del tronco degli alberi.

14.2 Nella rideterminazione del contributo di costruzione dovuto ai titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.43 comma 2bis della L.R. 12/2005, definisce, per gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, una maggiorazione percentuale del costo di costruzione entro un massimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
In particolare, considerata la morfologia del territorio comunale, tali interventi potranno interessare il sistema agricolo di pianura ovvero potranno essere finalizzati alla realizzazione di siepi e filari.

Capo III - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Art.15 - Area interna all'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE)

Nelle tavole "PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Regole per gli interventi e l'uso del suolo" sono evidenziate con la sigla "ate" le aree interne all'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE) e sono considerate ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ai sensi dell'art.10 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. Per queste aree vigono le disposizioni del Piano Cave della Provincia di Milano approvato con D.C.R. n. 8/166 del 16 maggio 2006, nonché quelle della DGR n. 8/6148 del 12 dicembre 2007 relativa alle destinazioni d'uso compatibili con i Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS).

La realizzazione degli impianti ed attrezzature previste dall'art.35 della L.R. dell'8 agosto 1998, n. 14, è subordinata all'avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale e della Provincia del Piano d'ambito di cui all'art.11 della L.R. dell'8 agosto 1998, n. 14, nonché alla deliberazione della Direzione centrale risorse ambientali della Provincia di Milano inerente i contenuti dei Piani d'ambito, del settembre 2006.

Il rilascio delle autorizzazione è subordinato alla presentazione e approvazione da parte del Comune e della Provincia della convenzione di cui all'art.11 L.R. dell'8 agosto 1998, n. 14, e ss.mm.ii..

Fino all'assolvimento degli obblighi sopracitati (piano d'ambito, convenzione, autorizzazione) sono assentibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento alle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché per la mitigazione ambientale degli effetti derivanti dagli impianti esistenti.

Trattandosi di aree considerate ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica non vi sono insediabili nuove attività produttive, quali ad esempio gli impianti di betonaggio, raccolta e trattamento rifiuti, autodemolizioni e in generale qualsiasi attività volta alla trasformazione urbanistica del territorio.

Nello specifico qualsiasi attività di trasformazione del materiale cavato in sito o trasportato dall'esterno del sito non è ammissibile in quanto in contrasto con le finalità del PLIS "Parco Est delle Cave", trattandosi di attività produttive.

Gli impianti produttivi esistenti possono permanere fino alla decorrenza della validità della autorizzazioni in essere, per essi sono autorizzabili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento alle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché per la mitigazione ambientale degli effetti derivanti dagli impianti esistenti, con esclusione di qualsiasi intervento volto al loro ampliamento.

Non è ammessa alcun attività di immissione e trasformazione nel sito di materiali inerti provenienti dall'esterno, ivi compresa quella derivante da demolizioni e scavi stradali, ad esclusione di quelli necessari per il recupero ambientali dei siti.

Per le aree inserite all'interno del piano cave, i soggetti autorizzati all'escavazione possono, previa avvenuta approvazione del Piano d'ambito sopracitato, realizzare le opere strettamente pertinenti alla cava, quali specificate all'art.35 della L.R. del 14 del 1998 con le esclusioni sopracitate, previa approvazione da parte della AC di apposito convenzionamento, da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del proponente e a favore del Comune, in cui lo stesso si impegni irrevocabilmente entro tre mesi dalla cessazione dell'attività estrattiva a rimuovere a propria cura e spesa, tutti gli impianti, strutture e manufatti realizzati; all'atto del ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della DIA, a garanzia del sopra citato impegno dovrà essere presentata garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, a tacito rinnovo, di importo pari al valore di rimozione dei manufatti insediati e da documentarsi, preventivamente, con la presentazione di computo metrico.

Le aree interne all'Ambito Territoriale Estrattivo sono individuate anche nelle tavole "PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica".

Art.16 - Area non più funzionale all'attività estrattiva

Nelle tavole "PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Regole per gli interventi e l'uso del suolo" sono evidenziate con la sigla "nate" le aree non più funzionali alle attività estrattive e sono considerate ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ai sensi dell'art.10 della L.R. 12/2005 e ss.mm. All'interno di queste aree si dovranno eseguire gli interventi di riassetto ambientale previsti dall'art.21 della L.R. 14/1998 e quelli previsti all'interno del Piano Cave della Provincia di Milano approvato con D.C.R. n. 8/166 del 16 maggio 2006. Al loro interno non sono insediabili né attività produttive ne attività volte alla trasformazione urbanistica del territorio.
In particolare, gli interventi ammessi dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- assicurare condizioni di sicurezza e bonifica del suoli secondo la normativa vigente in materia;
- la reintegrazione funzionale e fruitiva delle parti non più interessate dalle attività estrattive ai caratteri del paesaggio circostante;
- la ricostituzione dei percorsi interrotti dalle attività estrattive, al fine di renderli funzionali al rafforzamento della rete della mobilità pedonale e ciclabile;
- l'integrazione delle aree all'interno delle dotazioni di spazi di uso pubblico attraverso interventi finalizzati alla realizzazione di parchi attrezzati e spazi per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano;
- l'attuazione delle disposizioni di attuazione del PdR e del PdS anche attraverso atti convenzionali che non prevedano il passaggio delle aree alla proprietà pubblica assicurando però la realizzazione e la gestione di servizi di interesse generale.

Le aree non più funzionali all'attività estrattiva sono individuate anche nelle tavole "PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica".

Art.17 - Area di tutela dei corridoi ambientali

Nelle tavole "PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Regole per gli interventi e l'uso del suolo" sono evidenziate con la sigla "ac" specifiche parti che rappresentano varchi ambientali tra i sistemi edificati del territorio del comune di Cernusco e quello dei comuni contermini; tali aree, ad integrazione della rete ecologica provinciale, sono considerate ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ai sensi dell'art.10 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii..
Al loro interno non sono insediabili né attività produttive né attività volte alla trasformazione urbanistica del territorio. L'eventuale capacità edificatoria finalizzata all'attività agricola definita dalle disposizioni del PdR può essere utilizzata in altre aree non interessate da tali ambiti e destinate all'agricoltura. Le eventuali nuove infrastrutture viarie previste nelle aree debbono essere compensate con l'impianto di un adeguato equipaggiamento arboreo in sito. All'interno dei campi dell'adeguamento interessati dalle disposizioni del presente articolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamenti da realizzarsi in continuità con l'edificio esistente; dovrà essere garantita un'adeguata copertura vegetale del suolo e la tutela della permeabilità del suolo non interessato dall'intervento.
Nelle aree di tutela dei corridoi ambientali possono essere realizzate infrastrutture viabilistiche limitatamente alla classe F e F-bis, così come definite dal Codice della Strada, con pavimentazione in terre stabilizzate, oltre a sentieri e percorsi ciclopedonali locali. Altre infrastrutture potranno essere realizzate solo a seguito di una valutazione ambientale e secondo modalità che non pregiudichino l'efficienza ecologica e la qualità paesaggistica del corridoio ambientale.
Le aree di tutela dei corridoi ambientali sono individuate anche nelle tavole "PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica". In queste aree i contenuti del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano si integrano e ove prescritto prevalgono sulle previsioni del PGT.

Parte seconda: Disposizioni specifiche

Titolo I - Ambiti agricoli

Art.18 - Obiettivi generali degli interventi all'interno degli ambiti agricoli

18.1 In questi campi sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:
- la generale protezione degli impatti su suolo, sottosuolo, acqua e aria;
- la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali;
- la protezione delle acque sotterranee attraverso la limitazione dell'uso di pesticidi e concimi chimici;
- il mantenimento e il ripristino dei canali principali di deflusso delle acque, del reticolo idrografico minore e dei sistemi di drenaggio dei campi;
- il mantenimento e il ripristino delle presenze vegetazionali significative, soprattutto a carattere lineare lungo strade e fossi;
- la conservazione e la diffusione delle pratiche agronomiche secondo protocolli di agricoltura biologica;
- la ricostituzione degli elementi del paesaggio agrario: filari arborei ed arbustivi lungo strade campestri, fossi e rogge;
- il mantenimento dei percorsi interpoderali e il loro inserimento all'interno dei circuiti della mobilità lenta (percorsi pedonali e ciclabili) per la fruizione degli ambiti paesaggistici;
- il nuovo impianto di superfici boscate;
- la realizzazione di servizi di uso pubblico regolamentati da atto convenzionale secondo le disposizioni del Piano dei Servizi.

18.2 Gli interventi edilizi ammissibili, come riportato all'art.59 comma 4 della L.R. 12/2005, dovranno rispettare le caratteristiche formali e morfologiche dell'architettura rurale del territorio lombardo, ad esempio sono vietati i manufatti prefabbricati, i colori chiari e le tipologie con copertura piana. Si dovranno utilizzare esclusivamente manufatti e modelli costruttivi tradizionali; l'intervento dovrà essere opportunamente mitigato ed integrato nel paesaggio circostante anche con riferimento agli edifici esistenti.

Art.19 - aa1: Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana

19.1 *Definizione*
Le *aree destinate all'agricoltura e alla forestazione urbana - aa1* comprendono gli spazi aperti e destinati alla produzione agricola e all'impianto di nuove superfici boscate.

19.2 *Destinazioni d'uso*
- Destinazione d'uso esclusiva: uA.

19.3 *Parametri edilizi e urbanistici*
- If , Rc = ai parametri stabiliti dal Titolo III art. 59 della L.R. 12/2005 si applica una riduzione del 20%, limitatamente agli edifici residenziali.
- H = 6,50 m superabili per motivate esigenze tecnologiche produttive fino a un massimo di 10 m
- Ds, Dc, Df = minimo 10 m

19.4 *Attuazione degli interventi*
Interventi edilizi diretti.

Nei casi di interventi di nuova edificazione, qualora le superfici asservite alla realizzazione del nuovo manufatto confinino con un ambito agricolo con disciplina "aa2: Attrezzatura e residenza funzionale all'attività agricola", l'intervento è ammesso soltanto qualora si realizzi in adiacenza al limite di tale ambito; sono fatte salve le norme delle distanze.
Al fine del computo della superficie aziendale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.
Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari secondo le modalità previste dal titolo III della L.R. 12/2005.
Non è subordinata né a permesso di costruire né a DIA la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
All'interno delle aree aa1 interessate da aree di tutela dei corridoi ambientali non è ammesso l'insediamento di manufatti edilizi.
In queste aree i contenuti del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano si integrano e ove prescritto prevalgono sulle previsioni del PGT.

Art.20 - aa2: Attrezzatura e residenza funzionale all'attività agricola

20.1 *Definizione*
Le *attrezzature e le residenze funzionali all'attività agricola – aa2* comprendono gli edifici, le attrezzature e gli spazi di pertinenza legati alla produzione agricola insediati all'interno di un'Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana.

20.2 *Destinazioni d'uso*

- Destinazione d'uso esclusiva: uA.

20.3 *Parametri edilizi e urbanistici*

- If, Rc = ai parametri stabiliti dal Titolo III art.59 della L.R. n.12/2005 si applica una riduzione del 20%, limitatamente agli edifici residenziali.
- H = 6,50 m superabili per motivate esigenze tecnologiche produttive fino ad un massimo di 10 m
- Ds, Dc, Df = minimo 10 m

20.4 *Attuazione degli interventi*
Interventi edilizi diretti.
Al fine del computo della superficie aziendale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.
Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari secondo le modalità previste dal titolo III della L.R. 12/2005.
Non è subordinata né a permesso di costruire né a DIA la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Art.21 - aa3: Attrezzature e residenza non funzionale all'attività agricola

21.1 *Definizione*
Le *attrezzature e le residenze non funzionali all'attività agricola - aa3* comprendono sia gli edifici, le attrezzature e gli spazi di pertinenza inseriti all'interno di un'area destinata all'agricoltura ma con funzione non agricola che gli edifici realizzati originariamente in funzione della produzione agricola non più esistente alla data di adozione del PGT.

21.2 *Destinazioni d'uso*

- Destinazione d'uso esclusiva: uA.

21.3 *Parametri edilizi e urbanistici*

- If, Rc = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistenti
- Ds, Dc, Df = esistenti

21.4 *Attuazione degli interventi*

Interventi edilizi diretti finalizzati alle sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.

Titolo II - Ambiti del tessuto urbano consolidato

Capo I - Campi della conservazione

Art.22 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei campi della conservazione

In questi campi sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:
- il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva dell'insieme;
- il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi interni agli isolati;
- il mantenimento non soltanto degli aspetti formali dei manufatti originari ma anche della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte";
- il recupero degli edifici nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente e nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti;
- la pavimentazione degli ambiti cortilizi privati con materiali impermeabili differenti dall'asfalto;
- la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché delle di piccole attività artigianali e commerciali compatibili con i tessuti e i manufatti;
- la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà (manufatti provvisori e superfetazioni).
- per gli interventi sugli elementi di finitura esterna si rimanda ai contenuti del successivo Capo II - Disciplina e manuale degli interventi ricadenti nei campi della conservazione.

Art.23 - c1: Aggregato edilizio di interesse storico e architettonico interno al centro antico

23.1 *Definizione*

I campi della conservazione c1 comprendono le parti del territorio che costituiscono il nucleo centrale di antica formazione del comune e che pertanto hanno nell'insieme valore storico e paesaggistico.

23.2 *Destinazioni d'uso*
- Destinazione d'uso principale: uR. - 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.

23.3 *Parametri edilizi e urbanistici*
- If = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente
- Ds, Dc, Df = maggiore o uguale all'esistente

23.4 *Attuazione degli interventi*

a) Intervento edilizio diretto o 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) Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Per gli stessi immobili di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con la demolizione totale o parziale, solo previa presentazione di perizia statica asseverata e fatta salva l'autorizzazione di cui all'art.21 del D.Lgs. n. 42/2004 di competenza della Sopraintendenza alla Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali.
c) Per gli altri immobili sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione

straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compreso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente fatto salvo quanto indicato nell'eventuale relativa scheda di progetto.

d) L'art. 9 c.2) del DPR 380/2001 consente l'ammissibilità di interventi riguardanti una singola unità immobiliare, a prescindere dalla tipologia d'intervento, anche sulla base di quanto disposto dall'art. 52 c.1 della L.R. n.12/2005, che specifica che i mutamenti d'uso non cambiano la qualificazione dell'intervento. Qualora invece gli interventi ricadano in un campo della conservazione soggetto a pianificazione attuativa nel quale non siano ancora stati approvati gli strumenti attuativi, per i predetti interventi se interessano più di una unità immobiliare non è ammesso il cambio d'uso eccedente il 25% delle destinazioni preesistenti.

Nel merito degli 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 questo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.

e) Per il campo della conservazione c1_ 18, in ragione dell'origine dell'intervento edificatorio (PZ 2 CE 18), si ritiene ammissibile la possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi alle stesse condizioni di cui all'art. 9.1, anche con il superamento dell'altezza esistente.

Art.24 - c2: Aggregato edilizio di origine rurale

24.1 *Definizione*

I *campi della conservazione c2* comprendono le parti del territorio comunale interessate da nuclei cascinali di antica formazione e che pertanto presentano caratteristiche di pregio storico, architettonico e paesaggistico.

24.2 *Destinazioni d'uso*

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

24.3 *Parametri edilizi e urbanistici*

- If = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente
- Ds, Dc, Df = maggiore o uguale all'esistente

24.4 *Attuazione degli interventi*

a) Intervento edilizio diretto 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) Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Per gli stessi immobili di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con la demolizione totale o parziale, solo previa presentazione di perizia statica asseverata e fatta salva l'autorizzazione di cui all'art.21 del D.Lgs. n. 42/2004 di competenza della Sopraintendenza alla Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali.

c) Per gli altri immobil*i* sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compreso il cambio di destinazione purché nel

rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente, fatto salvo quanto indicato nell'eventuale relativa scheda di progetto.

d) L'art. 9 c.2) del DPR 380/2001 consente l'ammissibilità di interventi riguardanti una singola unità immobiliare, a prescindere dalla tipologia d'intervento, anche sulla base di quanto disposto dall'art. 52 c.1 della L.R. n.12/2005, che specifica che i mutamenti d'uso non cambiano la qualificazione dell'intervento. Qualora invece gli interventi ricadano in un campo della conservazione soggetto a pianificazione attuativa nel quale non siano ancora stati approvati gli strumenti attuativi, per i predetti interventi se interessano più di una unità immobiliare non è ammesso il cambio d'uso eccedente il 25% delle destinazioni preesistenti.

Nel merito degli 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 questo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.

In tali interventi i corpi scala ed ascensori dovranno essere ricavati all'interno dell' originario sedime dell'organismo edilizio.

Negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione gli spazi per la sosta dei veicoli sono ammessi esclusivamente ai piani interrati, con mitigazione e mascheratura delle rampe di accesso, che dovranno essere per quanto possibile coperte e non percepibili.

Al di fuori delle rampe di accesso, non sono ammissibili altre alterazioni dello stato dei luoghi, se non in dipendenza delle normativa antincendio.

Art.25 - c3: Edificio di interesse storico e architettonico

25.1 *Definizione*

I *campi della conservazione c3* comprendono le parti del territorio comunale interessate da edifici e spazi aperti aventi caratteristiche di pregio storico, architettonico e paesaggistico.

25.2 *Destinazioni d'uso*

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uP – uT Fatto salvo il mantenimento delle categorie funzionali dell'uso uT per i locali nei quali siano insediate attività ricadenti nella categoria funzionale uT alla data di adozione della variante n° 1 al P.G.T.
  Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

25.3 *Parametri edilizi e urbanistici*

- If = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente
- Ds, Dc, Df = maggiore o uguale all'esistente

25.4 *Attuazione degli interventi*

a) Intervento edilizio diretto 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) Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Per gli stessi immobili di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con la demolizione totale o parziale, solo previa presentazione di perizia statica asseverata e fatta salva l'autorizzazione di cui all'art.21 del D.Lgs. n. 42/2004 di competenza della

Sopraintendenza alla Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali.

c) Per gli altri immobili sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compreso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente, fatto salvo quanto indicato nell'eventuale relativa scheda di progetto

d) L'art. 9 c.2) del DPR 380/2001 consente l'ammissibilità di interventi riguardanti una singola unità immobiliare, a prescindere dalla tipologia d'intervento, anche sulla base di quanto disposto dall'art. 52 c.1 della L.R. n.12/2005, che specifica che i mutamenti d'uso non cambiano la qualificazione dell'intervento. Qualora invece gli interventi ricadano in un campo della conservazione soggetto a pianificazione attuativa nel quale non siano ancora stati approvati gli strumenti attuativi, per i predetti interventi se interessano più di una unità immobiliare non è ammesso il cambio d'uso eccedente il 25% delle destinazioni preesistenti.

Nel merito degli 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 questo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.

Sono ammesse modifiche distributive interne, anche se interessano muri portanti, quali ad esempio:

- modifiche all'inserimento di servizi igienico sanitari o di impianti tecnologici;
- modifiche alla modifica di muri divisori non aventi funzione portante;
- modifiche alla formazione o chiusura di porte interne;

a condizione che tali modifiche non comportino alterazioni all'involucro esterno, perdita o deturpazione di eventuali ambienti interni di valore architettonico.

Sono ammesse modifiche puntuali all'involucro esterno limitatamente all'eliminazione delle superfetazioni e/o degli elementi contrastanti o privi di valore storico architettonico e ambientale, o per il ripristino dei caratteri storici originari, o per l'inserimento di servizi igienici e impianti tecnologici.

Sono esclusi interventi di formazione di vani interrati, cantine o autorimesse sottostanti al sedime degli edifici di cui al presente comma.

Per la sostituzione delle parti degradate e per il consolidamento delle strutture ammalorate si devono utilizzare materiali e tecnologie con caratteristiche simili alle originarie.

e) Per il campo c3_52 (Villa Alari) è compatibile anche l'insediamento di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, ed inoltre l'insediamento di attività del credito e delle assicurazioni, previo convenzionamento con il Comune.

Capo II - Disciplina e manuale degli interventi ricadenti nei campi della conservazione

Art.26 - Generalità

26.1 La presente disciplina costituisce integrazione e specificazione delle disposizioni contenute nell'Allegato B punto A) del vigente Regolamento Edilizio, prevalendo sulle stesse.

26.2 Scopo delle disposizioni è quello di rendere disponibile un abaco di riferimento relativo alle forme, alle tinte ed alle finiture da utilizzare per gli edifici. Tutto ciò per favorire il miglioramento della qualità urbana e del decoro generale della città anche al fine di ridare un'immagine unica e compiuta del centro storico e dei nuclei di antica formazione, che nel tempo sono stati interessati dall'inserimento nel tessuto di molteplici stili architettonici.

26.3 Gli edifici e gli spazi pubblici o privati devono essere progettati, realizzati e manutenzionati nel rispetto delle norme generali di cui agli articoli che seguono.
Tali norme incidono sulla morfologia della città a diversa scala, regolano il corretto svolgimento delle operazioni di coloritura, pulitura e restauro cromatico delle facciate degli edifici esistenti o da edificarsi.

26.4 Le disposizioni che seguono hanno valore prescrittivo per tutti gli interventi edilizi, a partire da quelli di manutenzione ordinaria, e riguardano gli immobili ricadenti nei Campi della Conservazione come individuati negli elaborati del PdR.

26.5 Considerato che negli Ambiti del tessuto urbano consolidato sono ricompresi anche i Campi dell'adeguamento e i Campi della modificazione, il vigente Regolamento Edilizio dovrà essere integrato con specifiche disposizioni in coerenza con le presenti norme.

Art.27 - Ambiti di intervento e categorie degli edifici

27.1 *Gli ambiti d'intervento riguardano:*

a) I *campi della conservazione c1* comprendono le parti del territorio che costituiscono il nucleo centrale di antica formazione e le aree storiche o ad esse contigue in cui è riconoscibile un linguaggio unitario che deve essere preservato, tutelato e valorizzato. Gli interventi edilizi da attuarsi su edifici posti in tali campi dovranno tendere a questa finalità.

b) I *campi della conservazione c2* comprendono le parti del territorio comunale interessate da nuclei cascinali che, rappresentando comuni esempi di architettura rurale di antica formazione con caratteristiche di pregio storico e paesaggistico, sono da salvaguardare.

c) I *campi della conservazione c3* comprendono le parti del territorio comunale interessate da edifici e spazi aperti aventi caratteristiche di pregio architettonico e ambientale.

27.2 Nei campi della conservazione sono presenti edifici per le quali si possono individuare le seguenti categorie:
a) **edifici**, vincolati dalla Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio, gli edifici che pur non vincolati per legge ma individuati nello strumento urbanistico possiedono caratteri di singolarità e qualità oltre agli edifici pubblici con più di 70 anni.

Fatte salve le eventuali prescrizioni impartite dalla Soprintendenza, gli interventi su tali fabbricati non possono alterare, sostituire o lesionare qualsiasi materiale originario e le caratteristiche linguistiche; per gli stessi è necessario un approfondimento e una indagine progettuale specifica, affiancata da analisi delle cromie originali e del loro supporto.

Gli elaborati progettuali attinenti agli interventi di coloritura e recupero delle facciate dovranno essere graficamente accurati al fine di evidenziare l'aspetto materico delle facciate (esistente e di progetto).

Il rilievo fotografico, allegato ai grafici di progetto, dovrà essere composto con scansioni di elevata definizione anche su supporto magnetico.

b) **edifici che possiedono caratteri di pregio morfologico**

Gli interventi edilizi devono tendere al mantenimento del pregio delle facciate e dell'edificio nel suo insieme correlandolo con l'intorno. Il progetto cromatico può trovare riferimento nella tavolozza di riferimento del colore, ma è consentito discostarsene a seguito di un indagine e di progetto cromatico specifici che ne dimostrino la coerenza con l'intorno e l'insieme.

c) **edifici che non possiedono caratteri di pregio morfologico** o presentano elementi di dissonanza rispetto al tessuto circostante.

Dovranno tendere a mitigare l'impatto di questi manufatti sul tessuto circostante, tentando un reinserimento ambientale attraverso la colorazione del fabbricato.

Il progetto del colore può trovare riferimento in una apposita tavolozza di riferimento del colore che tenga conto del contesto circostante.

d) **edifici oggetto di ristrutturazione urbanistica a seguito di specifico P.A.**

Il progetto, già nella fase di elaborazione del P.A., dovrà essere corredato da uno studio cromatico delle facciate e dei materiali delle finiture coerente con le finalità previste nella presente normativa.

27.3 Ove ammissibili gli interventi edilizi e/o urbanistici volti all'insediamento della destinazione uC dovranno essere finalizzati a non alterare i caratteri morfologici originali dell'edificato esistente e del contesto localizzativo.

Art.28 - Disciplina del colore e della qualità urbana e prescrizioni di decoro degli edifici

28.1. La disciplina del colore e della qualità urbana si attua nei campi della conservazione che comprendono il nucleo centrale di antica formazione, i nuclei delle cascine e gli edifici di interesse storico ed architettonico.

28.2 Le fronti degli edifici visibili da spazi pubblici dovranno soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quali, a titolo esemplificativo, i contorni delle aperture, le fasce marcapiano, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

28.3 I fabbricati soggetti a ristrutturazione (urbanistica o edilizia), restauro o risanamento conservativo dovranno inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, in particolare con quelli di riconosciuta valenza artistica, avendo riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono a inserirsi.

28.4 Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni o con qualunque manufatto il suolo e il sottosuolo pubblico salvo formale concessione, disciplinata da apposita convenzione onerosa.

Art.29 - Materiali e modalità costruttive

29.1 *Intonaci*

I muri di nuova costruzione o rinnovati dovranno essere prevalentemente finiti ad intonaco rustico tirato a frattazzo fine o a civile con l'esclusione di ogni tipo di lavorazione che conferisca alla facciata particolari effetti quali graffiato, spruzzato, striato, ecc.; è escluso l'utilizzo di intonaci plastici e in cemento.

Gli interventi di risanamento dovranno privilegiare la conservazione degli intonaci esistenti di malta e calce. La scelta relativa al ripristino o al rifacimento dell'intonaco dovrà dipendere dallo stato di degrado di quello esistente.

Nel caso di ritrovamento, di tracce di affreschi o decorazioni dipinte queste dovranno essere mantenute informando del ritrovamento gli uffici preposti.

I fronti di edifici, o parti unitarie di essi, costituiti da elementi di materiale lapideo a vista, non debbono essere intonacati e/o tinteggiati. Tali superficie dovranno essere ripristinate con trattamento di pulitura, protezione e consolidamento. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali compatibili a quelli conservati.

29.2 *Impianti in facciata*

Gli impianti di canalizzazione del gas, acqua, energia elettrica e telefonici non dovranno essere posizionati in facciata. In caso di preesistenze e/o per ragioni tecniche, che impediscono tale via preferenziale, queste dovranno essere occultate in modo da non interferire nella composizione e nel disegno della facciata.

Le caldaie, impianti di condizionamento e i vani dei servizi tecnici (cassette e sportelli) dovranno essere incassati nelle murature e/o alloggiati entro vani adeguati non visibili o ben occultati.

L'introduzione di volumi tecnici ed ascensori potranno avvenire solo se addossati a fronti interne e con osservanza delle caratteristiche tipologiche dei fronti interessati.

Non sono comunque ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura.

29.3 *Cromia e tinteggiatura*

La scelta delle cromie si opera attraverso l'indagine di quelle esistenti o rilevabili nell'intonaco e il confronto con il contesto. La tavolozza colori allegata alla presente disciplina ha valore indicativo e ripropone i colori del luogo (giallo Piermarini, giallo Milano, terra di Siena, bianco, grigio, ecc.); devono essere evitati colori contrastanti e dissonanti.

La scelta del colore è intesa dalle presenti norme come scelta progettuale; sarà possibile discostarsi motivatamente proponendo un apposito progetto cromatico, che dovrà essere approvato dalla Commissione per il Paesaggio.

Le tinteggiatura delle facciate possono essere eseguite con tinte di calce di tipo tradizionale e/o stabilizzate, tinte minerali naturali quali silicati di potassio. I prodotti devono garantire una buona permeabilità al vapore. Sono proibiti i prodotti al quarzo. I fronti esterni degli edifici formanti un solo corpo architettonico, anche se frazionati tra più proprietà, dovranno risultare uniformi anche nelle tinte.

Non sono ammesse tinteggiature parziali o a colori diversi sui fronti di un edificio, quando non facciano parte di un disegno unitario di facciata.

Non sono ammessi rivestimenti di qualsiasi tipo quali gres-ceramino, tesserine, quadrotti, mosaico, marmo, ecc..

29.4 *Zoccolature*

Le zoccolature non dovranno essere più alte di cm 60 e potranno essere realizzate con intonaco di cemento strollato di tonalità grigia, in pietra naturale, beola o granito grezzo a taglio regolare.

29.5 *Coperture*

a) Le **coperture** saranno a falda con manto di protezione in tegole di laterizio, del tipo coppo lombardo o effetto

coppo, colore naturale. Lo schema della falda sarà quella esistente al momento dell'intervento, salvo che la demolizione eventuale di parti strutturali non impongano modifiche per coordinarsi con le coperture adiacenti.
Non sono ammesse coperture piane e coperture a botte.

b) I **canali di gronda** a sezione semicircolare e le colonne pluviali esterne a sezione circolare dovranno essere in lega di rame o metallici con colori scuri quali grigio e/o marrone.
I pluviali devono essere incassati per una altezza minima di m 2,20 quando sono prospicienti agli spazi pubblici, sia per una questione di tipo estetico, sia per evitare impedimenti e sporti sul marciapiede e sulla carreggiata.
La gronda corrisponde alla parte della copertura aggettante oltre il filo della muratura perimetrale dei fabbricati. La parte aggettante inferiore viene detta sottogronda, elemento da riproporre per mantenere continuità tra gli edifici. Vi sono due principali tipologie di sottogronde presenti nel centro storico e nei nuclei di antica formazione, distinguibili in base al materiale utilizzato: sottogronde in legno a vista e sottogronde in cemento o intonacate.

c) Il **sottogronda in legno** non cassonettato e con travi a vista è la soluzione che meglio si adatta agli edifici presenti nel centro storico e nei nuclei di antica formazione; questa tipologia è da utilizzare nel caso la stessa copertura venga già realizzata con questo materiale.
La testa dei travetti dovrà avere una lavorazione semplice e non elaborata.

d) Per il s**ottogronda da realizzarsi in cemento armato** a vista o comunque se il sottogronda si presenta intonacato, (qualora la copertura non venga realizzata con materiali tradizionalmente usati quali il legno), l'intradosso nel collegarsi alla facciata dovrà presentare elementi di raccordo quali fasce, cornicioni o modanature sagomate secondo disegni geometrici.

29.6 *Abbaini, finestre sui tetti degli edifici*

Gli abbaini saranno dimensionati in funzione del conseguimento di corretti rapporti aeroilluminanti nei sottotetti, avranno di norma caratteristiche analoghe a quelle presenti nella tradizione locale; è comunque fatta salva la facoltà di deroga di cui alla L.R. 12/2005 nei casi recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
Le finestre ricavate lungo le falde dei tetti (lucernari), visibili da spazi pubblici, saranno correlate di norma nella posizione e nei materiali alle finestre di facciata.

29.7 Scale *esterne, balconi e ballatoi, soglie e davanzali*

a) Le **scale esterne** dovranno avere struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata come l'edificio di appartenenza, le lastre di pedata e di ripiano dovranno essere in pietra grigia.

b) I **balconi** dovranno avere dimensioni contenute, analoghe a quelle dei balconi preesistenti purché originari, conservando e rispettando la tipologia e i materiali già presenti nella facciata. Non sono ammesse tettoie e coperture improprie di terrazzi e balconi.
Non è ammesso l'inserimento di balconi laddove non se ne dimostri la preesistenza.
Dovranno avere la soletta di pietra (serizzo, granito o beole) o di c.a., poggianti su mensole di granito; le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro o in ghisa, purché verniciati con smalti scuri. Non sono ammesse ringhiere in alluminio.
Il progetto architettonico dovrà "coordinare" le ringhiere e i parapetti facenti parte di unità edilizie differenti ma confinanti, sia per quanto riguarda la tipologia che per quanto attiene ai materiali, al fine di evitare contrasti incompatibili.
Particolare attenzione dovrà essere prestata per i sistemi distributivi esterni rappresentata dai ballatoi in legno o pietra, curando e salvaguardando la valorizzazione di tali materiali quali elementi caratterizzanti l'edilizia storica.

c) Per le **soglie ed i davanzali** si dovranno utilizzare materiali già presenti in molti edifici storici, di disegno molto semplice, in pietra di tonalità bianca o grigia o in prefabbricato di cemento liscio o bocciardato.

29.8 *Portoni, serramenti e inferriate*

a) I **portoni e i portoncini** per l'accesso alla proprietà, prospicienti su strada o comunque visivamente apprezzabili da spazi pubblici, dovranno essere in legno con forme semplici evitando quindi l'utilizzo di alluminio anodizzato o verniciato per la realizzazioni di portoncini ciechi o a vetri, che andrebbero in contrasto con il contesto in cui si inseriscono.
È preferibile conservare i portali esistenti mantenendone le dimensioni originarie senza l'apporto di modifiche o risagomature; laddove siano state effettuate modifiche o risagomature è opportuno il ripristino delle forme dei materiali e degli elementi originari.

b) I **serramenti di finestra e porta finestra** devono essere in legno verniciati con colori coprenti semiopachi, verdi, marroni o grigi; non è ammesso l'impiego di serramenti in alluminio anodizzato e in materiali plastici.
È preferibile, ove possibile, la realizzazione di serramenti a doppio battente, anche se non sono da escludere serramenti a luce unica, con sistema di oscuramento a persiana. Non è ammesso l'utilizzo di serramenti esterni con telaio in facciata e sistemi di oscuramento con tapparelle avvolgibili in qualsiasi materiale.
Nelle finestre poste a piano terra o rialzato, qualora il davanzale sia posto ad altezza inferiore a m. 2,50 dalla quota di marciapiede e/o spazio di uso pubblico, o comunque di passaggio in spazi privati, non è ammessa l'apertura a battente delle persiane; le stesse dovranno essere contenute nello spessore della muratura o eventualmente potranno essere scorrevoli ricorrendo al sistema a scorrimento su guide o binari.

c) È ammessa l'installazione di **inferriate** alle finestre situate al piano terra che danno affaccio sulla strada. Le inferriate da applicare dovranno avere maglie regolari in ferro, verniciate con smalto di colore scuro, evitando inferriate con disegni troppo complessi. Lungo le strade strette sono da evitare inferriate sporgenti dal filo della facciata.

29.9 *Vetrine, saracinesche e tende solari*

a) Le **vetrine** dei negozi dovranno aprirsi verso l'interno ed essere poste in opera in modo che, aperte o chiuse, non presentino alcun aggetto nella linea del muro, su spazi pubblici o su strade private aperte al pubblico transito.
Per la verniciatura dei serramenti si devono impiegare smalti atossici di aspetto opaco e/o satinato; sono da preferire i colori scuri di tali elementi; sarà possibile discostarsi motivatamente proponendo un apposito progetto cromatico, che dovrà essere approvato dalla Commissione per il Paesaggio.

b) Per consentire la visione delle vetrine dei negozi, le **saracinesche** dovranno essere metalliche di colore scuro smaltato a maglia con disegno semplice e non cieche

c) Per le **tende solari** nelle costruzioni esistenti dovranno essere aperte e realizzate in modo che siano comprese all'interno dei contorni di ogni singola luce di vetrina; dovranno avere un'altezza non inferiore a m 2,50 dal piano del marciapiede ed essere arretrate almeno di cm 20 dal filo del marciapiede.
Nelle nuove costruzioni verranno collocate negli spazi all'uopo riservati e già previsti in sede di progetto delle facciate, salvo casi particolari (mancanza di portatende).
La coloritura e il tessuto delle tende poste su edifici storici o che costituiscono un corpo architettonico dovranno essere uniformi e armonizzarsi con l'edificio.

29.10 *Muri di recinzione e cancellate*

a) I **muri di recinzione** verso lo spazio pubblico sono tutelati per l'importanza nella configurazione dello spazio pubblico urbano. Sono tutelati i muri in pietra del Naviglio Martesana.
I vecchi muri di recinzione devono essere mantenuti; possono essere oggetto di parziali rifacimenti utilizzando le stesse tecniche, i materiali di recupero o altri simili, solo quando lo richiedano le condizioni statiche del manufatto

o interventi per ricavare nuovi passi carrai.

b) Le **cancellate** di recinzione dovranno essere realizzate in ferro secondo schemi elementari con semplici correnti verticali di ferro quadro o tondo e correnti orizzontali in ferro piatto; queste barriere, se non realizzate in ferro battuto dovranno essere smaltate in nero micaceo.

29.11 *Insegne, targhe e piano degli impianti pubblicitari e delle insegne di esercizio*

Per ogni intervento edilizio di manutenzione straordinaria delle facciate, ristrutturazione o nuova costruzione, in ogni parte del territorio comunale, assentito tramite Permesso di Costruire, DIA o soggetto a piano attuativo, dovrà essere presentato apposito piano di segnalamento, comprendente gli alloggiamenti per le insegne e gli impianti pubblicitari, da prodursi all'atto della presentazione della pratica edilizie o del piano attuativo.

Il progetto del piano di segnalamento dovrà essere conforme all'apposito regolamento per gli impianti pubblicitari, quando approvato dalla A.C. e in ogni caso nel rispetto delle disposizioni seguenti.

a) Nel contesto del centro storico è prioritaria la ricerca di una armonia tra tutti gli elementi presenti nelle facciate degli edifici e, sulla percezione di un complesso di edifici o di un edificio, le **insegne commerciali** possono influire considerevolmente sia positivamente sia negativamente.
   Le dimensioni e le colorazioni delle insegne devono essere realizzate prestando particolare attenzione all'edificio in cui andranno ad inserirsi, soprattutto per evitare disordini a livello estetico nell'ambiente urbano.
   Scritte e insegne non devono sporgere rispetto al filo facciata; questo in modo da non coprire o ridurre la percezione degli edifici nel complesso.
   Nel caso di insegne luminose, le stesse sono consentite solo se retroilluminate; sono vietate le insegne lampeggianti.
   Sono auspicabili insegne ricostruite secondo i disegni delle insegne storiche, composte semplicemente da una lastra metallica dipinta con un fondo prevalentemente di colore scuro; questo tipo di mezzo pubblicitario può rappresentare un elemento di forte connotazione positiva per gli edifici che le adottano.
   In ogni caso, in assenza del piano degli impianti pubblicitari e delle insegne di esercizio sopracitato, con la prima richiesta, di insegna o di impianto pubblicitario relativa ad un determinato edifico, dovrà essere prodotto a cura dell'amministratore o dei proprietari il suddetto piano di segnalamento, che sarà vincolante per le installazioni successive per lo stesso edificio.

b) Le **targhe** da realizzarsi con ottone, acciaio o plexiglass, devono essere esposte sulle murature di facciata; non è consentito il loro posizionamento sulle cornici degli accessi e soprattutto dei portali.
   Per un corretto inserimento è preferibile mantenere una dimensione possibilmente contenuta delle targhe.
   Nel caso in cui ci fosse una compresenza tra più targhe è necessario mantenere un certo ordine nella distribuzione, uno stesso formato e uno stesso materiale; ma soprattutto è necessario che l'ultima targa inserita rispetti le caratteristiche delle esistenti andando ad uniformarsi con le stesse.
   Sono fatte salve le modalità e prescrizioni contenute nel R.E. vigente e nel Regolamento sugli impianti pubblicitari.

29.12 *Box/Depositi*

Per il decoro dell'insediamento è vietata la realizzazione ed il montaggio di box in lamiera, baracche e tettoie.

Gli spazi per le autovetture si ricavano:

- nei cortili scoperti;
- al piano terreno degli edifici,
- nel sottosuolo.

I ricoveri per autovetture potranno essere collocati al piano terra di tutti gli edifici con l'esclusione degli edifici qualificati di particolare valore culturale e/o architettonico; gli stessi non potranno avere accessi direttamente prospicienti su aree pubbliche.
Nella realizzazione dei locali da adibire a box o a depositi attrezzi, riutilizzare (per quanto possibile) i corpi edilizi o i rustici già esistenti all'interno delle corti o dei giardini.
Le loro caratteristiche estetiche dovranno essere coerenti con le prescrizioni sopra elencate in quanto sono elementi fondamentali nel contribuire a ordinare lo spazio esterno.
E' prescritto l'uso di porte e/o portoni a battente di forma tradizionale e realizzati in legno con disegni che riprendano i disegni tipici della zona.

29.13 *Pavimentazioni esterne*
Gli interventi devono sempre indicare l'assetto fisico e funzionale degli spazi scoperti e promuoverne la qualità; la pavimentazione dei cortili va realizzata con l'uso esclusivo di materiali tradizionali.
I materiali delle pavimentazioni degli spazi scoperti sono: acciottolato, lastre lapidee, porfido, masselli autobloccanti anche a verde, prati armati. È vietato l'uso dell'asfalto fuori dalle aree stradali pubbliche; l'uso del cemento è ammesso esclusivamente per la realizzazione di rampe di accesso ai box interrati.
E' vietata la realizzazione di rampe esterne scoperte , se non per la parte necessaria per il passaggio degli autoveicoli e dei mezzi di soccorso.

Art.30 - Regole generali sullo spazio urbano di interesse storico

Elementi architettonici e decorativi (quali ad es. affreschi, fontane, edicole votive), le sistemazioni del suolo (lastricati, acciottolati) e i muri a secco sono elementi da tutelare, conservare e valorizzare.
Non è ammessa la modifica dei materiali e degli apparati decorativi di affreschi, fontane, edicole votive, ecc.. Per tali manufatti, considerati importante testimonianza storica, sono ammessi esclusivamente gli interventi di restauro e risanamento conservativo, previo parere della Soprintendenza nei casi ivi previsti.
Per l'accessibilità dei mezzi di rifornimento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione e ai relativi provvedimenti di attuazione, nonchè alle disposizioni ed ordinanze specifiche.

Capo III - Campi della conservazione e dell'adeguamento con schede di progetto

Art.31 - Obiettivi generali degli interventi all'interno delle scheda di progetto

La disciplina di alcuni campi della conservazione e dell'adeguamento è organizzata sulla scorta di quanto risultante dalle schede di progetto contenute al successivo art.32. Gli obiettivi generali sono:

- evitare la frammentazione degli interventi contenuti nella medesima scheda favorendo l'unitarietà degli interventi di conservazione e/o di adeguamento;
- la riqualificazione e la valorizzazione degli spazi aperti (pubblici e privati) connessi agli edifici oggetto di intervento;
- l'osservanza delle disposizioni del precedente Capo II - "Disciplina e manuale degli interventi ricadenti nei campi della conservazione".

Art.32 - Campi della conservazione e dell'adeguamento con scheda di progetto

I campi della conservazione e dell'adeguamento con scheda di progetto sono i seguenti:

- scheda n.1: Via Torriani (Art.32.1);
- scheda n.2: Via Trieste (Art.32.2);
- scheda n.3: Via Briantea, Via Gorizia e Via Trieste (Art.32.3);
- scheda n.4: Via Monza (Art.32.4);
- scheda n.5: Via Oberdan (Art.32.5);
- scheda n.6: Via Monza (Art.32.6);
- scheda n.7: Via Marcelline (Art.32.7);
- scheda n.8: Piazza Giuliani (Art.32.8);
- scheda n.9: Piazza Giuliani, Piazza Unità d'Italia e Via dei Barnabiti (Art.32.9);
- scheda n.10: Via Tizzoni, Via dei Barnabiti e Via Caio Asinio (Art.32.10);
- scheda n. 11. Via Cavour, Via XXV aprile, Via Roma e Via IV Novembre (Art.32.11);
- scheda n. 12: Piazza Repubblica, Via A. Uboldo e Via Roma (Art.32.12);
- scheda n. 13: Via A. Uboldo 4 e Via Balconi (Art.32.13);
- scheda n. 14: Corte privata Taverna e Piazza Adige (Art.32.14);
- scheda n. 15: Piazza Corte Grande (Art.32.15);
- scheda n. 16: Viale Assunta (Art.32.16);
- scheda n. 17: Via Filzi (Art.32.17);
- scheda n. 18: Via Cadorna e Via Chiesa (Art.32.18);
- scheda n. 19: Via Amendola (Art.32.19);
- scheda n. 20: Via Diaz (Art.32.20);
- scheda n. 21: Cascina Fontanile (Art.32.21);
- scheda n. 22: Cascina Fornace (Art.32.22);
- scheda n. 23: Cascina Olmo (Art.32.23);
- scheda n. 24: Cascina Visconta (Art.32.24);
- scheda n. 25: Cascina Castellana (Art.32.25); ;
- scheda n. 26: Cascina Besozzi (Art.32.26); ;
- scheda n. 27: Via Cavour e Via Fatebenefratelli (Art.32.27);;
- scheda n. 28: Cascina Olearia (Art.32.28);
- scheda n. 29: Cascina San Maurizio (Art.32.29);
- scheda n. 30: Cascina Gaggiolo (Art.32.30);
- scheda n. 31: Cascina Imperiale(Art.32.31);
- scheda n. 32: Cascina Nibai (Art.32.32).

Art. 32.1 scheda n.1: Via Torriani (c3_4*, c3_17*, c3_3*)

32.1.1 Descrizione

L'ambito considerato è ubicato sul lato est di Via Torriani; comprende tre distinti campi della conservazione c3; l'ambito è suddiviso in tre sottoambiti di conservazione.
Il sottoambito A è costituito una corte con residenze e negozi affacciati sull'asse di Via Torriani formazione e priva di rilevanze architettoniche.
Il sottoambito B è caratterizzato da un fabbricato di pregio architettonico sulla via Torriani.
Il sottoambito C è un aggregato edilizio a corte costituito da fabbricati, con residenze e negozi, privi di rilevanza architettonica.



Fotopiano

32.1.2 Obiettivi

Per tutti i sottoambiti è prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni. E' previsto altresì il mantenimento degli ambiti cortilizi esistenti.

32.1.3 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.

32.1.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dall'art.25 delle presenti disposizioni.

32.1.5 Attuazione

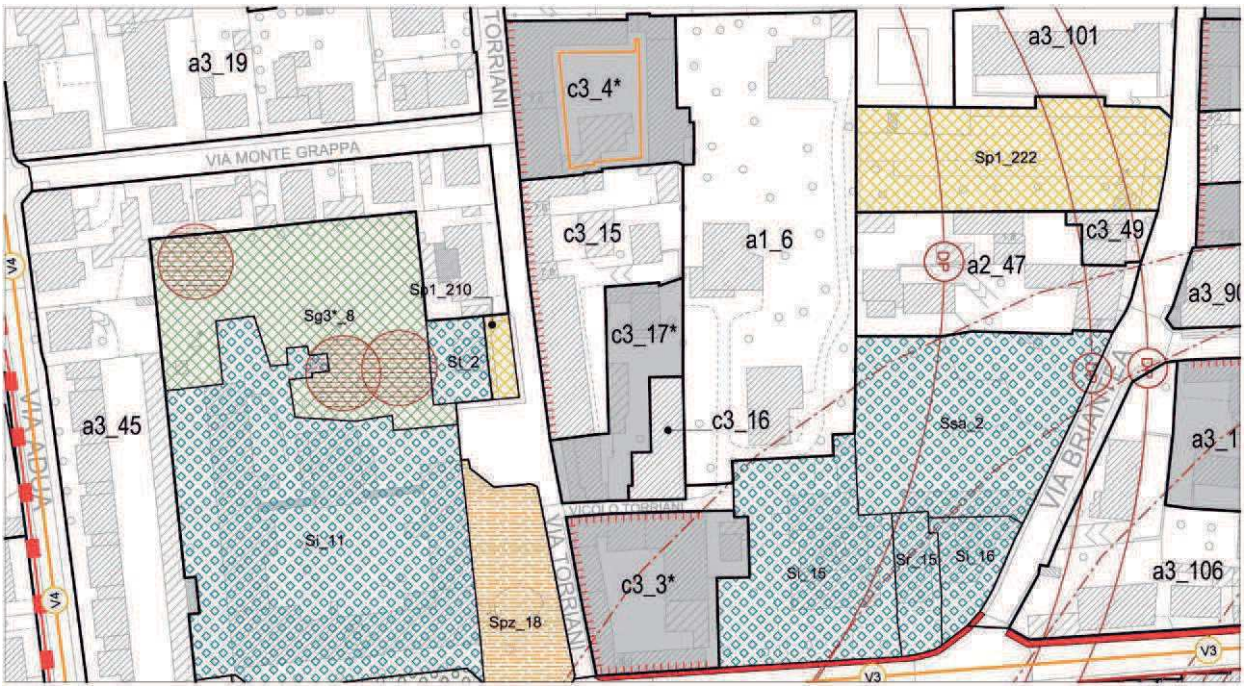
Secondo quanto previsto dall'art.25 delle presenti disposizioni.
Per i sottoambiti (unità minime di intervento) A1 e C1, gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.
I restanti ambiti potranno essere attuati con interventi edilizi diretti.



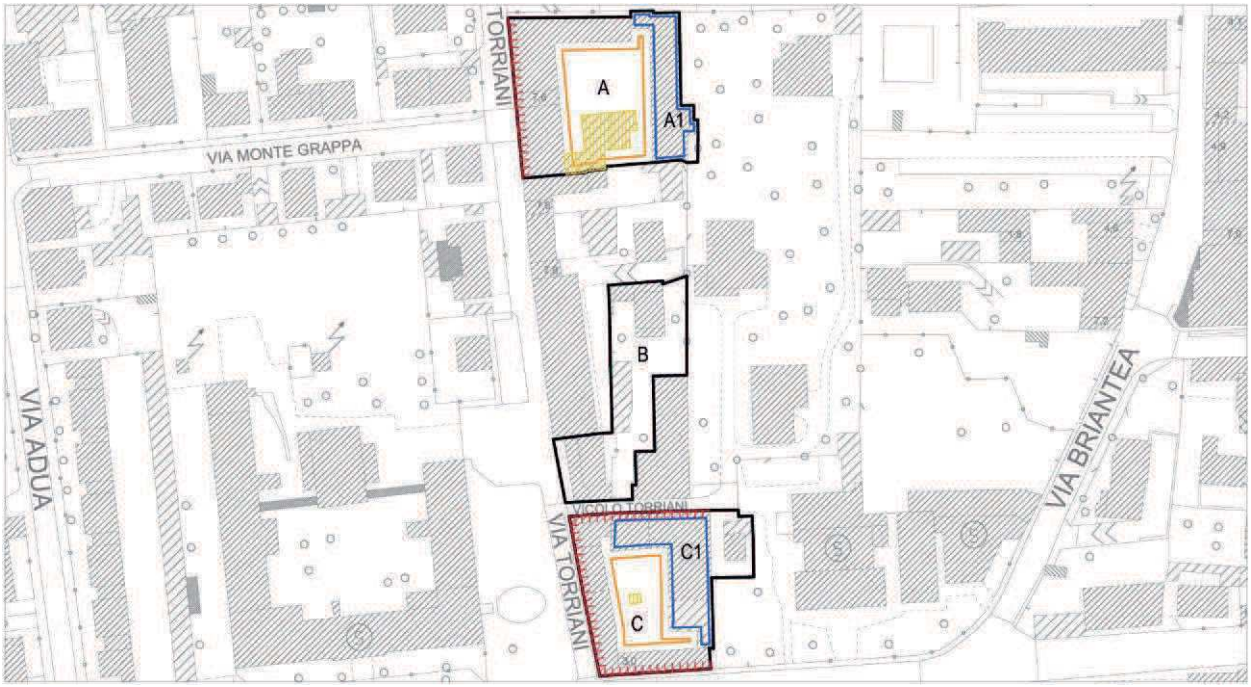
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.2 scheda n.2: Via Trieste (a3_107*)

32.2.1 Descrizione

L'ambito considerato è ubicato ad est della via Briantea, tra le vie Trieste e Don Minzoni; comprende un campo dell'adeguamento a3. Tale ambito è costituito da edifici diversi per tipologia e destinazione d'uso (condominio residenziale, attività artigianali) privi di rilevanza architettonica.
L'ambito è inoltre caratterizzato dalla presenza di giardini interstiziali da conservare.



Fotopiano

32.2.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche. E' altresì previsto il mantenimento dei fronti edilizi situati lungo via Trieste e via Don Minzoni.

32.2.3 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.

32.2.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dall'art. 36 delle presenti disposizioni.

32.2.5 Attuazione

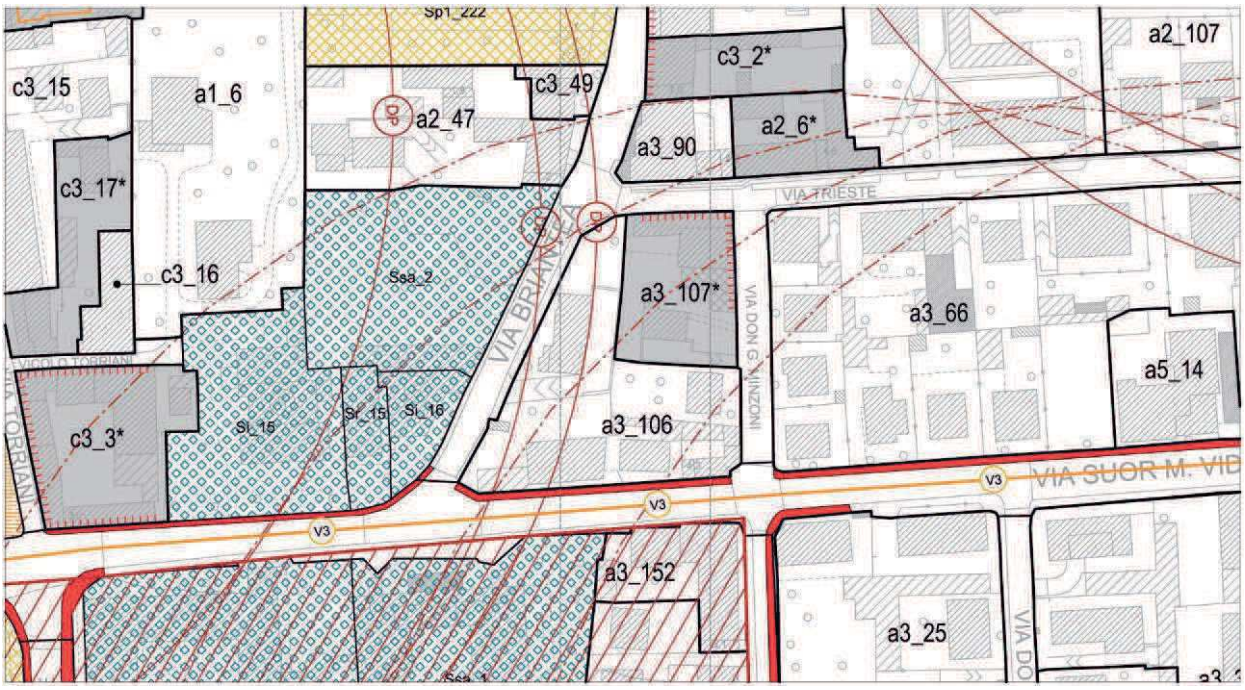
Secondo quanto previsto dall'art. 36 delle presenti disposizioni.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione estesi all'intero ambito, sono soggetti a specifico piano attuativo, mentre gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso possono essere attuati con intervento edilizio diretto.



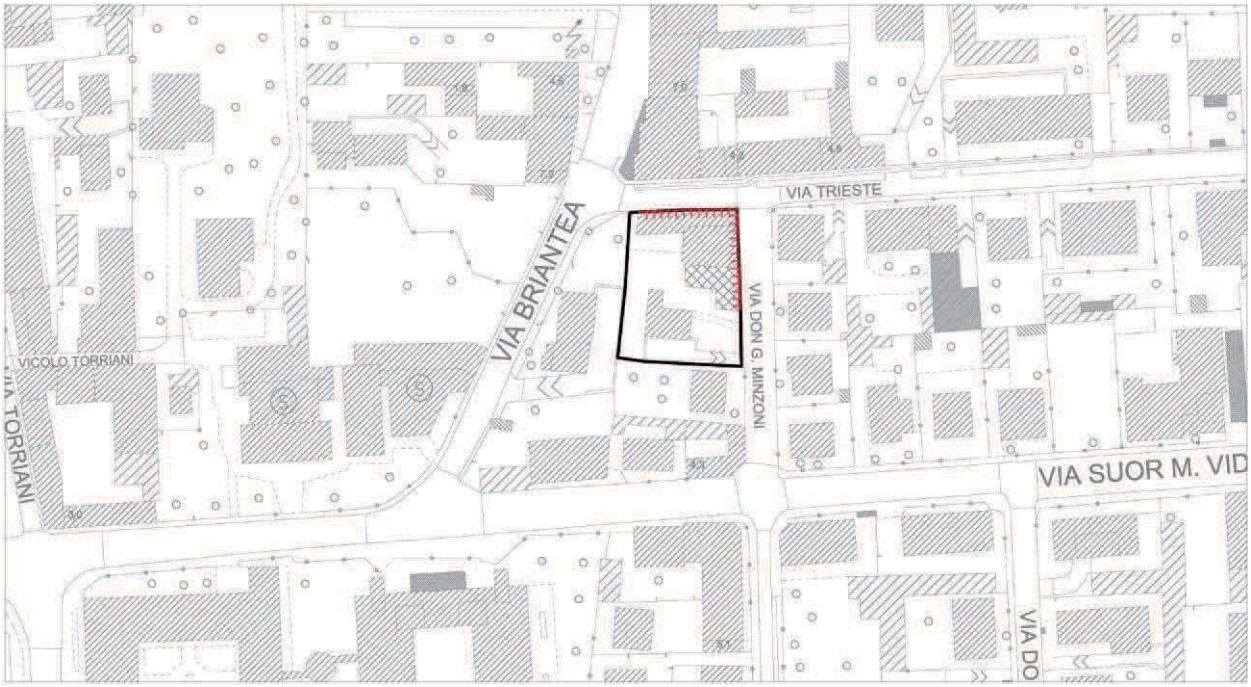
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.3 scheda n. 3: Via Briantea, Via Gorizia e Via Trieste (c3_35*, a2_128*, a1_13*, c3_2*, a2_6*)

32.3.1 Descrizione

L'ambito considerato è ubicato tra le vie Trieste, Briantea e Gorizia; comprende due campi della conservazione c3, due campi dell'adeguamento a2 e un campo dell'adeguamento a1. L'ambito è suddiviso in sette sottoambiti.
Il sottoambito A è costituito da una corte con residenze e negozi affacciati sulla via pubblica di antica formazione con l'edificio posto all'angolo di pregio architettonico.
Il sottoambito B è costituito da un fabbricato con residenze con antistante giardino ed accessori.
I sottoambiti C ed E sono fabbricati residenziali di antica formazione.
Il sottoambito D è caratterizzato da un cortile dal quale si accede ad un fabbricato residenziale riadattato in epoche recenti.
Il sottoambito F è un manufatto cortilizio di pregio architettonico con residenze e negozio affacciato sulla via pubblica di antica formazione.
Il sottoambito G è costituito da fabbricati residenziali a corte prospicienti via Trieste.



Fotopiano

32.3.2 Obiettivi

Per tutti i sottoambiti è prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche, anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni.
Nei diversi sottoambiti è prevista una serie di interventi di demolizione finalizzati a:

- preservare le zone a verde antistanti gli immobili principali;
- ricostruire gli ambiti cortilizi sui quali si affacciano gli edifici con tipologia a ballatoio;
- eliminare le strutture precarie con usi impropri.

E' altresì previsto il mantenimento dei fronti edilizi presenti lungo via Briantea e all'angolo di questa con via Gorizia nonché lungo la via Trieste.

32.3.3 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.

32.3.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dagli artt.25 - 34 - 35 delle presenti disposizioni.

32.3.5 Attuazione

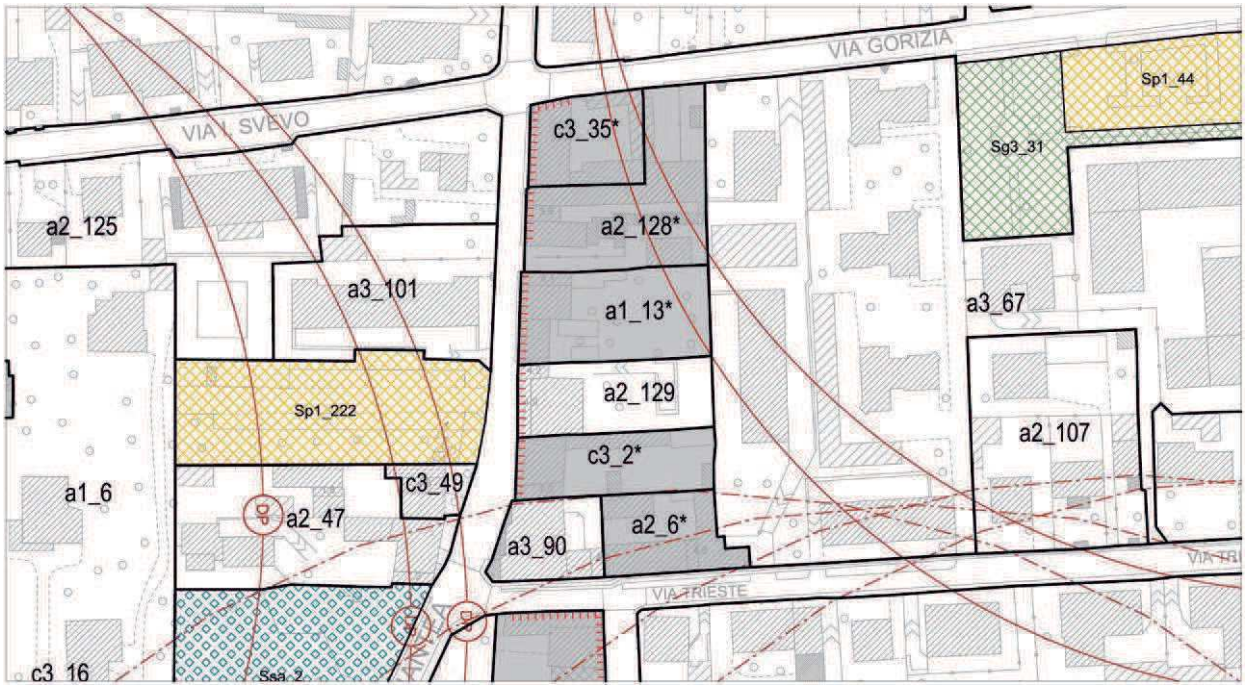
Secondo quanto previsto dagli artt. 25 - 34 - 35 delle presenti disposizioni.
Gli ambiti A, C ed F sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.
I restanti ambiti B, D, E e G, potranno invece essere attuati con interventi edilizi diretti.



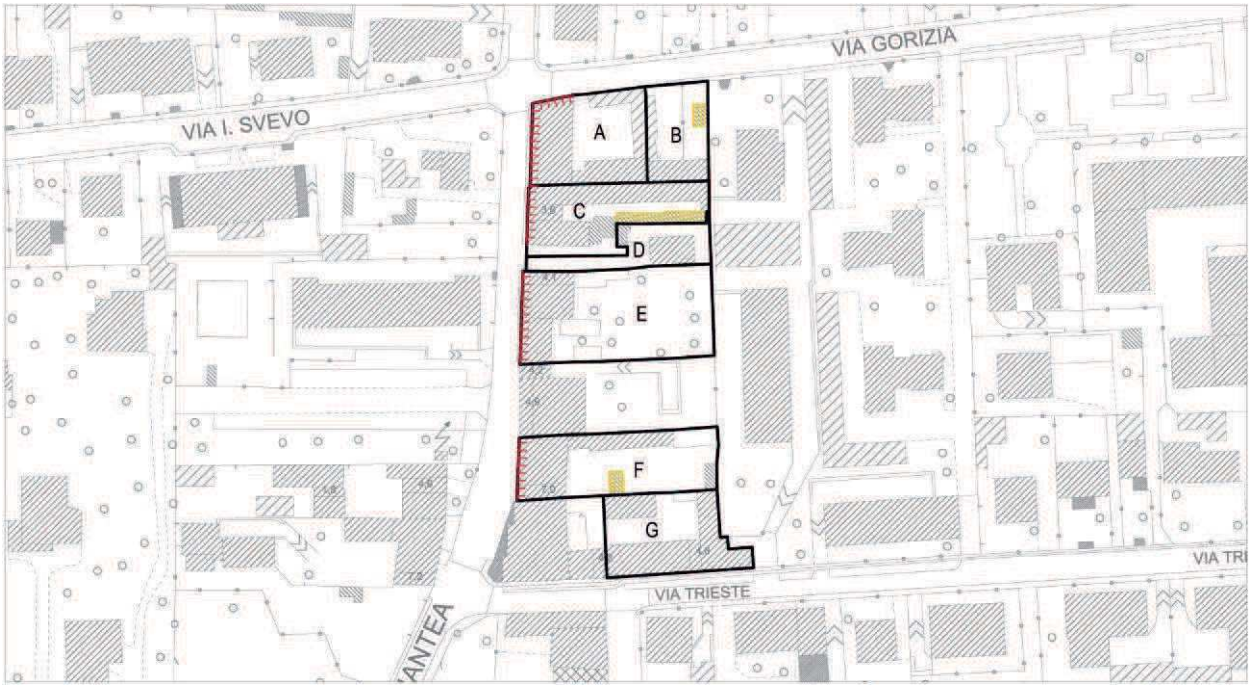
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.4 scheda n.4: Via Monza (c1_25*)

32.4.1 Descrizione

L'ambito considerato è ubicato lungo via Monza ed è costituito da un campo della conservazione c1; l'ambito è suddiviso in due sottoambiti.
Il sottoambito A è una corte con residenze affacciate sulla via pubblica di antica formazione e priva di rilevanze architettoniche; questo sottoambito è quasi totalmente recuperato ad eccezione dell'edificio al civico n. 52 che pur non presentando pregio architettonico rappresenta comunque testimonianza dell'antico tessuto edilizio.
Il sottoambito B è costituito da fabbricati di recente realizzazione/ristrutturazione ad uso residenziale.



Fotopiano

32.4.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche.

32.4.3 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.

32.4.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dall'art.23 delle presenti disposizioni.

32.4.5 Attuazione

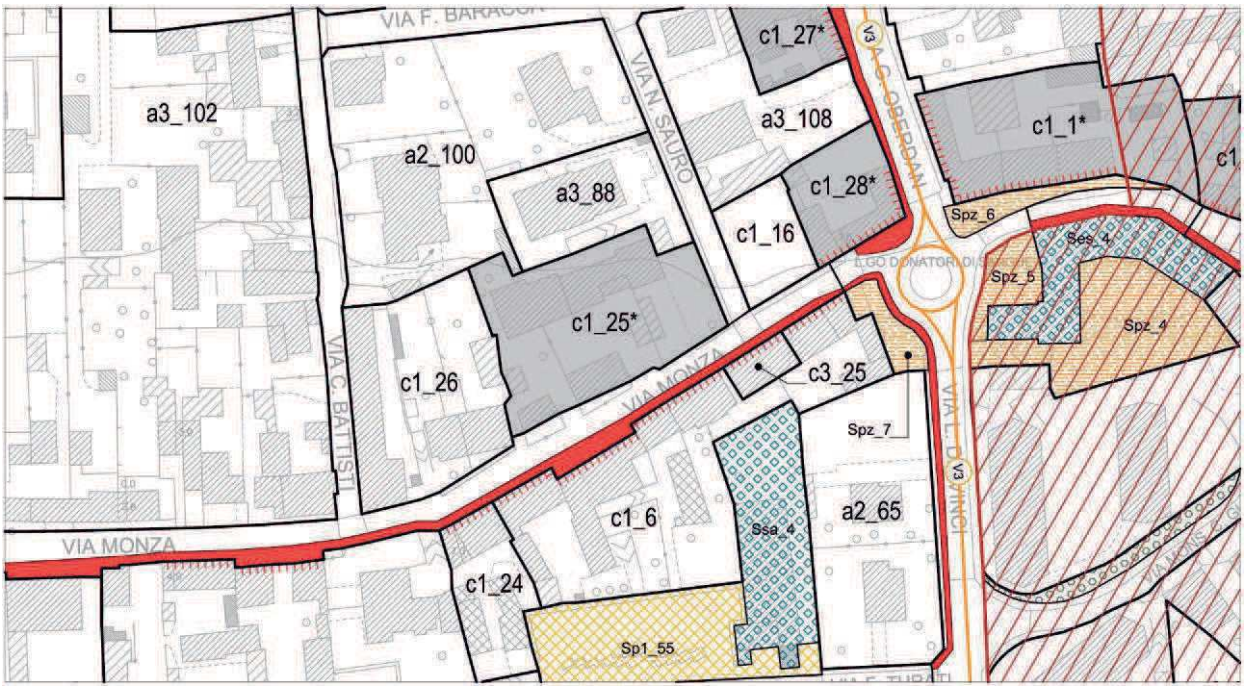
Secondo quanto previsto dall'art.23 delle presenti disposizioni.
L'ambito A è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.
L'ambito B potrà invece essere attuato con interventi edilizi diretti.



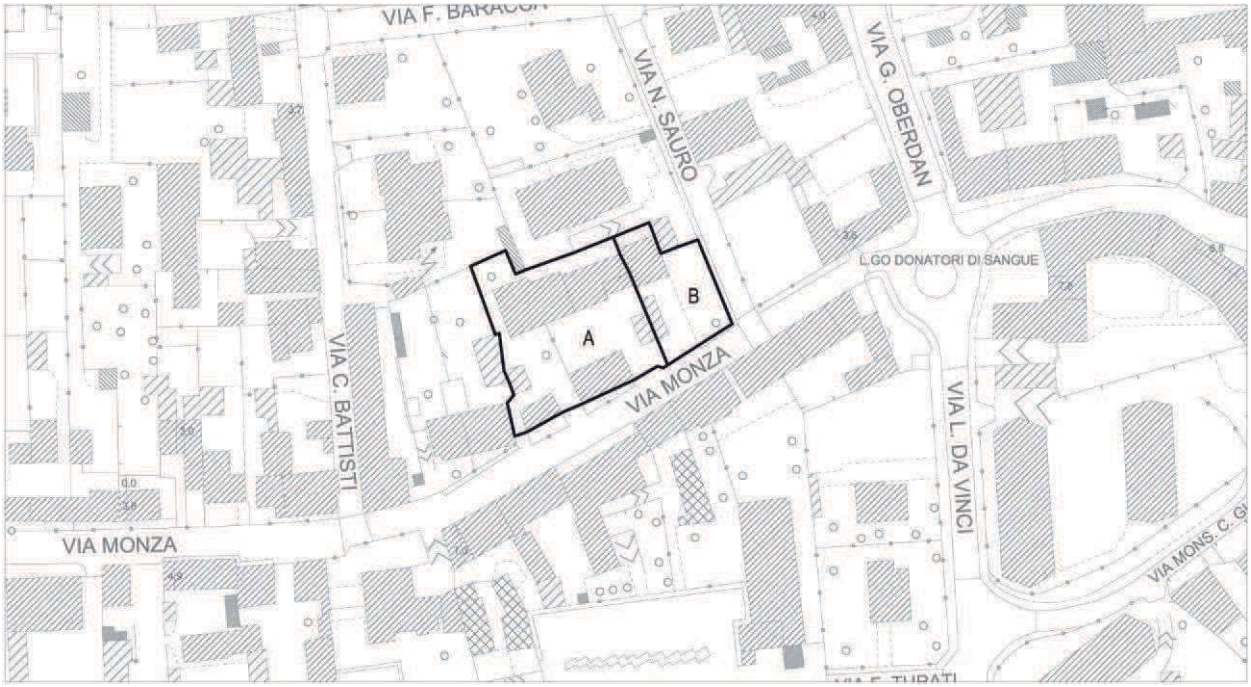
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.5 scheda n.5: Via Oberdan (c1_27*, c1_28*)

32.5.1 Descrizione

L'ambito considerato è ubicato tra le vie Monza, Nazario Sauro, Baracca e Oberdan ed è costituito da due campi della conservazione c1.
L'ambito è suddiviso in tre sottoambiti.
Il sottoambito A è una corte con residenze e negozi affacciati sulla via pubblica di antica formazione e priva di rilevanze architettoniche.
Il sottoambito B è una corte con residenze e negozi affacciati sulla via pubblica di antica formazione e priva di rilevanze architettoniche.



Fotopiano

32.5.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche con mantenimento dei fronti edilizi esistenti.

32.5.3 Destinazioni d'uso

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

32.5.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dall' art. 23 delle presenti disposizioni.

32.5.5 Attuazione

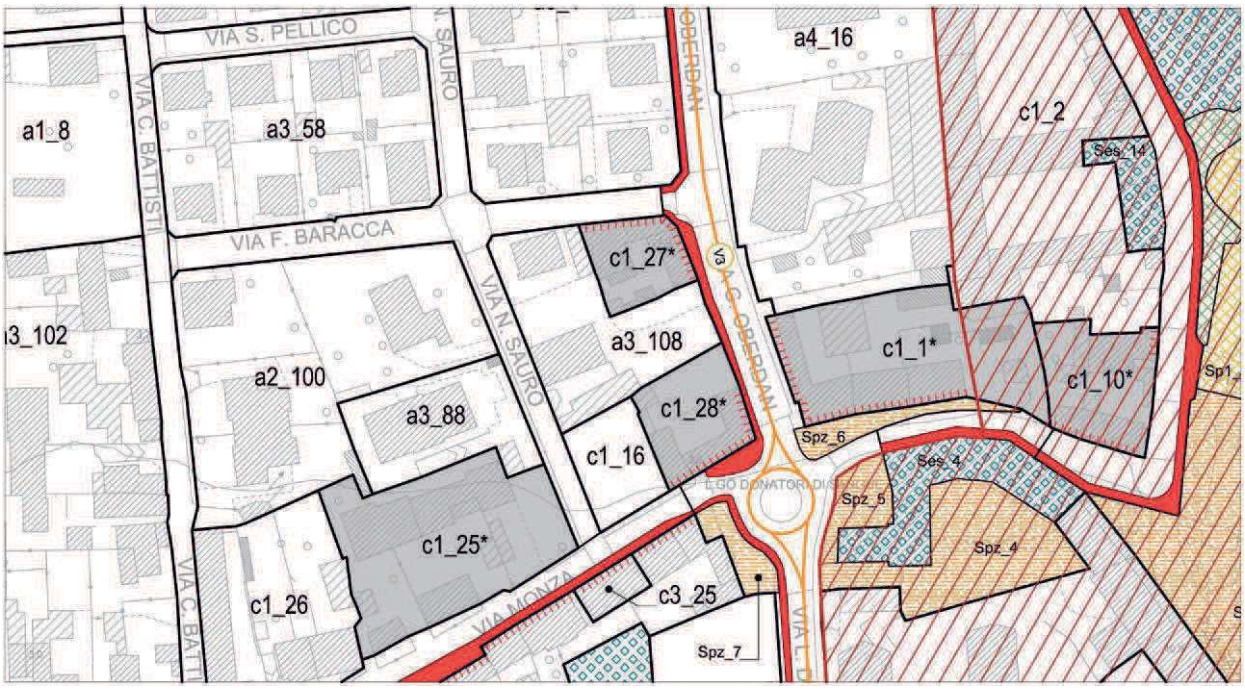
Secondo quanto previsto dall'art. 23 delle presenti disposizioni.
Sono consentiti interventi edilizi diretti, compreso il cambio di destinazione d'uso, fino alla ristrutturazione edilizia.
Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante l'approvazione di uno specifico piano attuativo.



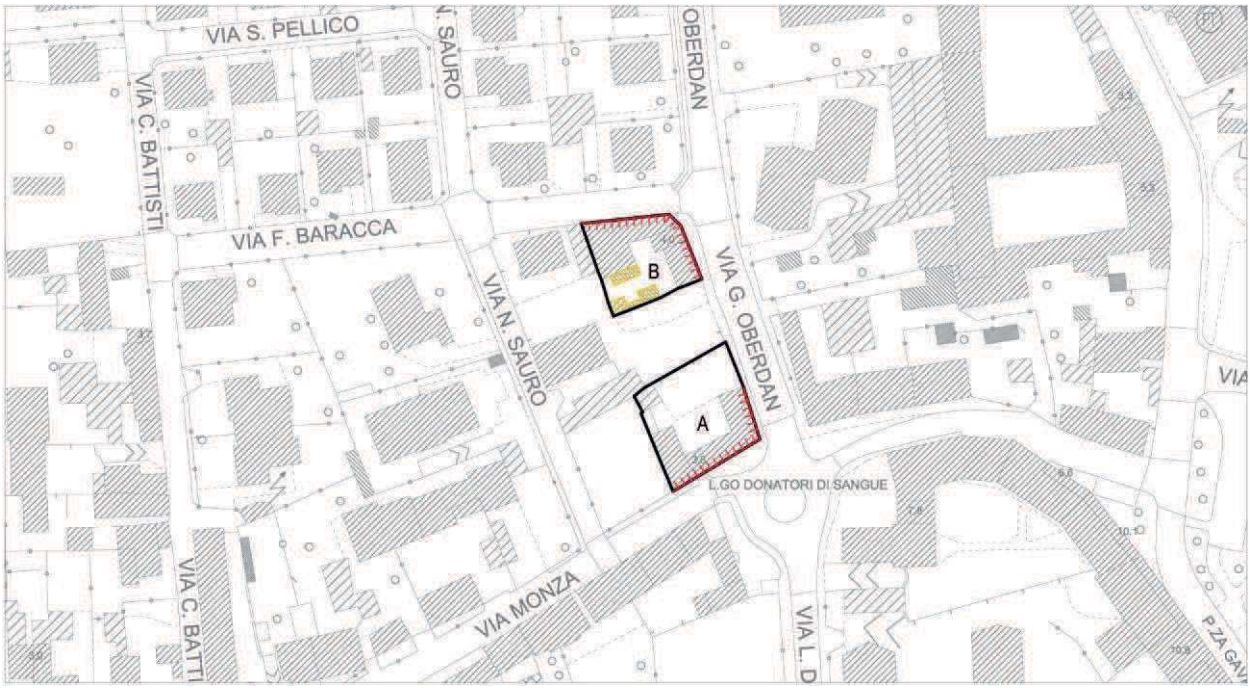
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.6 scheda n.6: Via Monza (c1_1*, c1_10*)

32.6.1 Descrizione

L'ambito considerato è ubicato tra le vie Monza, G. Oberdan e Pietro da Cernusco, ed è costituito da due campi della conservazione c1. L'ambito viene suddiviso in tre sottoambiti.
Il sottoambito A è una corte con residenze e negozi affacciati sulla via pubblica di antica formazione e priva di rilevanze architettoniche.
Il sottoambito B è costituito da fabbricati di recente realizzazione con residenze prospicienti la via Monza e privi di rilevanza architettonica.
Il sottoambito C è una corte con residenze e negozi affacciati sulla via pubblica di antica formazione e priva di rilevanze architettoniche.



Fotopiano

32.6.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche e, per il sottoambito C, anche ricorrendo all'eliminazione di eventuali superfetazioni.
Per tutti i sottoambiti devono essere mantenuti i fronti edilizi esistenti che affacciano lungo le vie pubbliche.

32.6.3 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.

32.6.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dall'art.23 delle presenti disposizioni.

32.6.5 Attuazione

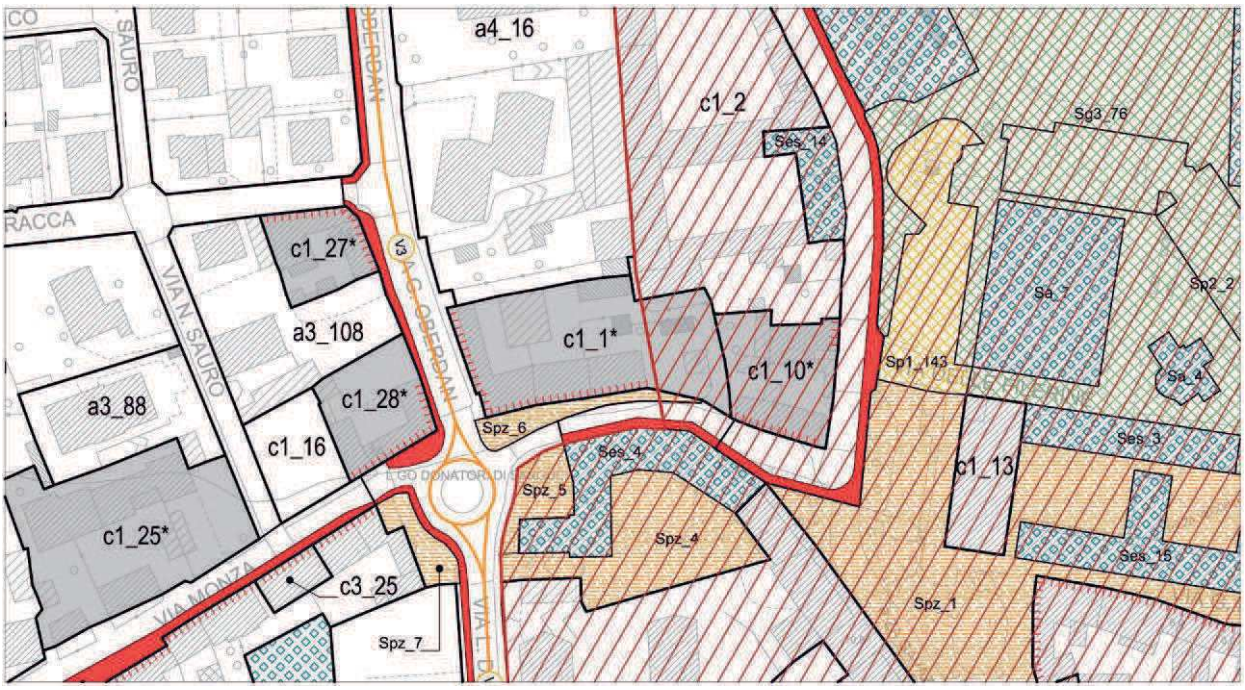
Secondo quanto previsto dall'art.23 delle presenti disposizioni.
Sono consentiti interventi edilizi diretti, compreso il cambio di destinazione d'uso fino alla ristrutturazione edilizia.
Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante l'approvazione di uno specifico piano attuativo.



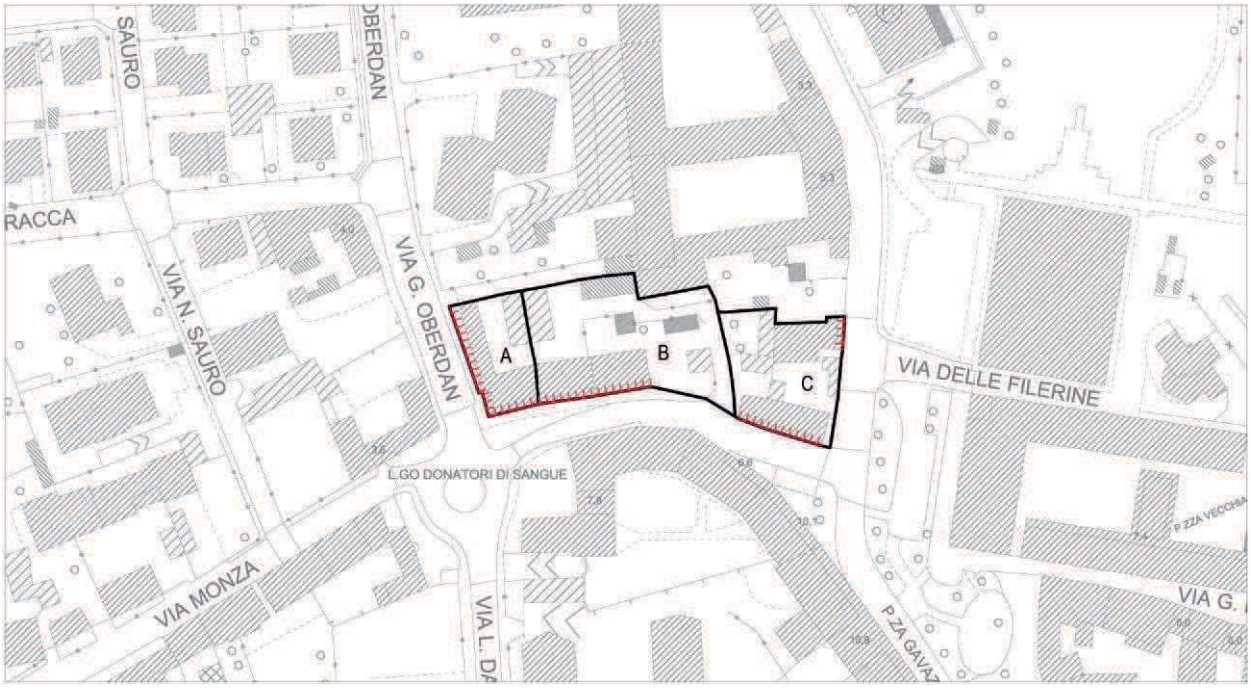
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.7 scheda n.7: Via Marcelline (c1_17*)

32.7.1 Descrizione

L'ambito considerato è ubicato lungo piazza Giuliani e via Marcelline ed è costituito da un campo della conservazione c1. L'ambito è suddiviso in tre sottoambiti.
I sottoambiti A e B sono composti da aggregati cortilizi di modeste dimensioni, costituiti da immobili privi di rilevanza architettonica, con la presenza di residenze e negozi affacciati sulla via pubblica.
Il sottoambito C è una grande corte con residenze e negozi affacciati sulla via pubblica di antica formazione e prive di rilevanza architettonica.



Fotopiano

32.7.2 Obiettivi

Per tutti gli ambiti è prevista la conservazione perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche, anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni. Devono essere mantenuti tutti i fronti edilizi esistenti, nonché gli ambiti cortilizi presenti nei sottoambiti B e C.

32.7.3 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.

32.7.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dall'art. 23 delle presenti disposizioni.

32.7.5 Attuazione

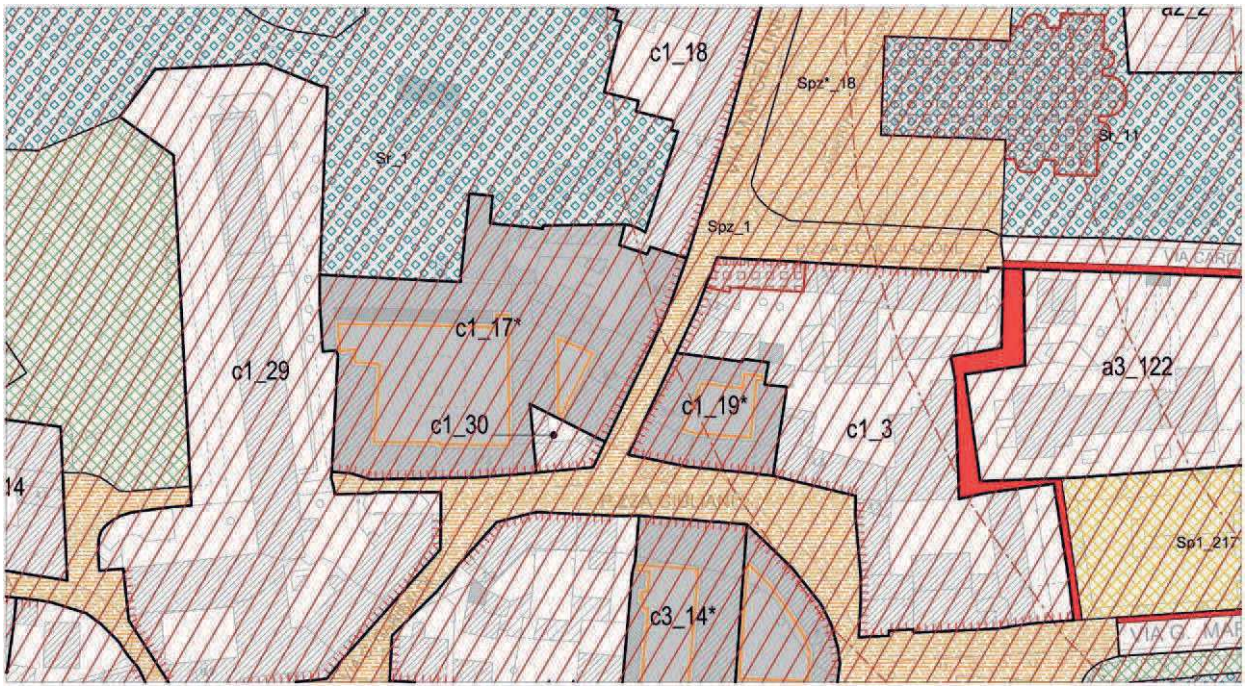
Secondo quanto previsto dall'art. 23 delle presenti disposizioni.
Per il sottoambito C1 sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante l'approvazione di uno specifico piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.
I sottoambiti A e B possono attuarsi tramite intervento edilizio diretto.



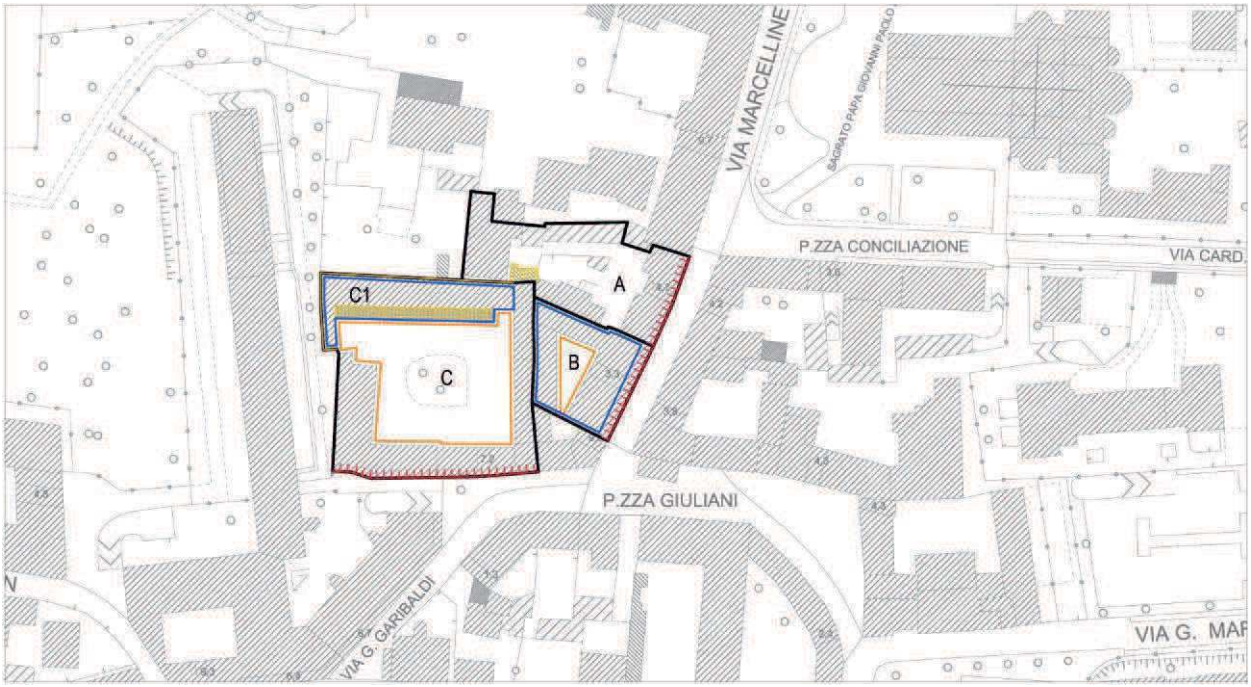
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.8 scheda n.8: Piazza Giuliani (c1_19*)

32.8.1 Descrizione
L'ambito considerato è ubicato tra via Marcelline e Piazza Giuliani ed è costituito da un campo della conservazione c1. L'ambito è composto da una corte priva di rilevanze architettoniche con residenze e negozi affacciati sulla via pubblica di antica formazione.

32.8.2 Obiettivi
E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche, anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni. Dovranno essere mantenuti tutti i fronti edilizi esistenti lungo la via pubblica nonché l'ambito cortilizio presente.

32.8.3 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.

32.8.4 Parametri edilizi e urbanistici
Secondo quanto previsto dall'art.23 delle presenti disposizioni.

32.8.5 Attuazione
Secondo quanto previsto dall'art.23 delle presenti disposizioni.
Sono consentiti interventi edilizi diretti, come anche il cambio di destinazione d'uso, fino alla ristrutturazione edilizia.
Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante l'approvazione di uno specifico piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.



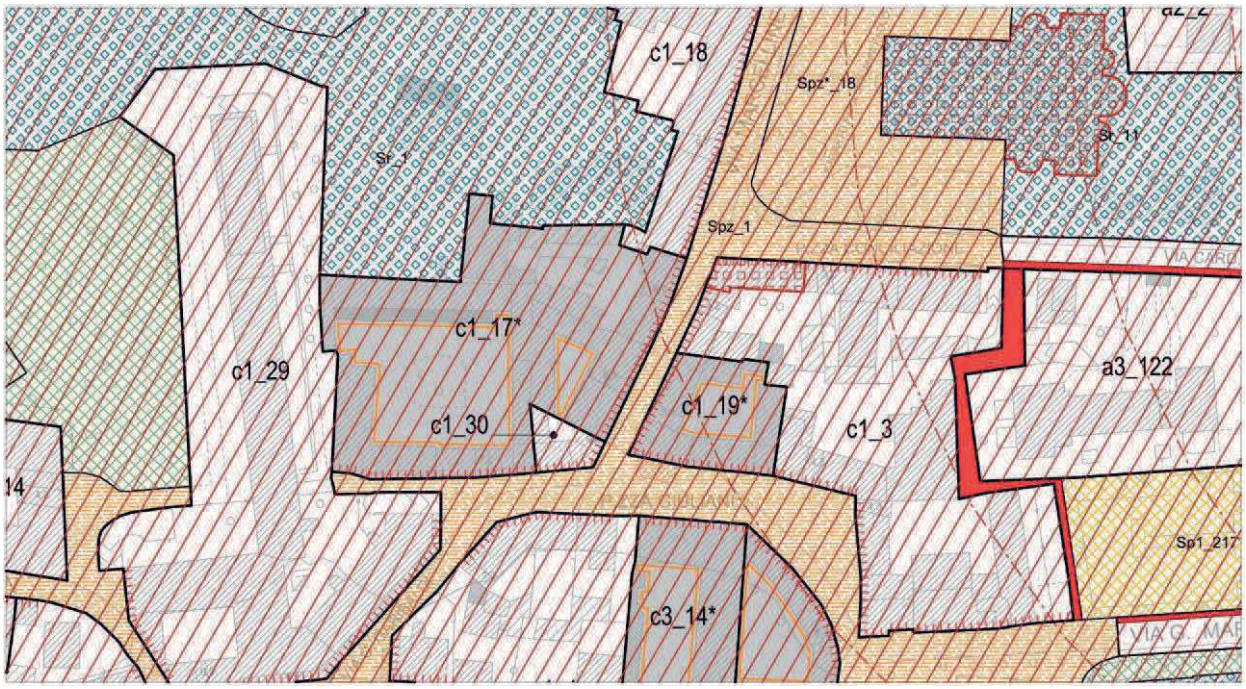
Fotopiano



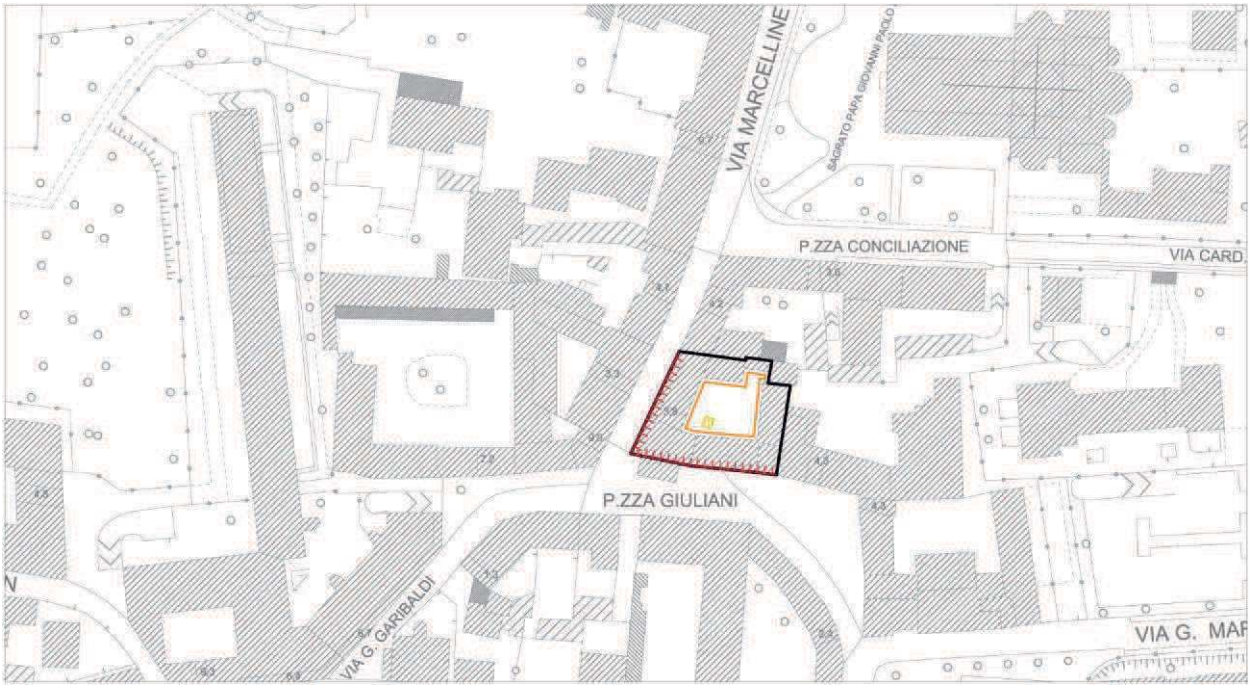
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.9 scheda n.9: Piazza Giuliani, Piazza Unità d'Italia e Via dei Barnabiti (c3_14*, c1_20*)

32.9.1 Descrizione

L'ambito considerato è ubicato tra Piazza Giuliani, Piazza Unità d'Italia e via dei Barnabiti ed è costituito da un campo della conservazione c1 e da un campo della conservazione c3. L'ambito è suddiviso in tre sottoambiti.
Il sottoambito A è una corte di pregio architettonico con residenze e negozi affacciati sulla piazza pubblica di antica formazione.
Anche i sottoambiti B e C hanno all'interno delle corti di modeste dimensioni, con la presenza di residenze e negozi affacciati sulla via pubblica; gli immobili sono privi di rilevanza architettonica.



Fotopiano

32.9.2 Obiettivi

Per tutti i sottoambiti è prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche, anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni. Dovranno essere mantenuti i fronti edilizi esistenti lungo le vie pubbliche; all'interno dei sottoambiti A e B è previsto anche il mantenimento dell'ambito cortilizio esistente.

32.9.3 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.

32.9.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dagli artt. 23 e 25 delle presenti disposizioni.

32.9 .5 Attuazione

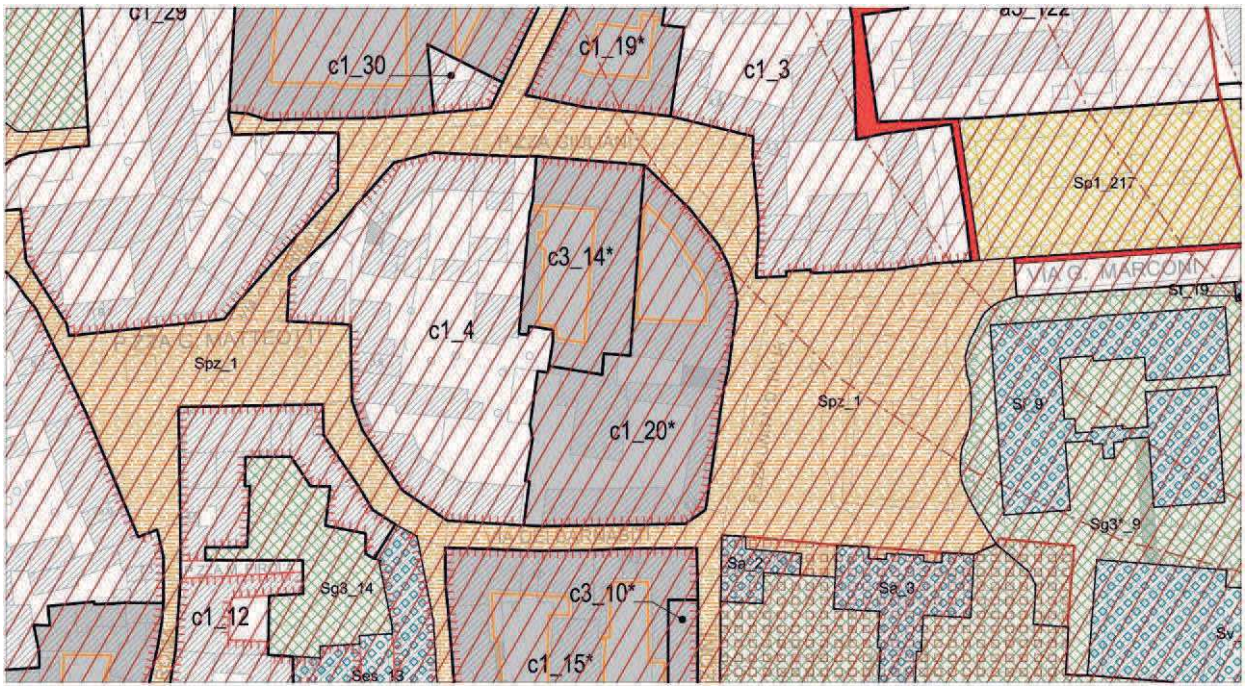
Secondo quanto previsto dagli artt. 23 e 25 delle presenti disposizioni.
Gli ambiti A, B e C sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.



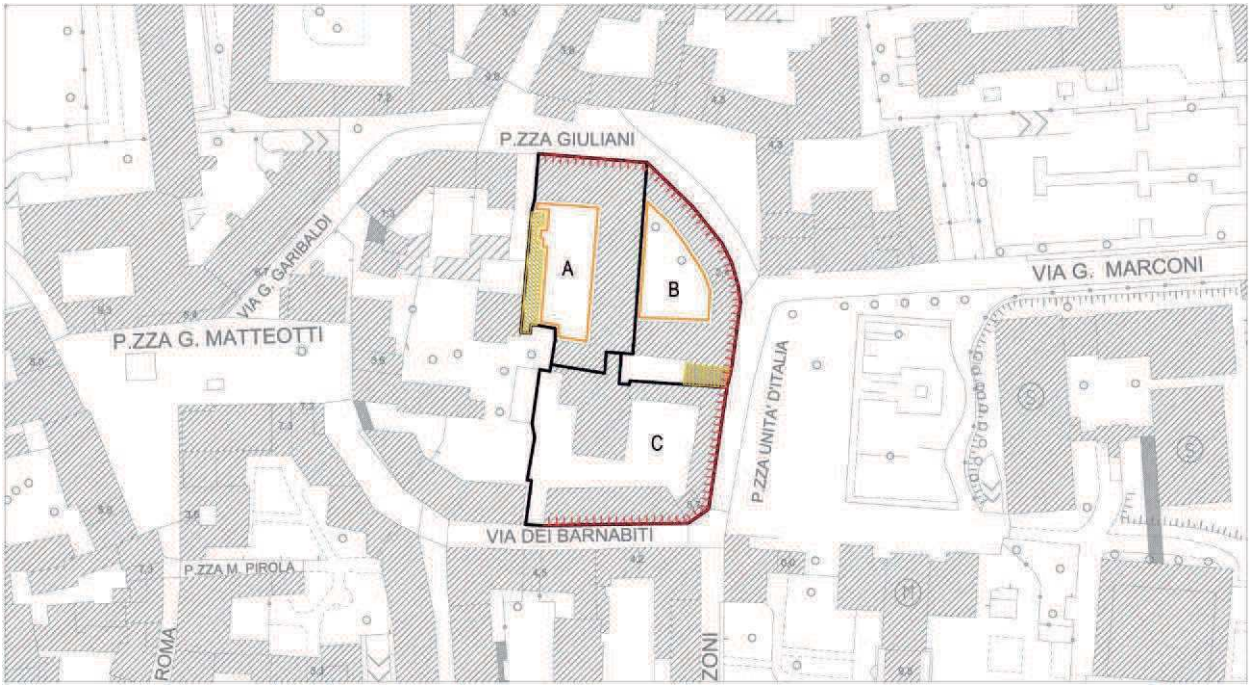
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.10 scheda n.10: Via Tizzoni, Via dei Barnabiti e Via Caio Asinio (c1_15*, c3_9*, c3_10*)

32.10.1 Descrizione

L'ambito considerato è ubicato tra le Vie Tizzoni, dei Barnabiti e Caio Asinio, ed è costituito da un campo della conservazione c1 e due campi c3.
Il citato ambito viene suddiviso in quattro sottoambiti individuati con le sigle A.1, A.2, B e C.
Il sottoambito A (A.1 e A.2) è una corte con residenze e negozi affacciati sulla via pubblica di antica formazione e priva di rilevanza architettonica, fatta eccezione per il fabbricato prospiciente via Tizzoni e posto in posizione parallela alla Villa Comunale (A.2).
Anche il sottoambito B è costituito da una corte con residenze e negozi affacciati sulla via pubblica di antica formazione e priva di rilevanza architettonica.
Il sottoambito C, residenziale, è un manufatto di pregio architettonico impreziosito dalla presenza di un giardino storico affacciato su via Cavour.



Fotopiano

32.10.2 Obiettivi

Per tutti gli ambiti è prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche, anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni rappresentate da recinzioni delimitanti porzioni cortilizie; dovranno essere mantenuti i fronti edilizi lungo tutto il perimetro dell'isolato e gli ambiti cortilizi dove esistenti.

32.10.3 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.

32.10.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dagli artt. 23 e 25 delle presenti disposizioni.

32.10.5 Attuazione

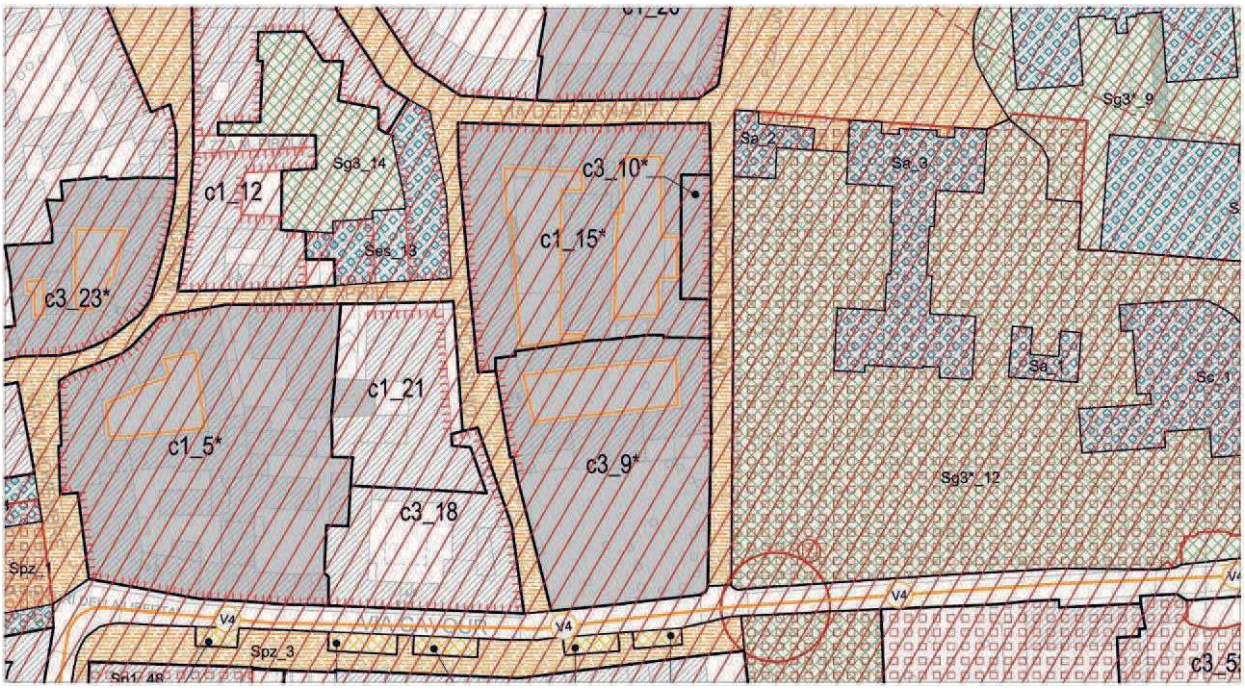
Secondo quanto previsto dagli artt.23 e 25 delle presenti disposizioni.
Gli ambiti A1 e B sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.
Gli ambiti A2 e C potranno invece essere attuati con interventi edilizi diretti. Per gli immobili del sottoambito C gli interventi non potranno eccedere quello di risanamento conservativo.
Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante l'approvazione di uno specifico piano attuativo.



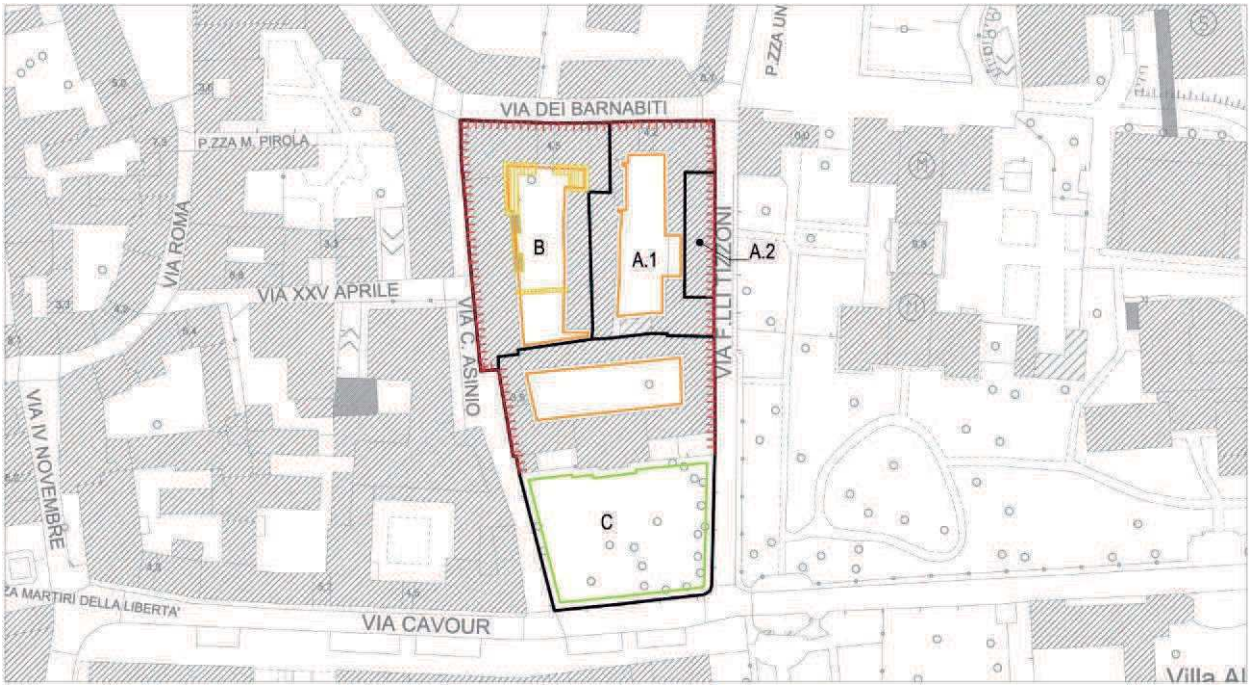
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.11 scheda n.11: Via Cavour, Via XXV Aprile, Via Roma e Via IV Novembre (c1_5*)

32.11.1Descrizione

L'ambito considerato è ubicato tra le vie Cavour, XXV Aprile, Roma e IV Novembre, ed è costituito da un campo della conservazione c1. L'ambito è suddiviso in quattro sottoambiti. Tutti i sottoambiti sono organizzati intorno a manufatti cortilizi con residenze e negozi affacciati sulla via pubblica di antica formazione, prive di rilevanza architettonica.



Fotopiano

32.11.2 Obiettivi

Per tutti i sottoambiti è prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche, anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni; dovranno essere mantenuti i fronti edilizi esistenti e la struttura cortilizia nel sottoambito B.

32.11.3 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.

32.11.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dall'art. 23 delle presenti disposizioni.

32.11.5 Attuazione

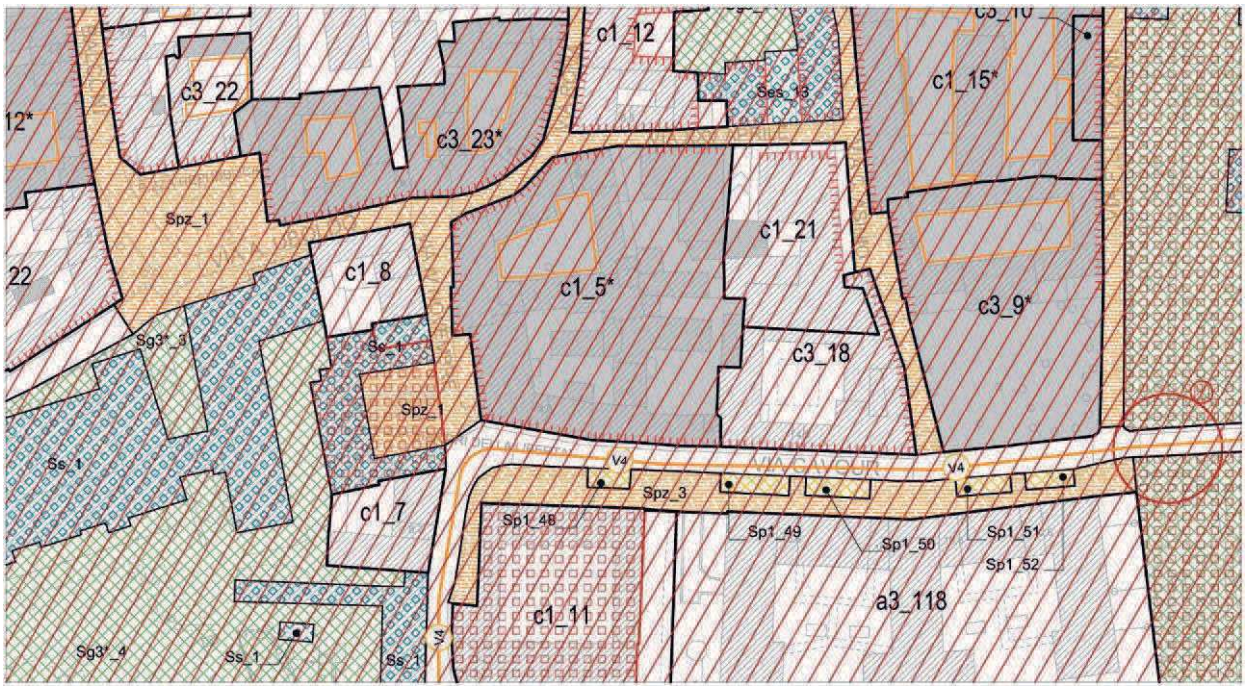
Secondo quanto previsto dall'art. 23 delle presenti disposizioni. Gli ambiti A, B, C e D sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.



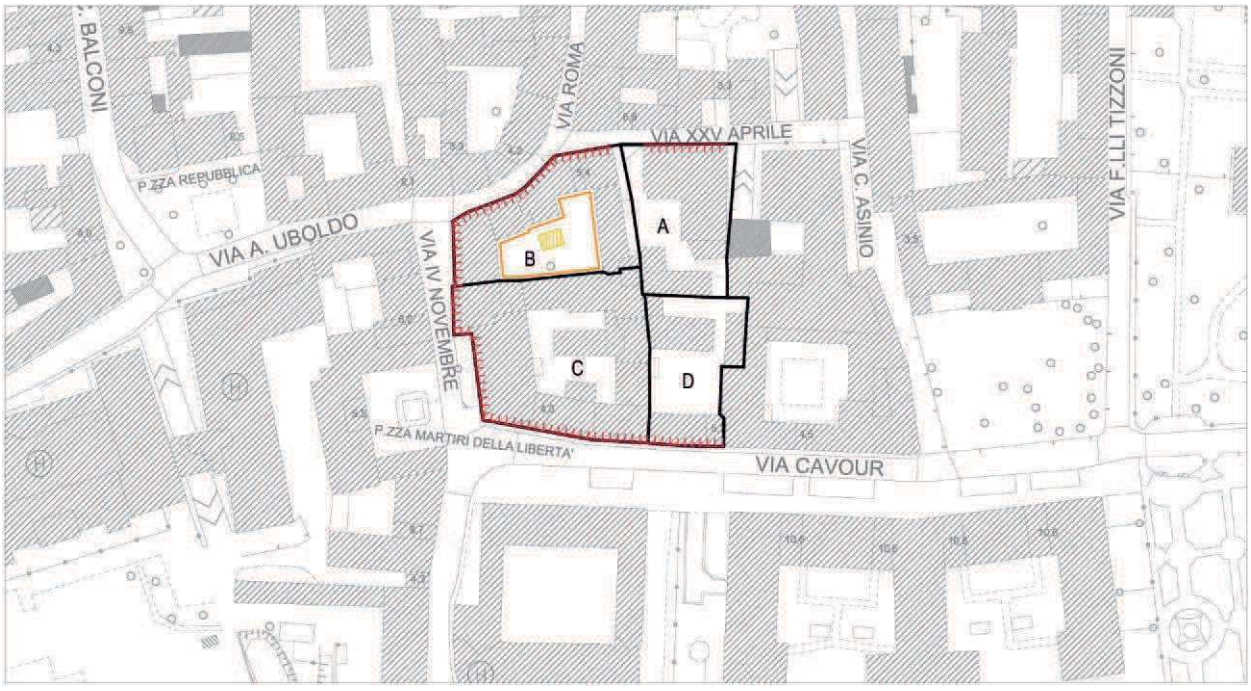
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.12 scheda n.12: Piazza Repubblica, Via A.Uboldo e Via Roma (c3_23*)

32.12.1 Descrizione

L'ambito considerato è ubicato Piazza della Repubblica, via A. Uboldo e via Roma, ed è costituito da un campo della conservazione c3.
Il citato ambito viene suddiviso in due sottoambiti di conservazione individuati con le sigle A e B, caratterizzati da corti interne prevalentemente a destinazione residenziale con negozi affacciati sulla via pubblica.



Fotopiano

32.12.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione dei manufatti edilizi che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche, anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni. Dovranno essere mantenuti i fronti edilizi esistenti prospicienti le vie pubbliche, e tutte le corti interne presenti all'interno dell'ambito.

32.12.3 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.

32.12.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dall'art. 25 delle presenti disposizioni.

32.12.5 Attuazione

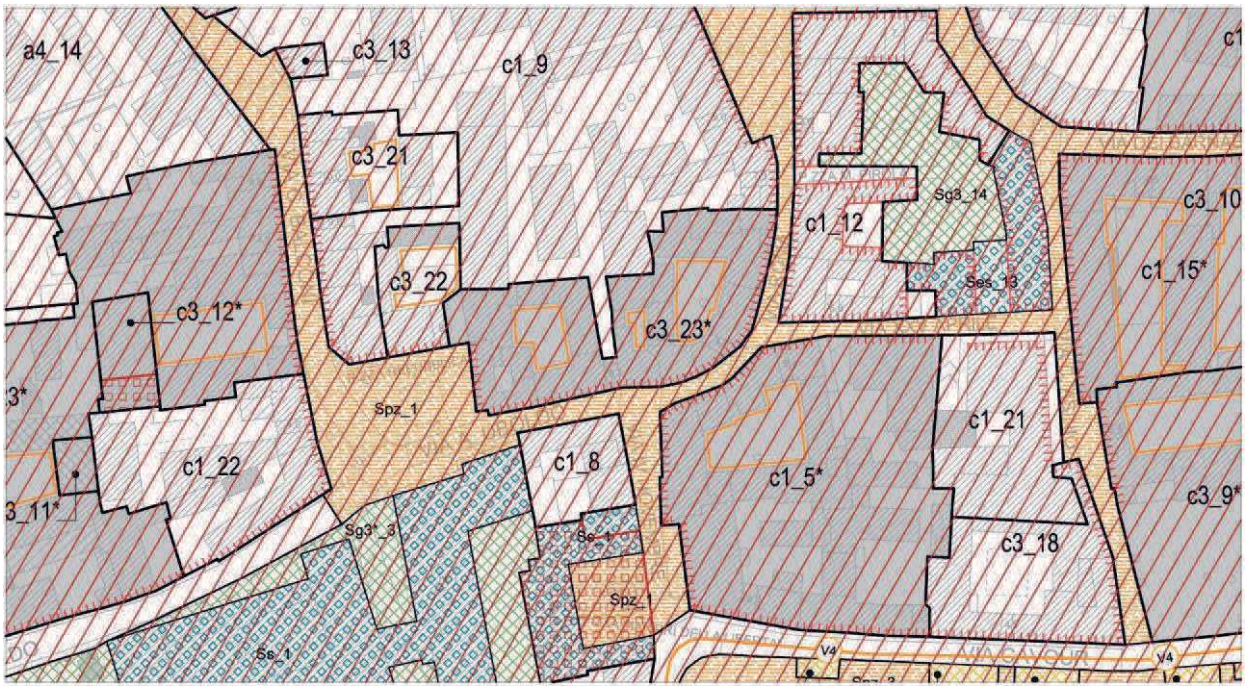
Secondo quanto previsto dall'art. 25 delle presenti disposizioni.
I sottoambiti A e B possono attuarsi tramite intervento edilizio diretto.
Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante l'approvazione di uno specifico piano attuativo.
Il sottoambito B1 è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.



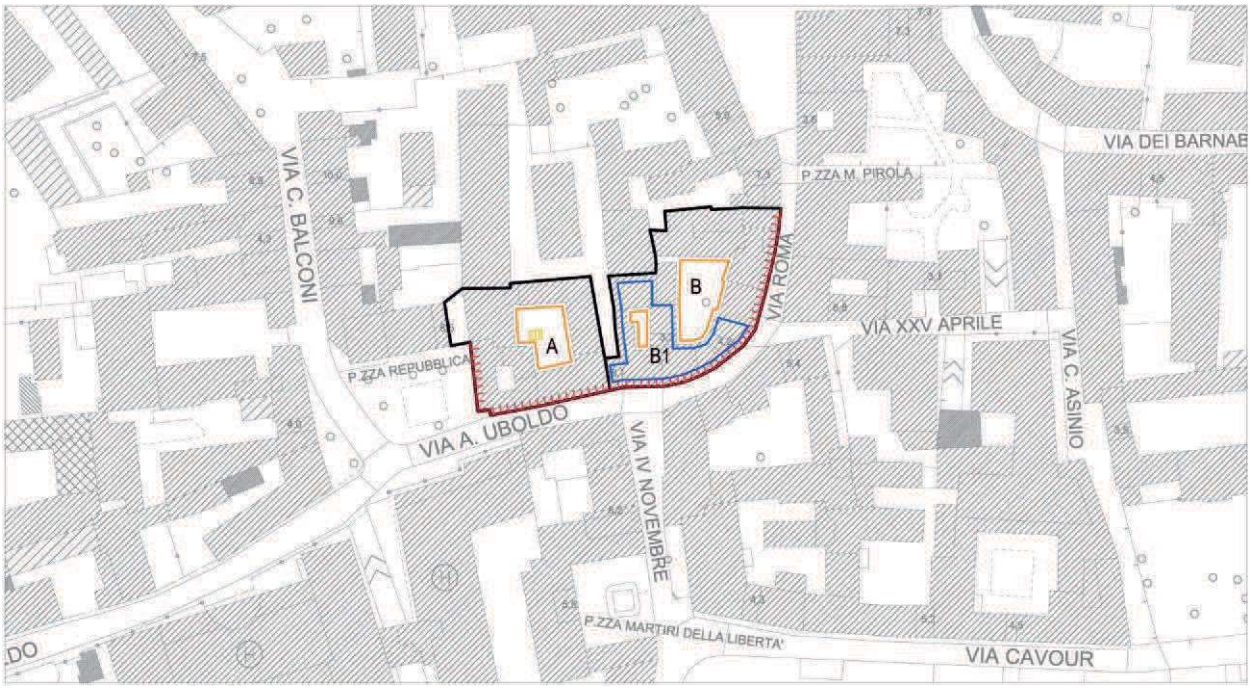
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.13 scheda n.13: Via Uboldo e Via Balconi (c1_23*, c3_11*, c3_12*)

32.13.1 Descrizione

L'ambito considerato è definito dalla via A. Uboldo e via Balconi ed è costituito da un campo della conservazione c1 e due campi della conservazione c3. L'ambito è suddiviso in otto sottoambiti individuati con sigle A, B, C, D, E, F, G ed H, caratterizzati da corti interne prevalentemente a destinazione residenziale con alcune attività artigianali e negozi affacciati sulle vie pubbliche.



Fotopiano

32.13.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche. Dovranno essere mantenuti i fronti edilizi esistenti prospicienti le vie pubbliche. Per i sottoambiti A ed E è previsto il mantenimento degli ambiti cortilizi esistenti. Per il sottoambito F è prevista la demolizione di un manufatto precario. Negli ambiti B e D sono presenti edifici di pregio architettonico di cui il primo quale elemento di archeologia industriale e il secondo quale casa padronale settecentesca.

32.13.3 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.

32.13.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dagli artt.23 e 25 delle presenti disposizioni.

32.13.5 Attuazione

Secondo quanto previsto dagli artt.23 e 25 delle presenti disposizioni.

Gli ambiti A, B, D, E ed F 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.

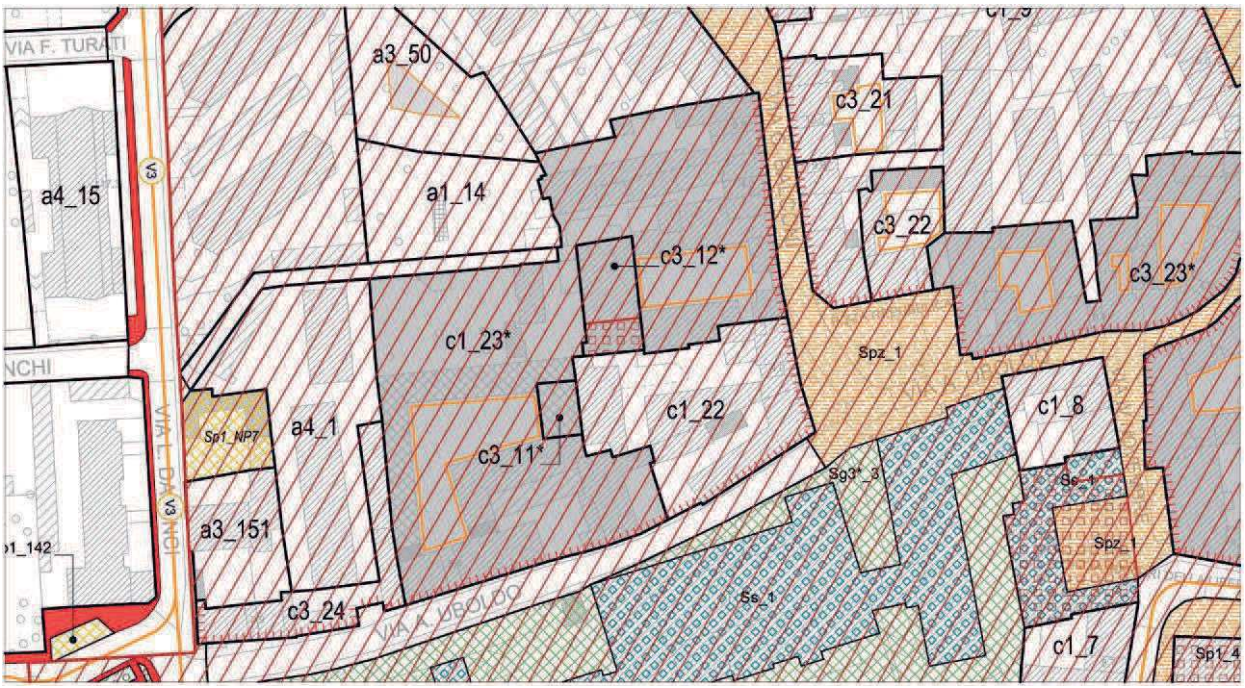
Gli ambiti C, G ed H potranno invece essere attuati con interventi edilizio diretto.



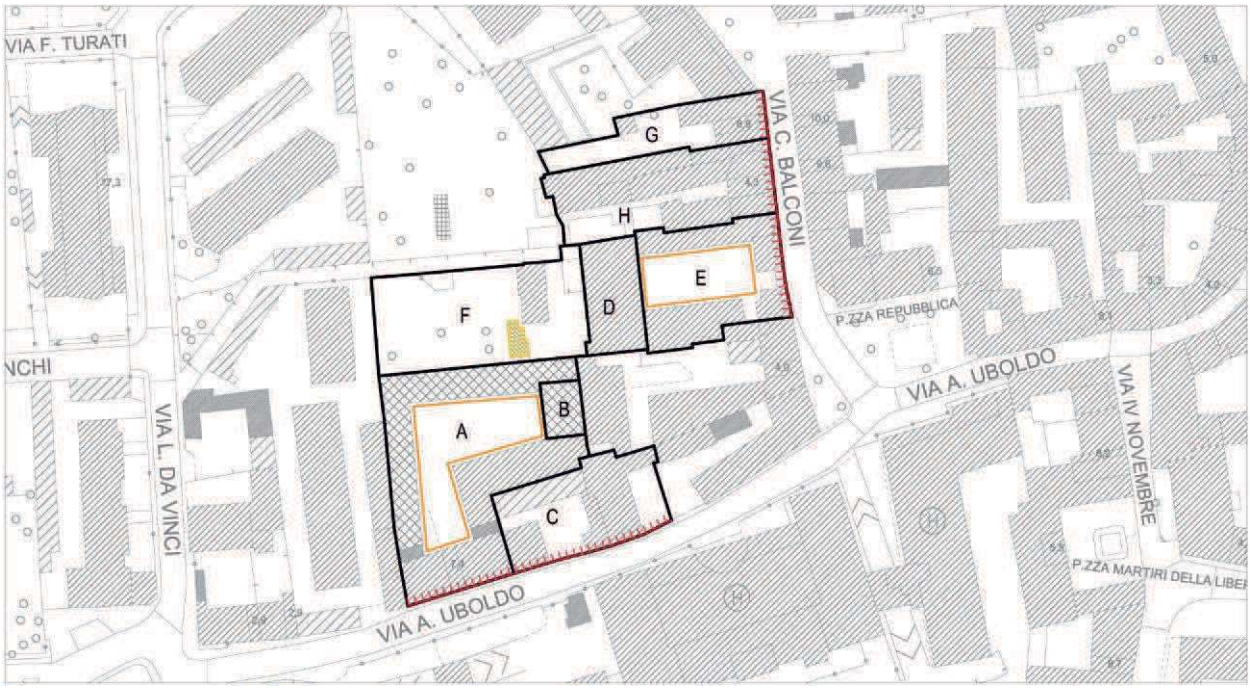
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.14 scheda n.14: Corte privata Taverna e Piazza Adige (c2_41*)

32.14.1 Descrizione

L'ambito considerato è definito da un complesso cortilizio che si sviluppa attorno alla corte privata Taverna ed alla piazza Adige ed è costituito da un campo della conservazione c2. L'ambito è suddiviso in due sottoambiti individuati con sigle A e B prevalentemente con destinazione residenziale e con attività rurale/agricola.



Fotopiano

32.14.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione dei manufatti edilizi che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche. Per i sottoambiti A e B è previsto il mantenimento degli ambiti cortilizi esistenti (corte privata Taverna e piazza Adige) ed il mantenimento dei fronti edilizi esistenti. E' prevista la demolizione di eventuali manufatti precari. Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla riconversione edilizia.

32.14.3 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.

32.14.4 Parametri edilizi e urbanistici

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

32.14.5 Attuazione

Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.
Gli ambiti A1 e B 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.
L'ambito A potrà invece essere attuato con intervento edilizio diretto.



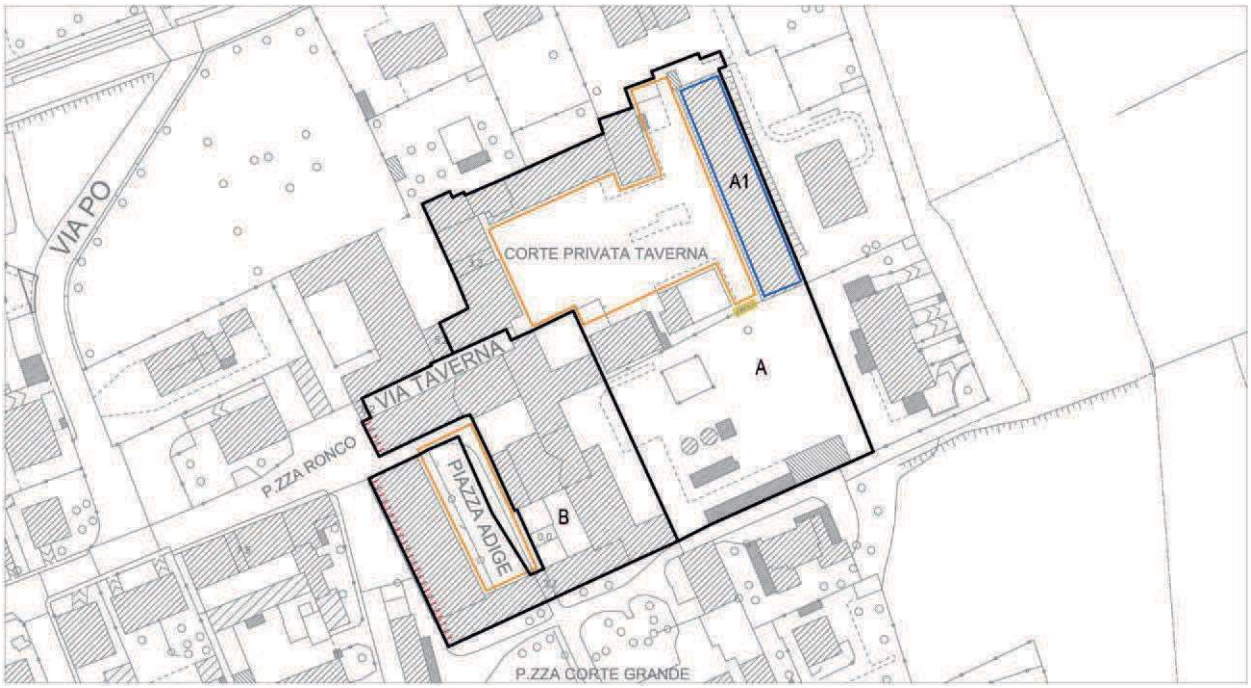
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.15 scheda n.15: Piazza Corte Grande (c2_11*, c2_30*, c2_40*)

32.15.1 Descrizione

L'ambito considerato è definito da un complesso cortilizio che si sviluppa attorno a piazza Corte Grande e da due complessi edilizi differenti su via Serio e via Ticino. L'ambito è costituito da tre campi della conservazione c2. L'ambito è suddiviso in tre sottoambiti individuati con le sigle A, B, e C, prevalentemente a destinazione residenziale e con attività rurale/agricola.



Fotopiano

32.15.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche. Per il sottoambito B è previsto il mantenimento dell'ambito cortilizio esistente (piazza Corte Grande) ed il mantenimento dei fronti edilizi esistenti. Nei sottoambiti è prevista la demolizione dei manufatti precari. Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla riconversione edilizia.

32.15.3 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.

32.15.4 Parametri edilizi e urbanistici

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

32.15.5 Attuazione

Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.
L'ambito B può essere attuato con intervento edilizio diretto.
Gli ambiti A, B1 e C sono subordinati a piano attuativo; l'ambito B1 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.



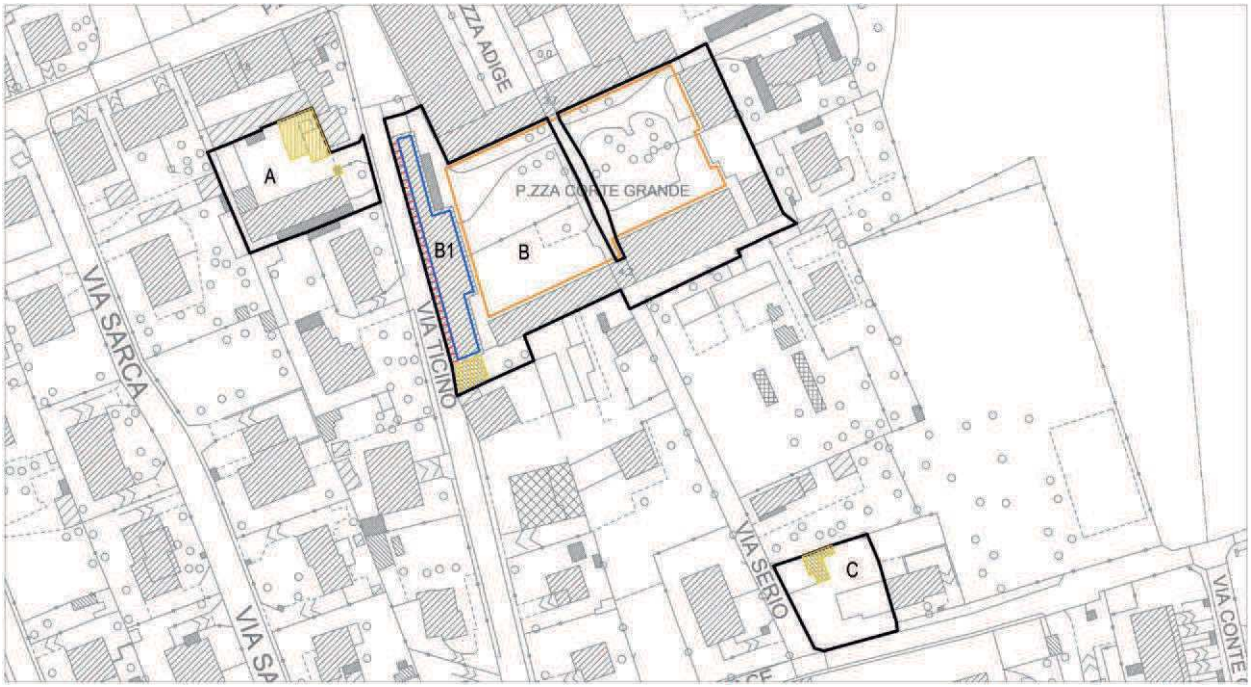
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.16 scheda n.16: Viale Assunta (a3_94*)

32.16.1 Descrizione

L'ambito considerato è definito da un complesso di edifici che si affaccia su viale Assunta ed è costituito da un campo dell'adeguamento a3. L'ambito è suddiviso in due sottoambiti individuati con le sigle A e B prevalentemente a destinazione residenziale con attività produttive da ricollocare e negozi affacciati sulla via pubblica.



Fotopiano

32.16.2 Obiettivi

Per i due sottoambiti è prevista la conservazione dei fronti edilizi su viale Assunta. Gli interventi edilizi potranno comportare l'eliminazione di eventuali superfetazioni.

32.16.3 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.

32.16.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dall'art.36 delle presenti disposizioni.

32.16.5 Attuazione

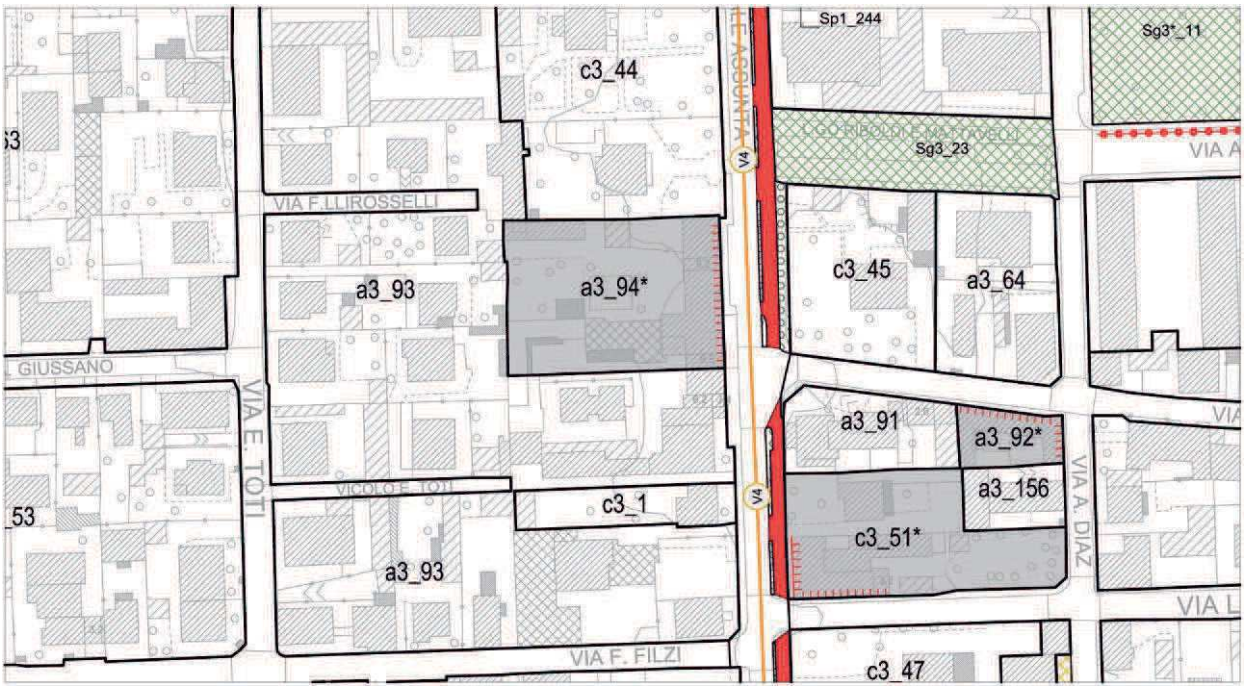
Secondo quanto previsto dall'art.36 delle presenti disposizioni.
Gli ambiti A, B possono essere attuati con interventi edilizi diretti.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione estesi all'intero ambito ed esterni al sedime originario sono soggetti a specifico piano attuativo.



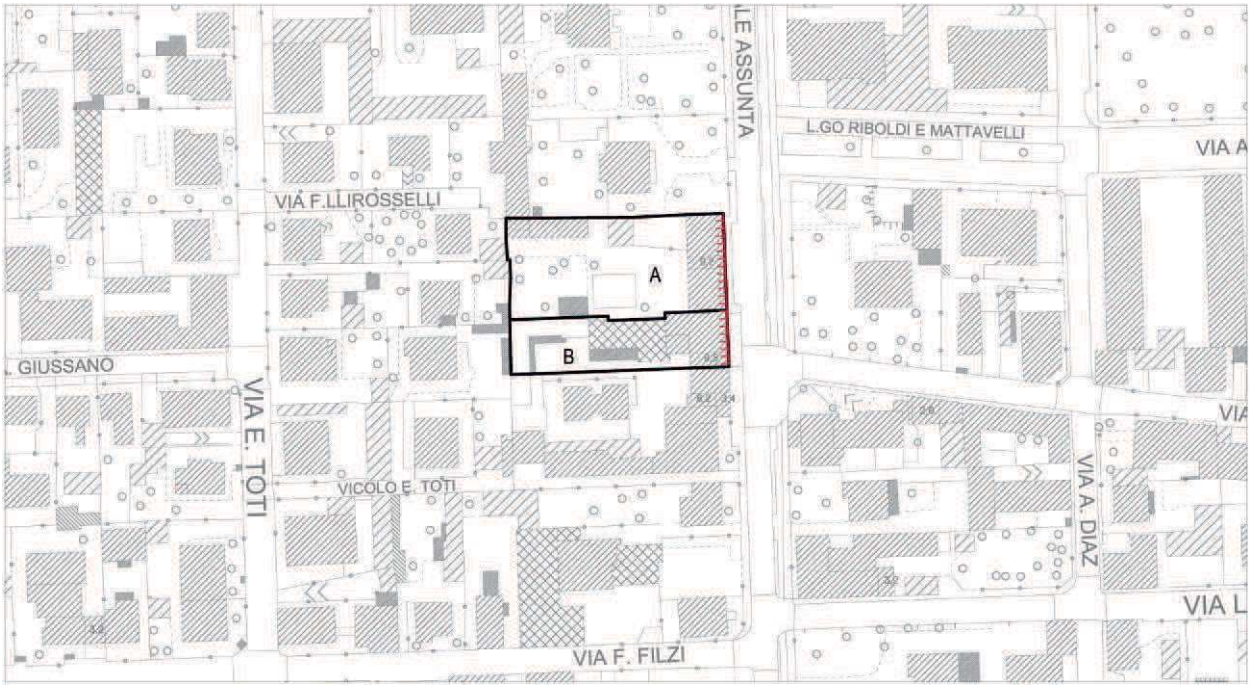
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.17 scheda n.17: Via Filzi (a3_17*)

32.17.1 Descrizione
L'ambito considerato è definito da un complesso di edifici che si affaccia su Via Filzi ed è costituito da un campo dell'adeguamento a3 con destinazione residenziale.

32.17.2 Obiettivi
E' prevista la conservazione del fronte edilizio su Via Filzi. Gli interventi edilizi potranno comportare l'eliminazione di eventuali superfetazioni.

32.17.3 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.



Fotopiano

32.17.4 Parametri edilizi e urbanistici
Secondo quanto previsto dall'art.36 delle presenti disposizioni.

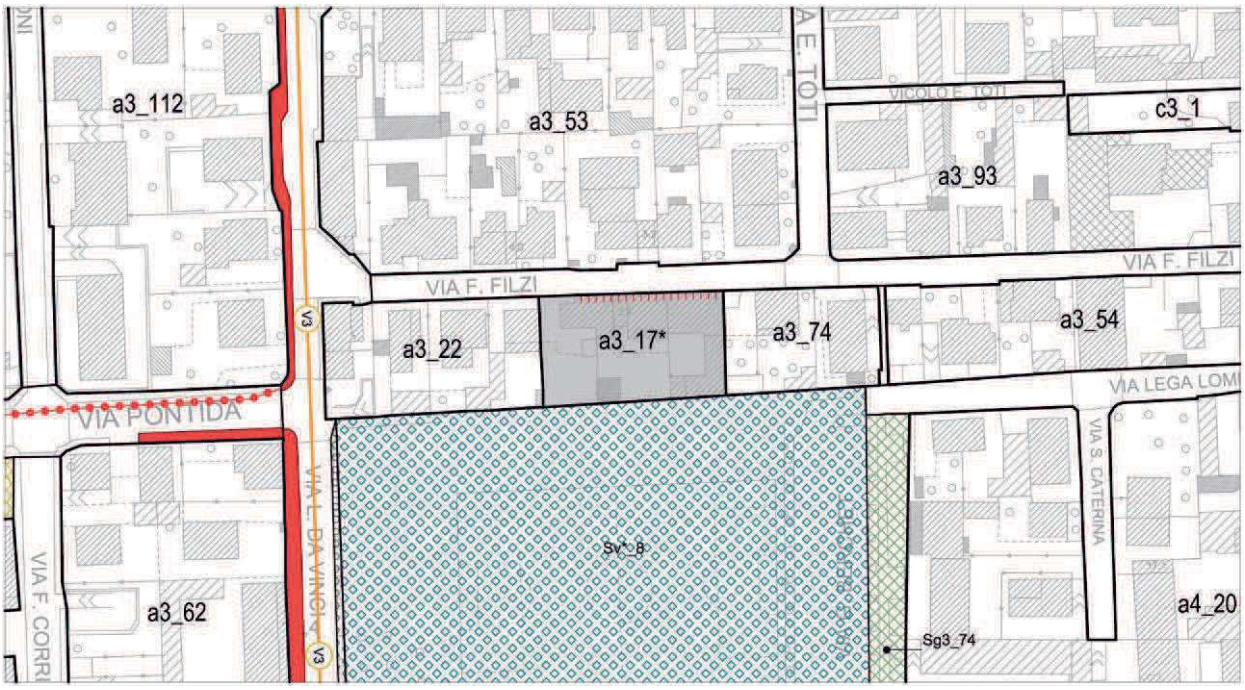
32.17.5 Attuazione
Secondo quanto previsto dall'art.36 delle presenti disposizioni.
L'ambito può essere attuato con intervento edilizio diretto.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione estesi all'intero ambito ed esterni al sedime originario sono soggetti a specifico piano attuativo.



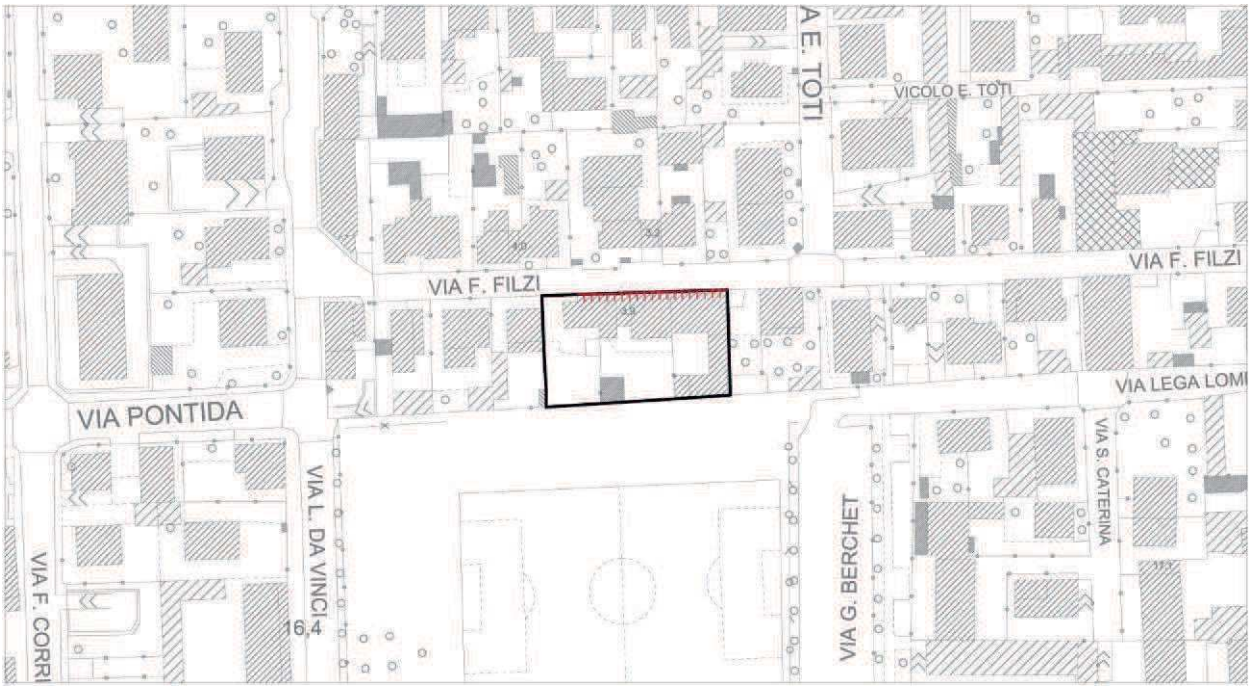
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.18 scheda n.18: Via Cadorna e Via Chiesa (a3_92*, c3_51*)

32.18.1 Descrizione
L'ambito considerato è costituito da un complesso edilizio definito da Viale Assunta, Via Cadorna e Via Chiesa ed è costituito da un campo della conservazione c3 e un campo dell'adeguamento a3. L'ambito è suddiviso in tre sottoambiti individuati con le sigle A, B e C prevalentemente con destinazione residenziale e con un negozio affacciato sulla via pubblica.



Fotopiano

32.18.2 Obiettivi
E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche. Per i sottoambiti A e C devono essere mantenuti i fronti edilizi esistenti. Per il sottoambito C è previsto il mantenimento del giardino privato. Gli interventi edilizi potranno comportare l'eliminazione di eventuali superfetazioni.

32.18.3 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.

32.18.4 Parametri edilizi e urbanistici
Secondo quanto previsto dagli artt. 25 e 36 delle presenti disposizioni.

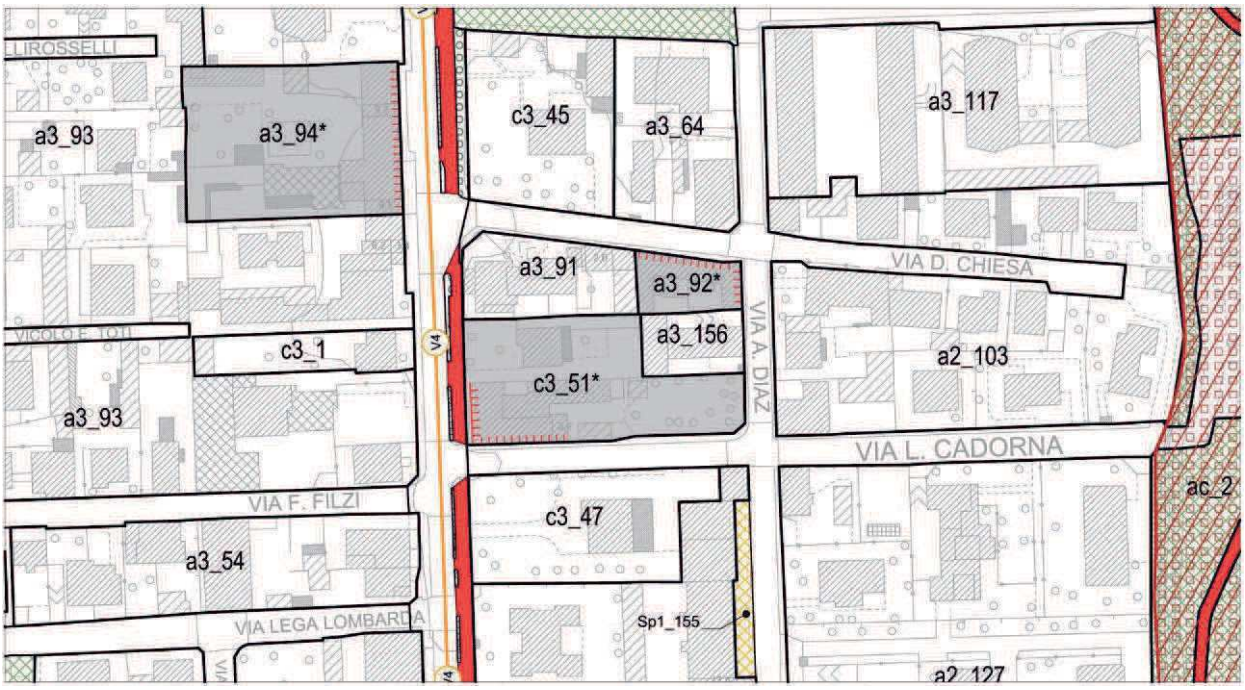
32.18.5 Attuazione
Secondo quanto previsto dagli artt. 25 e 36 delle presenti disposizioni.
Gli ambiti A, B e C possono essere attuati con interventi edilizi diretti. Gli interventi di demolizione e ricostruzione estesi all'intero ambito ed esterni al sedime originario, sono soggetti a specifico piano attuativo.



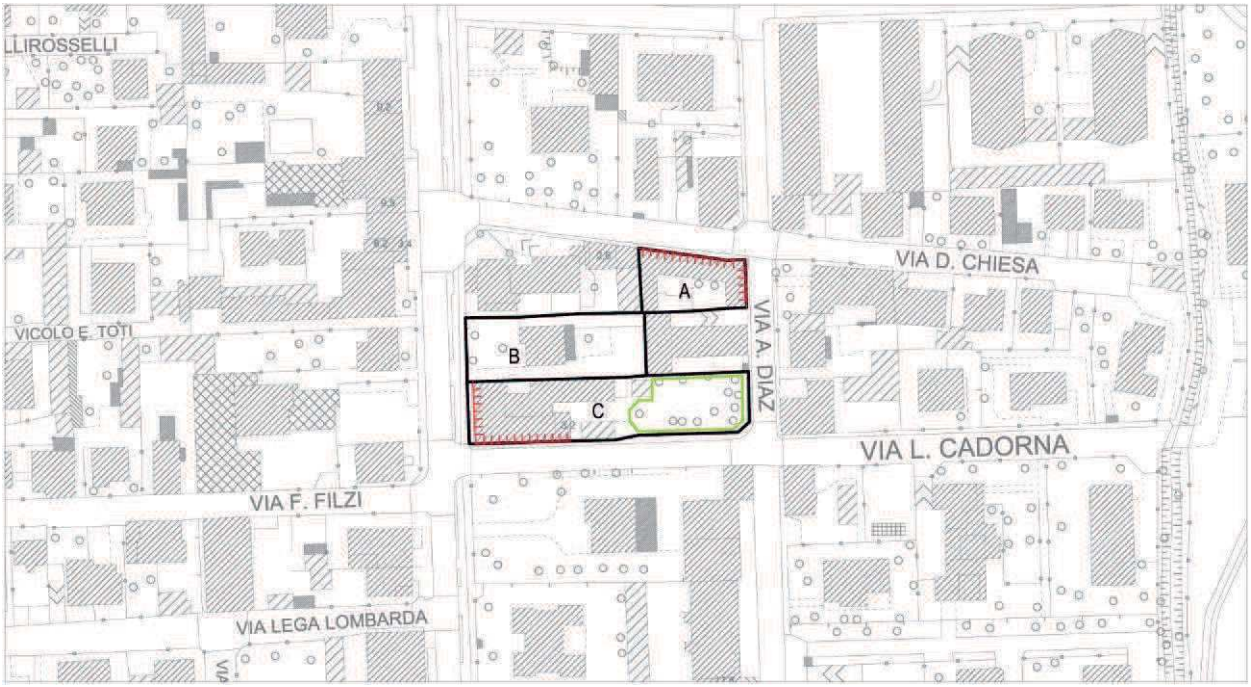
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.19 scheda n.19: Via Amendola (c3_40*, a5_21*)

32.19.1 Descrizione

L'ambito considerato è ubicato all'incrocio tra Viale Assunta e Via Amendola ed è costituito da un campo della conservazione c3 e da un campo dell'adeguamento a5.
L'ambito è suddiviso in due sottoambiti individuati con le sigle A e B, prevalentemente con destinazioni non residenziali ed abitazioni ai piani



Fotopiano

32.19.2 Obiettivi

Per l'intervento nel sottoambito A è prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche; in particolare è previsto il mantenimento del fronte edilizio su Viale Assunta e Via Amendola. Per il sottoambito B è previsto il mantenimento dell'ambito cortilizio. Gli interventi edilizi potranno comportare l'eliminazione di eventuali superfetazioni.

32.19.3 Destinazioni d'uso

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

32.19.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto degli artt.25 e 38 delle presenti disposizioni.

32.19.5 Attuazione

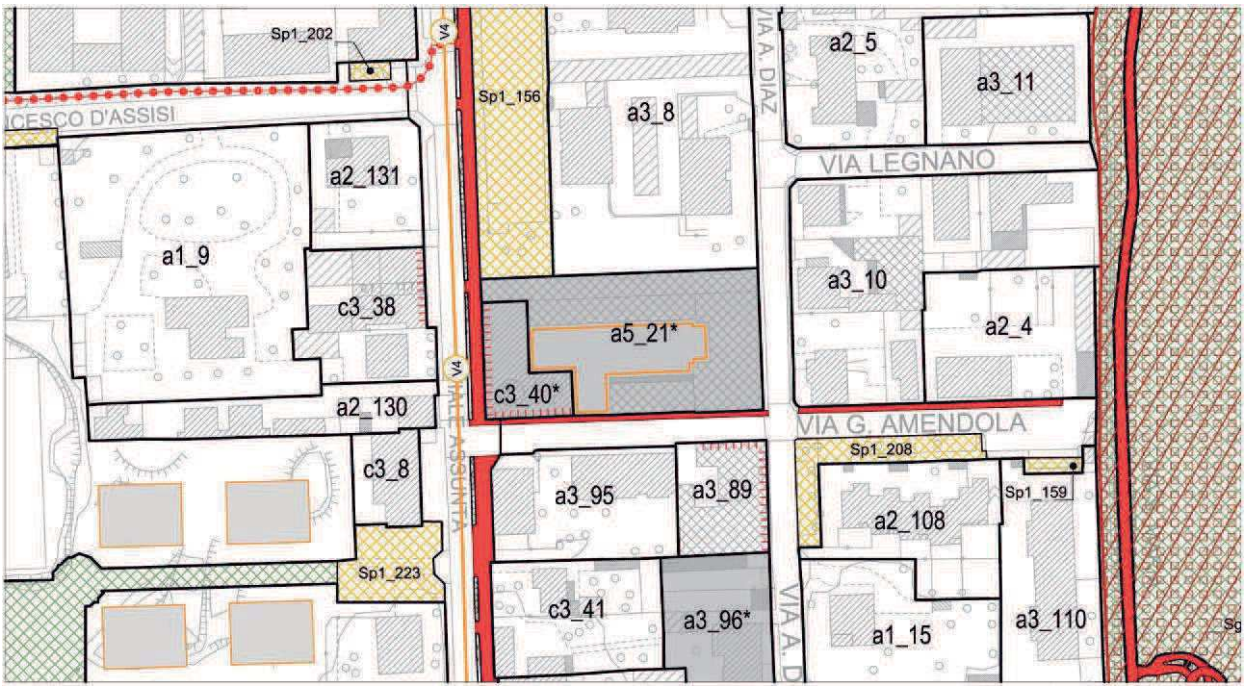
Secondo quanto previsto degli artt.25 e 38 delle presenti disposizioni.
L'ambito A può essere attuato con intervento edilizio diretto.
L'ambito B è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.



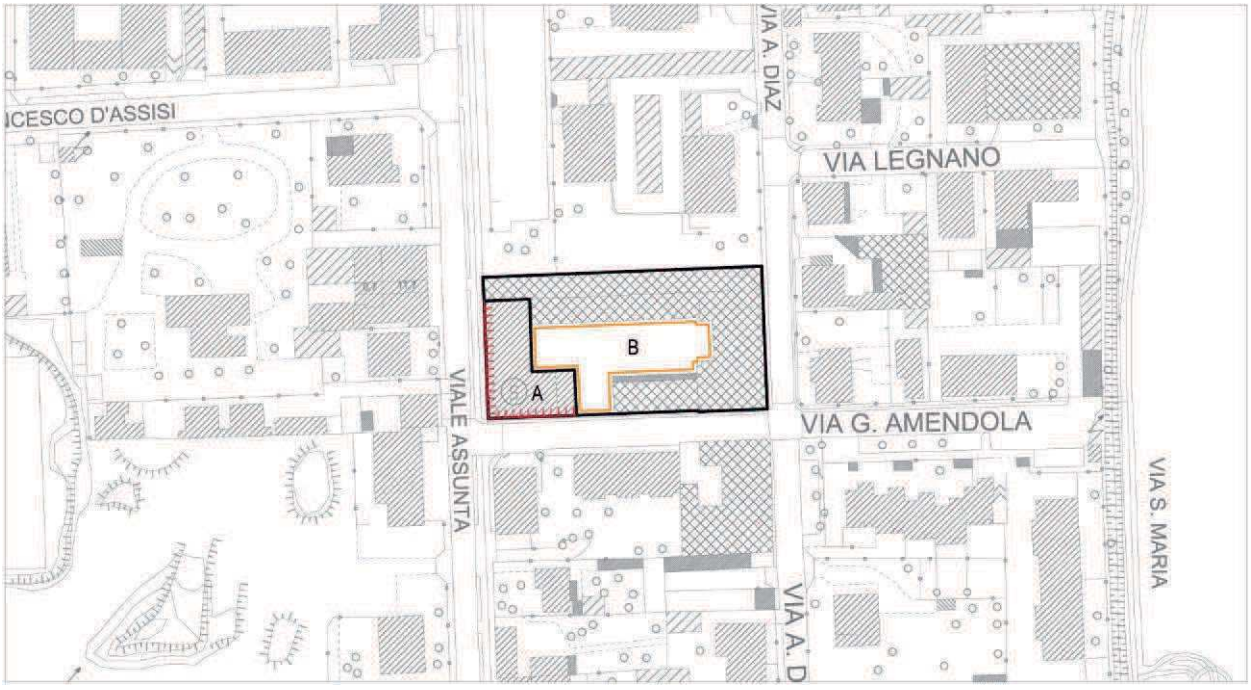
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.20 scheda n.20: Via Diaz (a3_96*)

32.20.1 Descrizione
L'ambito considerato è ubicato lungo la Via Diaz ed è costituito da un campo dell'adeguamento a3. L'ambito è caratterizzato da fabbricati adibiti ad usi residenziali e non residenziali (attività produttive da ricollocare).

32.20.2 Obiettivi
Per il sottoambito A è prevista la conservazione del fronte edilizio esistente. Gli interventi edilizi potranno comportare l'eliminazione di eventuali superfetazioni.

32.20.3 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.

32.20.4 Parametri edilizi e urbanistici
Secondo quanto previsto dall' art.36 delle presenti disposizioni.

32.20.5 Attuazione
Secondo quanto previsto dall'art.36 delle presenti disposizioni.
L'ambito può essere attuato con intervento edilizio diretto.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione estesi all'intero ambito ed esterni al sedime originario, sono soggetti a specifico piano attuativo.



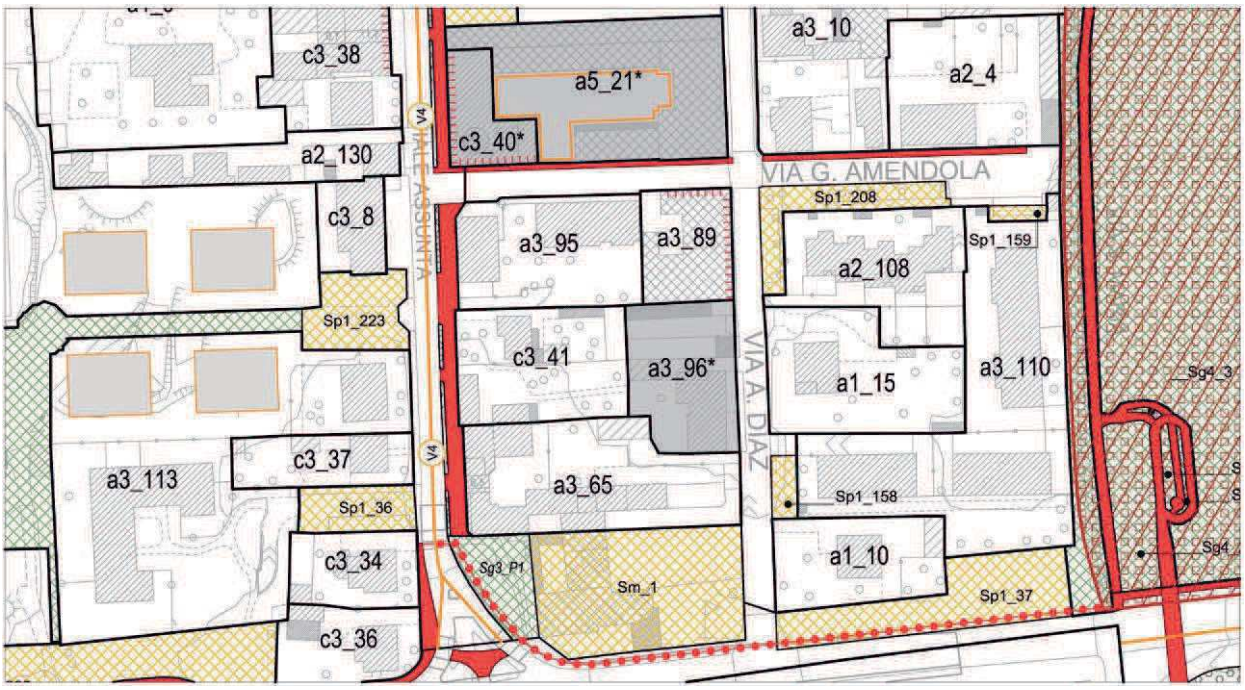
Fotopiano



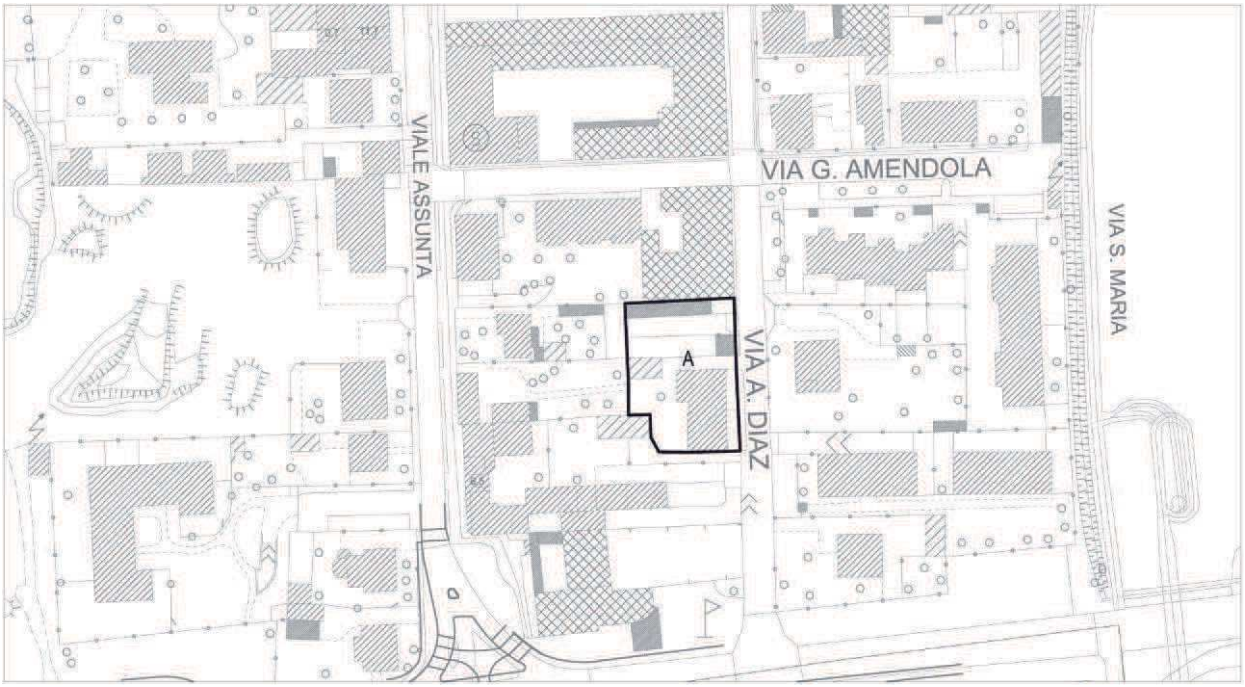
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.21 scheda n.21: Cascina Fontanile (c2_7*)

32.21.1 Descrizione

L'ambito considerato corrisponde alla Cascina Fontanile ubicata tra Via Fontanile e Via Monza ed è costituito da un campo della conservazione c2. Esso comprende corpi rustici come ex stalle e fienili, oggi adibiti a depositi e autorimesse in precario stato di conservazione.

32.21.2 Obiettivi

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

32.21.3 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.

32.21.4 Parametri edilizi e urbanistici

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

32.21.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

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.



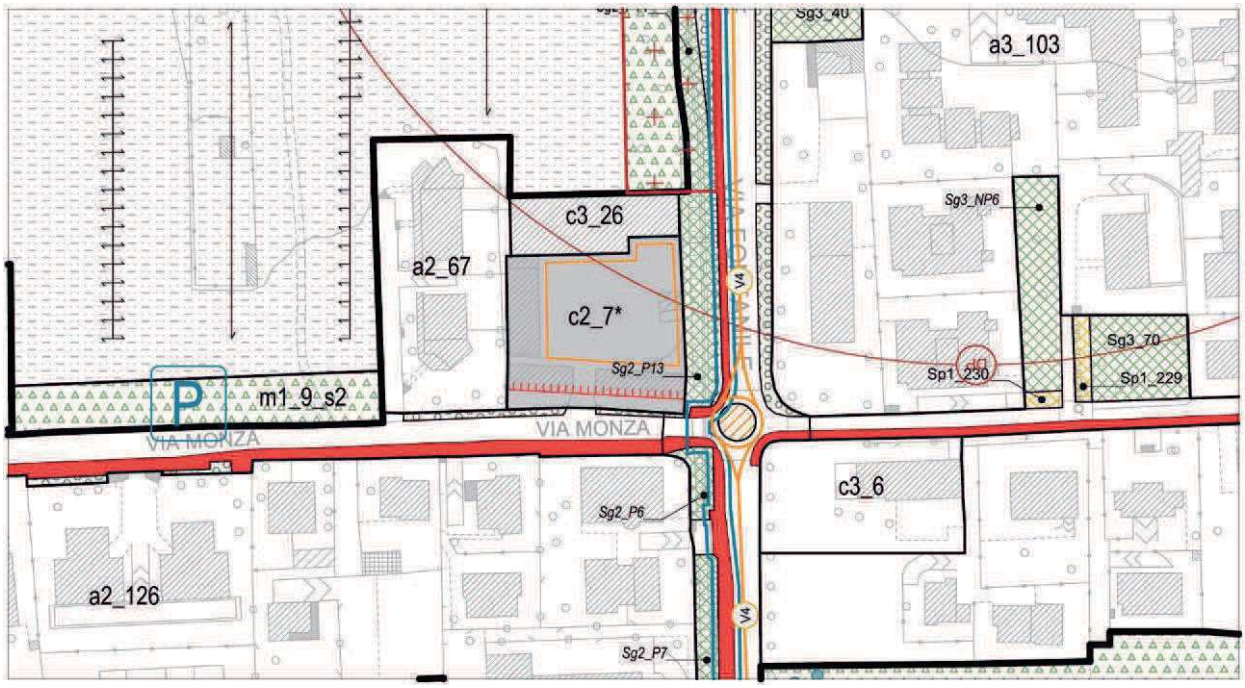
Fotopiano



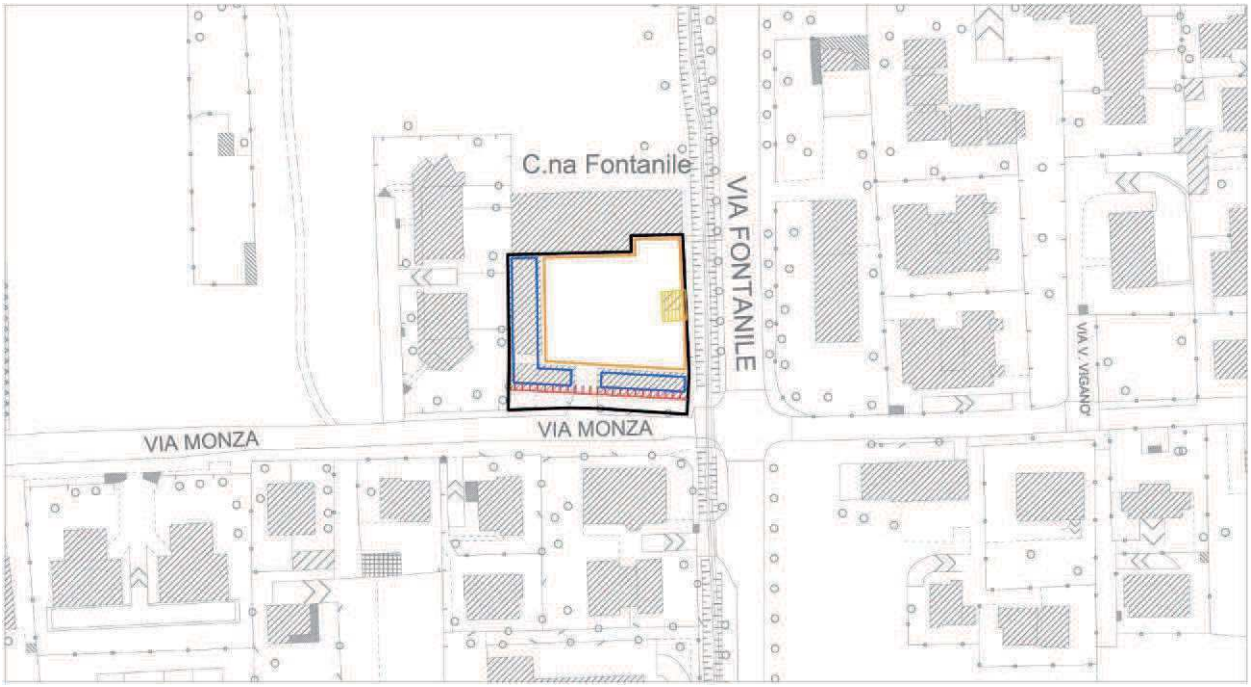
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.22 scheda n.22: Cascina Fornace (c2_35*, c2_36*)

32.22.1 Descrizione

L'ambito considerato corrisponde alla Cascina Fornace, ubicata lungo l'alzaia del Naviglio Martesana, ed è costituito da due campi della conservazione c2.
Il suddetto ambito è suddiviso in due sottoambiti e comprende fabbricati rurali come stalle, fienili e depositi il cui stato di conservazione e la stessa organizzazione del lotto è tale da suggerirne una riorganizzazione planivolumetrica.



Fotopiano

32.22.2 Obiettivi

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

32.22.3 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.

32.22.4 Parametri edilizi e urbanistici

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

32.22.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

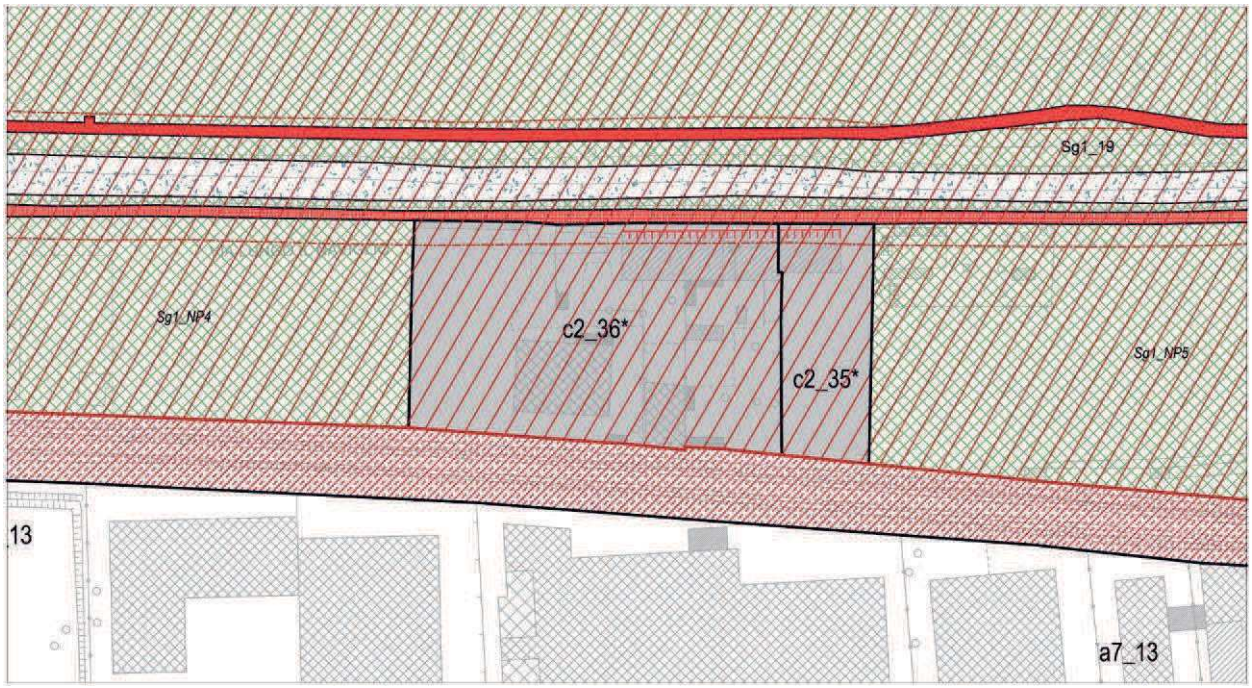
Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.
Gli ambiti A e B sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.



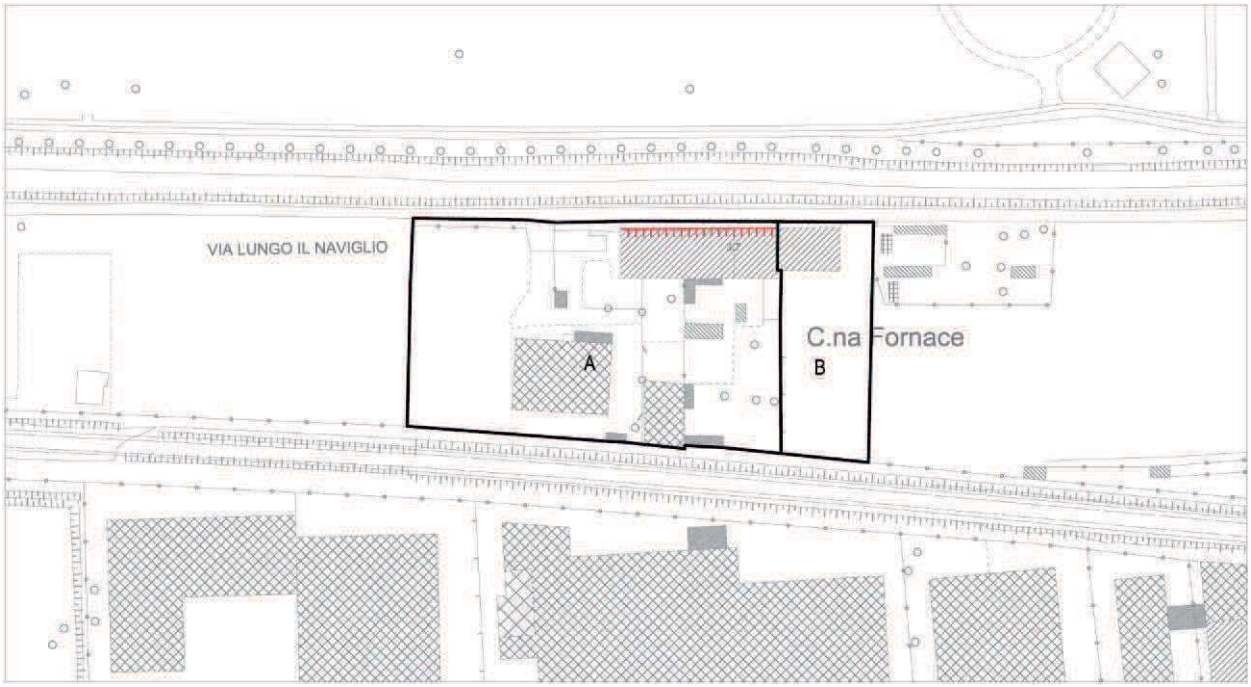
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.23 scheda n.23: Cascina Olmo (c2_23*)

32.23.1 Descrizione
L'ambito considerato corrisponde alla Cascina Olmo ubicato lungo la S.P.121 ed è costituito da un campo della conservazione c2. Tale ambito comprende corpi rustici (ex stalle e fienili) oggi adibiti a depositi ed autorimesse in precario stato di conservazione.

32.23.2 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 del fronte edilizio rivolto verso l'esterno nonché dello spazio cortilizio esistente.

32.23.3 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.

32.23.4 Parametri edilizi e urbanistici
Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.

32.23.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici
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.



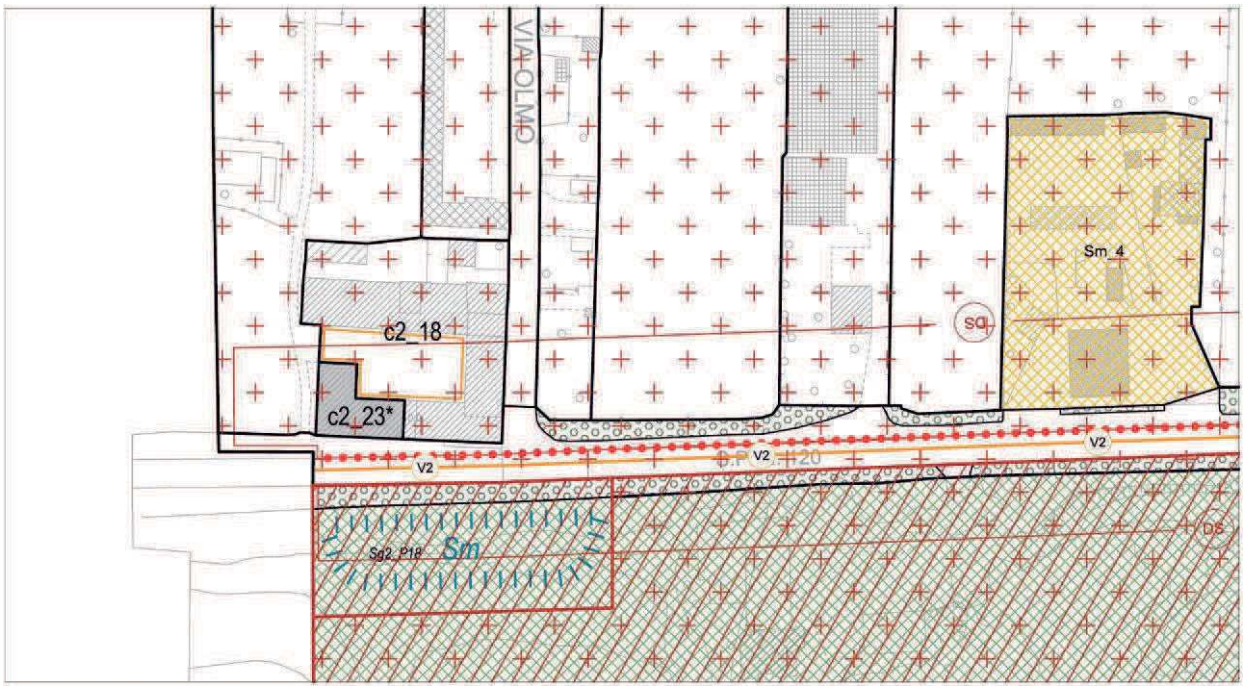
Fotopiano



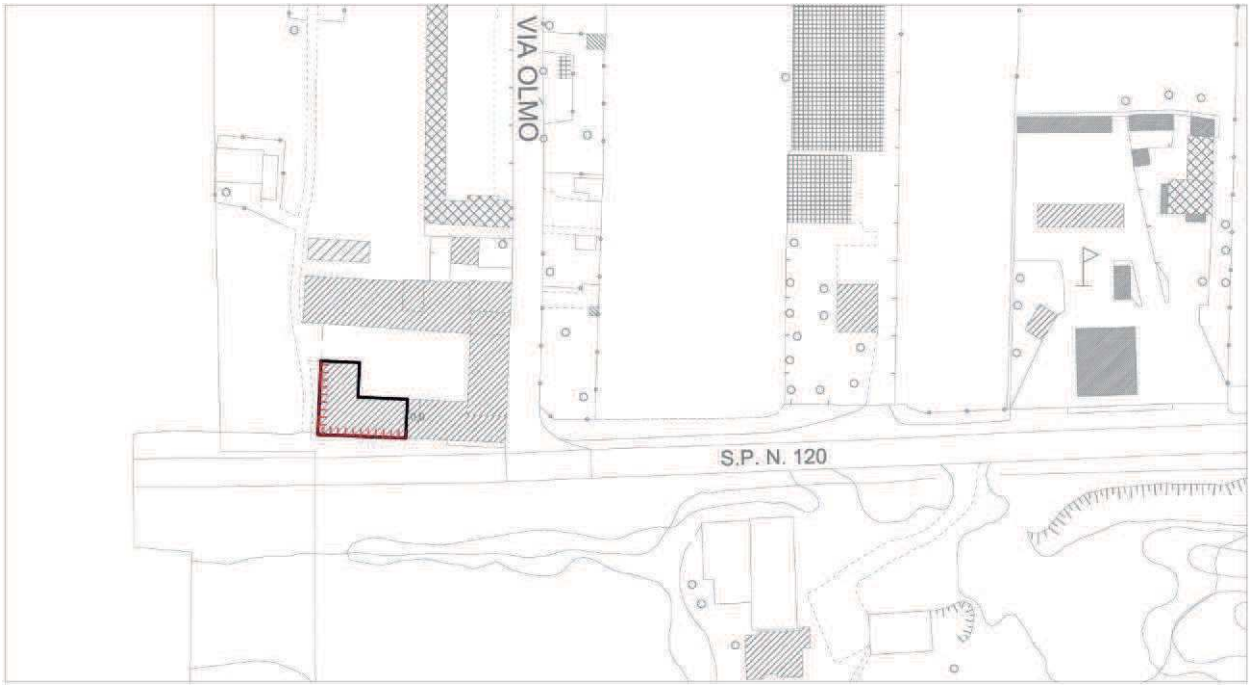
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.24 scheda n.24: Cascina Visconta (c2_24*)

32.24.1 Descrizione
L'ambito considerato corrisponde alla Cascina Visconta avente accesso da Via Manin, intersecata dalla nuova viabilità connessa ai nuovi interventi edilizi ad est, ed è costituito da un campo della conservazione c2. L'ambito comprende corpi rustici (ex stalle e fienili), oggi adibiti a depositi ed autorimesse in precario stato di conservazione.

32.24.2 Obiettivi
E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni. E previsto il mantenimento dello spazio cortilizio esistente.

32.24.3 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.

32.24.4 Parametri edilizi e urbanistici
Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.

32.24.5 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.



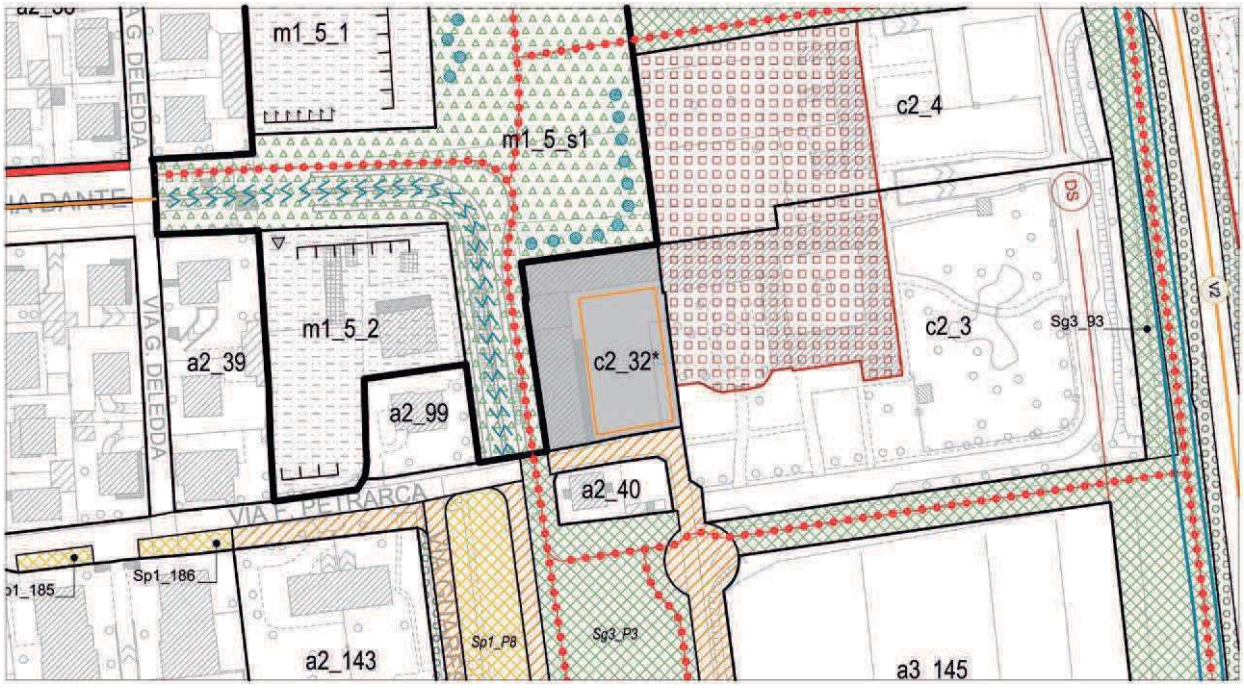
Fotopiano



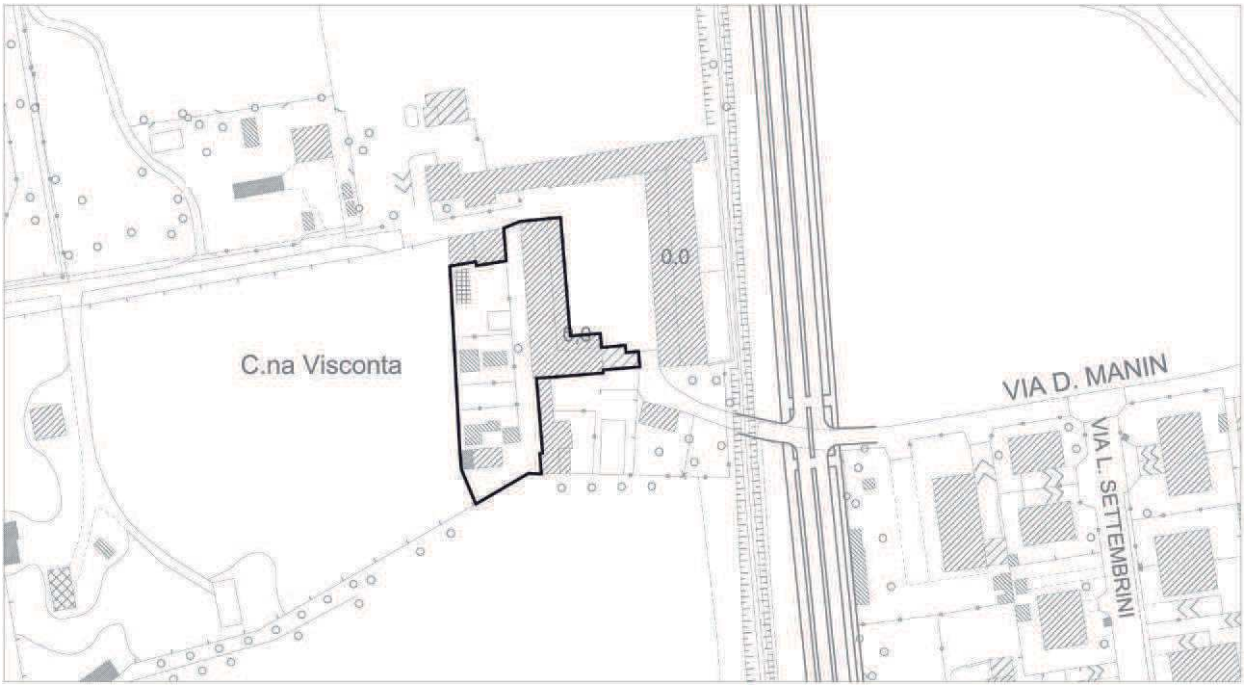
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.25 scheda n.25: Cascina Castellana (c2_32*)

32.25.1 Descrizione

L'ambito considerato corrisponde alla Cascina Castellana ubicato tra Via Petrarca e Via alla Castellana ed è costituito da un campo della conservazione c2.
Tale ambito comprende un fabbricato principale a residenza in buono stato di conservazione e corpi rustici (ex stalle e fienili), sottoambiti A1 e A2, oggi adibiti a depositi ed autorimesse in precario stato di conservazione.



Fotopiano

32.25.2 Obiettivi

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

32.25.3 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.

32.25.4 Parametri edilizi e urbanistici

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

32.25.5 Attuazione

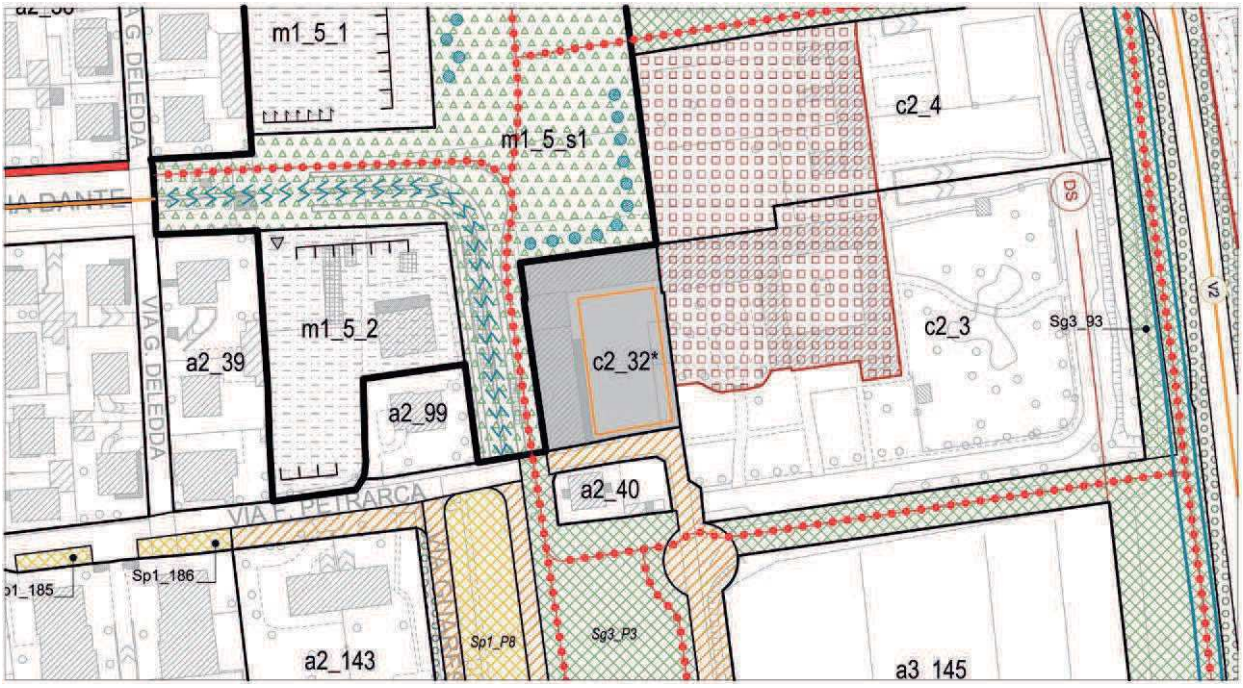
Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.
L'ambito A può essere attuato con intervento edilizio diretto.
I sottoambiti A1 e A2 sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.



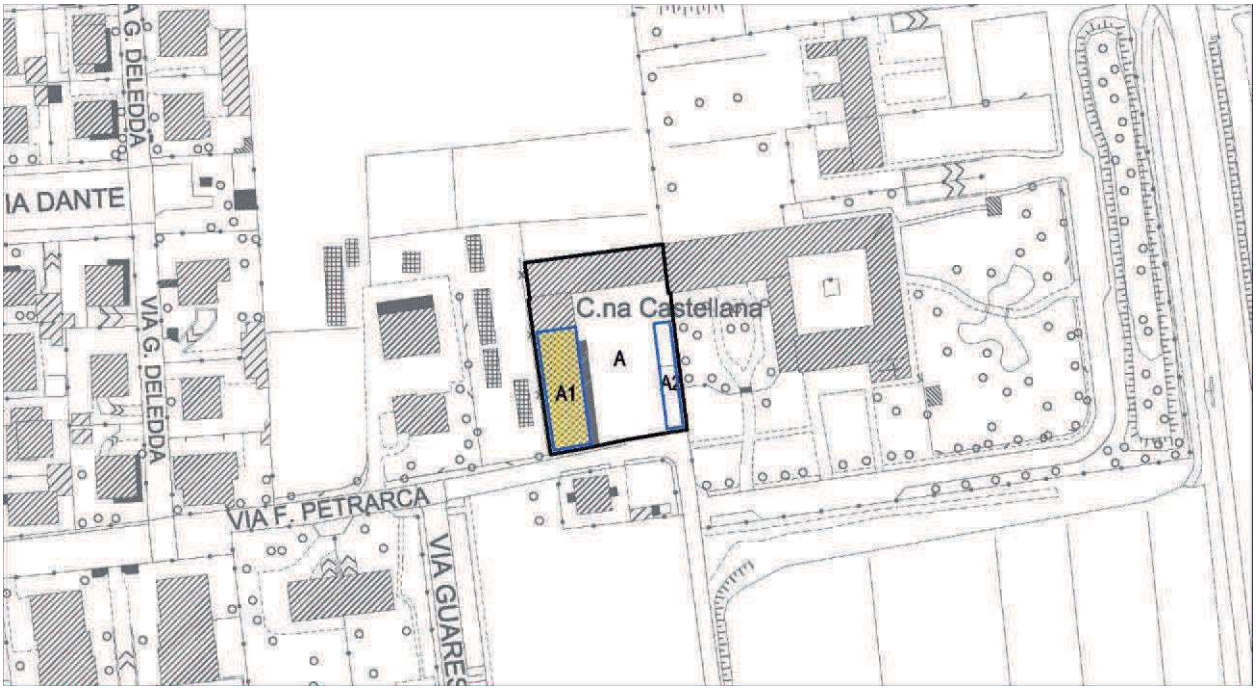
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.26 scheda n.26: Cascina Besozzi (c2_33*)

32.26.1 Descrizione
L'ambito considerato corrisponde ad una porzione di Cascina Besozzi ed è costituito da un campo della conservazione c2; ubicato in Via Besozzi, comprende corpi rustici (ex stalle e fienili) oggi adibiti a depositi e autorimesse in precario stato di conservazione e porzioni di fabbricati crollati; nello stesso ambito è in corso d'istruttoria una proposta di piano di recupero.

32.26.2 Obiettivi
E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni. E' previsto il mantenimento dello spazio cortilizio esistente.

32.26.3 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.

32.26.4 Parametri edilizi e urbanistici
Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.

32.26.5 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.



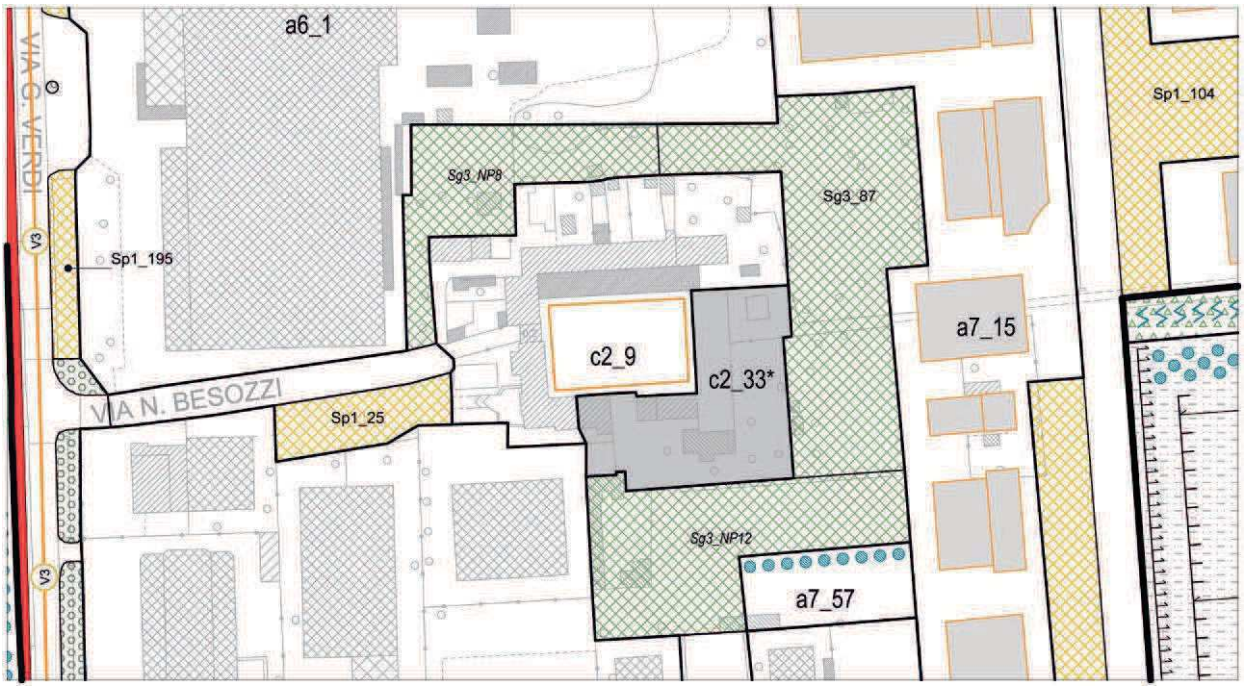
Fotopiano



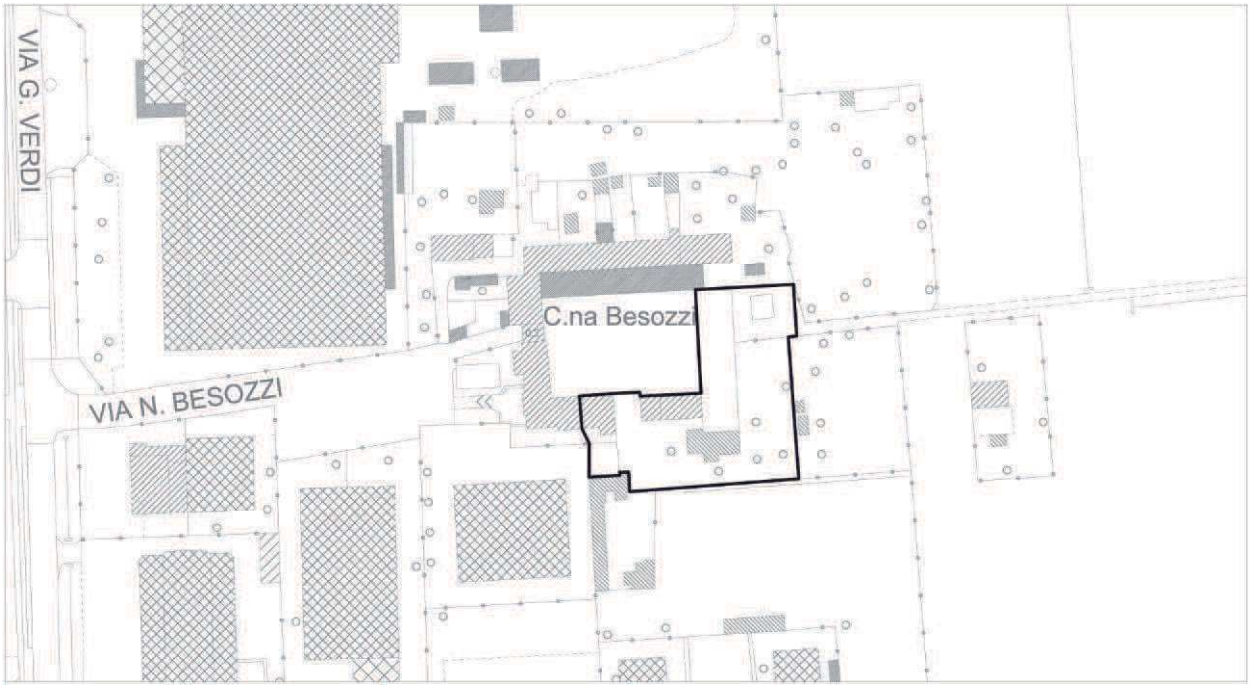
Legenda indicazioni preliminari

Estratto cartografico

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



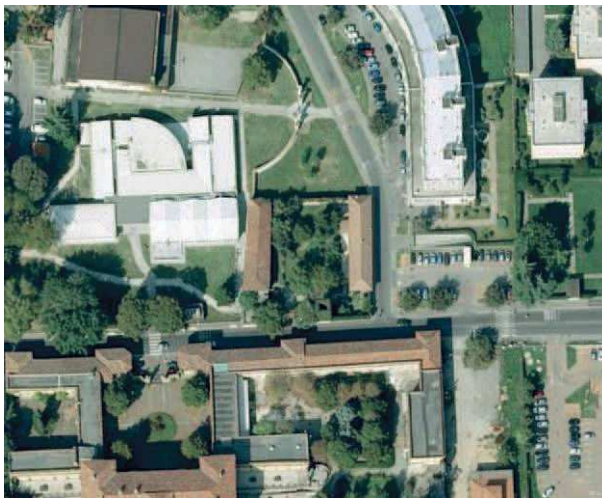
Indicazioni preliminari



Art. 32.27 scheda n.27: Via Cavour e Via Fatebenefratelli (c3_33*)

32.27.1 Descrizione

L'ambito considerato è ubicato in Via Cavour angolo Via Fatebenefratelli ed è costituito da un campo della conservazione c3.
Il fabbricato prospiciente la Via Fatebenefratelli, parzialmente destinato a residenza, si presenta in buono stato di conservazione.
Il corpo interno è costituito da rustici (ex stalle e fienili) oggi adibiti a depositi ed autorimesse in precario stato di conservazione.



Fotopiano

32.27.2 Obiettivi

E' prevista la conservazione che sarà perseguita mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, linguistiche anche ricorrendo all'eliminazione di superfetazioni nonché arretrando la recinzione esistente sul fronte di Via Cavour al fine di consentire il raccordo dei marciapiedi esistenti tra le vie Cavour e Fatebenefratelli. Tale raccordo potrà anche prevedere la realizzazione di uno spazio pubblico alla base del manufatto affacciato sulla via pubblica. E' inoltre previsto il mantenimento dell'ambito cortilizio all'interno dell'ambito.

32.27.3 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.

32.27.4 Parametri edilizi e urbanistici

Secondo quanto previsto dall'art. 25 delle presenti disposizioni.

32.27.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

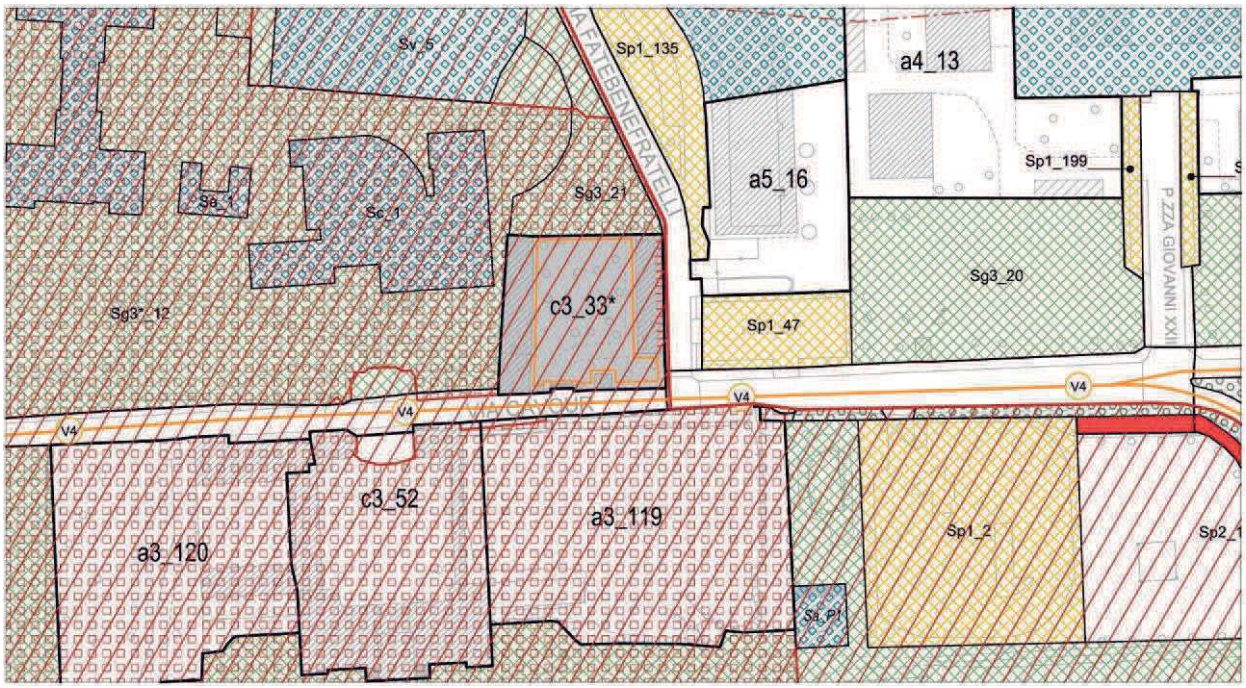
Secondo quanto previsto dall'art. 25 delle presenti disposizioni.
L'ambito è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.



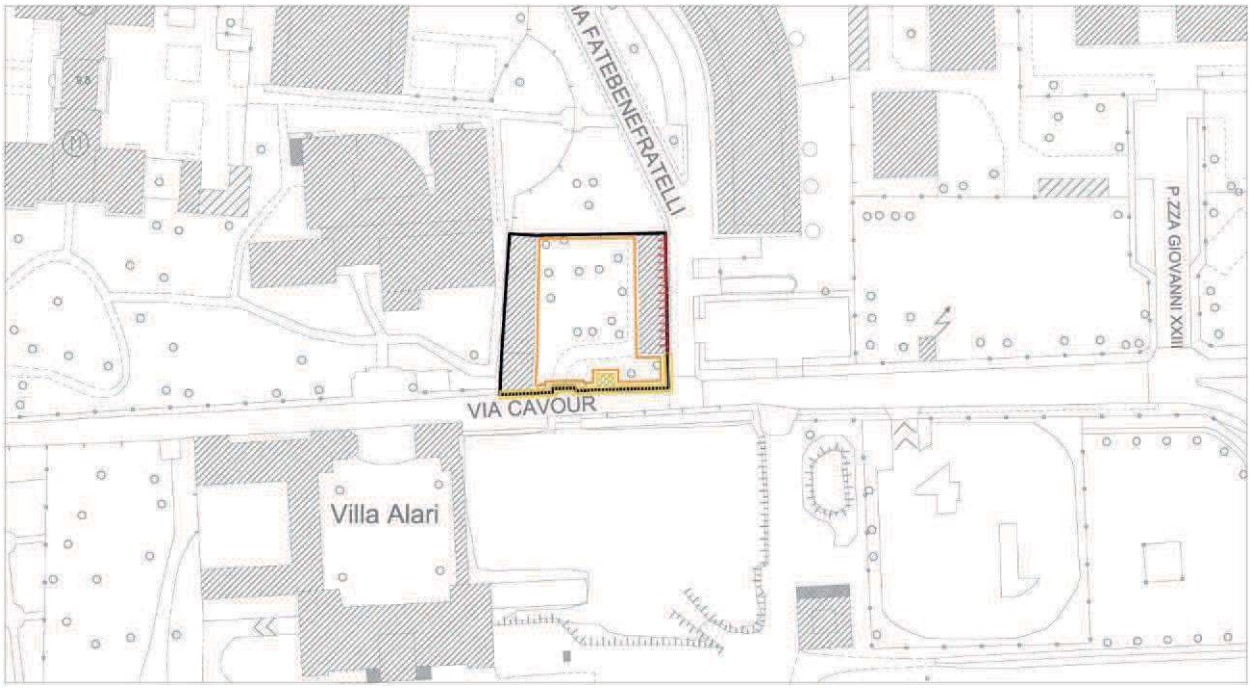
Legenda indicazioni preliminari

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. 32.28 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.



Fotopiano

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.

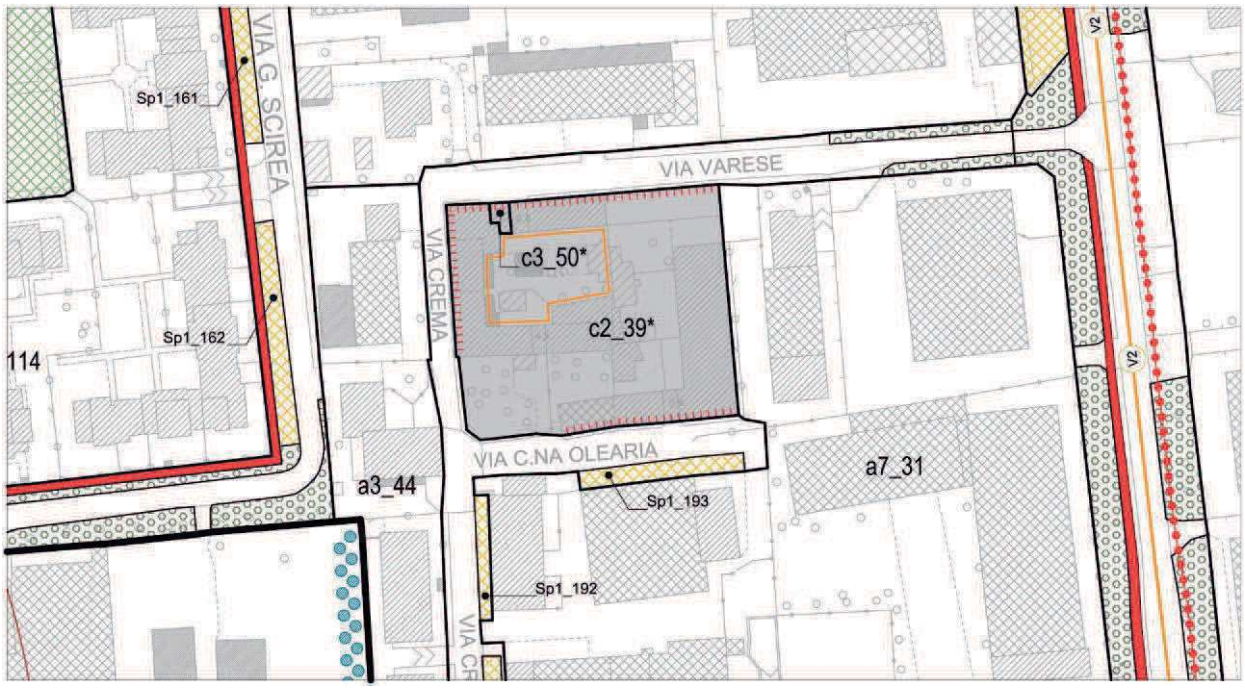
I restanti ambiti A e B potranno invece essere attuati con interventi edilizi diretti.



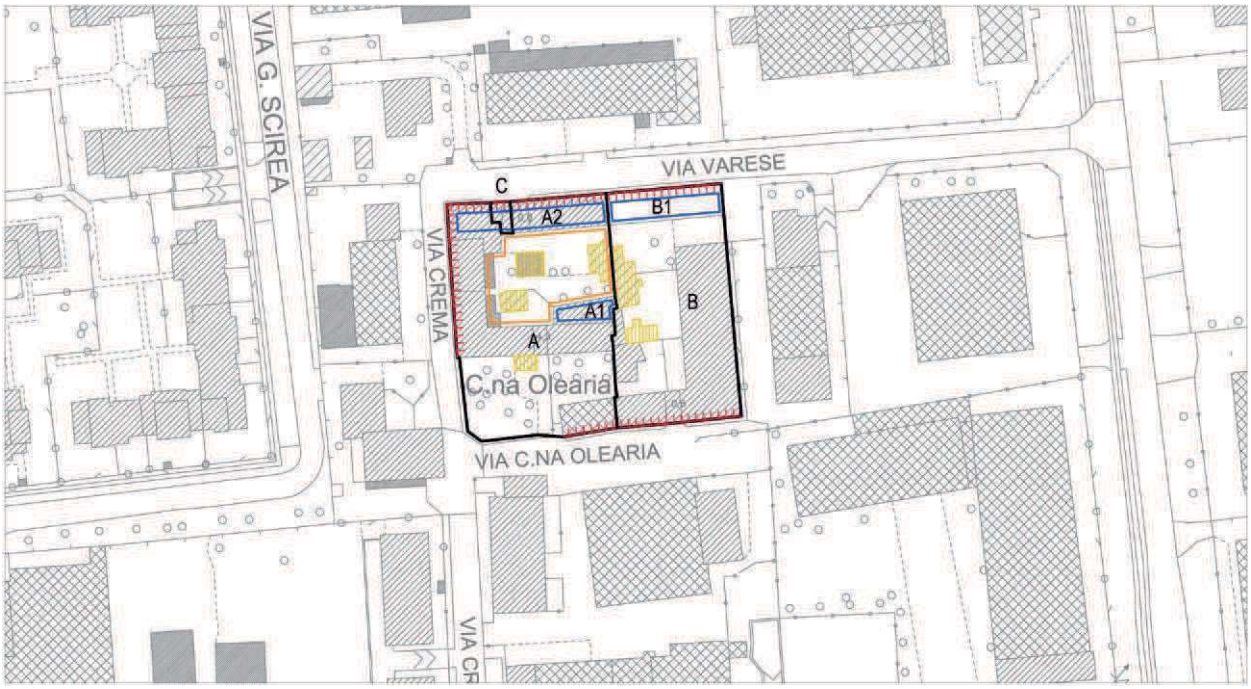
Legenda indicazioni preliminari

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.



Fotopiano

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.



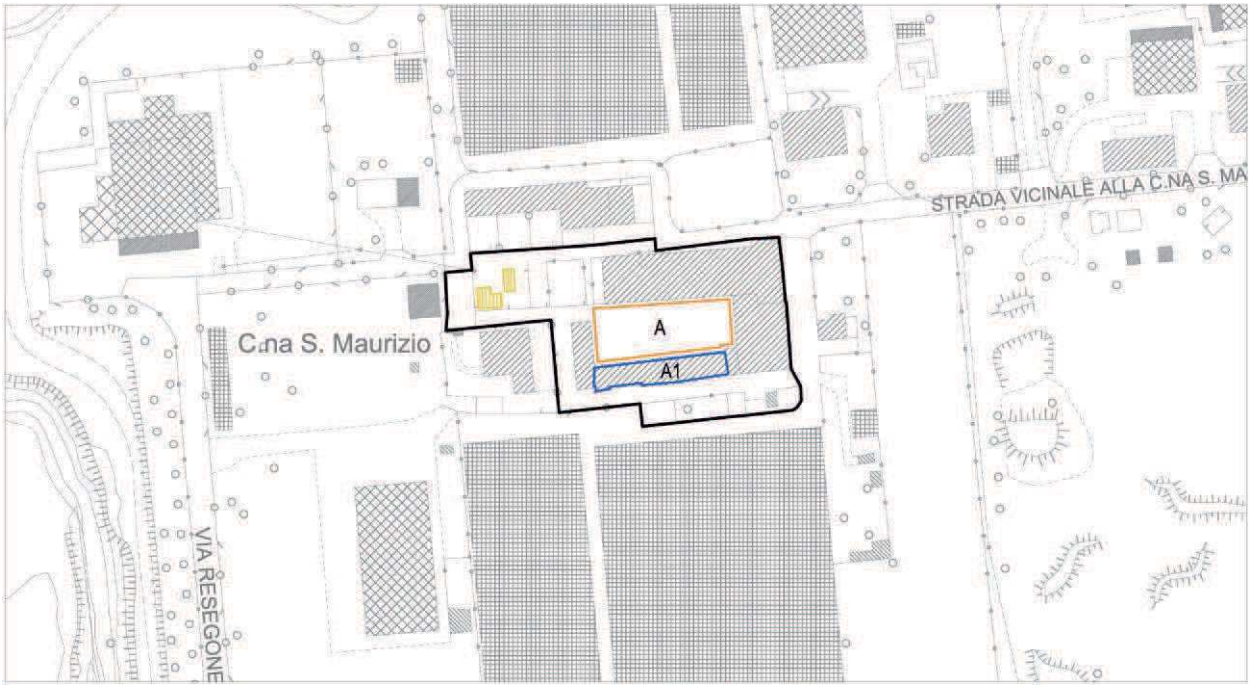
Legenda indicazioni preliminari

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.



Fotopiano

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.

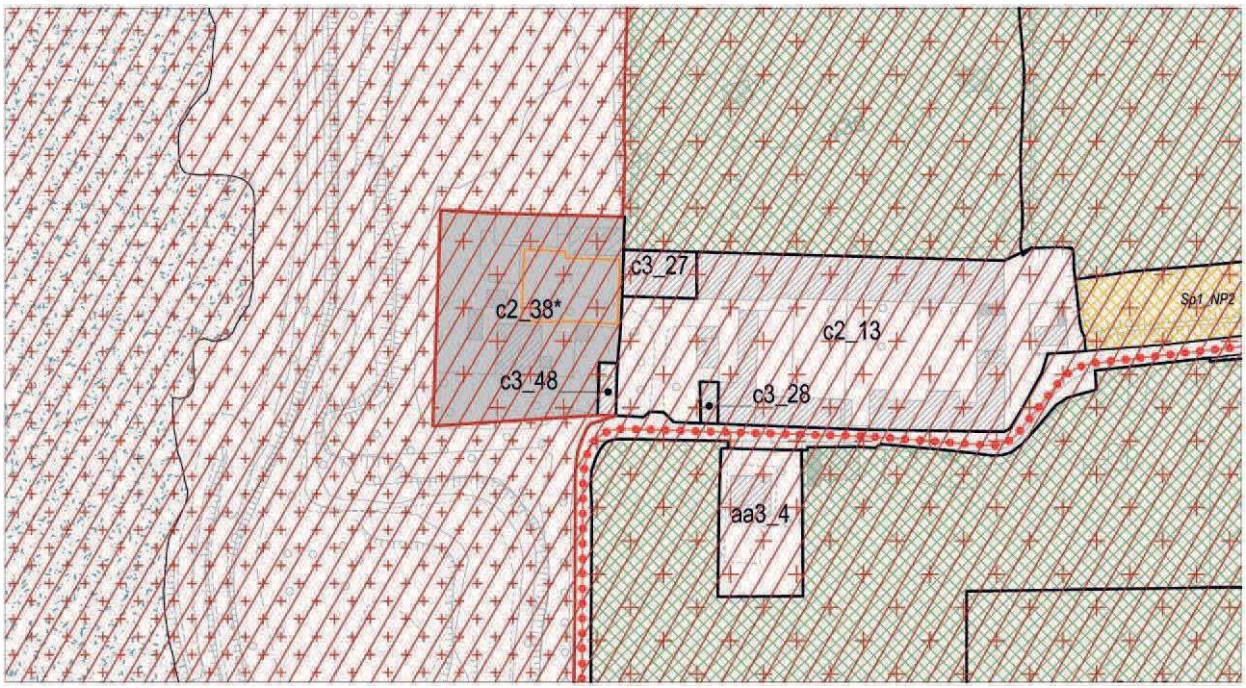
32.30.5 Attuazione
Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.
L'ambito è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.



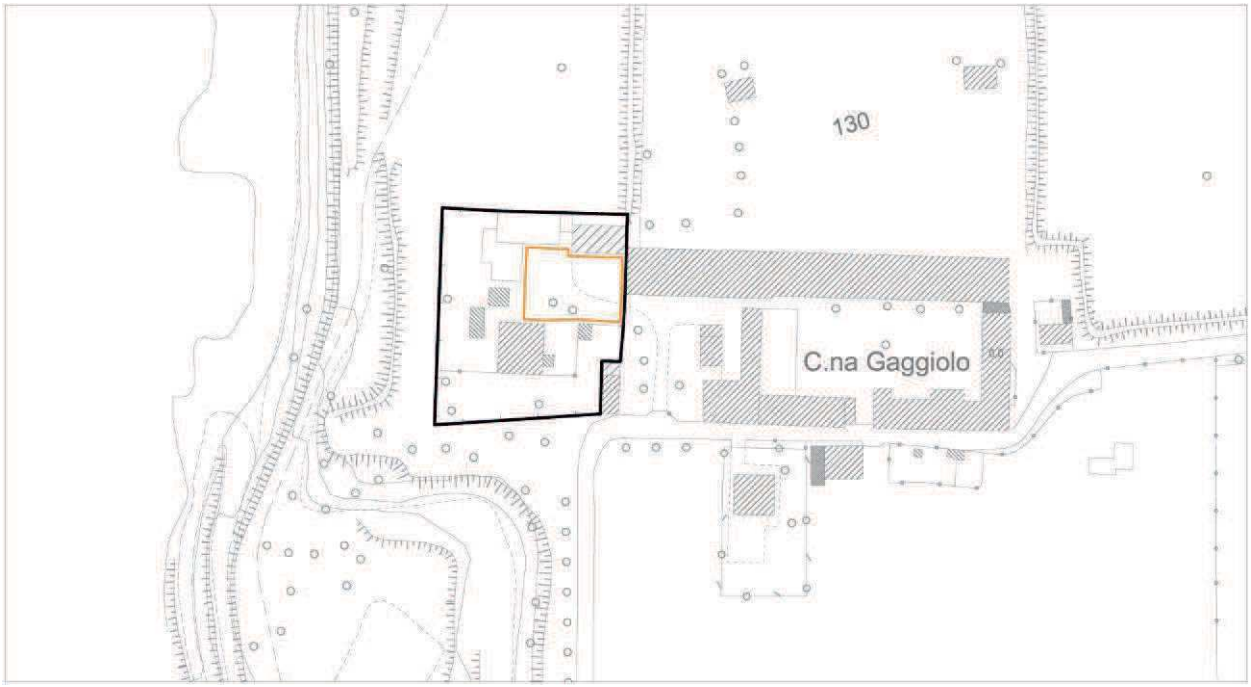
Legenda indicazioni preliminari

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.



Fotopiano

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

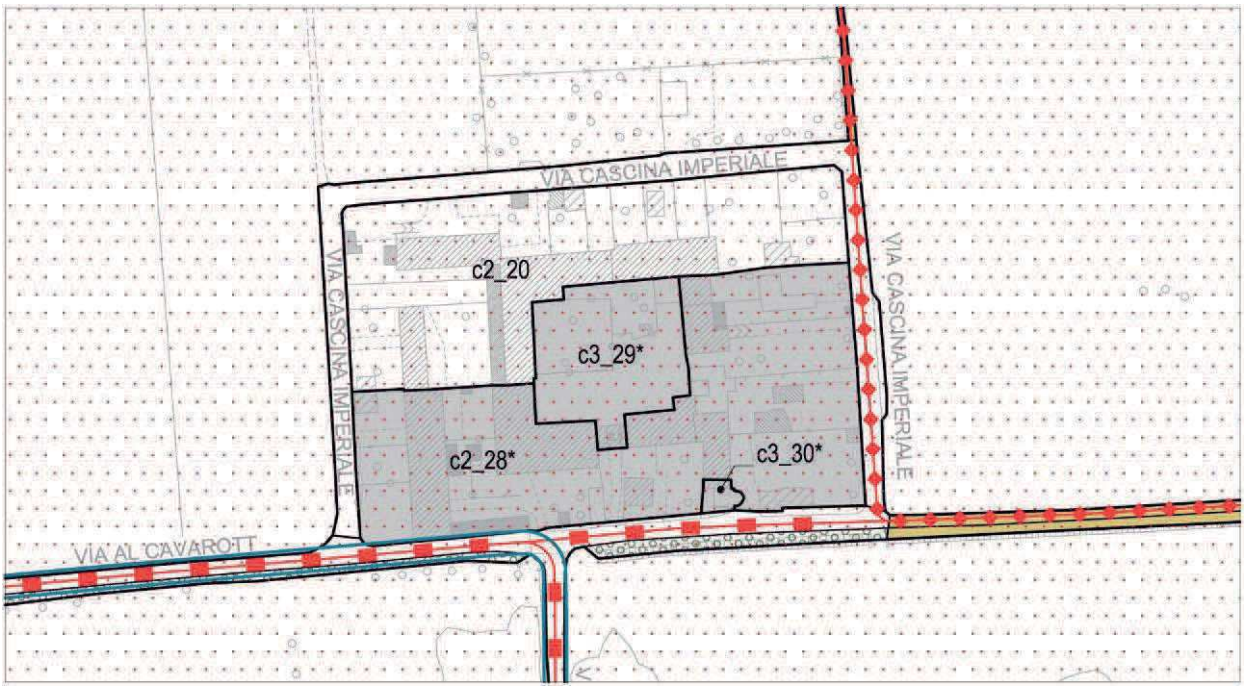
Secondo quanto previsto dagli art.24 e 25 delle presenti disposizioni.
L'ambito A è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.
Gli ambiti B e C potranno invece essere attuati con interventi edilizi diretti che non potranno eccedere il risanamento conservativo.



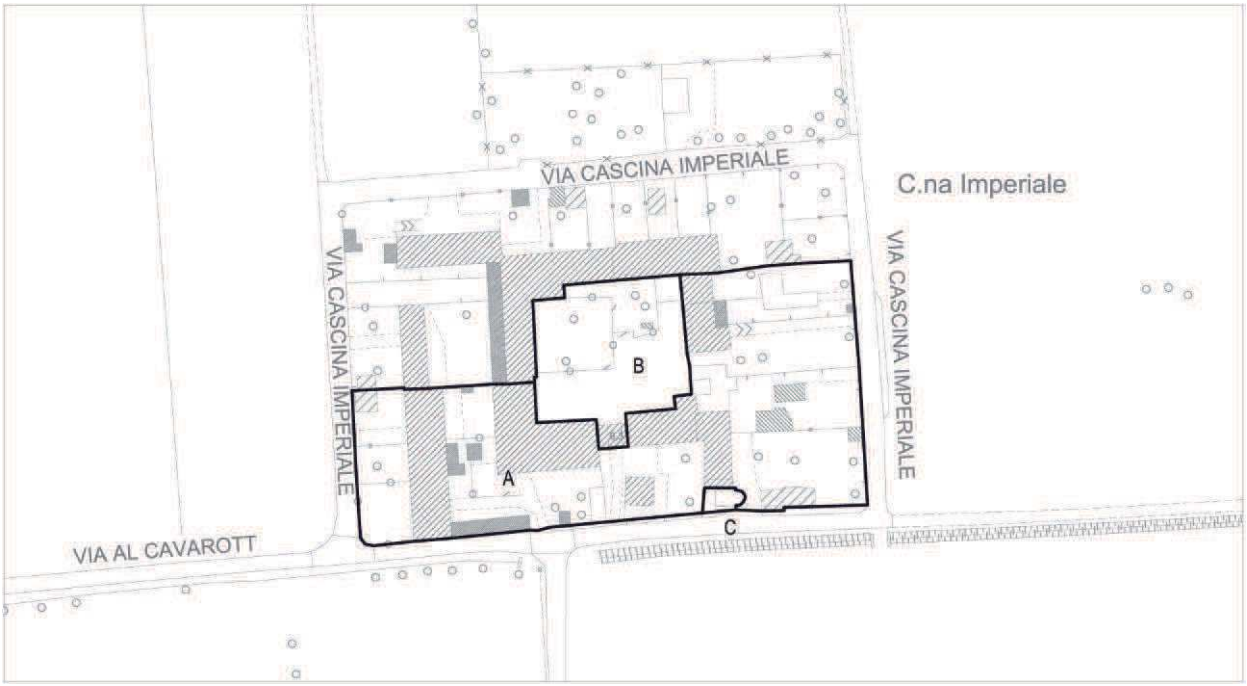
Legenda indicazioni preliminari

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.



Fotopiano

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.

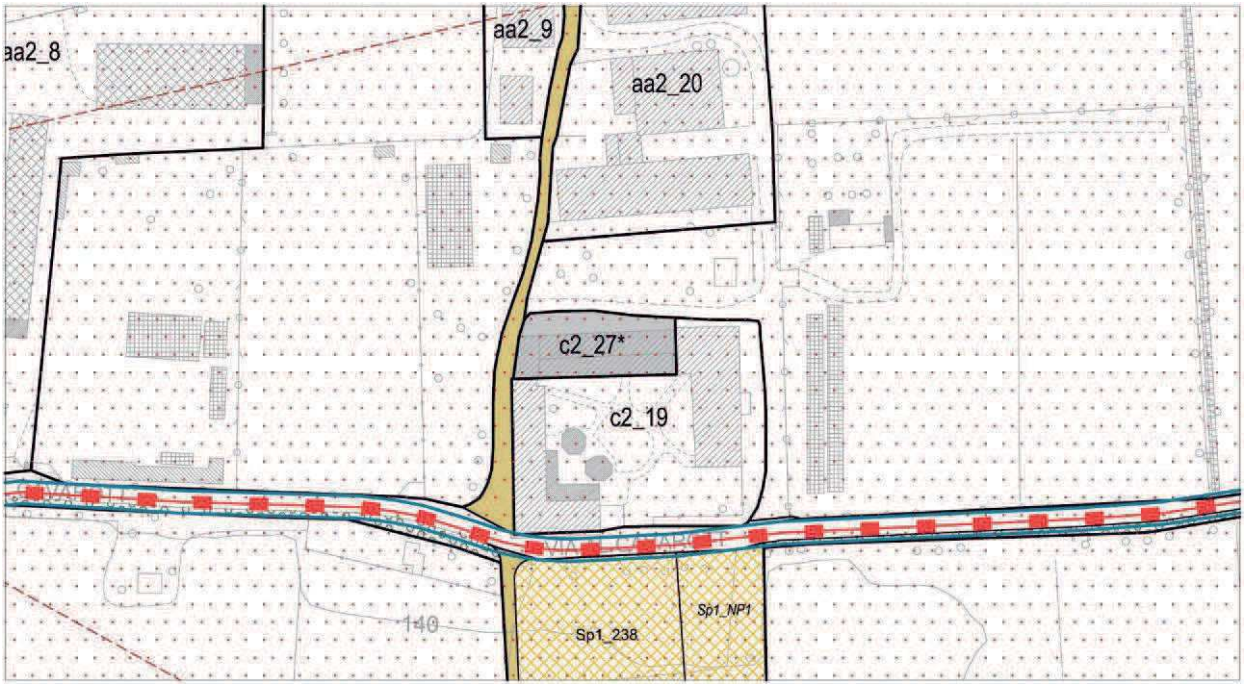
32.32.5 Attuazione
Secondo quanto previsto dall'art.24 delle presenti disposizioni.
L'ambito è subordinato all'approvazione di un piano attuativo che può prevedere diversi sottoambiti e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento.



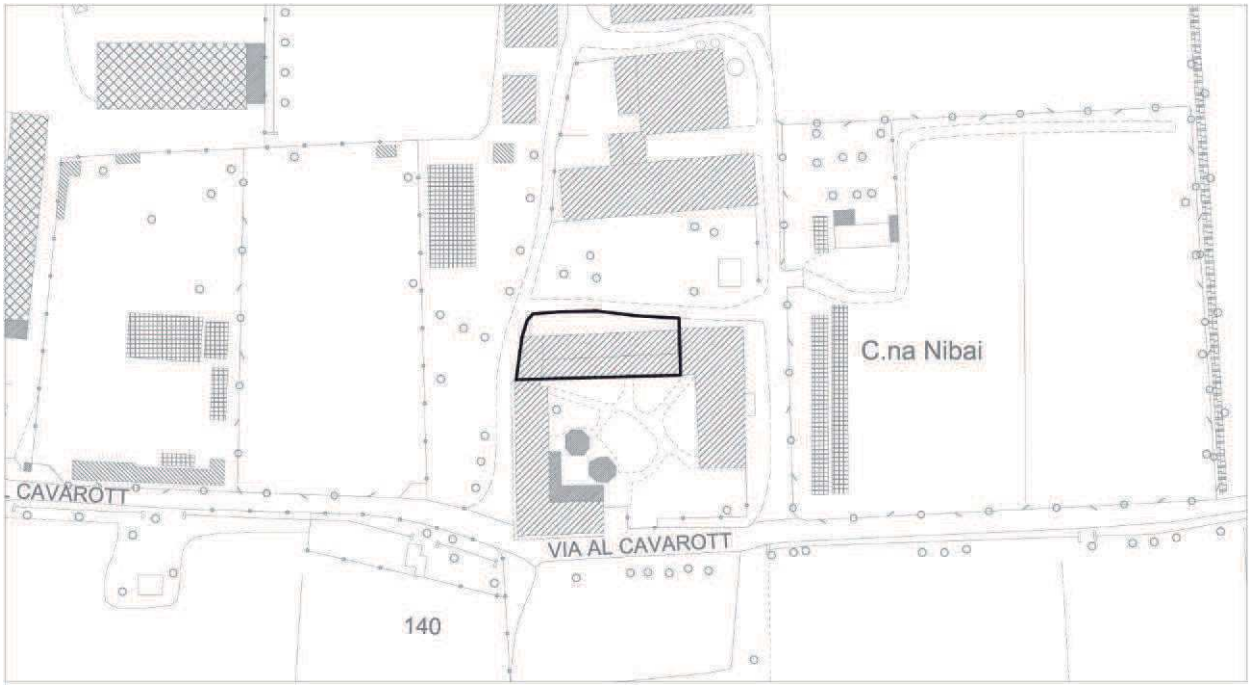
Legenda indicazioni preliminari

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 "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

35.3 *Parametri edilizi e urbanistici*

- If = 0.43 mq/mq
- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
- Df = 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.
- Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc = 25%
- H = 10,50 m
- Sp = 30% della Sf
- 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 Df.
- 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 direttoe 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.

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*

- If = max 0,60 mq/mq
- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
- Df = 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.
- Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc = 30%
- H = 12,50 m
- Sp = 20% della Sf
- 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 Df.
- 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 ne sopra ne 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*

- If = max 1 mq/mq
- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
- Df = 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
- Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc = 40%
- H = 15,50 m
- Sp = 20% della Sf

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 St 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*

- If = max 0,5 mq/mq
- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
- Df = 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
- Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc = 40%
- H = 12,50 m
- Sp = 20% della Sf

38.4 *Attuazione degli interventi:*

a) 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.

b) 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*

- Slp max realizzabile = 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:

Slp stimata	*uR*	*uT*	*Slp in demolizione*
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 Slp 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 Slp è condizionato all'ulteriore demolizione di 4 mq di Slp esistenti a fronte della possibilità di realizzare un nuovo metro

quadrato di Slp 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).
- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
- Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- Ds = 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*

- If = max 1 mq/mq
- Dc = 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Df = H del fabbricato, minimo di 10 m
- Ds = 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc = 60%
- Sp = 10% della Sf

- 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.)".
g) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

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*

- If = max 1 mq/mq
- Dc = 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Df = H del fabbricato, minimo di 10 m
- Ds = 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc = 60%
- Sp = 10% della Sf
- 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

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.
i) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione con le modalità definite all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione.

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 Decorsi 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 proporne 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 esplicativi 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 cosi 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.

Art. 42 Campo della modificazione m1_1: Via Guido Rossa

42.1 Descrizione

Il campo della modificazione m1_1 è situato a nord del territorio comunale, al confine con il comune di Carugate. E' delimitato ad ovest dalla S.P.121, ad est dal tessuto residenziale di Carugate lungo la via Guido Rossa.

42.2 Obiettivi

- concentrare le superfici fondiarie in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione disordinata degli spazi aperti esistenti;
- salvaguardare lo spazio aperto esistente a sud della via Guido Rossa, tutelando così una porzione di corridoio ambientale tra il PLIS del Parco est delle cave, ad est, e quello del Molgora, ad ovest;
- definire il margine tra spazi edificati e spazi aperti attraverso materiali vegetali e la disposizione degli edifici evitando così di generare retri e valorizzando l'affaccio sugli spazi aperti.

42.3 Destinazioni d'uso

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

42.4 Parametri edilizi e urbanistici

St = 48.794 mq
Sf = 10.280 mq
Slp max = 9.866 mq
H = 12 m
Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 38.500 mq
Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 964 mq
Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

42.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti

Le dotazioni delle aree per servizi di interesse generale si collocano ad ovest della via Guido Rossa. Queste aree si dispongono in continuità con le aree ex-cava ora parco degli Aironi ad ovest della S.P.121. L'obiettivo del piano è la tutela in questi spazi delle attività agricole presenti (attraverso cessione all'amministrazione comunale e successivo convenzionamento con agricoltori) la realizzazione di interventi (siepi, filari, masse boscate, ecc.).



1 - Fotopiano



2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

edifici

Gli edifici con destinazione commerciale e direzionale si situano in continuità con l'edificato esistente ad est della via Guido Rossa su cui sono posizionati i relativi ingressi. La progettazione degli interventi dovrà essere coerente con il sistema degli spazi commerciali che si sviluppano sul prolungamento a nord della via Guido Rossa nel comune di Carugate e con il tessuto residenziale esistente.

Estratto cartografico

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



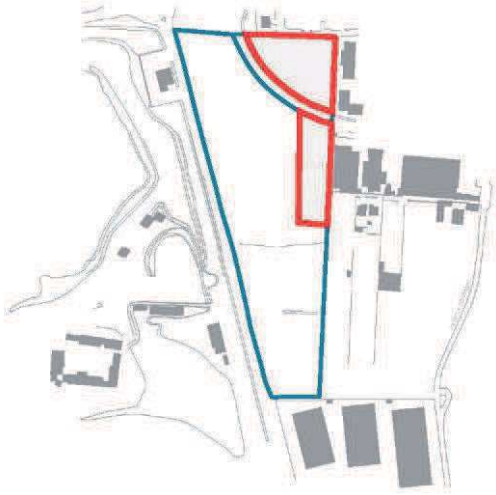
Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

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



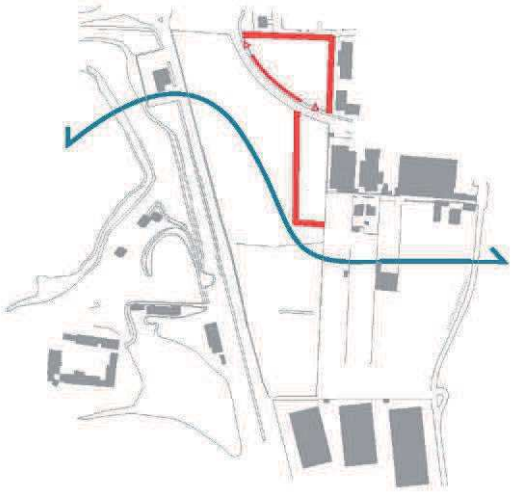
Spazi pubblici e spazi privati

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra tra la viabilità esistente e l'edificato nel comune di Carugate. Le aree per servizi di interesse generale (area blue) si collocano ad ovest della viabilità esistente.



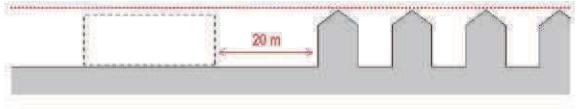
Il paesaggio urbano

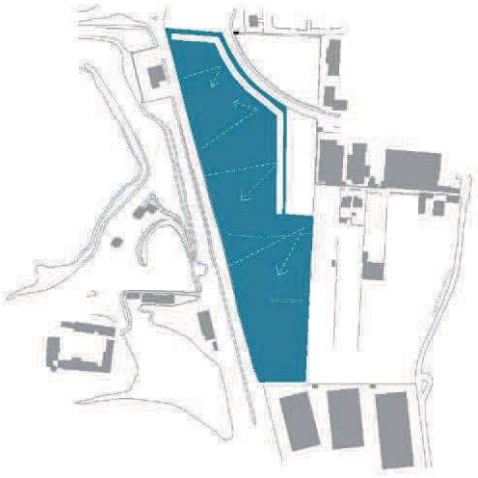
Il lotto destinato alla realizzazione degli interventi privati definisce un ambito indipendente dalle aree di interesse generale.
Le aree di interesse generale definiscono una parte di un corridoio ambientale più vasto con andamento est – ovest.



Le forme dell'edificato

La nuova edificazione non deve superare l'altezza massima degli edifici presenti nei lotti confinanti. La distanza minima dagli edifici è di m 20.





Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

Gli interventi per la ricostituzione del paesaggio agrario costruiscono una stanza verde il cui bordo verso l'edificato è definito da un insieme di filari (linea bianca), aperta verso l'area ex-cava occupata dal parco degli Aironi.

Art. 43 Campo della modificazione m1_2: Via Isola Guarnieri

43.1 Descrizione

Il campo della modificazione m1_2 è situato a nord del territorio comunale, al confine con il comune di Carugate in continuità con l'edificato artigianale su via Guido Rossa.

43.2 Obiettivi

- concentrare le superfici fondiarie in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione disordinata degli spazi aperti esistenti;
- salvaguardare lo spazio aperto esistente compreso tra la S.P.121 e la via Isola Guarnieri tutelando così una porzione di corridoio ambientale tra il PLIS del Parco est delle cave, ad est, e quello del Molgora, ad ovest;
- definire il margine tra spazi edificati e spazi aperti attraverso materiali vegetali e la disposizione degli edifici evitando così di generare retri e valorizzando l'affaccio sugli spazi aperti.

43.3 Destinazioni d'uso

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

43.4 Parametri edilizi e urbanistici

St = 33.483 mq
Sf = 8.565 mq
Slp max = 8.979 mq (in aggiunta alla Slp esistente)
H = 12 m
(Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 25.421 mq)**
(Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 10.495 mq)**
Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.
***(L'articolo 43.4 è stato annullato, limitatamente alla dimensione delle aree a servizio da reperire in dotazione, per effetto della sentenza n. 2380/2019 della II sezione Tar Lombardia-Milano).*

43.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti

Le dotazioni delle aree per servizi di interesse generale si collocano a sud dell'ambito di atterraggio delle superfici fondiarie, comprese tra la S.P.121 e la via Isola Guarnieri. Queste aree si collocano in continuità con le aree di interesse generale del campo m_1 e della ex-cava ora parco degli Aironi ad ovest della S.P.121. L'obiettivo del piano è la tutela in questi spazi delle attività agricole presenti e la realizzazione di interventi (siepi, filari, masse boscate, ecc.) finalizzati a valorizzare questa "porta di ingresso" alla città.



1 - Fotopiano



2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

edifici

Gli edifici con destinazione commerciale e direzionale rappresentano un completamento degli insediamenti esistenti. L'accessibilità agli edifici è garantita da una nuova viabilità pubblica di accesso perpendicolare alla via Isola Guarnieri. Gli edifici definiscono a sud un margine unitario e non sfrangiato con lo spazio aperto.

Estratto cartografico

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



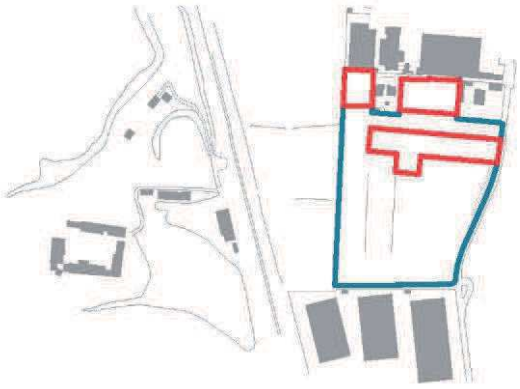
Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

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



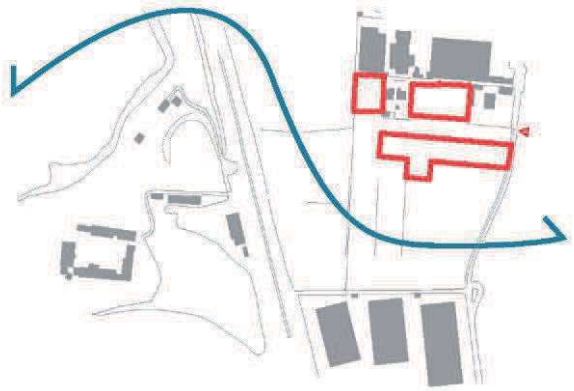
Spazi pubblici e spazi privati

La superficie fondiaria (area rossa) è posta in continuità con gli insediamenti esistenti. Le aree per servizi di interesse generale (area blu) si collocano a sud dell'ambito tra la S.P. 121 e la via Guido Rossa.



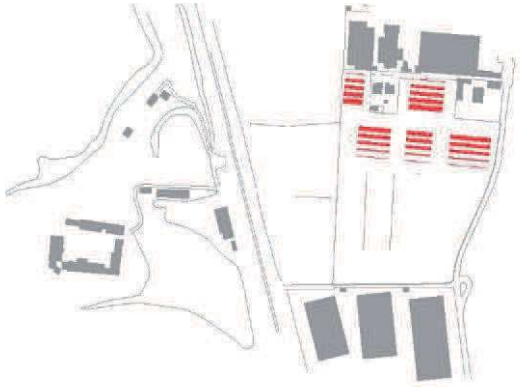
Il paesaggio urbano

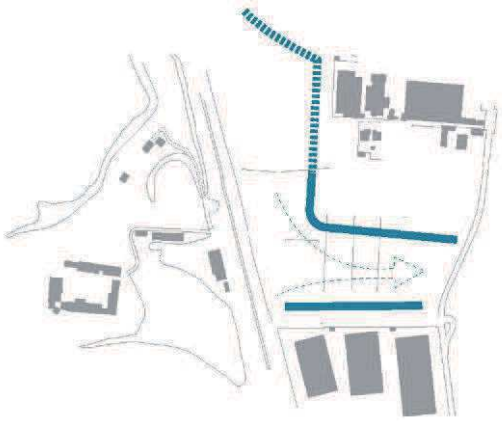
L'area è servita da una nuova viabilità ortogonale alla via Isola Guarnirei che distribuisce a nord e a sud gli accessi carrai ai nuovi edifici. Le aree di interesse generale, in continuità con quelle definite dal campo della modificazione m1_1, definiscono una parte di un corridoio ambientale più vasto con andamento est – ovest.



Le forme dell'edificato

I nuovi edifici tengono un orientamento prevalente perpendicolare alla strada di distribuzione interna. Gli edifici a sud delimitanti con l'area di interesse generale realizzano un fronte omogeneo curando l'affaccio sullo spazio aperto.





Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

Il disegno dello spazio aperto è caratterizzato da quinte arborate o boscate (linea blu) tali da mitigare il rapporto con le parti edificate. L'obiettivo è quello di realizzare, assieme alle aree di interesse generale del campo della modificazione m1_1, una grande stanza verde in corrispondenza di una "porta di ingresso" alla città.

Art. 44 Campo della modificazione m1_3: Via Cevedale

44.1 Descrizione

Il campo della modificazione m1_3 si localizza ai margini nord del tessuto urbano consolidato del comune, ridefinendo il margine esterno della città lungo via Cevedale e via Bassano.

44.2 Obiettivi

- concentrare le superfici fondiarie in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione disordinata degli spazi aperti esistenti;
- realizzare un grande parco pubblico a servizio degli insediamenti esistenti e di quelli nuovi, in connessione con le aree del PLIS del Parco est delle Cave;
- realizzare un tratto della nuova cintura ciclabile di Cernusco sul Naviglio consentendo la fruizione degli spazi aperti comunali e sovra comunali;
- definire un nuovo affaccio della città sul grande spazio aperto di valore ambientale e paesaggistico;
- consentire la realizzazione di una struttura di servizio destinata ad asilo nido (di circa 300 mq di Slp) da costruire, in alternativa, all'interno del parco o all'interno del nuovo insediamento residenziale;
- attuare quanto disposto dal precedente art.41.6.

44.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR limitatamente a uR3
- 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.

44.4 Parametri edilizi e urbanistici

St = 82.113 mq
Sf = 24.661 mq
Slp max = 14.797 mq; è ammessa in aggiunta una quantità pari 300 mq destinati a uS (asilo nido o servizi socio assistenziali)
H = 12 m
Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 57.452 mq + 300 mq Slp per uS
Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 1.734 mq
Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

44.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti

Il disegno del nuovo parco si basa sulla trama esistente del paesaggio agrario (sentieri, fossi e filari). Il percorso ciclabile che si sviluppa lungo il margine settentrionale dell'ambito è parte di un anello ciclabile che mette in relazione gli spazi aperti attorno all'edificato di Cernusco.



1 - Fotopiano



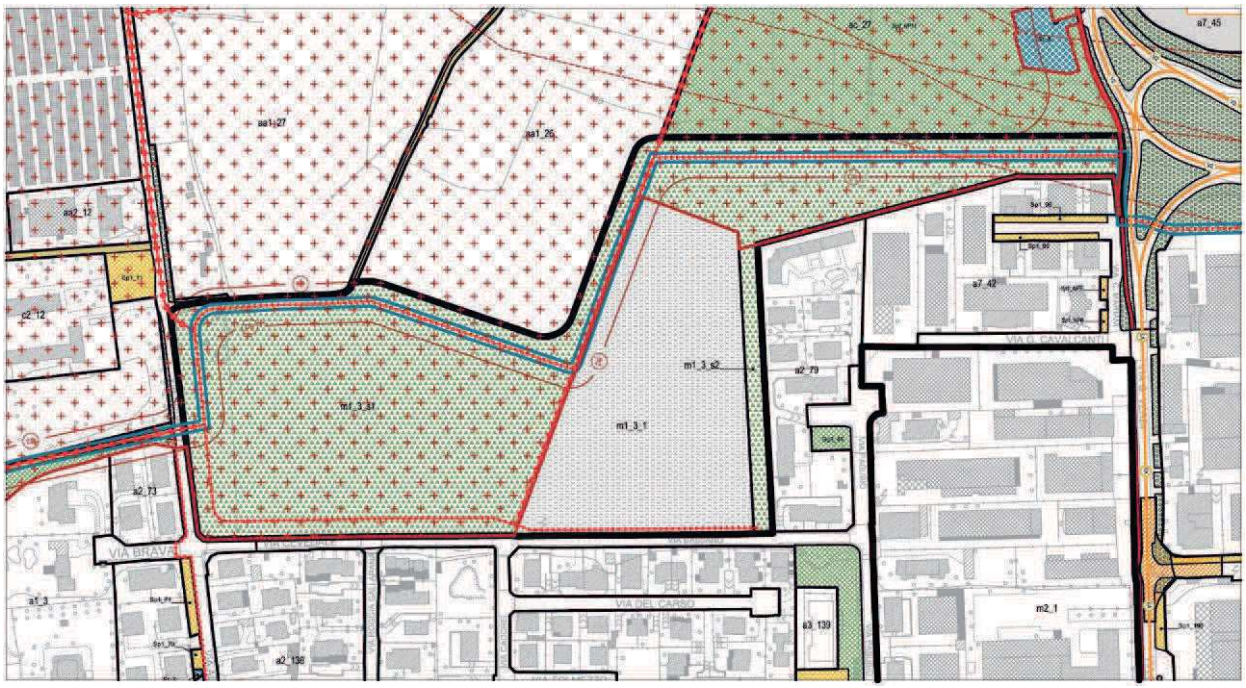
2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

edifici

Gli edifici con destinazione residenziale, con tipologia a corte, in linea e a schiera hanno altezze variabili e definiscono margini omogenei e compatti verso gli spazi aperti esterni. Gli edifici sono serviti da una nuova viabilità con andamento nord-sud, a fondo cieco con ritorno, perpendicolare a via Cevedale e adiacente i lotti esistenti. La disposizione degli edifici determina all'interno del comparto un sistema di spazi pubblici e privati di uso pubblico.

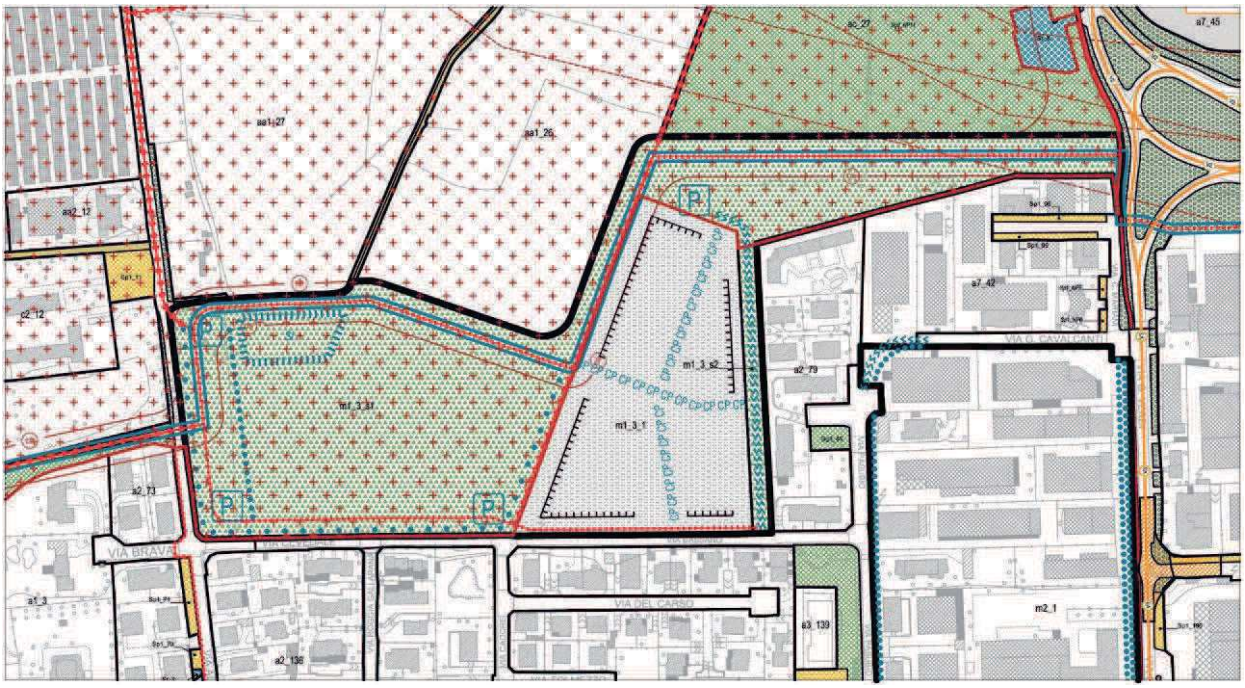
Estratto cartografico

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



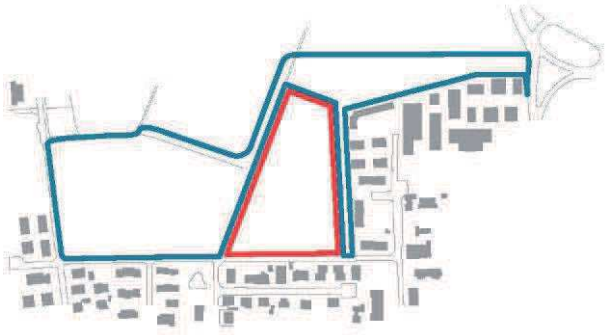
Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

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



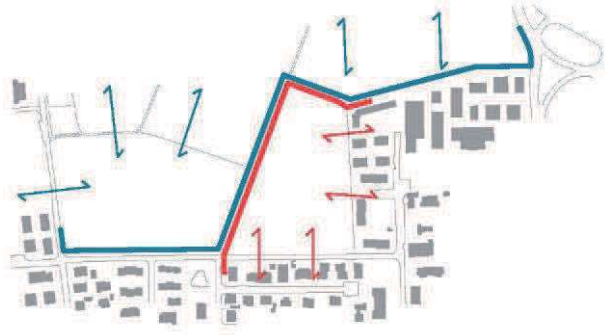
Spazi pubblici e spazi privati

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte est del campo della modificazione, in continuità con gli insediamenti esistenti. Le aree per servizi di interesse generale (area blu) si localizza nella parte centrale, quella ad ovest del campo della modificazione e lungo il tracciato del nuovo anello ciclabile fino all'innesto con la S.P.121.



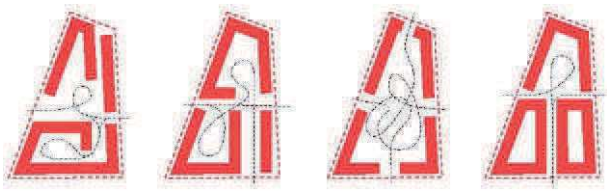
Il paesaggio urbano

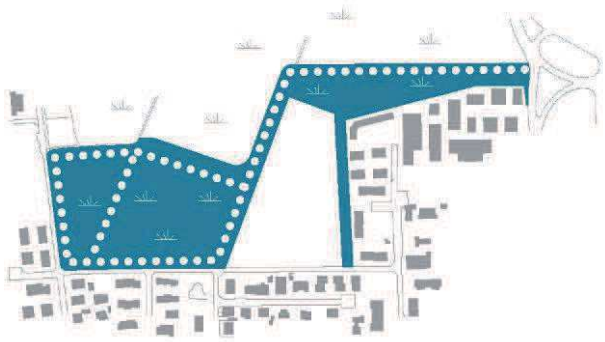
La conformazione degli edifici, la variabilità delle sagome (tipologie e altezze) realizza da una parte un fronte unitario e omogeneo di affaccio sul parco centrale e i campi coltivati a nord, dall'altra un raccordo con il tessuto edilizio di bassa e media densità esistente.



Le forme dell'edificato

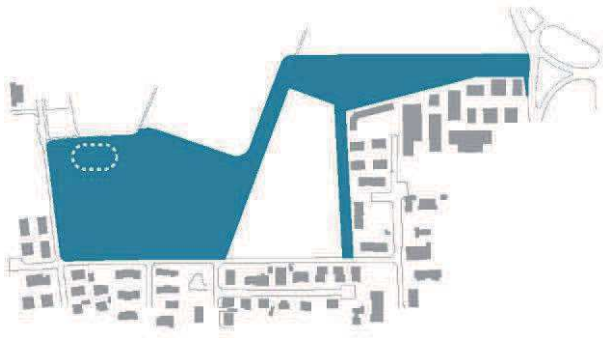
I nuovi edifici nel loro insieme costituiscono un nuovo episodio urbano autonomo e riconoscibile capace di confrontarsi con la scala degli spazi aperti del PLIS del Parco est delle Cave. Costruiscono degli allineamenti continui verso l'esterno e all'interno si dotano di una permeabilità pedonale pubblica a servizio anche di piccole attività commerciali (esercizi di vicinato) poste al piano terra.





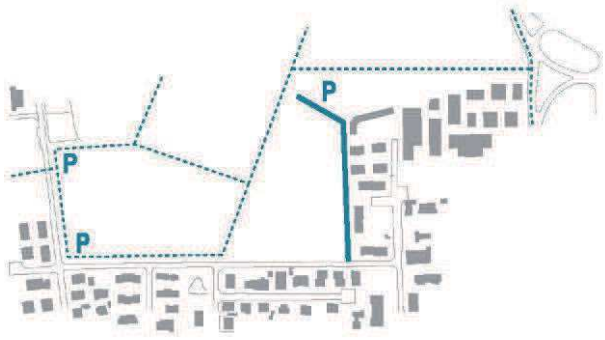
Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

Il disegno del parco si costruisce sulla trama dei campi agricoli (fossi, filari, vicinali), sulla definizione dei margini verso l'edificato e la viabilità pubblica e sul tracciato dell'anello ciclabile che connette altre aree di interesse generale poste ad ovest e a est del campo della modificazione.



Le attrezzature di uso pubblico

Il grande parco pubblico è attrezzato con percorsi pedonali, ciclabili, are di sosta e accessi al parco con aree per la sosta veicolare. Al suo interno altre attrezzature destinate a servizio della collettività (la cultura, l'asilo nido, lo svago e l'aggregazione sociale) si collocheranno sul bordo ovest dell'ambito lungo la strada vicinale esistente.



Viabilità e mobilità lenta

La nuova viabilità pubblica, con un parcheggio di attestamento, a servizio dei nuovi insediamenti si situa sul margine est a contatto con l'edificato esistente. Sono previsti interventi sulla via Cevedale al fine di rendere compatibile il traffico veicolare esistente e di quello indotto dal nuovo insediamento. Ad ovest lungo la viabilità esistente si collocano due parcheggi a servizio della fruizione delle aree a parco. I percorsi pedonali e ciclabili utilizzano i margini dello spazio aperto e di quello edificato e sfruttano i tracciati agricoli esistenti.

Art. 45 Campo della modificazione m1_4: Via Carlo Goldoni

45.1 Descrizione

Il campo della modificazione m1_4 è delimitato a sud dalla via Goldoni e ad est dalla SP 121. Il campo ricade all'interno di un settore urbano posto al limite tra un ambito prevalentemente residenziale, a sud della via Goldoni, ed uno produttivo e terziario di futura realizzazione in forza di un piano attuativo approvato, posto a nord.



1 - Fotopiano



2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

45.2 Obiettivi

- l'insediamento di usi residenziali e di attrezzature di servizio pubblico a nord della via Goldoni limitando la monofunzione produttiva e terziaria presente e prevista da strumenti attuativi approvati;
- concentrare le superfici fondiarie sul limite ovest del campo della modificazione lungo la viabilità interna al piano attuativo approvato posto a nord in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione disordinata degli spazi aperti esistenti;
- realizzare uno spazio per attrezzature scolastiche in continuità con le attrezzature sportive a sud della via Goldoni la cui superficie sarà definito dallo specifico progetto di opera pubblica;
- realizzare un tratto dell'anello ciclabile che mette in relazione il centro abitato di cernusco e gli spazi aperti circostanti.

45.3 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.

45.4 Parametri edilizi e urbanistici

St = 51.565 mq
Sf = 13.449 mq
Slp max = 6.052 mq + la Slp esistente definita in 250 mq. La superficie coperta e l'area di pertinenza definita in un areale pari a 10 m attorno a tale superficie, non è funzionale alla definizione della Slp massima ammessa.
H = 10,50 m
Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 38.102 mq
Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

45.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti

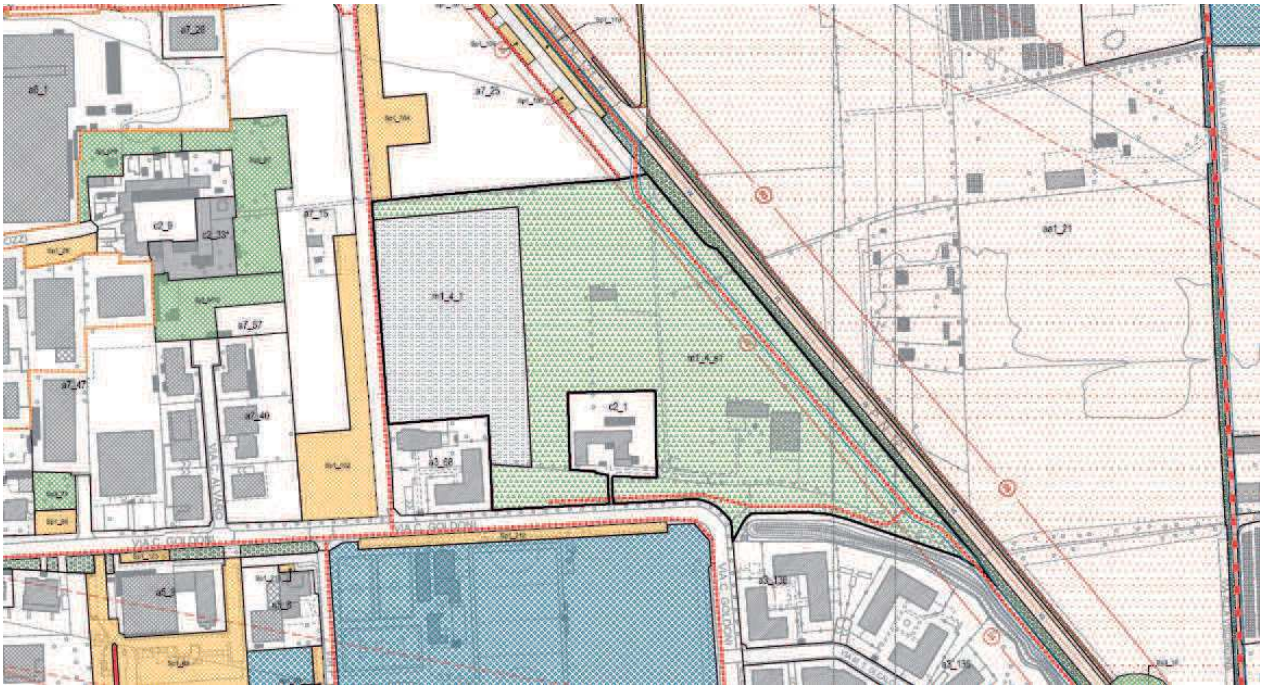
Le aree di interesse generale definiscono una grande stanza verde delimitata ai bordi, verso la viabilità provinciale e verso gli edifici da elementi arborei (filari, fasce boscate). Al suo interno potranno essere realizzati spazi aperti e attrezzature di interesse generale. I percorsi ciclopedonali previsti al suo interno dovranno collegare quest'area al centro cittadino verso est e allo stesso tempo partecipare alla realizzazione dell'anello ciclabile esterno.

edifici

Il nuovo edificato previsto è caratterizzato da un duplice fronte di affaccio: il primo, sulla viabilità prevista all'interno del piano attuativo approvato a nord del campo della modificazione; il secondo, sull'area ad uso pubblico.

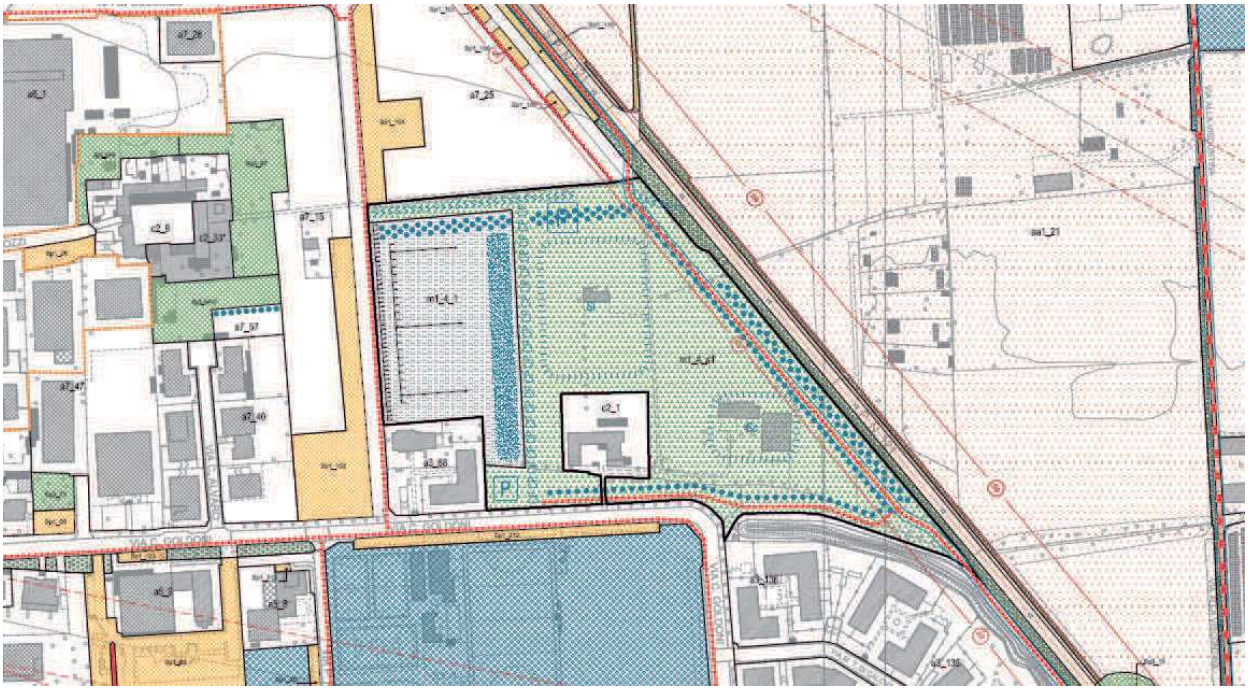
Estratto cartografico

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



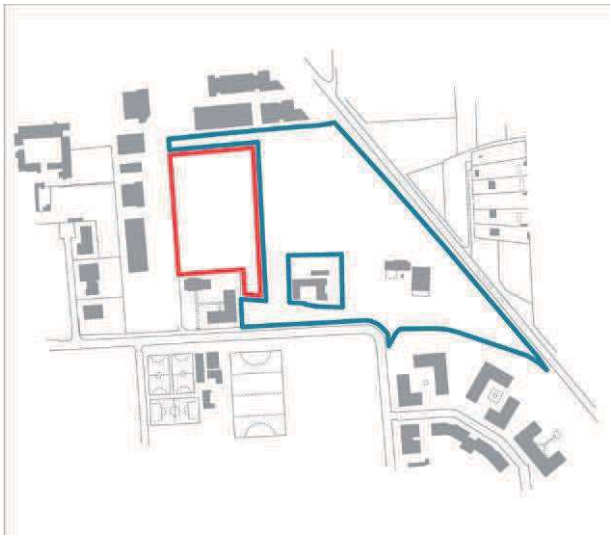
Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

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



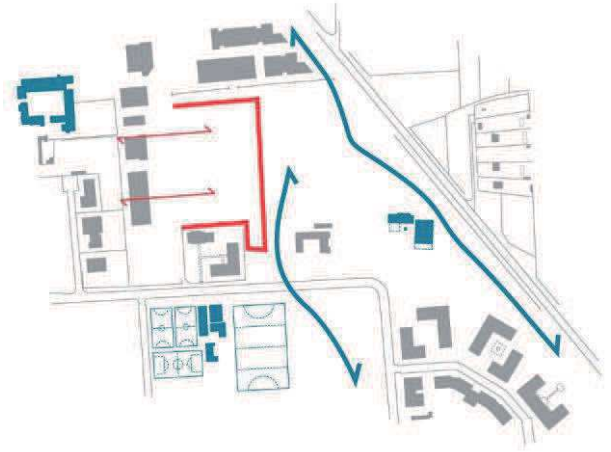
Spazi pubblici e spazi privati

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte ovest del campo della modificazione, in continuità con gli insediamenti e la viabilità previsti dal piano attuativo approvato. Le aree per servizi di interesse generale (area blu) interessa la parte centrale del campo e si estende fino alla via Goldoni e la S.P.121.



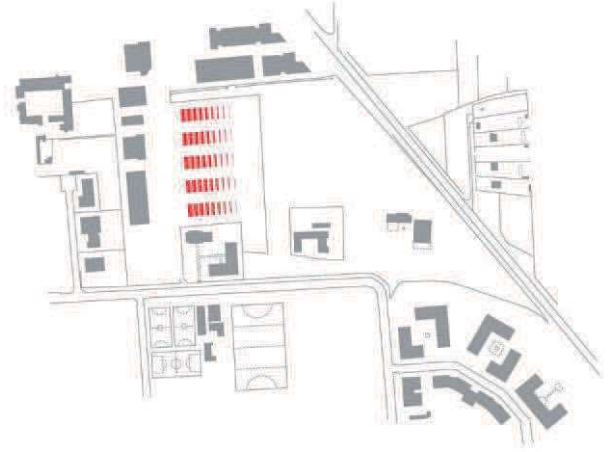
Il paesaggio urbano

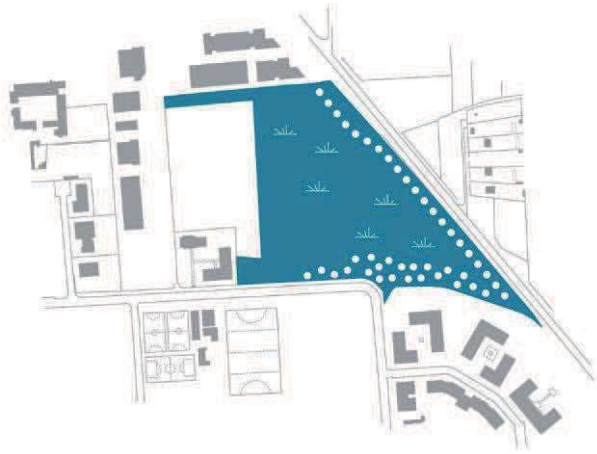
La morfologia dell'edificato si relaziona ad ovest con gli edifici commerciali e artigianali previsti e realizzano un fronte omogeneo ad est verso l'ambito centrale di interesse generale. Quest'ultimo si relaziona con le attrezzature sportive a sud della via Goldoni e ad est con il nuovo tratto dell'anello ciclabile.



Le forme dell'edificato

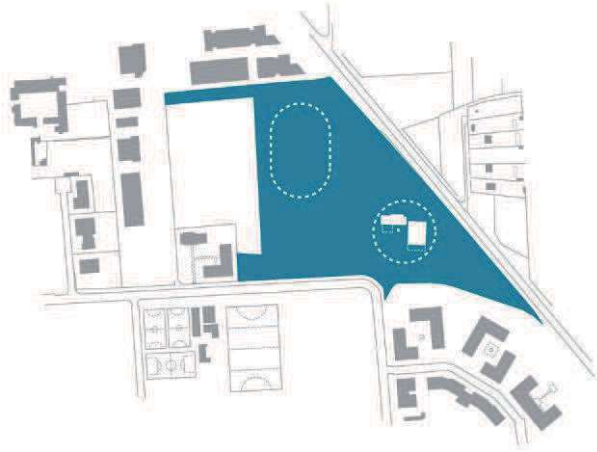
Gli edifici si attestano sulla viabilità prevista dalla lottizzazione produttiva e terziaria e si rapportano al retrostante spazio di interesse generale.





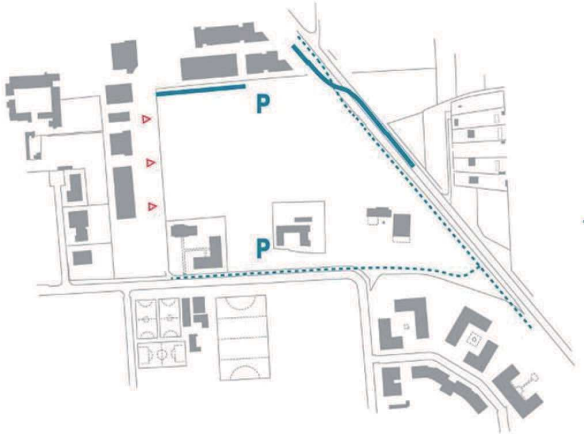
Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

L'ambito centrale di interesse generale è caratterizzato da elementi arborei lineari lungo la S.P.121 con funzione di opere di mitigazione e il rafforzamento del sistema arboreo esistente sulla via Goldoni. All'interno di questa fascia dovranno essere realizzati interventi di mitigazione dell'inquinamento acustico generato dalla viabilità provinciale a difesa delle attrezzature pubbliche e degli insediamenti residenziali.



Le attrezzature di uso pubblico

Lo spazio centrale può ospitare attrezzature di uso collettivo per l'istruzione, la cultura e lo sport. Queste si dispongono sul a confine con le superfici fondiarie previste e ammettono anche la ristrutturazione dei manufatti esistenti previsti in cessione.



Viabilità e mobilità lenta

Il sistema della viabilità pubblica (linea continua in blu) prevede la continuazione della strada complanare alla S.P.121, già prevista a nord e la possibilità di realizzare una viabilità perpendicolare a chiusura della maglia viaria. I parcheggi si attestano a nord, su questa nuova viabilità e a sud sulla via Goldoni. I percorsi per la mobilità lenta si svilupperanno principalmente lungo i margini della superficie a destinazione pubblica. I tracciati ciclabili (linea tratteggiata in blu) seguono la SP 121 e la via Goldoni.

Art. 46 Campo della modificazione m1_5: Via Dante Alighieri

46.1 Descrizione

Il campo della modificazione m1_5 è delimitato a nord da via Negri e a sud da via Dante. Il campo ricade sul limite tra un tessuto edilizio residenziale, ad ovest, e un nucleo cascinale lungo la S.P.121, ad est.

46.2 Obiettivi

- concentrare le superfici fondiarie sul limite ovest del campo della modificazione in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione degli spazi aperti esistenti;
- realizzare un parco pubblico in continuità con gli spazi e le attrezzature pubbliche esistenti e previste lungo il bordo est della città delimitato dalla S.P.121.

46.3 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.

46.4 Parametri edilizi e urbanistici

St = 15.436 mq
Sf = 6.274 mq
Slp max = 3.765 mq
H = 10,50 m
Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 9.162 mq
Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 5.896 mq
Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

46.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti

Gli spazi aperti di interesse generale si dispongono con prevalente andamento nord-sud connettendo via Negri con via Petrarca e, oltre, gli spazi pubblici verso via Alla Castellana, a sud, e la zona sportiva, a nord. Il nuovo parco funge da snodo per i percorsi pedonali e ciclabili previsti, connettendo via Petrarca, via Negri e via Dante, nonché, attraverso altri interventi, l'anello ciclabile parallelo alla S.P. 121.

edifici

I nuovi edifici si dispongono in continuità con gli insediamenti esistenti a nord e a sud di via Dante. La loro disposizione assicura le permeabilità (percorsi e spazi pubblici) richieste dallo spazio pubblico e il collegamento viario tra via Dante e via Petrarca.



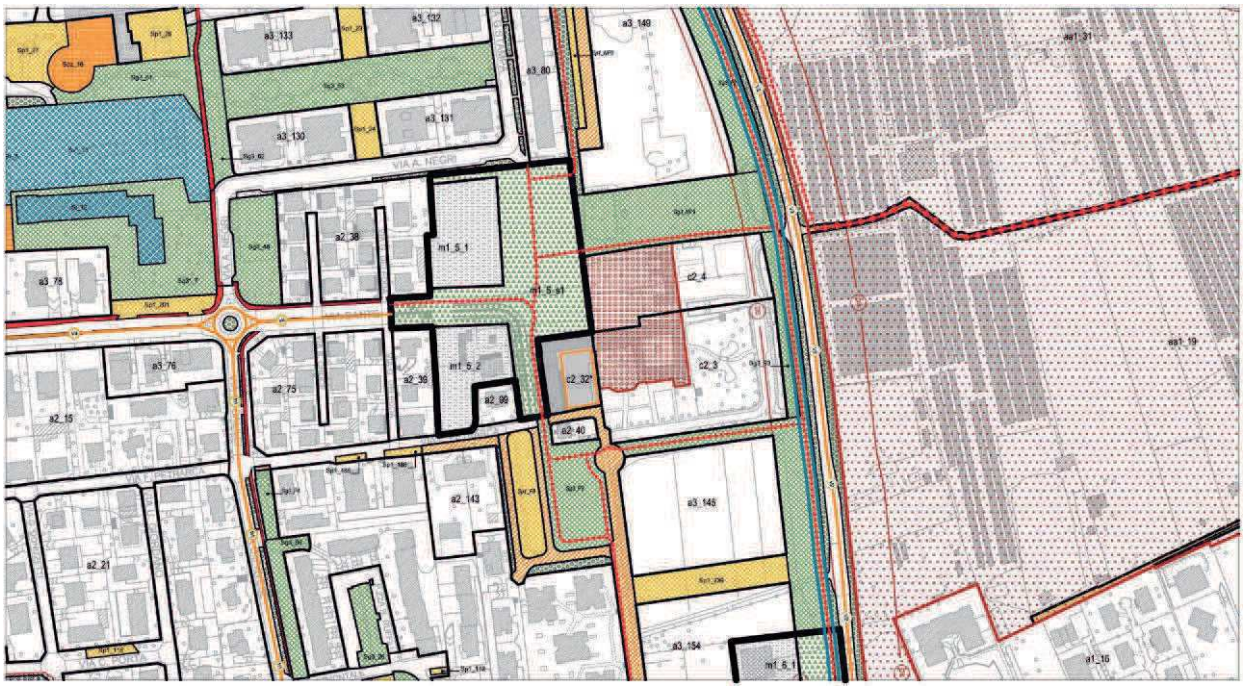
1 - Fotopiano



2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

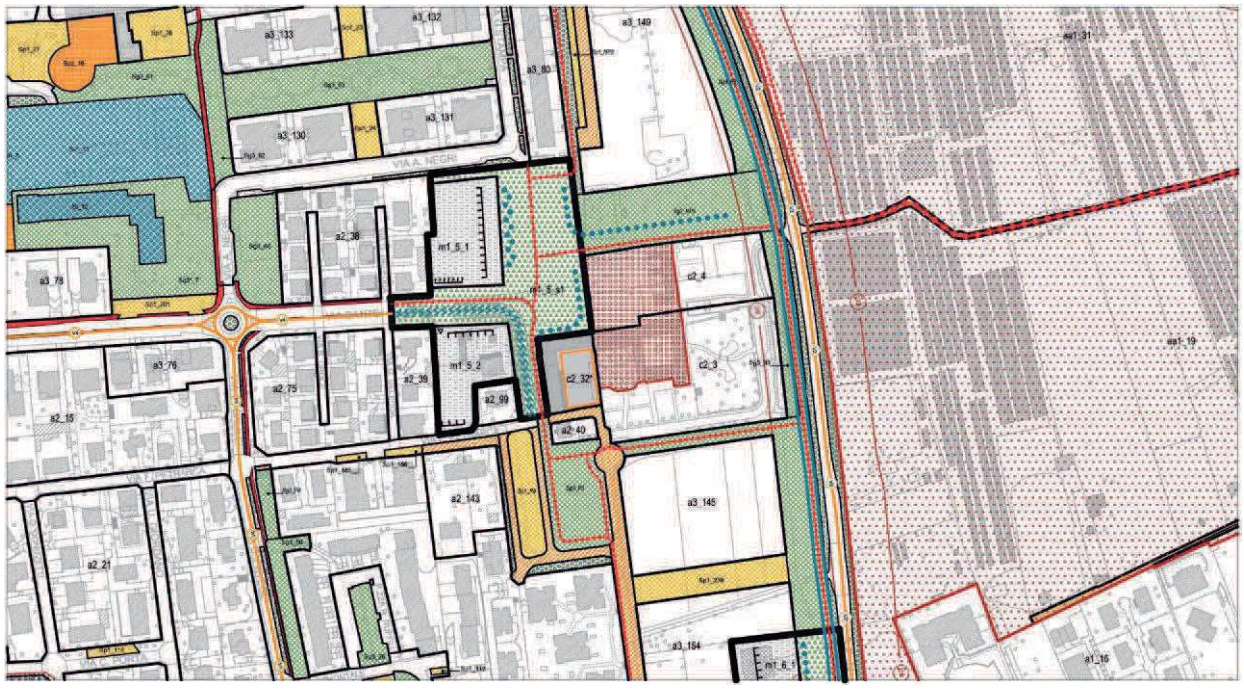
Estratto cartografico

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



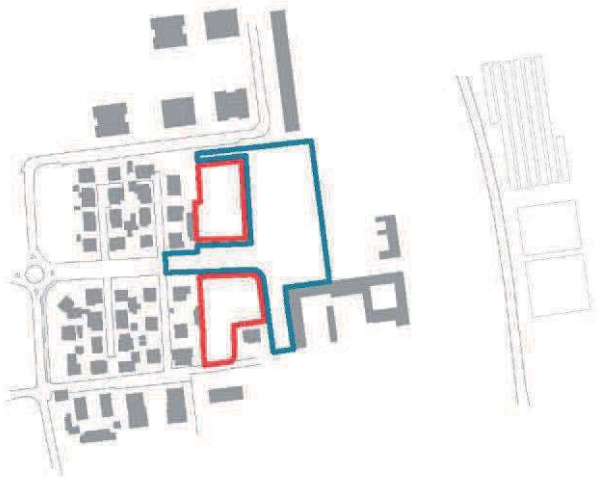
Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

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



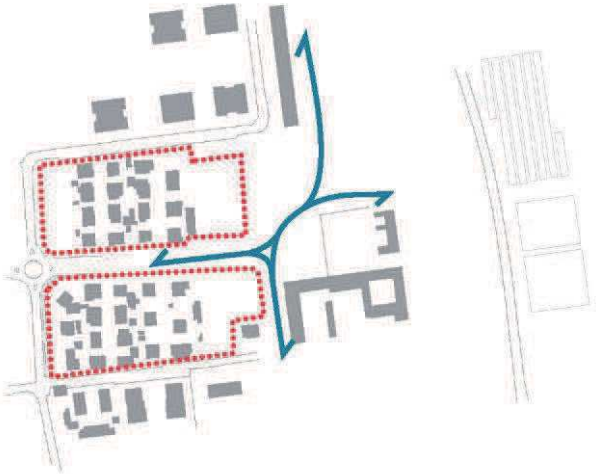
Spazi pubblici e spazi privati

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte est del campo della modificazione, in continuità con gli insediamenti esistenti. L'area di interesse generale (area blu) connette la viabilità esistente e si sviluppa a nord del nucleo cascinale esterno al campo della modificazione.



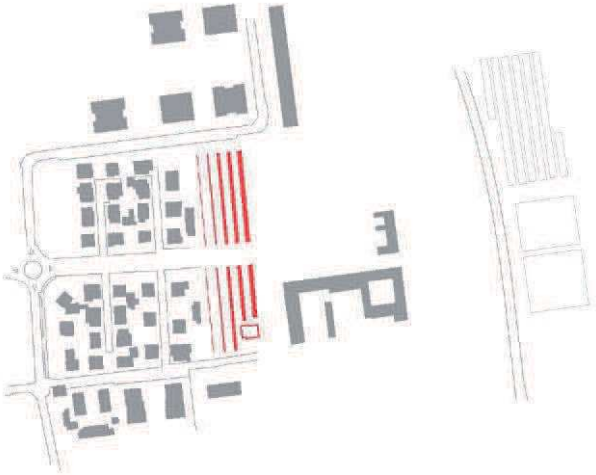
Il paesaggio urbano

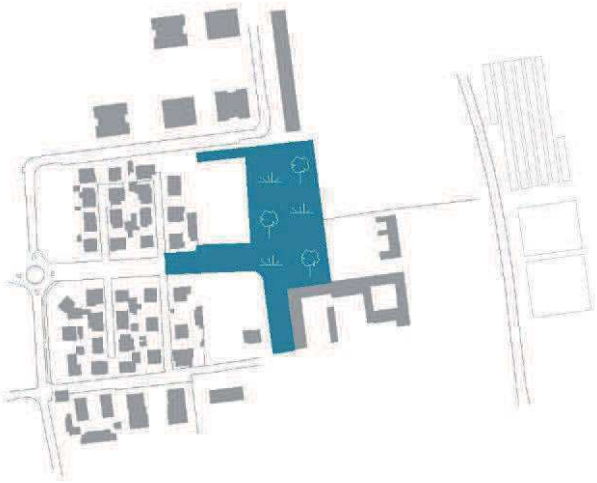
I nuovi edifici si relazionano all'edificato limitrofo costituendo degli isolati affacciati ad est sullo spazio pubblico esistente. Il parco pubblico è connesso con altri spazi pubblici esistenti e di progetto disposti sul bordo della città delimitato dalla S.P.121.



Le forme dell'edificato

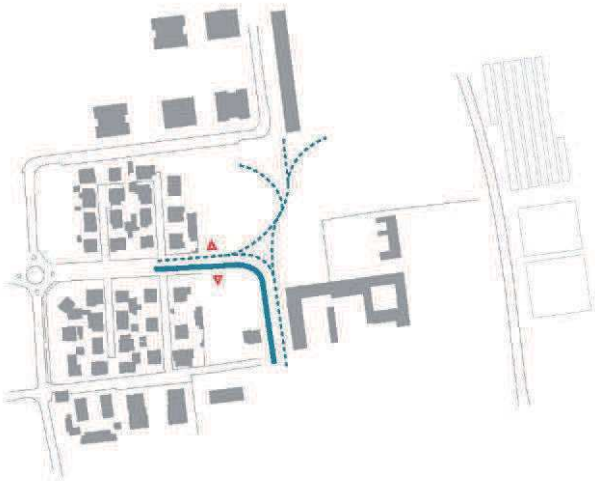
I nuovi edifici realizzano un fronte compatto e omogeneo sullo spazio pubblico, ad est, e si raccorda (tipologie e altezze) con l'edificato esistente.





Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

Il nuovo spazio aperto di interesse generale è definito dagli affacci dei nuovi edifici. Al suo interno (un prato arborato) un insieme di filari accompagna i percorsi ciclopedonali previsti.



Viabilità e mobilità lenta

E' prevista la realizzazione di una nuova viabilità pubblica (linea continua in blu) che permette il congiungimento di via Dante con via Petrarca. I percorsi ciclopedonali previsti costruiranno uno snodo importante nella rete della mobilità lenta. Gli accessi alle nuove edificazioni avverranno lungo il prolungamento di via Dante Alighieri.

Art. 47 Campo della modificazione m1_6: Via alla Castellana

47.1 Descrizione

Il campo della modificazione m1_6 interessa una porzione residuale tra le previsioni del Piano di Zona vigente, in prossimità dello svincolo della S.P.121 su via Cavour.

47.2 Obiettivi

- concentrare le superfici fondiarie in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione degli spazi aperti esistenti;
- realizzare un tratto dell'anello ciclabile lungo la S.P.121;
- realizzare un insieme di spazi pubblici lungo l'anello ciclabile evitando così situazioni di retro e marginalità.

47.3 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.

47.4 Parametri edilizi e urbanistici

St = 8.187 mq
Sf = 3.782 mq
Slp max = 1.702 mq
H = 10,50 m
Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 4.406 mq
Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 2.402 mq
Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

47.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti

Le aree di interesse generale costituiscono la testata di un parco lineare continuo che si sviluppa parallelamente lungo tutta la S.P.121. All'interno del parco una nuova pista ciclabile permette di connettere gli spazi e le attrezzature pubbliche e gli insediamenti sul bordo est della città lungo la S.P.121. Uno spazio trasversale, consente la relazione pedonale con via Alla Castellana.

edifici

I nuovi edifici si relazione con il tessuto a bassa densità circostante e si relazionano con lo spazio di interesse generale.



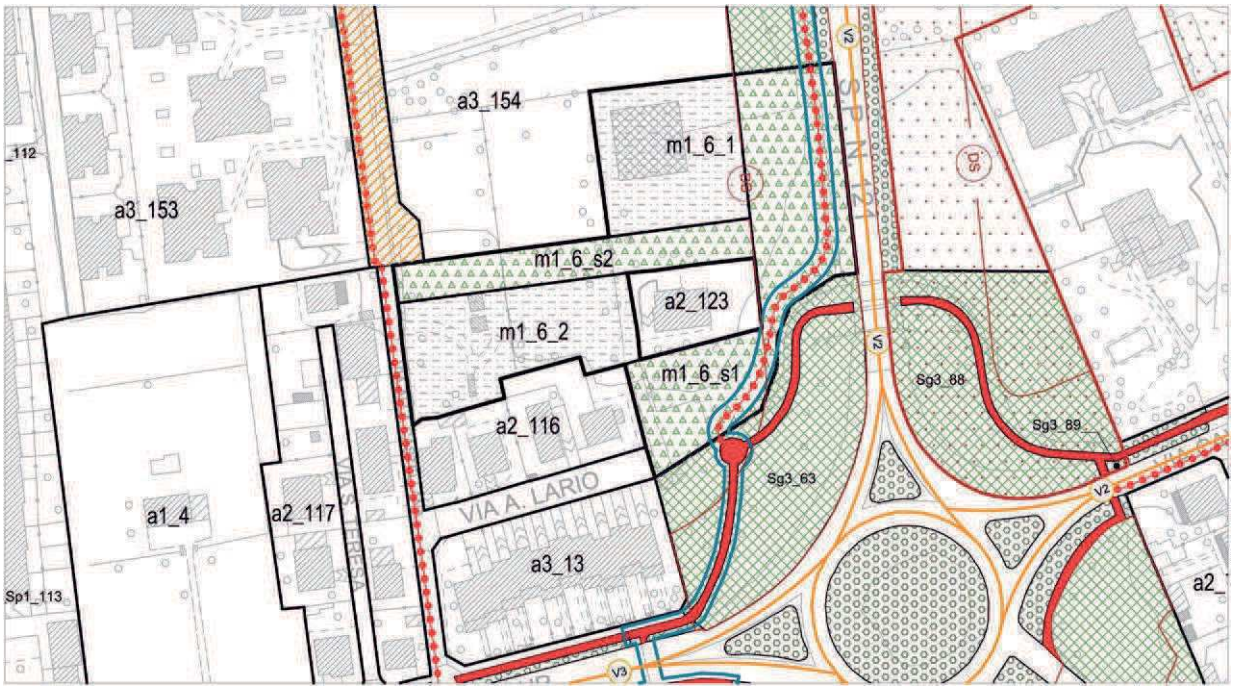
1 - Fotopiano



2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

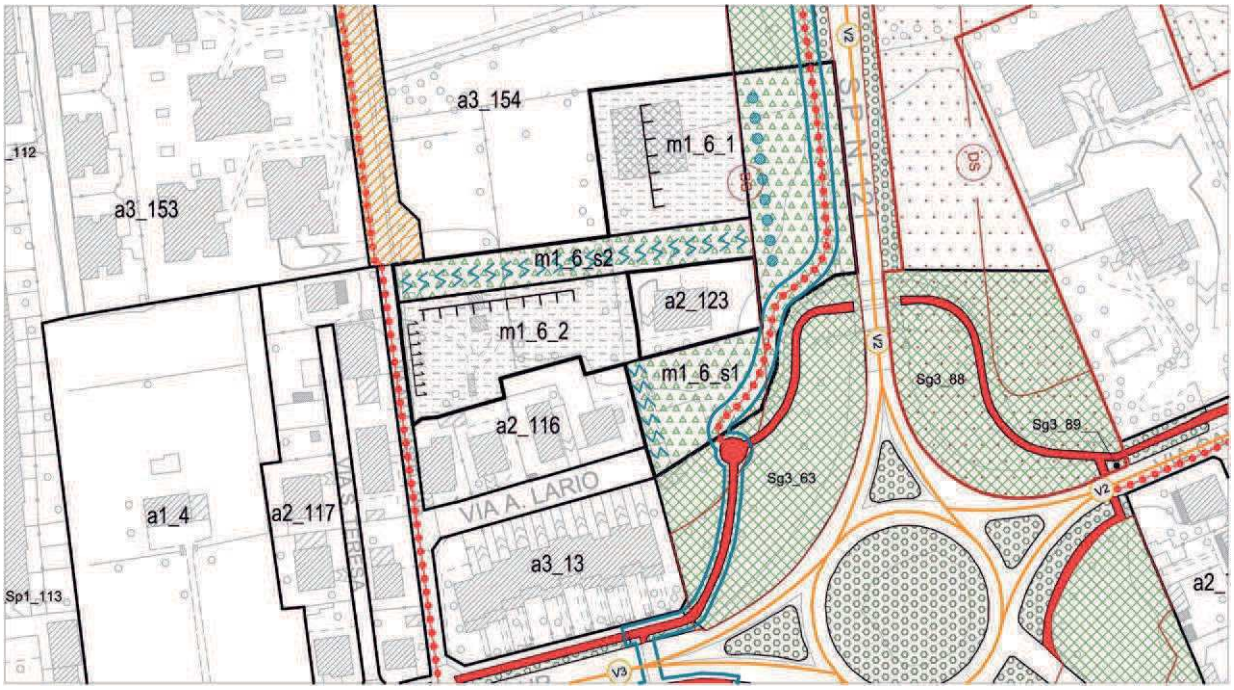
Estratto cartografico

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



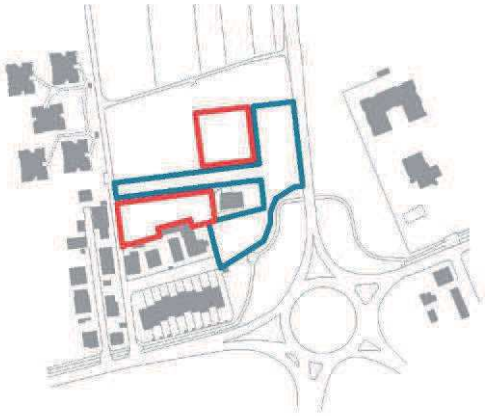
Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

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



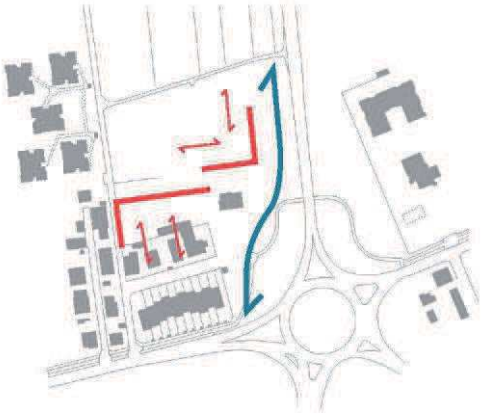
Spazi pubblici e spazi privati

Le superfici fondiarie (area rossa) si dispongono in continuità con gli insediamenti esistenti e quelli previsti, a nord, dal Piano di Zona vigente. L'area di interesse generale (area blu) si dispone lungo la S.P.121, in continuità con lo spazio pubblico verde in prossimità della rotatoria, e trasversalmente connettendo la via Alla Castellana.



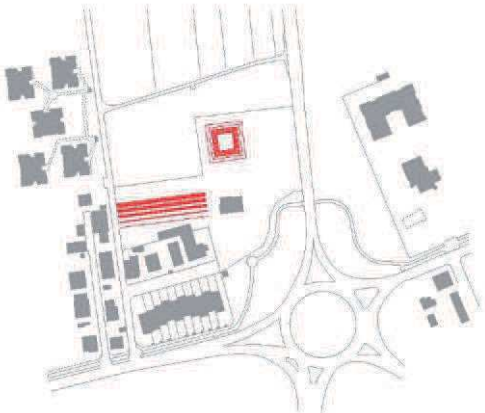
Il paesaggio urbano

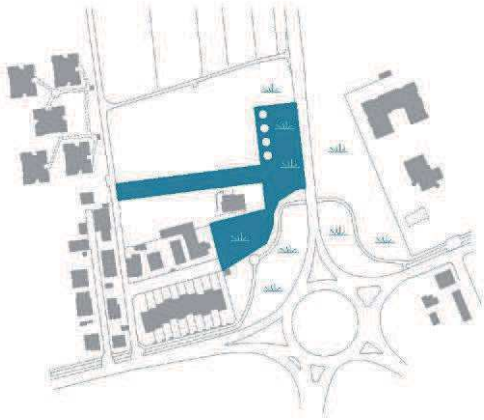
I nuovi edifici si relazionano con l'edificato esistente e valorizzano gli affacci sullo spazio pubblico. L'area di interesse generale definisce la testata di un parco lineare lungo la S.P.121 che si sviluppa attorno all'anello ciclabile.



Le forme dell'edificato

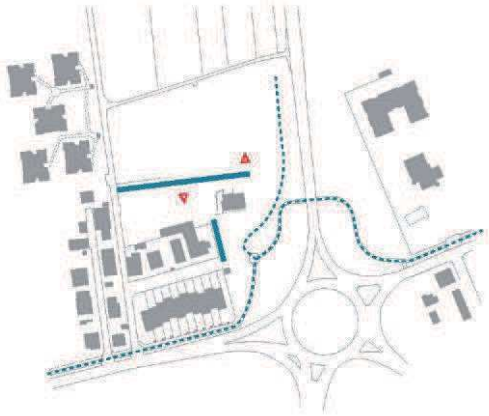
Gli edifici realizzano un fronte omogeneo lungo la nuova viabilità di collegamento con la via Alla Castellana e un affaccio sul parco lineare.





Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

Il nuovo parco è caratterizzato da sistemazioni arboree che accompagnano l'anello ciclabile e schermano il tracciato della S.P.121. Un percorso pedonale assicura il collegamento trasversale del parco sulla S.P.121 e la via Alla Castellana.



Viabilità e mobilità lenta

Le nuove edificazioni sono servite da una nuova viabilità (linea continua in blu) di collegamento con la via Alla Castellana; è previsto anche il prolungamento della via Lario per servire un lotto esistente. I percorsi ciclopedonali (linea tratteggiata) assicurano un collegamento nord-sud lungo la S.P.121 e un collegamento est-ovest, dal centro città verso Ronco.

Art. 48 Campo della modificazione m1_7: Cascina Colcellate

48.1 Descrizione

Il campo della modificazione m1_7 è localizzato ai bordi della zona produttiva sul margine sud del territorio comunale in prossimità del tracciato della S.P. Cassanese. E' uno spazio aperto ai limiti del bordo sfrangiato dei lotti produttivi che si sviluppa attorno al nucleo della cascina Colcellate.

48.2 Obiettivi

- mantenere lo spazio aperto con funzione ambientale in prossimità di una parte territorio con una elevata impermeabilizzazione del suolo;
- valorizzare l'immagine e il ruolo del nucleo cascinale;
- insediare attività (ricettive e terziarie) a servizio della città delle imprese e valorizzando la prossimità della futura viabilità sovracomunale (bretella BreBeMi).

48.3 Destinazioni d'uso

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

48.4 Parametri edilizi e urbanistici

St = 51.914 mq
Sf = 10.512 mq
Slp max = 4.730 mq in aggiunta alla Slp esistente
H = 10,50 m
Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 18.922 mq
Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.
I progetti di scavo relativi ad eventuali interventi edilizi che riguardino il sottosuolo, dovranno essere sottoposti all'approvazione da parte della Soprintendenza per i beni Archeologici.

48.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti

Lo spazio aperto privato all'interno del campo della modificazione è delimitato dai margini dei tessuti edificati attraverso sistemi arborei lineari. Al suo interno possono essere insediate attrezzature per lo svago e lo sport conservando la permeabilità del suolo. Lo spazio a contatto con la prevista viabilità sovracomunale può essere interessato dall'impianto di nuove masse boscate.

edifici

La nuova quota di Slp ammessa si dispone lungo la via Alessandrini e si relaziona al nucleo cascinale.



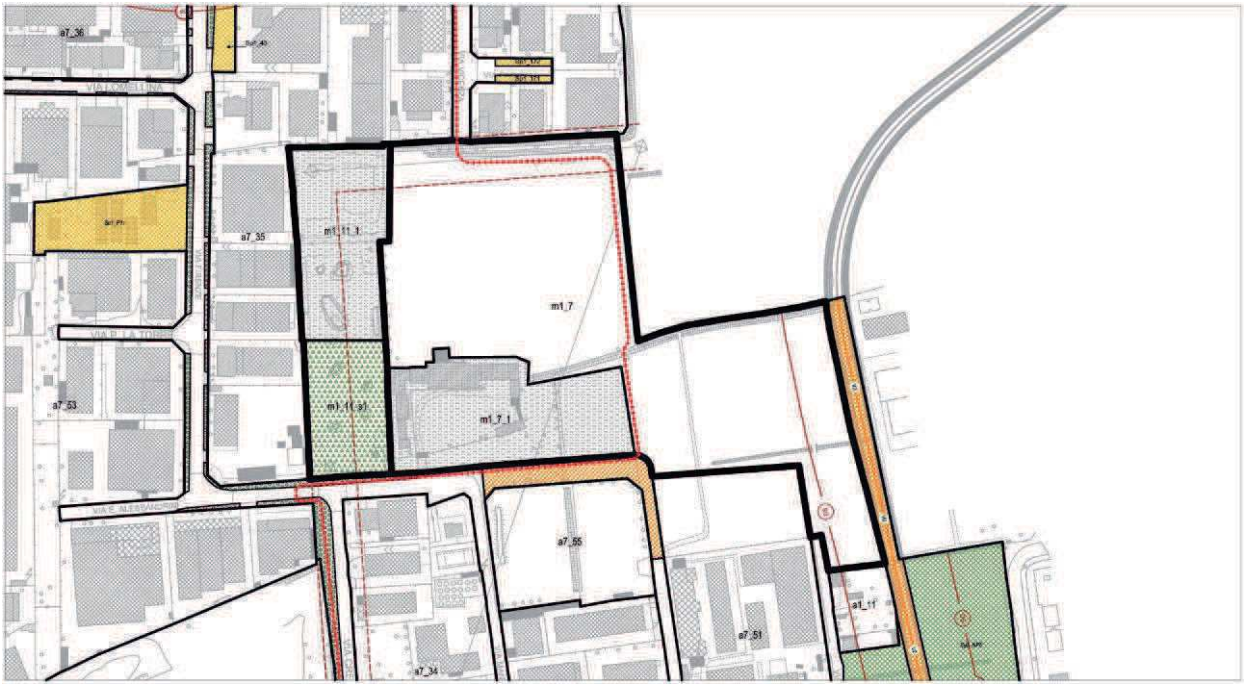
1 - Fotopiano



2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

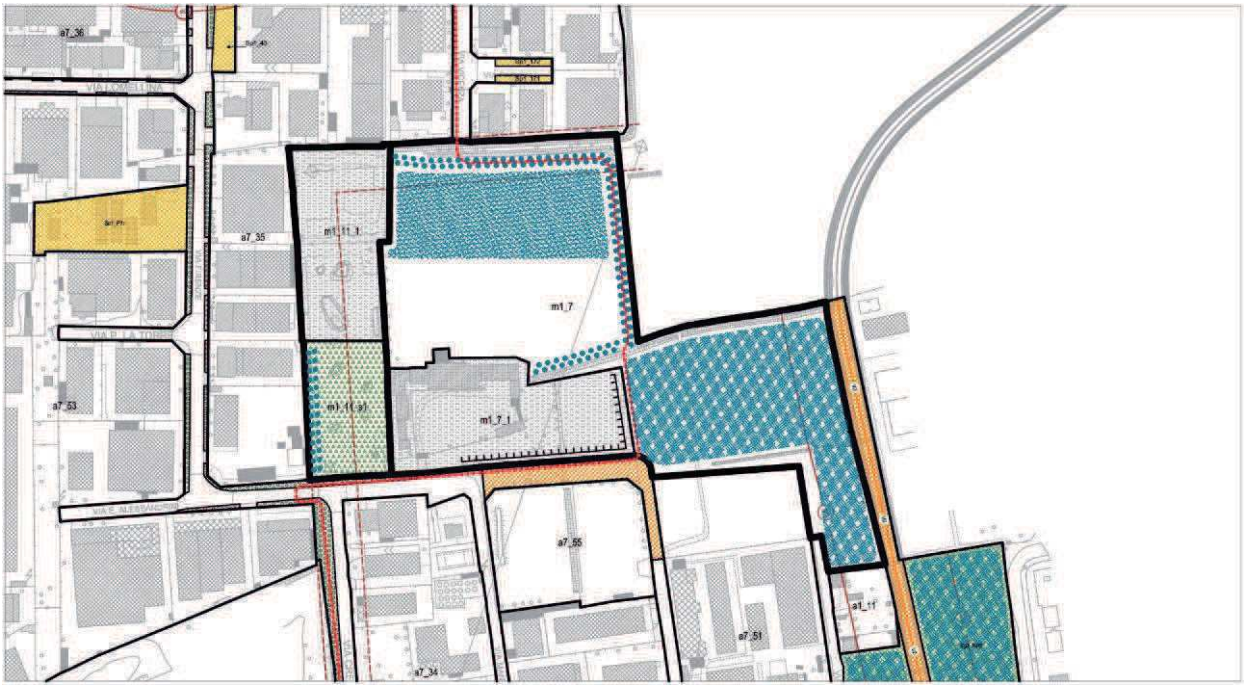
Estratto cartografico

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



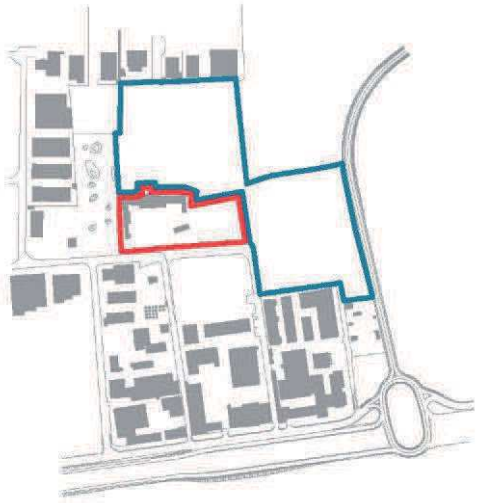
Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

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



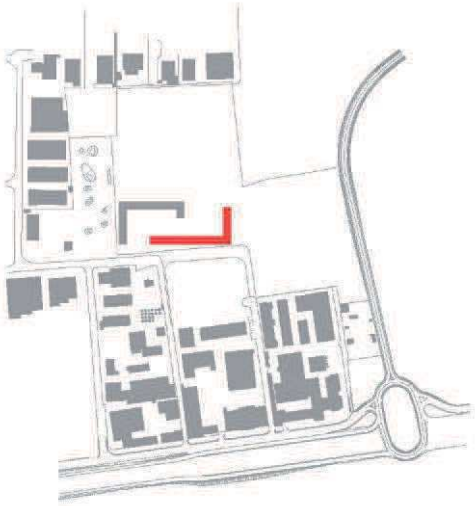
Spazi costruiti e gli spazi aperti

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra lungo la via Alessandrini a ridosso del nucleo cascinale. L'area di verde privato (area blu) si dispone a nord del nucleo cascinale e a contatto con il tracciato viabilistico in previsione.



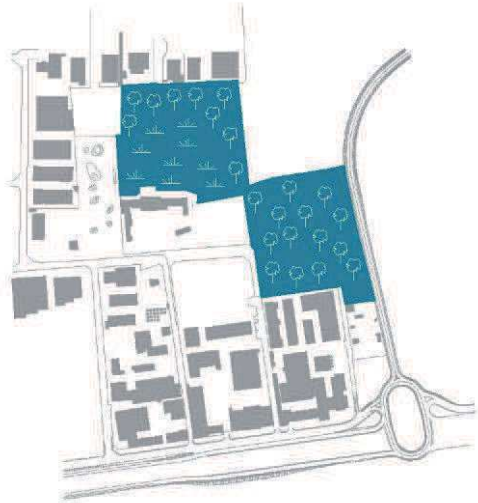
Le forme dell'edificato

Il nuovo edificio si sviluppa lungo la via Alessandrini e si relaziona (tipologia e morfologia) con il manufatto della cascina Colcellate.



Gli elementi dello spazio aperto

Lo spazio aperto privato, non previsto in cessione, consente l'insediamento di attrezzature per lo sport e lo svago. I limiti verso gli insediamenti esistenti sono marcati da elementi arborei lineari; la parte a contatto con il tracciato della prevista viabilità di livello sovracomunale, consente l'impianto di fasce boscate.



Art. 49 Campo della modificazione m1_8 in variante: Via Fontanile

49.1 Descrizione

Il campo della modificazione m1_8 è situato ai lati della via Fontanile tra lo spazio delimitato dai retri dell'edificazione di via Monza a nord, e il parco sportivo a sud.

49.2 Obiettivi

- concentrare la superficie fondiaria del campo m1_8 in parte ad est ed in parte ad ovest della via Fontanile secondo una conformazione dell'edificato maggiormente compatta sui due lati della via Fontanile. Conseguentemente, nella parte ad est di via Fontanile si riduce la superficie per servizi di uso pubblico mentre, ad ovest della via Fontanile, si riduce l'estensione della superficie fondiaria e aumenta quella per servizi di uso pubblico;
- realizzare l'ampliamento del centro sportivo di via Buonarroti ad ovest della via Fontanile ed in continuità con le attuali strutture, assicurando la disponibilità di aree aventi una conformazione idonea all'insediamento;
- assicurare uno spazio di interesse generale ad est della via Fontanile, in continuità con le attrezzature scolastiche esistenti;
- la tutela degli spazi aperti ai lati della via Fontanile (sistema vegetazionale e delle acque superficiali)

49.3 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.

49.4 Parametri edilizi e urbanistici

St = 44.751,79 mq (da rilievo celeri metrico asseverato)
Sf = 18.044 mq
Slp max = 8.120 mq
H = 10,50 m
Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 26.707,79 mq
Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 5.772,21 mq
Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

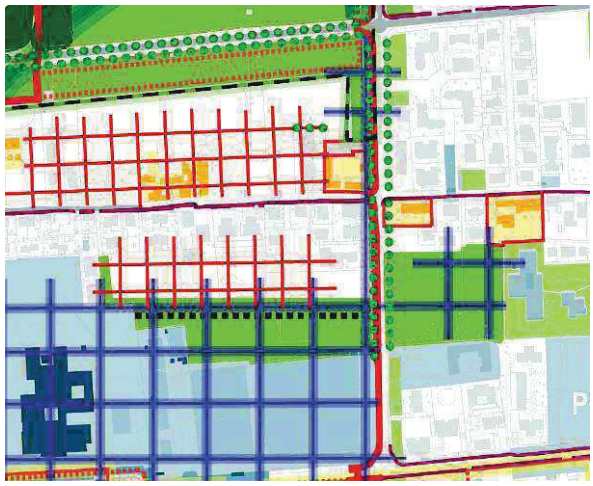
49.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti

Le aree destinate ad uso pubblico definiscono i margini est, ovest e sud degli ambiti di concentrazione fondiaria come disposti nel nuovo assetto urbanistico.
Le aree ad est ed ovest sono cessioni funzionali agli obbiettivi dell'Amministrazione comunale di ampliamento della Scuola per l'infanzia (nuova sezione) ed ampliamento del Centro Sportivo Comunale. Le aree a sud si costituiscono invece come ambito di concentrazione dei flussi di mobilità pubblica est-ovest: parcheggi alberati e asse carrabile di distribuzione e



1 - Fotopiano



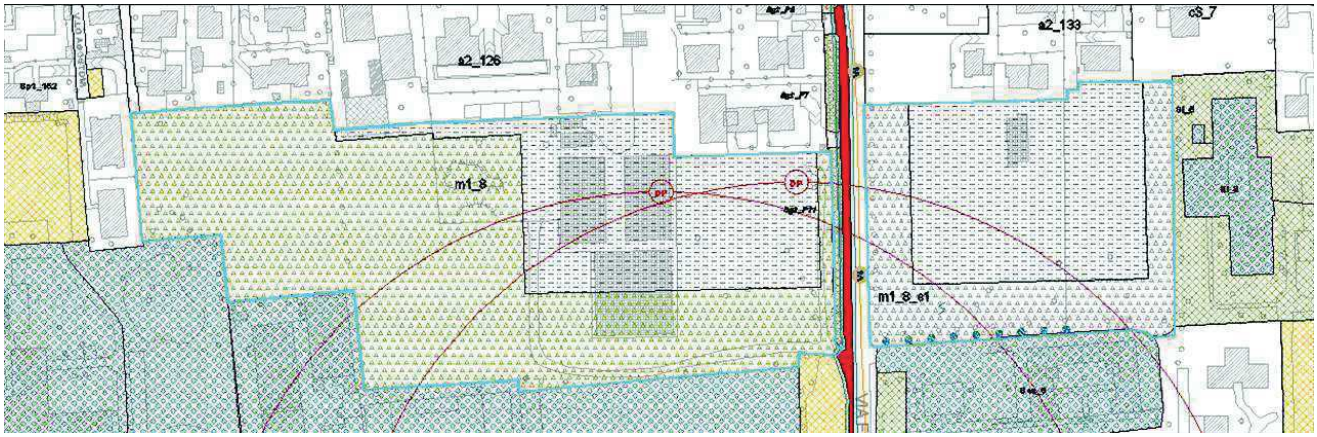
2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

accesso alle nuove edificazioni, parcheggi alberati a servizio del centro sportivo, asse di percorribilità pedonale e ciclabile con sistemazioni arboree ed arbustive lungo i percorsi a separazione dalla sede stradale sovrastante.
La viabilità di distribuzione, i parcheggi pubblici e gli ingressi carrabili ai parcheggi privati interrati avvengono dal nuovo asse di distribuzione est-ovest lungo il bordo inferiore dei due ambiti di concentrazione fondiaria lasciando libero l'asse di via Fontanile su cui potranno attestarsi esclusivamente ingressi pedonali. Gli spazi per la sosta e la mobilità carrabile si dispongono a nord rispetto al percorso pedonale e ciclabile da cui si separano attraverso un filare arbustivo

edifici
All'interno delle superfici fondiarie i nuovi edifici residenziali, corpi in linea, si possono organizzare intorno a corti aperte di spazio privato. Questi spazi centrali verdi e pavimentati, ad esclusivo servizio dei pedoni, devono mantenere un carattere unitario, evitando la frammentazione in singoli lotti; verso tali corti sono escluse delimitazioni fisiche con recinzioni degli spazi privati al piano terra a favore di uno spazio aperto privato di pertinenza condominiale, capace di relazionarsi mediante percorsi, aperture e coni visuali con le aree pubbliche limitrofe.
Il trattamento dei fronti edilizi e l'articolazione delle altezze dei corpi residenziali deve essere differente per materiali, finitura e piano prospetto, a seconda che si confrontino con gli ambiti cortilizi interni, con le aree pubbliche, con la viabilità urbana o con gli insediamenti esistenti.
Si dovrà evitare l'uso di aggetti, lesene, cornici, atte a formare effetti di "ordini giganti" o similari; tutti i materiali di facciata dovranno evitare effetti di riflettenza, quindi con finitura opaca.
L'articolazione delle altezze deve privilegiare quelle maggiori (tre piani) per i corpi di fabbrica con giacitura prevalente nord-sud, quelle minori (due piani) per i corpi paralleli al tracciato est-ovest su cui si attestano gli ingressi e gli spazi pubblici. Questo assetto potrà favorire il corretto orientamento degli edifici ai fini energetici e la migliore percezione dell'insediamento lungo il tracciato est-ovest, evitando di disporre su di esso gli edifici con altezze maggiori che restano concentrate in adiacenza dell'edificato esistente a nord.
.

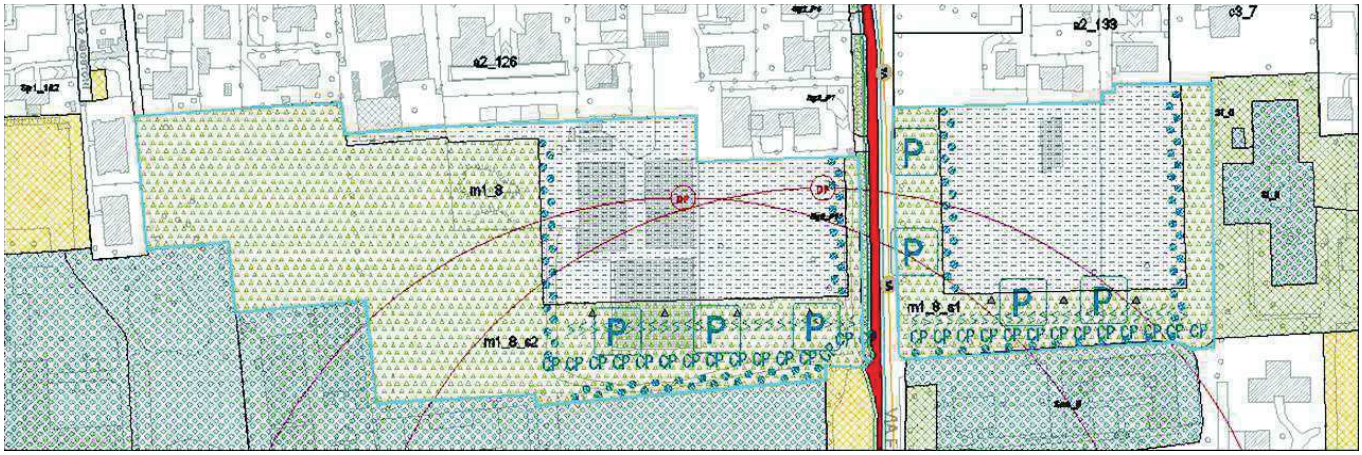
Estratto cartografico

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



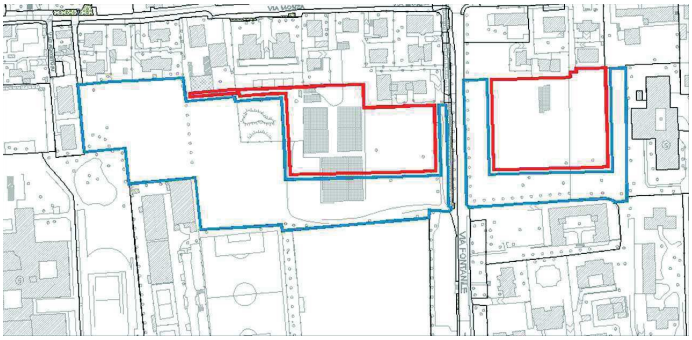
Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

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



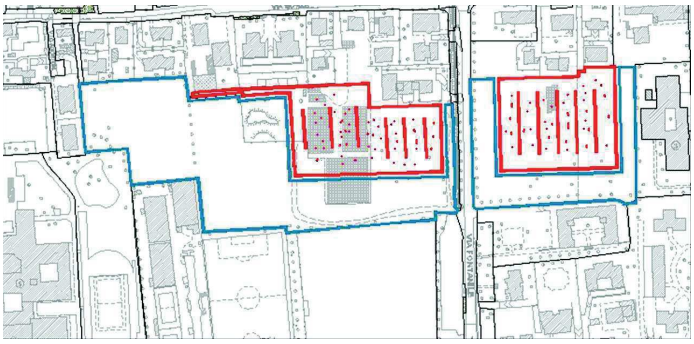
Spazi pubblici e spazi privati

Le superfici fondiarie (aree rosse) si localizzano ad est ed ovest della via Fontanile. Le aree di interesse generale (aree blu) si localizza ad est ed ovest di via Fontanile rispettivamente ad est in adiacenza del centro scolastico e ad ovest in continuità del centro sportivo di via Buonarroti.



Il paesaggio urbano

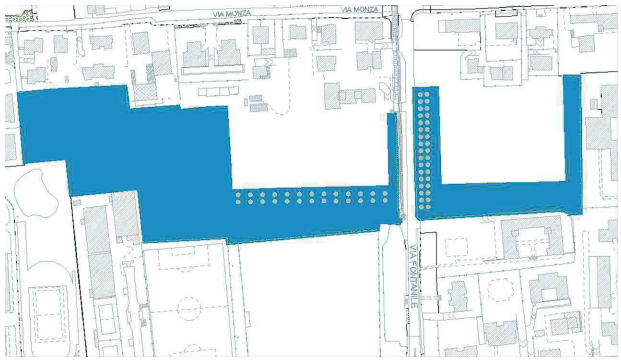
I nuovi edifici e la nuova viabilità di servizio definiscono un isolato urbano delimitato a nord dalla via Monza. Le aree di interesse generale realizzano una connessione tra le due aree previste come espansione del centro sportivo Buonarroti e per il collegamento con il centro scolastico adiacente



Le forme dell'edificato

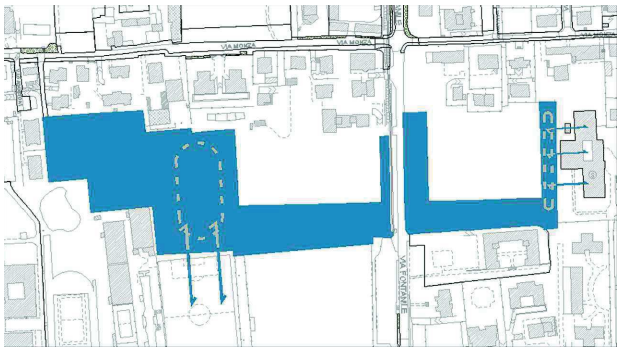
I nuovi edifici in linea dovranno relazionarsi per tipologie e altezze agli insediamenti che si sviluppano sulla via Monza, secondo quanto già precisato al precedente paragrafo "edifici".





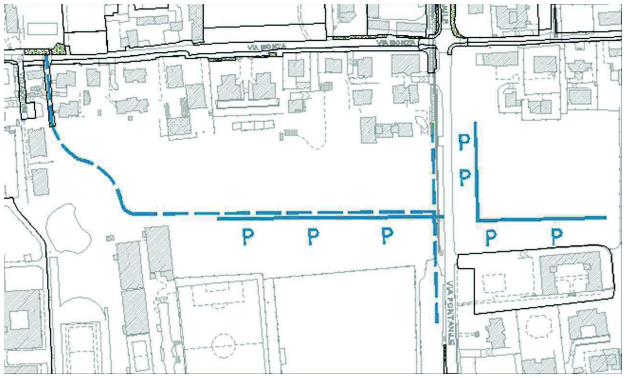
Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

Le aree di interesse generale sono definite da sistemi lineari di alberature localizzati lungo i tracciati viari: via Fontanile e la nuova viabilità perpendicolare est - ovest.



Le attrezzature di uso pubblico

All'interno delle aree di interesse generale potranno essere insediate attrezzature sportive di uso pubblico tali da rappresentare un ampliamento del centro sportivo di via Buonarroti e nello stesso tempo un percorso a servizio delle scuole esistenti.



Viabilità e mobilità lenta

La nuova viabilità perpendicolare est – ovest alla via Fontanile consente l'attestamento degli ingressi carrabili ai nuovi insediamenti e dei parcheggi a servizio delle nuove residenze. Lungo questa viabilità si attesta un percorso ciclabile che si configura come un proseguimento ideale del tracciato urbano di via Mosè Bianchi su cui si dispongono anche gli ingressi alle scuole dell'infanzia Buonarroti e alla scuola primaria M. Bianchi. Sulla nuova viabilità sul lato est si attesta un percorso ciclabile che attraversa il futuro ampliamento del centro sportivo che potrà connettersi al vicolo esistente a nord in collegamento con via Monza.
L'attraversamento ciclopedonale in condizioni di sicurezza della via Fontanile richiede opportuni interventi sul profilo e sulla sezione stradale (rialzamento, differenza di materiali di pavimentazione e di cromia).

Art. 50 Campo della modificazione m1_9: Via Vespucci

50.1 Descrizione

Il campo della modificazione m1_9 si colloca ad ovest dell'abitato comunale, all'interno dell'area delimitata a nord da via A. Vespucci, a ovest da via Masaccio, a sud da via Monza e ad est da via Fontanile.

50.2 Obiettivi

- concentrare le superfici fondiarie nella parte sud del campo della modificazione in continuità degli insediamenti che si sviluppano su via Monza;
- conservare il sistema di filari lungo la via Vespucci e lo spazio aperto contiguo al fine di valorizzare una "porta d'ingresso" verde alla città;
- realizzare un parco pubblico lineare lungo la via Vespucci in continuità con gli spazi aperti a nord del tracciato stradale;
- realizzare spazi per servizi di interesse pubblico (attrezzature per la fruizione delle aree interne al PLIS del Parco est delle cave, attrezzature sportive e ricreative) la cui dimensione è definita dagli specifici progetti di opere pubbliche;
- la tutela dello spazio aperto lungo l'asse di via Fontanile.

50.3 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.

50.4 Parametri edilizi e urbanistici

St = 66.352 mq
Sf = 38.751 mq
Slp max = 18.350 mq
H = 10,50 m
Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 27.603 mq
Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 45.799 mq
Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

Distanza degli edifici dal confine nord della Sf pari a 10 m.

50.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti

L'area di interesse generale si sviluppa lungo l'asse viario di via Vespucci. E' delimitato dai filari esistenti sull'asse stradale, da quelli in previsione che delimitano il bordo del nuovo insediamento e da una quinta arborea a protezione dell'asse di via Masaccio. Al suo interno si dispone un tratto dell'anello ciclabile che mette in relazione l'edificato di Cernusco con gli spazi aperti di scala sovracomunale.



1 - Fotopiano



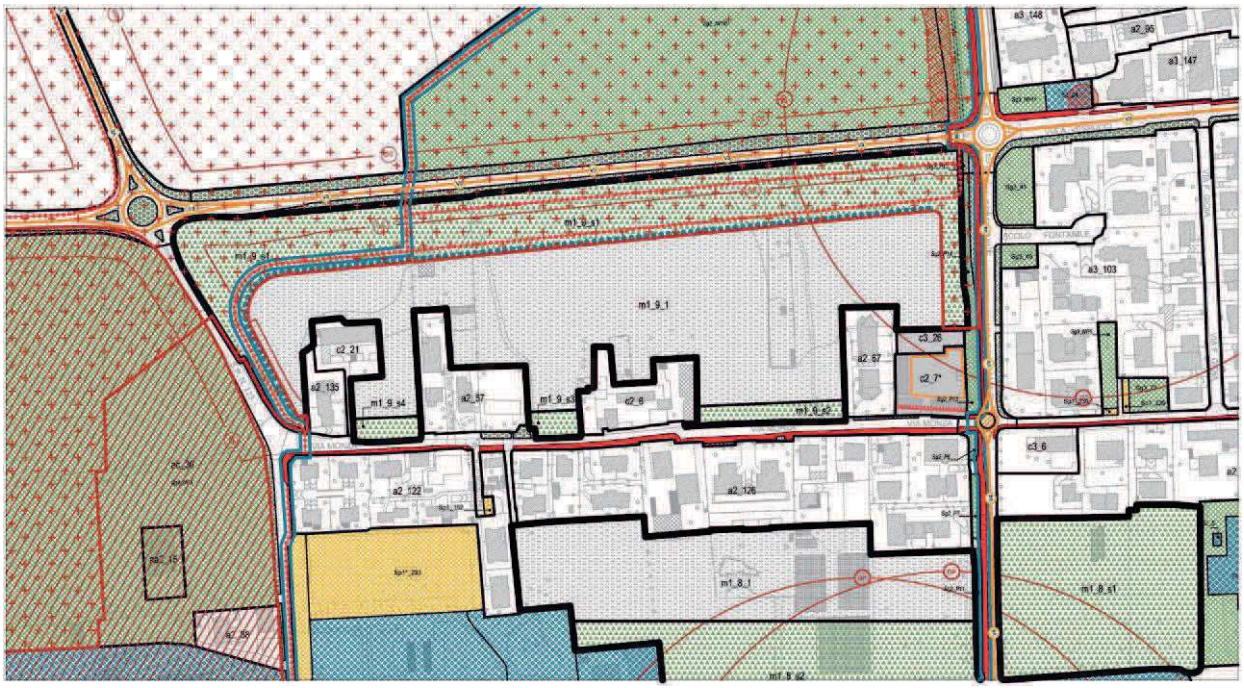
2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

edifici

I nuovi edifici si collocano nella parte a sud del campo della modificazione costruendo il nuovo bordo verso il parco lineare lungo la via Vespucci. Alle due testate del nuovo parco, lungo la via Masaccio e la via Fontanile, possono insediarsi piccole attrezzature di interesse pubblico.

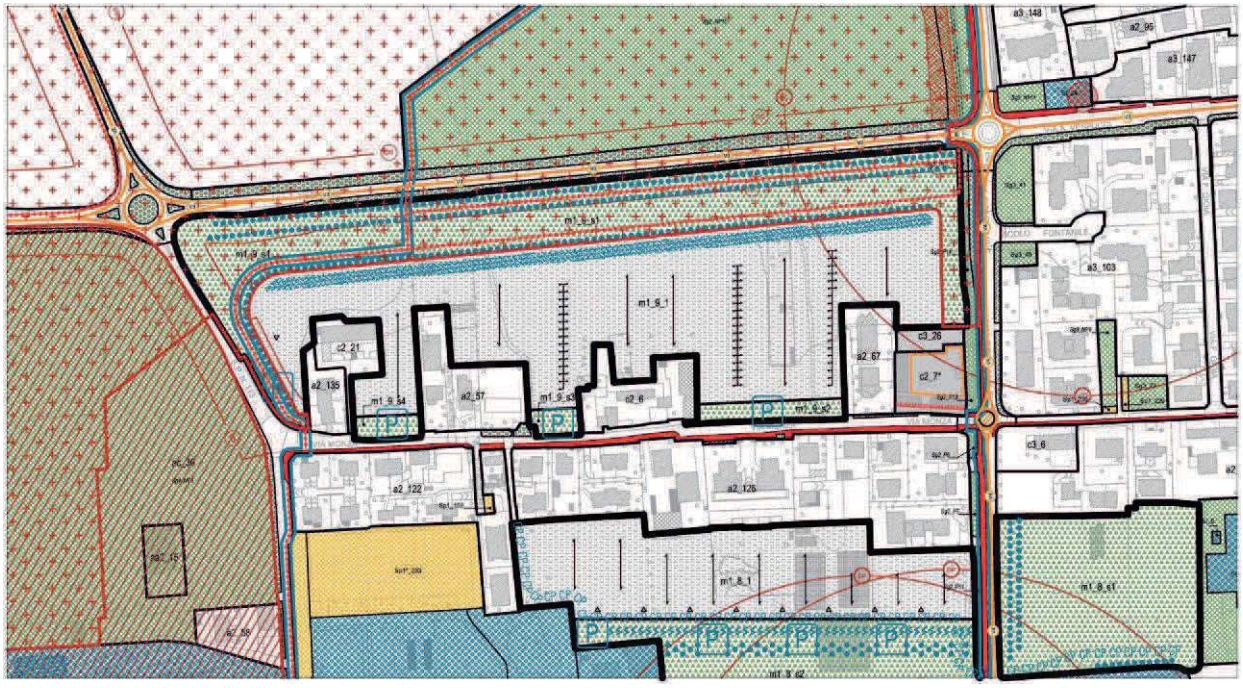
Estratto cartografico

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



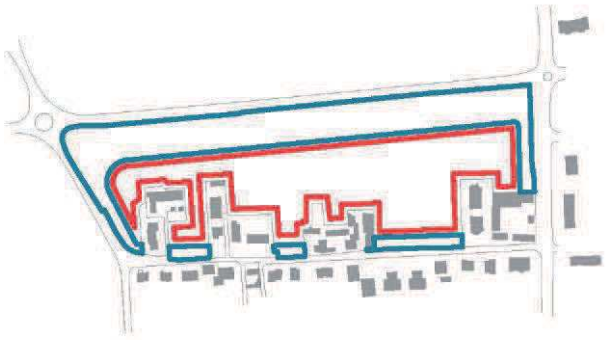
Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

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



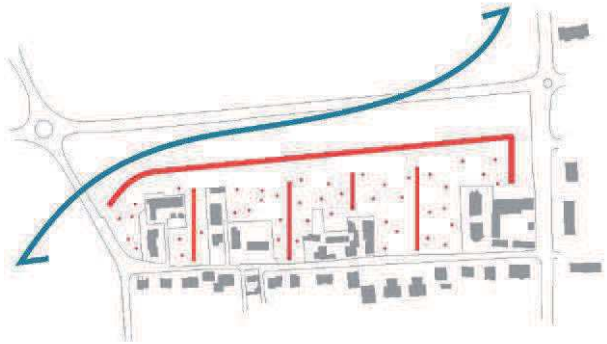
Spazi pubblici e spazi privati

La superficie fondiaria (area rossa) si localizza in continuità con l'insediamento che si sviluppa su via Monza. L'area di interesse generale (area blu) si localizza prevalentemente lungo la via Vespucci, la via Fontanile e la via Masaccio.



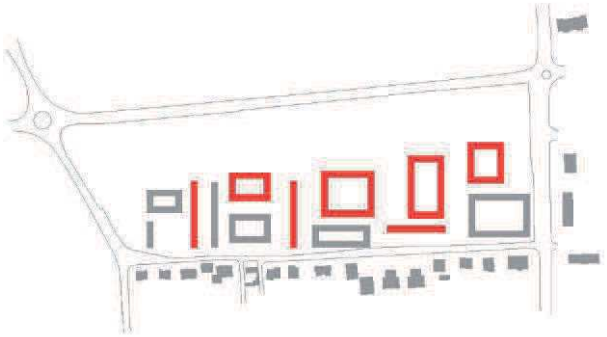
Il paesaggio urbano

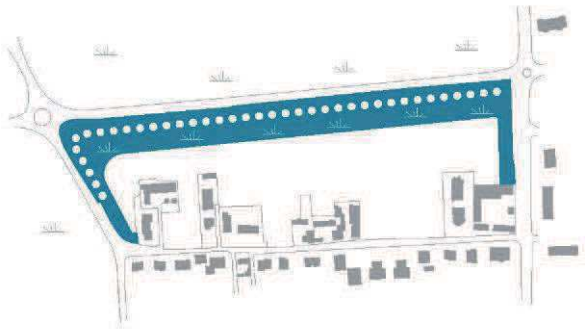
Il nuovo insediamento si relaziona con quello esistente su via Monza definendo un nuovo isolato concluso a nord dal bordo sul parco pubblico. L'area di interesse generale si relaziona con il grande spazio aperto coltivato interno al PLIS del Parco est delle cave.



Le forme dell'edificato

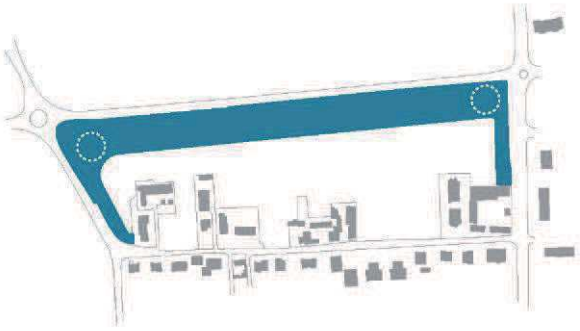
Gli edifici si relazionano con i manufatti esistenti lungo la via Monza. Definiscono una serie di spazi aperti privati che privilegiano la permeabilità visuale da via Monza verso viale Vespucci.





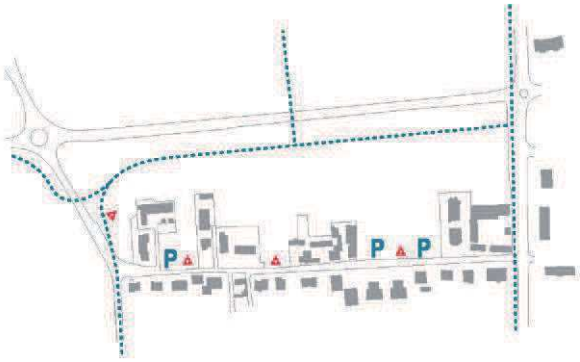
Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

Il nuovo parco pubblico è definito da sistemazioni arboree finalizzate a proteggere lo spazio centrale dagli impatti dei flussi veicolari su viale Vespucci e via Masaccio.



Le attrezzature di uso pubblico

Alle estremità del nuovo parco possono insediarsi piccole attrezzature pubbliche a servizio degli abitanti e della fruizione degli spazi aperti del PLIS del Parco est delle cave.



Viabilità e mobilità lenta

I nuovi insediamenti sono serviti da accessi veicolari, attraverso viabilità privata, posizionati perpendicolarmente a via Monza e via Fontanile.
All'interno dello spazio di interesse generale si dispongono tratti di percorsi ciclabili (linee tratteggiate in blu) con andamento est-ovest, all'interno del parco lungo via Vespucci e nord-sud, su via Fontanile e via Masaccio. Questi percorsi si raccordano con i percorsi ciclabili a nord di viale Vespucci all'interno del PLIS del Parco est delle cave.

Art. 52 Campo della modificazione m1_11: Via Firenze

52.1 Descrizione
Il campo della modificazione m1_11 si localizza sul retro degli edifici produttivi che si sviluppano lungo il lato est della via Firenze, sul limite del nucleo della cascina Colcellate.

52.2 Obiettivi
- realizzare un limitato completamento degli edifici produttivi affacciati su via Firenze;
- realizzare uno spazio pubblico a tutela della cascina Colcellate lungo la via Alessandrini;
- realizzare delle opportune schermature arboree sul limite dei nuovi edifici a tutela dello spazio aperto connesso al nucleo cascinale.

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

52.4 Parametri edilizi e urbanistici
St = 12.716 mq
Sf = 7.748 mq
Slp max = 7.748 mq
H = 10 m
Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 4.968 mq
Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 26.024 mq
Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

52.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti
Lo spazio aperto di interesse generale occupa la parte a sud del campo della modificazione sulla via Alessandrini. Al suo interno si colloca l'accesso alle superfici fondiarie, una superficie a parcheggio e uno spazio verde a tutela del nucleo cascinale.

edifici
Gli edifici si collocano nella parte a nord del campo della modificazione e rappresentano un completamento degli edifici esistenti su via Firenze.



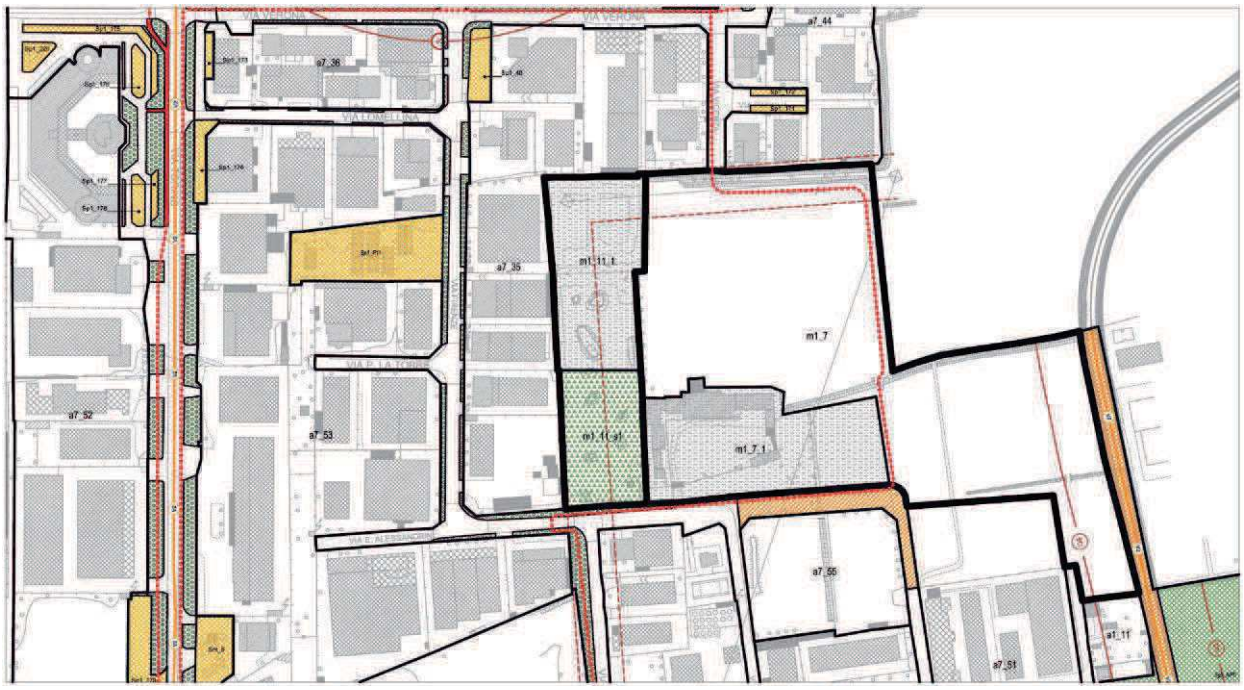
1 - Fotopiano



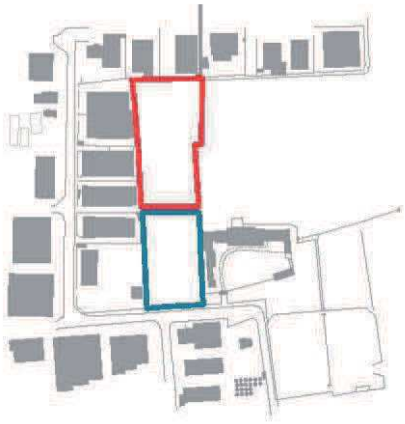
2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

Estratto cartografico

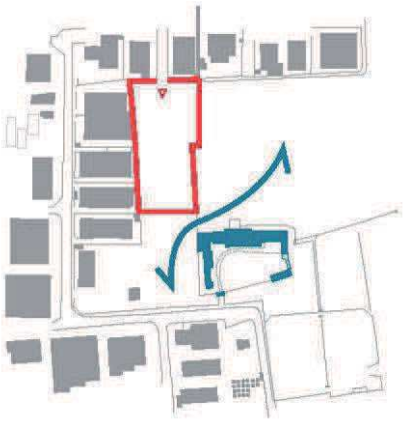
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



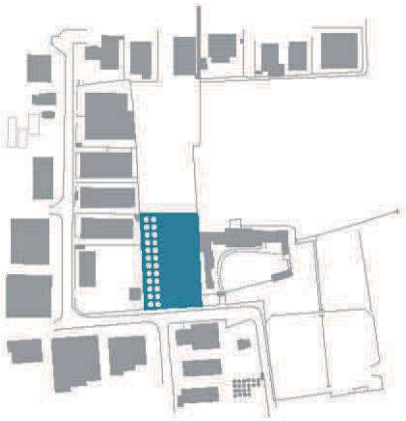
Spazi pubblici e spazi privati
La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte nord del campo della modificazione. Le aree per servizi di interesse generale (area blu) si colloca in aderenza al nucleo della cascina Colcellate.



Il paesaggio urbano
Il lotto destinato alla realizzazione degli interventi privati rappresenta un contenuto completamento dei manufatti esistenti ed è accessibile da via Alessandrini.
Lo spazio pubblico si attesta sulla via Alessandrini a servizio dei nuovi edifici e del nucleo della cascina Colcellate.



Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico
Lo spazio pubblico è attrezzato con quinte arboree sul limite con i manufatti produttivi, un parcheggio alberato e uno spazio verde a contatto con il nucleo cascinale.



Capo V - Campi della modificazione - m2

Art.53 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei campi della modificazione - m2

53.1 In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:
- la riqualificazione di tessuti edilizi caratterizzati prevalentemente da manufatti edilizi sottoutilizzati, in via dismissione o già dismessi;
- l'integrazione di questi tessuti alle parti circostanti della città, attraverso la definizione di assi di fruibilità pubblica e di spazi di interesse generale;
- la qualificazione di un fronte commerciale e terziario lungo Via Verdi;
- la realizzazione di un fronte residenziale su Via Pasubio;
- la realizzazione di assi pedonali di connessione tra Via Verdi e Via Pasubio e tra Via Fiume e Via Toscanini;
- la riqualificazione degli assi viari di Via Pasubio, Via Verdi, Via Fiume, Via Toscanini;
- l'insediamento di destinazioni d'uso tra di essi compatibili (residenziali, commerciali, terziarie e artigianali compatibili).

53.2 Per questi parti gli elaborati del PdR evidenziano un insieme di indicazioni preliminari per la progettazione degli spazi aperti e degli edifici aventi valore di indirizzo.

53.3 In sede di formazione dei piani attuativi riferiti ai Campi della Modificazione – m2, le indicazioni riportate all'interno delle schede di progetto relative alle indicazioni preliminari per la progettazione, hanno valore di indirizzo; queste sono esplicative delle prestazioni degli interventi al fine del raggiungimento degli obiettivi previsti del PdR; costituiscono pertanto elementi di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale del progetto proposto in approvazione dai soggetti attuatori.
Il successivo comma contiene una scheda di progetto relativa sia agli interventi del campo della modificazione di cui al successivo art.54 che a quelli del campo della modificazione m2_2 di cui al successivo art.55. La scheda relativa al campo della modificazione m2_3 è riportata all'art.56.

Art.53.4 Campo della modificazione m2_1 via Toscanini nord
Campo della modificazione m2_2 via Toscanini sud

Descrizione
Si rimanda all'art.54.1

Obiettivi
Si rimanda all'art.54.2

Destinazioni d'uso
Si rimanda all'art.54.3

Parametri edilizi e urbanistici
Si rimanda all'art.54.4



1 - Fotopiano



2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

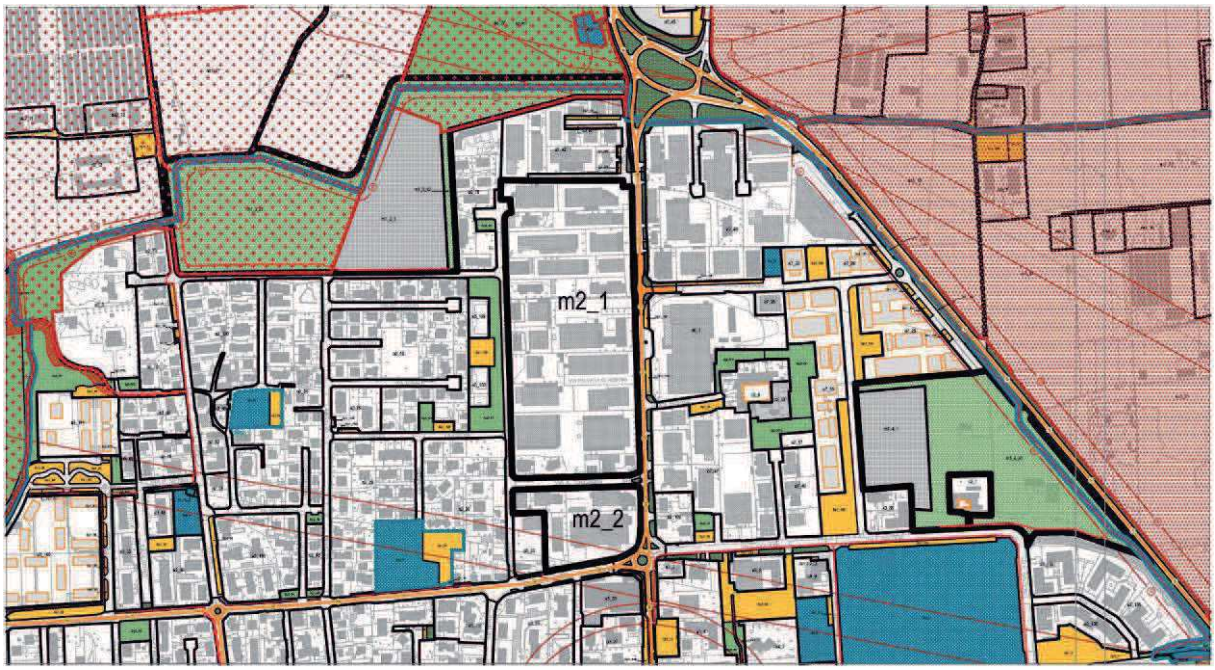
Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti
Le dotazioni delle aree per servizi di interesse generale definiscono una sequenza di nuovi spazi su via Pasubio, via Verdi e via Fiume. Tra la via Verdi e la via Pasubio si realizza una serie di attraversamenti pedonali, ciclabili e a servizio delle aree per parcheggio pubblico e di uso pubblico; la stessa tipologia di attraversamento, in corrispondenza della via Pola, assicura un nuovo collegamento tra via Fiume e via Toscanini.

edifici
Le aree per la realizzazione delle nuove edificazioni si localizzano al centro dei due campi della modificazione in maniera arretrata rispetto alle vie Pasubio, Verdi e Fiume al fine di consentire la realizzazione degli spazi di uso pubblico.

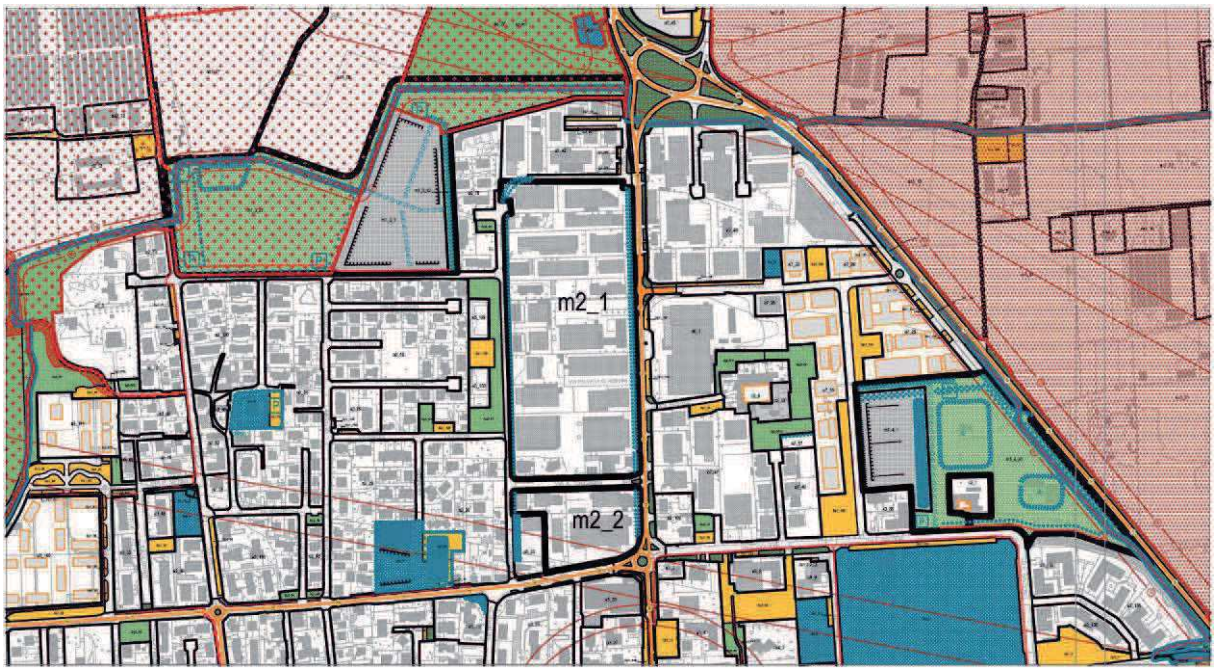
Estratto cartografico

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



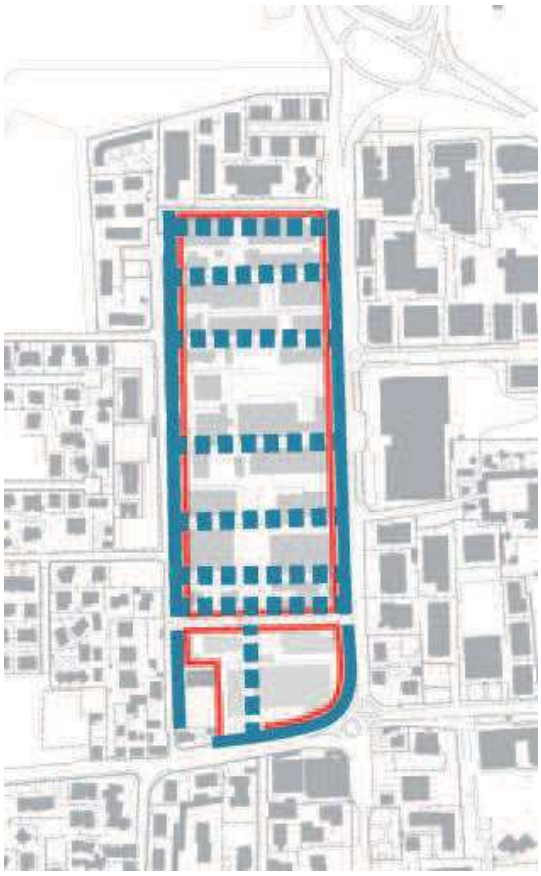
Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

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



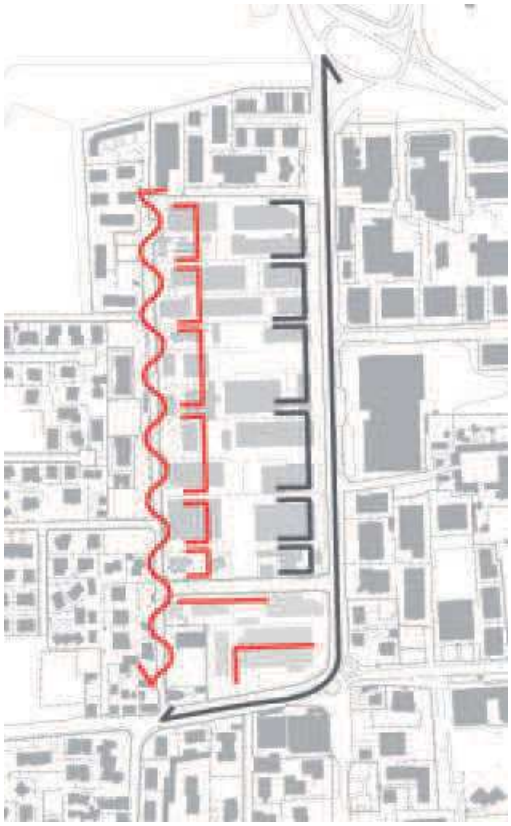
Spazi pubblici e spazi privati

Le superfici fondiarie (linea rossa) individuate dai singoli piani attuativi si dispongono nella parte centrale dei due isolati compresi tra le vie Verdi e Pasubio. Le aree verdi pubbliche sono disposte prioritariamente lungo le due vie, interessando l'intero tratto di via Pasubio fino all'intersezione con via Fiume (campo a5_23), secondariamente, all'interno dei lotti per creare piccoli giardini protetti e collegamenti pedonali tra le due strade. La disposizione dei parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico non dovrà interrompere la continuità degli spazi verdi lungo le due strade.



Paesaggio urbano

L'insieme degli spazi verdi realizzati progressivamente attraverso differenti piani attuativi permette di realizzare su via Pasubio un paesaggio caratterizzato dagli spazi verdi di forme e dimensioni differenziate connessi da una fascia continua alberata e ciclopedonale. Gli edifici residenziali sono disposti in modo da creare continuità tra lo spazio verde privato e le superfici permeabili con lo spazio verde pubblico. Il fronte di Via Verdi è caratterizzato da un'alberatura continua affiancata al percorso ciclopedonale.



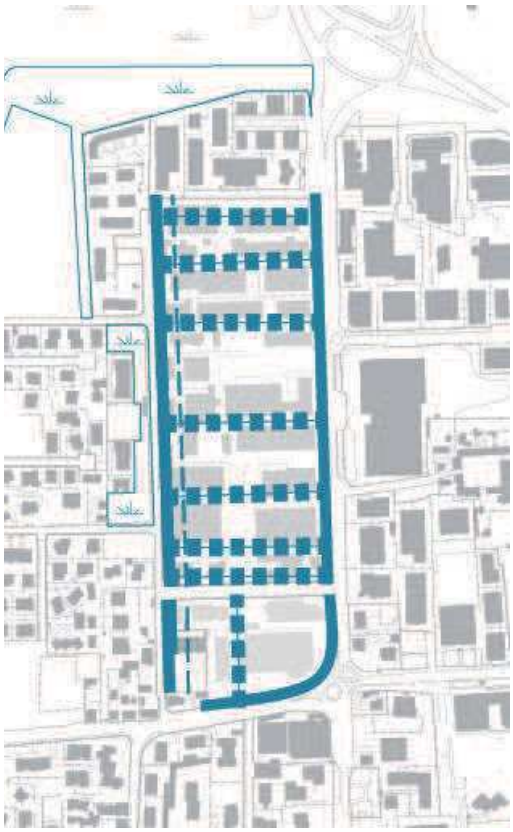
Rapporti tra usi consentiti e affacci stradali

Gli edifici residenziali (retino rosso) si attestano su via Pasubio arretrandosi dal fronte stradale per realizzare una sequenza di aree verdi di uso pubblico. Gli edifici terziari e commerciali (aree grigie) si attestano su via Verdi realizzando una sequenza di spazi pubblici per la sosta veicolare connessi alle attrezzature terziarie e commerciali.



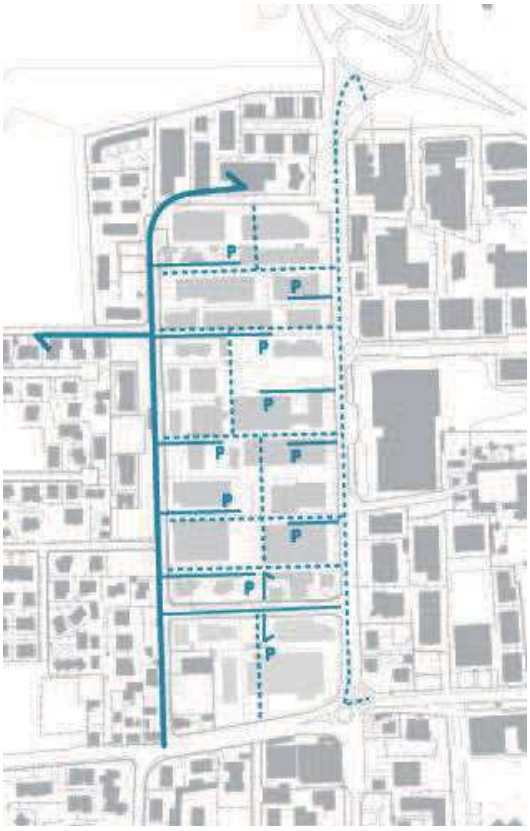
Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

I due percorsi ciclopedonali attestati sulle vie Pasubio e Verdi danno accesso all'insieme di parchi a Nord della città e al percorso ciclabile che circonda la città. Nell'insieme il grande isolato si caratterizza per la presenza di molti differenti piccoli spazi pubblici a stretto contatto con il contesto residenziale di nuova realizzazione. I filari alberati definiscono:
- le aree pubbliche su via Pasubio, prevalentemente verdi;
- le aree pubbliche su via Verdi, parcheggi, piazze pavimentate e aree verdi
- le aree pubbliche poste trasversalmente alle due vie. Lungo via Fiume si attestano una serie di spazi pubblici (piazze e aree verdi); da qui un collegamento trasversale (percorso pedonale e ciclabile e aree verdi di uso pubblico), in corrispondenza di via Pola, consente una nuova relazione con via Toscanini.



Viabilità e mobilità lenta

L'allargamento della via Pasubio può, se necessario, comportare il ridisegno della carreggiata, il coinvolgimento delle aree verdi pubbliche presenti sul lato ovest della strada con eventuali disassamenti dell'asse stradale. Il ridisegno della strada comporta la creazione di fasce verdi continue, di un marciapiede e di un percorso ciclopedonale. Gli ingressi carrabili su via Verdi dovranno essere organizzati in modo da limitare il più possibile le interruzioni del percorso ciclopedonale esistente. I due isolati dovranno essere attraversati ove possibile da percorsi pedonali e ciclabili di connessione tra gli spazi verdi interni, indipendenti dagli accessi e percorsi carrabili su cui si attestano le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico. Gli accessi carrabili al campo m2_2 dovranno attestarsi preferibilmente su via Toscanini. Un collegamento pedonale e ciclabile in corrispondenza di via Pola assicura il collegamento tra via Fiume e via Toscanini. E' previsto anche il collegamento carrabile tra via Cavalcanti e via Pasubio.



Art.54 - Campo della modificazione m2-1

54.1 *Descrizione*

Il campo della modificazione m2-1 interessa il tessuto edilizio a nord di Cernusco S.N. definito ad ovest da via Pasubio, ad est da via Verdi e a sud da via Toscanini. I lotti sono caratterizzati prevalentemente da usi residenziali connessi alle attività produttive lungo via Pasubio e da usi terziari e commerciali e produttivi attestati prevalentemente lungo via Verdi.

54.2 Obiettivi

Gli obiettivi del campo della modificazione m2-1 sono:

- la riqualificazione edilizia e ambientale del tessuto urbano
- la realizzazione di un contesto residenziale lungo via Pasubio e di un contesto con usi terziari e commerciali lungo via Verdi;
- la riqualificazione dell'asse di ingresso a Cernusco S.N. rappresentato da via Verdi;
- la realizzazione di un idoneo asse a supporto degli usi residenziali lungo via Pasubio;
- la realizzazione di permeabilità pedonali trasversali tra via Verdi e via Pasubio;
- la realizzazione di un collegamento viario tra via Cavalcanti e via Pasubio;
- la realizzazione di un'insieme di spazi pubblici su via Pasubio e via Verdi e di collegamento tra le vie Pasubio e Verdi.

54.3 *Destinazioni d'uso*

- Destinazione d'uso principale: uT - uR: secondo quanto precisato all'art. 54.5
- 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.

54.4 *Parametri edilizi e urbanistici*

Fermo restando quanto previsto dall'art. 54.5, i parametri per lotti singoli sono i seguenti:

- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
- Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc (riferito a lotti con uso uR) = 30%
- Rc (riferito a lotti con uso uT) = 50%
- H = 13.50 m
- Sp (riferito a lotti con uso uR) = 30% della St
- Sp (riferito a lotti con uso uT) = 10% della St

per la quota di Slp esistente alla data di adozione del PGT, purché conforme agli obbiettivi di cui all'art.54.2, eccedente quella definita dall'applicazione dell'It per le sole destinazioni uR, uT e uC (sempre conforme agli obbiettivi) è ammessa la conservazione dei parametri edilizi ed urbanistici esistenti ,anche nel caso d'intervento di ristrutturazione edilizia purchè attuati con gli stessi sagoma e sedime anche mediante parziale demolizione.

Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

54.5 *Attuazione degli interventi*

a) Intervento subordinato a redazione di piano attuativo.

b) Nei lotti con fronte su via Pasubio le destinazioni d'uso uR e uC 1 per la tipologia VIC sono ammesse come uso esclusivo.
c) Nei lotti con fronte su via Verdi le destinazione d'uso uT e uC sono ammesse come uso esclusivo.
d) Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici con destinazione non conforme ai punti b e c sopra citati, potranno essere attuati esclusivamente nei limiti dell'art.9 comma 2 del DPR 380/2001, in assenza di piano attuativo.
e) Riguardo alla ristrutturazione edilizia, per interventi conformi di cui ai punti b e c, 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.
f) Gli interventi nel rispetto di quanto previsto ai punti b e c sopra citati, possono essere attuati per lotti singoli, per lotti contigui, per lotti su fronti opposti anche mediante il coinvolgimento di lotti situati nel campo m2_2, secondo le seguenti casistiche, combinazioni e conseguenti parametri edilizi anche in relazione alle tempistiche d'intervento ed ai connessi meccanismi premiali, decorrenti dalla data di prima approvazione del PGT, purché i piani attuativi presentati siano conformi al PGT. Per usufruire degli incentivi, le destinazioni d'uso non conformi devono essere attive alla data di prima approvazione del PGT.

LOTTO SINGOLO

- It 0,35 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale

Incentivo:

- 0,10 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
- 0,07 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
- 0,05 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

DUE O PIÙ LOTTI SU UN FRONTE CONTINUO DI ALMENO 50 M COMPLESSIVI DI LUNGHEZZA

- It 0,45 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale

Incentivo:

- 0,10 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
- 0,07 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
- 0,05 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

DUE O PIU' LOTTI DOVE SIA GARANTITO L'AFFACCIO SU ENTRAMBI I FRONTI VIARI

- In questo caso le combinazioni sui due fronti devono prevedere che: le St dei lotti, sia che affaccino su Via Pasubio che su via Verdi, devono garantire complessivamente che la destinazione uR non sia superiore al 60% della St complessiva. L'indice It viene calcolato sul complesso delle St dei lotti d'intervento:
- It 0,55 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale

Incentivo:

- 0,10 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
- 0,07 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
- 0,05 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi;

Ognuno dei due affacci su via Pasubio e via Verdi deve avere un fronte stradale di lunghezza minima pari a 25 m;
Gli interventi nei lotti anche non contigui si attuano mediante perequazione urbanistica in ragione della St di proprietà.
Si specifica che i meccanismi premiali sopra evidenziati, sono cumulabili con quanto previsto all'art.10 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi per una quota massima del 50% di quella premialità.

g) Gli interventi soggetti a piano attuativo dovranno prevedere:
- la definizione degli spazi pubblici in conformità alle indicazioni progettuali contenute all'interno della relativa scheda; la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo via Pasubio; tale fascia dovrà avere una larghezza minima pari a 5 metri; ferma restando la continuità di tale fascia, la stessa potrà avere una profondità variabile in funzione dell'assetto dei lotti. All'interno di questa fascia sono ammessi esclusivamente gli spazi verdi privati connessi agli usi residenziali in essere alla data della definitiva approvazione del PGT;
- la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo via Verdi per una larghezza minima di 5 m;
- la realizzazione di spazi pubblici trasversali al fine di contenere: superfici per la sosta veicolare (parcheggi di prossimità), spazi per la mobilità lenta (pedoni e ciclisti), di collegamento tra via Pasubio e via Verdi, filari alberati e superfici permeabili; questi interventi dovranno essere obbligatoriamente realizzati in caso di lotto o lotti contigui affacciati sia su via Pasubio che su via Verdi. In caso di lotti non passanti, affacciati solo su via Pasubio o su via Verdi, l'Amministrazione comunale può richiedere la cessione di fasce trasversali in modo da consentirne successivamente la realizzazione.

h) Gli spazi saranno ceduti secondo modalità e tempistiche definite dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione.

i) Gli interventi sono ammissibili a condizione che vengano realizzati gli eventuali interventi di bonifica dei manufatti edilizi e del sottosuolo.

l) In coerenza con quanto disposto all'art. 9 delle presenti disposizioni, è preclusa in tali campi la realizzazione dei sottotetti cosi come disciplinati all'art. 8.12 lettera f2) delle Disposizioni Comuni, costituendo gli stessi sottotetti presupposto per il successivo recupero ai fini abitativi.

Art.55 - Campo della modificazione m2-2

55.1 *Descrizione*
Il campo della modificazione m2-2 interessa il tessuto edilizio lungo la via Fiume definito ad ovest dalla via Pasubio, ad est dalla via Verdi e a nord dalla via Toscanini.

55.2 *Obiettivi*
Gli obiettivi del campo della modificazione m2-2 sono:
- la riqualificazione edilizia e ambientale del tessuto urbano
- la riqualificazione della via Toscanini;

- la realizzazione di un fronte edilizio lungo la via Fiume;
- la realizzazione di una permeabilità ciclopedonale tra via Fiume e via Toscanini.
- la realizzazione di un'insieme di spazi pubblici su via Verdi e su via Pasubio.

55.3 Destinazioni d'uso
- Destinazione d'uso principale: uT - uR: con uR secondo quanto precisato all'art.55.5
- 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.

55.4 *Parametri edilizi e urbanistici*

Fermo restando quanto previsto dall'art. 55.5, i parametri per lotti singoli sono i seguenti:
- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
- Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc (riferito a lotti con uso uR) = 30%
- Rc (riferito a lotti con uso uT) = 50%
- H = 13.50 m
- Sp (riferito a lotti con uso uR) = 30% della St
- Sp (riferito a lotti con uso uT) = 10% della St

per la quota di Slp esistente alla data di adozione del PGT, purché conforme agli obbiettivi di cui all'art.55.2, eccedente quella definita dall'applicazione dell'It per le sole destinazioni uR , uT e uC (sempre conforme agli obbiettivi) è ammessa la conservazione dei parametri edilizi ed urbanistici esistenti ,anche nel caso d'intervento di ristrutturazione edilizia purché attuati con gli stessi sagoma e sedime, anche mediante parziale demolizione.

Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

55.5 *Attuazione degli interventi*

a) Intervento subordinato a redazione di piano attuativo.

b) Il campo si articola in due parti separate dalla prevista fascia alberata centrale ad uso pubblico avente una dimensione minima pari a 10,50 m.
   Nei lotti prospettanti su via Verdi le destinazioni d'uso uT e uC sono ammesse come uso esclusivo.
   Nel lotti prospettanti su via Pasubio le destinazioni d'uso uR e uC1per la tipologia VIC sono ammesse come uso esclusivo.

c) Le destinazioni ammesse sulle Vie Toscanini e Fiume sono conseguenti a quanto normato al punto b), ad avvenuto raggiungimento della quota del 40% di destinazione uT e uC , per ogni lotto d'intervento, si potrà localizzare l'eventuale destinazione uR.

d) Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici con destinazione non conforme ai punti b e c sopra citati, potranno essere attuati esclusivamente nei limiti dell'art.9 comma 2 del DPR 380/2001, in assenza di piano attuativo.

e) Riguardo alla ristrutturazione edilizia, per interventi conformi di cui ai punti b e c, 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.

f) Gli interventi nel rispetto di quanto previsto ai punti b e c sopra citati, possono essere attuati per lotti singoli, per lotti contigui e per lotti su fronti opposti, anche mediante il coinvolgimento di lotti situati nel campo m2_1, secondo le seguenti casistiche, combinazioni e conseguenti parametri edilizi, anche in relazione alle tempistiche d'intervento ed ai connessi meccanismi premiali, decorrenti dalla data di prima approvazione del PGT, purché i piani attuativi presentati siano conformi al PGT. Per usufruire degli incentivi, le destinazioni d'uso non conformi devono essere attive alla data di prima approvazione del PGT.

LOTTO SINGOLO

- It 0,35 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale

Incentivo:

- 0,10 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
- 0,07 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
- 0,05 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

DUE O PIÙ LOTTI SU UN FRONTE CONTINUO DI ALMENO 50 M COMPLESSIVI DI LUNGHEZZA

- It 0,45 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale

Incentivo:

- 0,10 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
- 0,07 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
- 0,05 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

DUE O PIU' LOTTI DOVE SIA GARANTITO L'AFFACCIO SU ALMENO DUE DEI FRONTI VIARI

- In questo caso le combinazioni sui due fronti devono prevedere che: le St dei lotti, sia che affaccino su via Pasubio, che su via Verdi,che su via Toscanini, che su via Fiume, debbano garantire complessivamente che la destinazione uR non sia superiore al 60% della St complessiva. L'indice It viene calcolato sul complesso delle St dei lotti d'intervento, ognuno degli affacci su almeno due fronti viari, deve avere un fronte stradale di lunghezza minima pari a 25 m;
- It 0,55 mq/mq sia per uT che per uR senza limite temporale

Incentivo:

- 0,10 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
- 0,07 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
- 0,05 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

Gli interventi nei lotti anche non contigui si attuano mediante perequazione urbanistica in ragione della St di proprietà.

f1) Si specifica che i meccanismi premiali sopra evidenziati, sono cumulabili con quanto previsto all'art.10 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi per una quota massima del 50% di quella premialità.

g) Gli interventi soggetti a piano attuativo dovranno prevedere:

- la definizione degli spazi pubblici in conformità alle indicazioni progettuali contenute all'interno della scheda; la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo via Pasubio; tale fascia dovrà avere una larghezza minima pari a 5 metri;
- la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo la via Fiume nella misura e conformazione riportata nella relativa scheda di progetto;
- la realizzazione di un percorso ciclopedonale alberato ed attrezzato avente una larghezza minima di 10,50 m, a collegamento delle vie Fiume e Toscanini;
- la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo via Verdi di uno spessore minimo di 5 m.

h) Gli spazi saranno ceduti secondo modalità e tempistiche definite dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione.

i) Gli interventi sono ammissibili a condizione che vengano realizzati gli eventuali interventi di bonifica dei manufatti edilizi e del sottosuolo.

l) In coerenza con quanto disposto all'art. 9 delle presenti disposizioni, è preclusa in tali campi la realizzazione dei sottotetti cosi come disciplinati all'art. 8.12 lettera f2) delle Disposizioni Comuni, costituendo gli stessi sottotetti presupposto per il successivo recupero ai fini abitativi.

Art.56 - Campo della modificazione m2-3

56.1 *Descrizione*
Il campo della modificazione m2-3 interessa il tessuto edilizio a sud del territorio comunale a confine con il comune di Pioltello definito da via Brescia, via Pio X e via Scirea, caratterizzato da un comparto produttivo in via di dismissione.

56.2 *Obiettivi*
- la riqualificazione del tessuto edilizio esistente;
- la riqualificazione della via Scirea;
- la realizzazione di un fronte edilizio di qualità lungo la via Scirea;
- la realizzazione di un'area di interesse generale lungo la via Pio X.

56.3 *Destinazioni d'uso*
- Destinazione d'uso principale: uT- uR limitatamente a uR3; la destinazione uR non è superiore all'80% della St 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.

56.4 *Parametri edilizi e urbanistici*
- It = 0,45 mq/mq
- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
- Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc = 30% della St
- H = 10,50 m
- Sp = 30% della St
- Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

56.5 *Attuazione degli interventi*
a) Intervento subordinato a redazione di piano attuativo.
b) Le aree di interesse generale previste in cessione dovranno localizzarsi preferibilmente lungo il fronte stradale di via Pio X e consentire un collegamento pedonale tra le vie Brescia, Scirea e Pio X e secondo le indicazioni riportate nella relativa scheda. Inoltre per questo campo si conferma l'utilizzo completo delle possibilità previste dall'art. 10.1 delle Disposizioni d'Attuazione del Piano de Servizi.
c) Gli interventi sono ammissibili a condizione che vengano realizzati gli eventuali interventi di bonifica dei manufatti edilizi e del sottosuolo.
d) In coerenza con quanto disposto all'art. 9 delle presenti disposizioni, è preclusa in tali campi la realizzazione dei sottotetti cosi come disciplinati all'art. 8.12 lettera f2) delle Disposizioni Comuni, costituendo gli stessi sottotetti presupposto per il successivo recupero ai fini abitativi.

Art.56.6 Campo della modificazione m2_3: Via Brescia

Descrizione
Si rimanda all'art.56.1

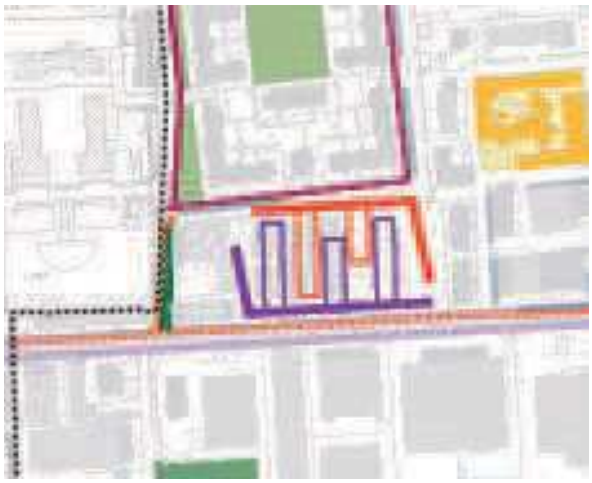
Obiettivi
Si rimanda all'art.56.2

Destinazioni d'uso
Si rimanda all'art.56.3

Parametri edilizi e urbanistici
Si rimanda all'art.56.4



1 - Fotopiano



2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

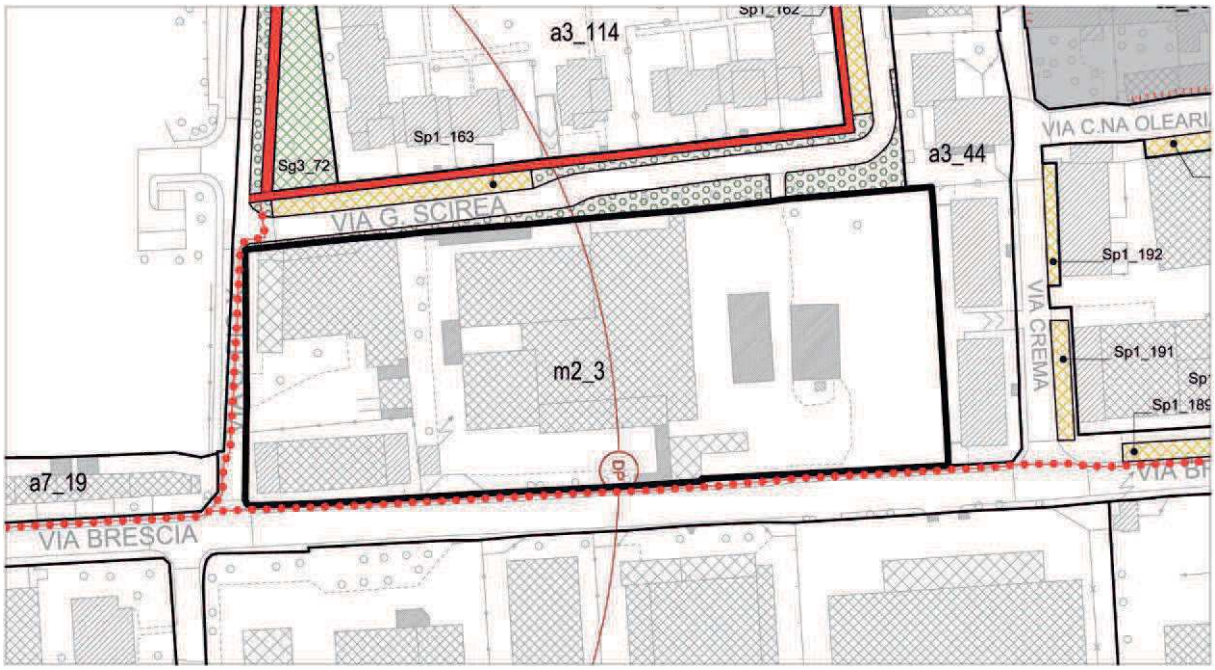
Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti
Le superfici ad uso pubblico si localizzano sulla via S.Pio X, in continuità con quelle esistenti a nord della via Scirea, e alla estremità opposta del campo al fine di realizzare una nuova relazione tra la via Scirea e via Brescia. L'obiettivo prioritario è quello di tutelare la visuale sul cannocchiale di Villa Alari.

edifici
Gli edifici si dispongono sulla via Scirea; le parti destinate agli usi terziari si posizionano in prossimità della via Brescia secondo gli indirizzi per la progettazione relativi agli spazi pubblici.

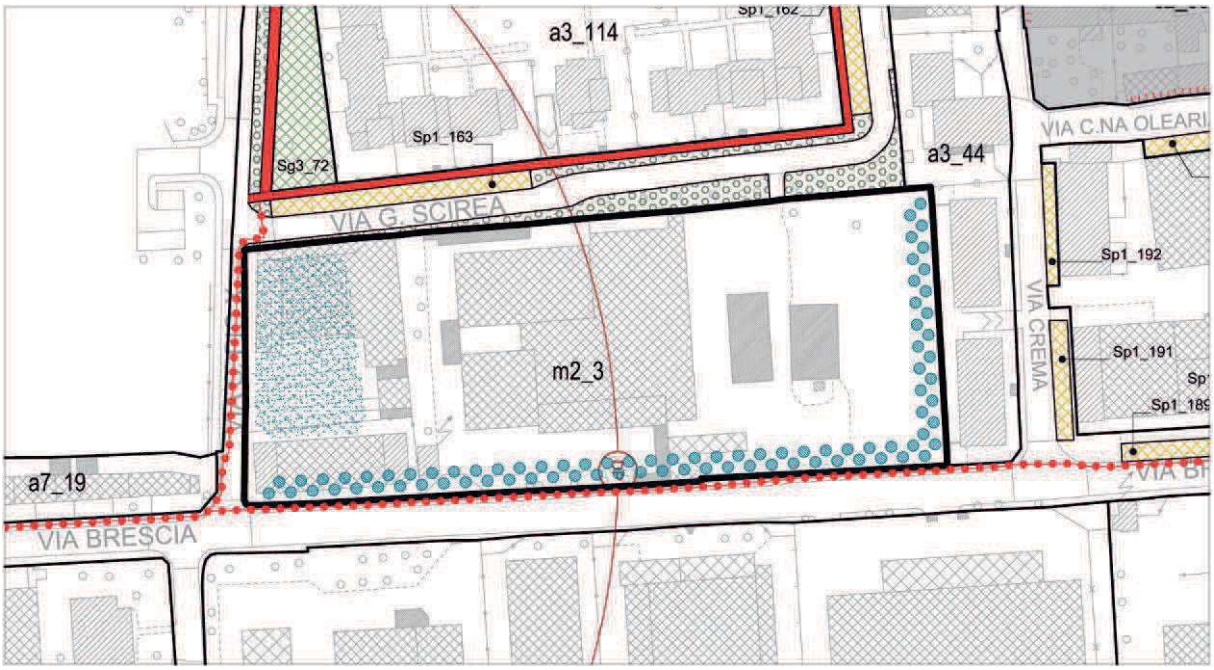
Estratto cartografico

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

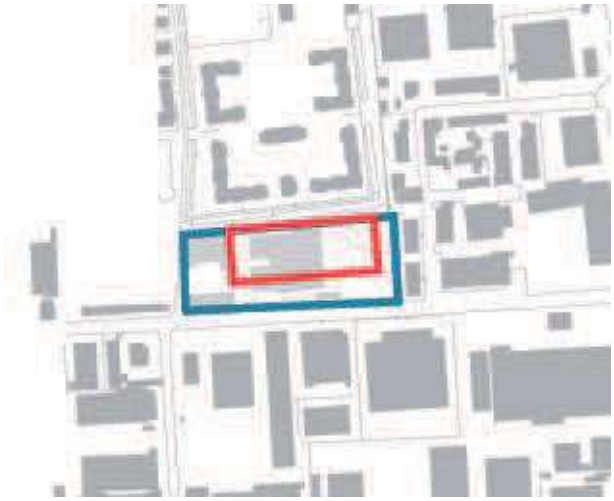


Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

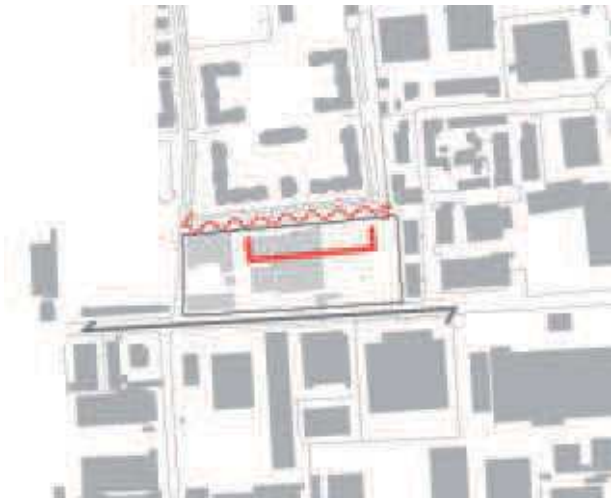
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



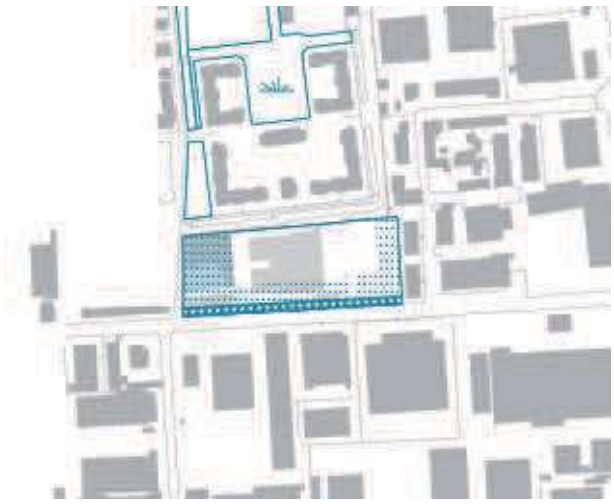
Spazi pubblici e spazi privati
L'area per la realizzazione degli edifici (linea rossa) è localizzata sulla via Scirea lasciando sulla via Brescia uno spazio pubblico al fine di consentire la realizzazione di parcheggi pubblici e aree verdi alberate di mitigazione. Gli spazi aperti di uso pubblico si localizzano preferibilmente nella parte ovest del campo lungo la via Pio X al fine di tutelare la visuale sul cannocchiale di Villa Alari. All'interno di questa area le superfici ad uso residenziale si affacciano preferibilmente su via Scirea, quelle ad uso terziario e commerciale sulle previste superfici a parcheggio lungo la via Brescia.



Il paesaggio urbano
L'immagine della nuova parte è definita dagli usi residenziali esistenti a nord della via Scirea e dalla via Brescia su cui possono essere localizzate le superfici terziarie e commerciali in maniera arretrata al fine di realizzare parcheggi e superfici di uso pubblico anche a servizio delle attività che potranno essere insediate.



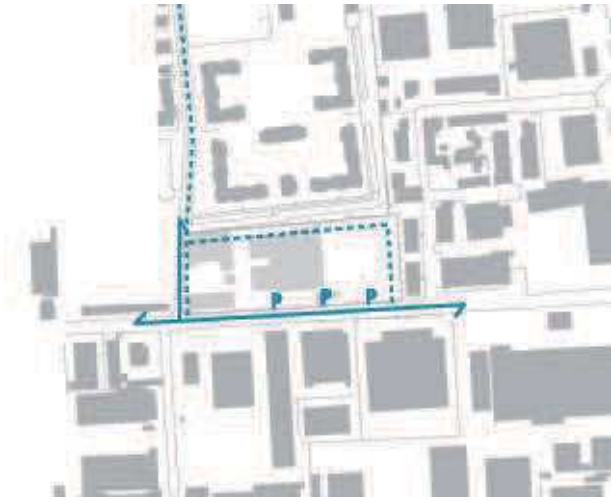
Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico
Lo spazio aperto si localizza lungo la via S.Pio X, la via Brescia e la parte est del campo al fine di realizzare un nuovo collegamento con via Scirea. Sulla via S.Pio X l'area verde è attrezzata per la sosta e lo svago a servizio anche degli insediamenti circostanti; lungo la via Brescia è prevista la realizzazione di parcheggi alberati e di una fascia alberata al fine di mitigare gli impatti indotti dalle attività e dal traffico veicolare sulla via Brescia. Altre aree verdi consentono la connessione tra la via Brescia e la via Scirea ad est del campo.



Viabilità e mobilità lenta

I percorsi ciclopedonali si attestano lungo la via S.Pio X e la via Scirea. Un nuovo collegamento ciclopedonale perpendicolare alla via Brescia, assicura la relazione con via Brescia.

Le superfici per parcheggi pubblici si attestano sulla via Brescia.



Titolo III - Insediamento di attività di commercio

Art.57 - Definizioni e disposizioni generali

I criteri urbanistici relativi alla pianificazione commerciale e la conseguente gestione degli insediamenti commerciali, sono esplicitati negli articoli del presente titolo con eventuali rimandi alle disposizioni commerciali specifiche.
Le verifiche del rispetto degli indici e dei parametri edilizi avvengono con riferimento all'intera Slp e non alla superficie di vendita.
Le attività disciplinate al presente titolo sono le seguenti:

- Attività di commercio al dettaglio in sede fissa;
- Attività si somministrazione di alimenti e bevande;
- Attività di trattenimento e svago;
- Attività commerciali connesse alla prevalente attività produttiva;
- Attività di servizio alla persona;

le definizioni delle stesse sono contenute all'art. 9 delle Disposizioni Comuni.

57.1 La *superficie di vendita di un esercizio commerciale* é la superficie destinata alla vendita (da indicarsi in apposita planimetria), compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra) nonché degli spazi di "avancasse" purché non adibiti all'esposizione di merce.
La superficie di vendita del singolo esercizio commerciale é circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.
Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui agli artt.8 e 9 del D.Lgs. del 31 marzo 1998, n. 114, la superficie di vendita delle medie strutture, che presentano una superficie lorda di pavimento superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimento eccedente il predetto rapporto.
La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) é calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt.8 e 9 del D.Lgs. del 31 marzo 1998, n. 114, per l'intera e effettiva superficie di vendita.

57.2 Per *superficie delle attività di somministrazione*, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui il pubblico abbia libero accesso.
Non sono comunque da considerarsi come superfici di vendita:

- i servizi igienici, sia per il pubblico che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia consentito l'accesso al pubblico (magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e preconfezionamento merci, locali adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.).

La superficie per attività di somministrazione di alimenti e bevande non è da ricomprendersi nel calcolo della superficie di vendita di un insediamento commerciale.

Art.58 - Contesti di localizzazione

Considerato che negli Ambiti del tessuto urbano consolidato sono ricompresi:
- i Campi della conservazione;
- i Campi dell'adeguamento;
- i Campi della modificazione;

è di seguito specificata l'ammissibilità dell'insediamento delle attività commerciali.
L'insediabilità degli esercizi commerciali è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione veicolare nei casi previsti al successivo Art. 60 .

58.1 L'insediamento delle **attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1)** è ammesso secondo quanto disciplinato al presente comma.

Le aggregazioni di fatto di strutture commerciali esistenti alla data di adozione della variante n° 1 al P.G.T., legittimamente costituite sotto il profilo edilizio e commerciale, sono comunque ammesse.

Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa nei campi della conservazione e dell'adeguamento

Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nei campi della conservazione e dell'adeguamento																
Campi della conservazione							**Campi dell'adeguamento**									
	c1		**c2**		**c3**		**a1**	**a2**	**a3**			**a4**	**a5**			**a6 a7** (2)
		c1_11 c1_3 parte		Loc. Ronco		c3_52				a3_116 a3_50	a3_119 a3_120			a5_15	a5_16 a5_23	
VIC	SI	NO	NO	SI	NO (1)	SI	NO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
MS1	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI
MS2	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI
MS3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
GS	Attività NON insediabili															

(1) Fatto salvo il mantenimento delle categorie funzionali dell'uso commerciale uC1, uC2, uC5 per i locali nei quali siano presenti esercizi commerciali alla data di adozione della variante n° 1 al P.G.T. e l'insediamento delle categorie funzionali dell'uso commerciale uC1, uC2, uC5 per i locali nei quali siano presenti attività ricadenti nella destinazione uT alla data di adozione della variante n° 1 al P.G.T.
(2) L'insediamento di esercizi di vendita di articoli erotici è ammesso esclusivamente nei campi a6 e a7 non ricompresi nelle zone a prevalente connotazione commerciale.

Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa nei campi della modificazione

Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nei campi della modificazione				
	Campi della Modificazione			
	m1_1 m1_2	m1_4 m1_5 m1_6 m1_8	m1_3 m1_9 m1_7 m1_11	m2_3
VIC	SI	SI	SI	SI
MS1	SI	SI	NO	SI
MS2	SI	NO	NO	NO
MS3	NO	NO	NO	NO
GS	Attività NON insediabili			

Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa nei "piani attuativi approvati e convenzionati".

Il P.G.T. individua e definisce cartograficamente i "piani attuativi approvati e convenzionati" per i quali la funzione commerciale nella fattispecie MS non è prevista dal Piano Attuativo o non è stata attuata.

Per gli ambiti PL8, PL Althea e PII ex Lanar è di seguito specificata l'ammissibilità, subordinata all'approvazione di variante del Piano Attuativo approvato e convenzionato, dell'insediamento degli esercizi commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa.

Le previsioni di cui al presente comma prevalgono su quelle precedentemente dettagliate per i singoli campi.

Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nei piani attuativi approvati e convenzionati			
	PL8	PL. Althea	PII. ex Lanar
VIC	SI	SI	SI
MS1	SI	SI	SI
MS2	SI	SI	SI
MS3	SI	SI	NO
GS	Attività NON insediabili		

Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa nelle "zone a prevalente connotazione commerciale"Il P.G.T. individua e definisce cartograficamente le "zone a prevalente connotazione commerciale" quali ambiti

caratterizzati da una specifica connotazione commerciale localizzati lungo gli assi della Padana Superiore, della via Mazzini, di via Torino e del tratto nord di via Verdi connesso con la S.P. 121.
Per tali ambiti è di seguito specificata l'ammissibilità dell'insediamento degli esercizi commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa.
Le previsioni di cui al presente comma prevalgono su quelle precedentemente dettagliate per i singoli campi.

Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nelle zone a prevalente connotazione commerciale						
	Zone a prevalente connotazione commerciale					
	Via Torino	**Via Mazzini**	**via Padana Superiore (a)**		**via Verdi nord/SP 121**	
			ambito Ovest	ambito Est	via Verdi	SP 121
VIC	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MS1	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MS2	SI	SI	SI	SI	SI	SI
MS3	SI	NO	NO	NO	NO	SI
GS	Attività NON insediabili					

(a) non è ammesso l'insediamento di centri commerciali formati dall'aggregazione di più MS

58.2 L'insediamento delle **attività di somministrazione di alimenti e bevande (uC2)** è subordinato alle stesse limitazioni localizzative e dimensionali (riferite in questo caso alla superficie di somministrazione) indicate in ordine agli esercizi commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa ai sensi del precedente comma 58.1, nonché alla verifica di idoneità urbanistica ed igienico sanitaria dei locali.
Sono ammesse in ogni campo le attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui all'art. 68 comma 4 lettere b/c/d/e della L.R. 6/2010 e s.m.i.
La superficie per attività di somministrazione di alimenti e bevande non è da ricomprendersi nel calcolo della superficie di vendita di un insediamento commerciale.

58.3 L'insediamento delle **attività di trattenimento e svago (uC3)** è ammesso esclusivamente nei campi a6 e a7 previa redazione di studio di impatto sulla circolazione indicate all'art. 60 delle presenti Disposizioni di attuazione, verifica di impatto acustico e verifica di compatibilità paesistica.
La superficie per attività di trattenimento e svago non è da ricomprendersi nel calcolo della superficie di vendita di un insediamento commerciale.

58.4 L'insediamento delle **attività commerciali connesse alle attività di produzione (uC4)**

- per la classe dimensionale con superficie di vendita minore o uguale a 250 mq e s.l.p. minore uguale a 350 mq, è subordinato alle stesse limitazioni alle quali sono subordinati gli esercizi di commercio al dettaglio in sede fissa di vicinato indicate per ciascun campo al precedente comma 58.1;

- per la classe dimensionale con superficie di vendita minore o uguale a 250 mq e s.l.p. maggiore di 350 mq è ammesso esclusivamente nei campi a6 e a7.

58.5 L'insediamento delle **attività di servizio alla persona (uC5)** è subordinato alle stesse limitazioni localizzative e dimensionali (riferite in questo caso alla S.l.p.) alle quali sono subordinati gli esercizi al dettaglio in sede fissa indicate per ciascun campo al comma 58.1, nonché alla verifica di idoneità edilizia ed igienico sanitaria dei locali.
La superficie per attività di servizio alla persona non è da ricomprendersi nel calcolo della superficie di vendita di un insediamento commerciale.

Art.59 - Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative/commerciali

59.1 Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio in sede fissa necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo:
- l'avvio del procedimento pianificatorio deve essere contestuale all'avvio del procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale, previa presentazione della domanda;
- la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale;
- i termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art.22, comma 4, D.Lgs. n. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo, essi potranno essere prorogati, previa motivata richiesta, in relazione alla tempistiche dei relativi permessi di costruire o DIA., il tutto fatto salvo eventuali disposizioni legislative sopravvenute.

59.2 Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. In ogni caso il permesso di costruire deve essere rilasciato nei termini di tempo previsti dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.8 e 22 del D.Lgs. n. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione degli art.33 e successivi della L.R. 12/2005, per quel che attiene all'avviso di permesso di costruire ed alla determinazione del relativo contributo concessorio.

59.3 Qualora l'apertura di una media struttura di vendita interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione, di cui all'art.146 del D.Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42, e dell'art.80 della L.R. 12/2005, viene richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere paesaggistico da parte della Commissione per il Paesaggio. L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento.
L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.
Qualora per l'apertura di Medie strutture di vendita sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie soggette a Permesso di costruire o a DIA, gli stessi (permesso di costruire o DIA) devono essere presentati contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale, allegando copia della domanda; i lavori possono essere iniziati nel rispetto dei tempi previsti dalle normative vigenti.
Le autorizzazioni rilasciate per le Medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena la revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

59.4 Si definiscono di seguito per ogni campo le modalità attuative di intervento edilizio per ciascuna tipologia di attività commerciale.

Attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1)

Gli interventi volti all'insediamento di esercizi di vicinato si attuano con intervento edilizio diretto.

Gli interventi volti all'insediamento delle medie strutture si attuano come di seguito indicato.

- Campi c_1: PdC convenzionato o Piano Attuativo laddove previsto nelle schede progetto di cui all'art. 32 delle presenti Disposizioni o qualora la tipologia di intervento ai sensi dell'art. 23 delle presenti Disposizioni comporti la redazione del Piano Attuativo.
- Campi a2 e a3: PdC convenzionato o Piano Attuativo laddove previsto nelle schede progetto di cui all'art. 32 delle presenti Disposizioni o qualora la tipologia di intervento ai sensi degli art. 36 e 37 delle presenti Disposizioni comporti la redazione del Piano Attuativo.
- Campi a_5: Piano Attuativo
- Campi a6 e a7: Per la tipologia MS1 PdC convenzionato, per la tipologia MS2 Piano attuativo.

Per gli ambiti a prevalente connotazione commerciale valgono le indicazioni sopra espresse con riferimento ai campi ricompresi nelle medesime, con l'ulteriore specifica che in caso di insediamento di strutture commerciali della tipologia MS3 la modalità di intervento prescritta è il Piano Attuativo.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (uC2)

Per gli interventi volti all'insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande valgono le medesime modalità di intervento definite per ciascuna classe dimensionale e per ciascun campo per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1).

Attività di trattenimento e svago (uC3)

Gli interventi volti all'insediamento attività di trattenimento e svago si attuano attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

Attività commerciali connesse alle attività di produzione (uC4)

Gli interventi volti all'insediamento attività commerciali connesse alle attività di produzione si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

Attività di servizio alla persona (uC5)

Per gli interventi volti all'insediamento di attività di servizio alla persona valgono le medesime modalità di intervento definite per ciascuna classe dimensionale e per ciascun campo per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1).

Art.60 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

60.1 L'insediabilità delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa appartenenti alla tipologia MS1-MS2-MS3, delle attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, nonché le attività di somministrazioni appartenenti alla tipologia SAB 1, SAB 2, SAB 3, le attività di trattenimento e svago uC3 e le attività di servizio alla persona appartenenti alla tipologia SAP 1, SAP 2 e SAP 3, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione che consideri quale carico insediativo la sommatoria delle superfici commerciali previste nell'intero fabbricato o lotto. Tale studio sarà affidato dall'Amministrazione Comunale a tecnico competente (ingegnere del traffico o dei trasporti, architetto urbanista, pianificatore territoriale con comprovata esperienza nel settore) con oneri

e spese a totale carico del Soggetto Proponente.

Lo studio di impatto sulla circolazione redatto a supporto della istanza di insediabilità delle strutture commerciali dovrà essere coerente con lo "Studio di viabilita' specifico per gli aspetti commerciali a supporto della variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio - Valutazione preliminare degli impatti da traffico" (elaborato n° 68) in particolare per i seguenti aspetti:

- Traffico Giornaliero rilevato e conseguente capacità della tratta viabilistica;
- Capacità residua minima per la tratta viabilistica sulla quale incide la struttura commerciale oggetto dell'intervento;
- Indicazioni progettuali relative alle modalità di intervento per la tratta viabilistica sulla quale incide la struttura commerciale oggetto dell'intervento;
- Accessibilità dei mezzi di rifornimento nei campi della conservazione;
- Dimostrazione della presenza di parcheggi pubblici di prossimità e verifica del tasso di occupazione degli stessi.

Le modalità di controllo e definizione degli studi di impatto sulla circolazione veicolare sono definiti nel documento "Criteri per la redazione degli studi di impatto sulla circolazione veicolare" (elaborato n° 67) costituente documento di variante n° 1 al P.G.T.

Lo studio di impatto sulla circolazione dovrà essere presentato anche nel caso di interventi già convenzionati per i quali non sia stata richiesta o attivata l'autorizzazione commerciale, all'atto della domanda stessa.

60.2 Ogni trasformazione ricadente all'interno degli "ambiti a prevalente connotazione commerciale" oltre che all'interno dei piani attuativi approvati e convenzionati prospicienti la SP 121, dovrà farsi carico di specifici oneri (da versarsi su un apposito capitolo di bilancio e direttamente proporzionati all'impatto della media struttura di vendita e da quantificarsi con apposito atto deliberativo dal parte dell'Amministrazione Comunale o in sede di convenzionamento), necessari per la "provvista economica" finalizzata all'affidamento di incarichi di progettazione e successiva realizzazione delle opere di riqualificazione stradale, in coerenza con lo "Studio di viabilità specifico per gli aspetti commerciali a supporto della variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio. Studio di fattibilità degli interventi previsti lungo le zone a prevalente connotazione commerciale" (elaborato n° 69).

60.3 In caso di realizzazione di nuovi edifici o di utilizzazione di edifici esistenti da destinare a strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 250 mq, é necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento. In particolare, per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

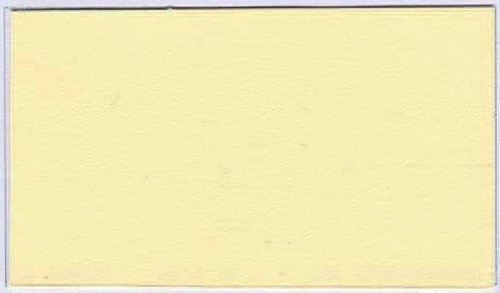
60.4 Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali non è consentito l'utilizzo delle aree ricadenti all'interno delle distanze di rispetto stradali (D.S.); i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione urbana-paesaggistica delle aree ricadenti entro la distanza di rispetto stradale sia all'interno che all'esterno del centro abitato. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura con essenze locali o tradizionali nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto).

ALLEGATO

Tabella colori di cui all'art.26.3

n. **1**

Colore rilevato sulla facciata (sfondo) dell'edificio residenziale ubicato in via Cavour (Ex Fatebenefratelli)



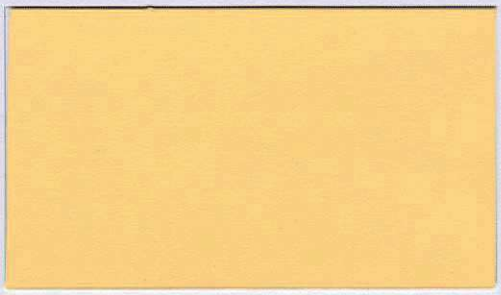
n. **2**

Colore rilevato sulla facciata (sfondo) della Villa Scotti (Ex Casa Municipale)



n. **3**

Colore rilevato sulla facciata (sfondo) dell'edificio residenziale in Piazza Padre Giuliani (Ex Marcelline)



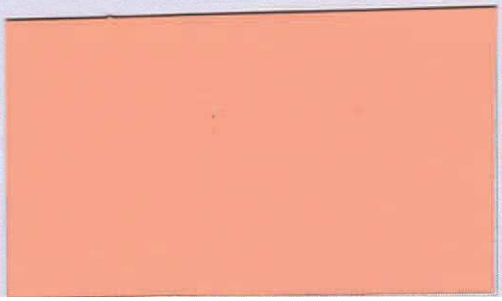
n. **4**

Colore rilevato sulla facciata (sfondo) della Villa Ferrario, Via Tizzoni



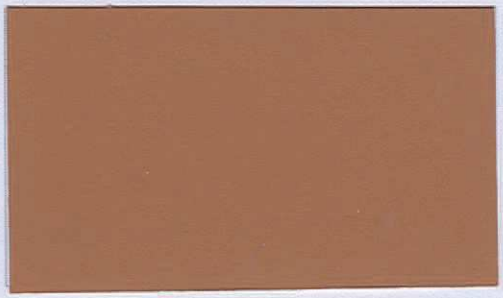
n. **5**

Colore rilevato sulla facciata (sfondo) dell'edificio su Piazza Padre Giuliani (torretta)



n. **6**

Colore rilevato sulle lesene del Palazzo Vigano, via Caio Asinio



n. **7**

Colore rilevato sulla facciata (sfondo) del Palazzo Vigano, via Caio Asinio nonché sulla facciata della BCC angolo Piazza Padre Giuliani-Piazza Unità d'Italia.



n. **8**

Colore rilevato sulla facciata (sfondo) del Palazzo Castagnole, Via Cardinal Ferrari



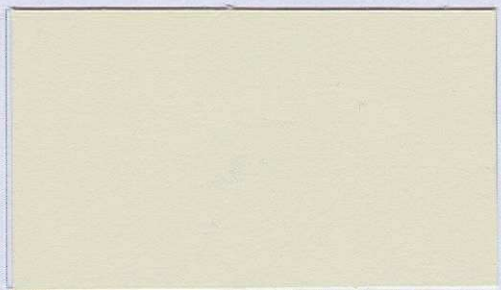
n. **9**

Colore rilevato sul bugnato del convento delle Suore Martelline, via Marcelline



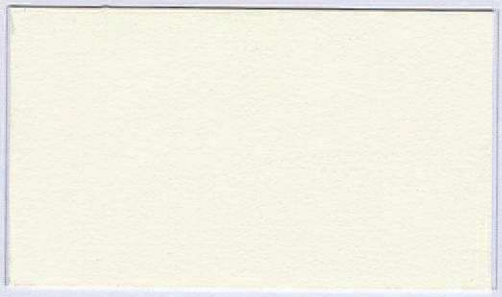
n. **10**

Colore rilevato sul bugnato dell'edificio residenziale su Via Cavour (Ex Fatebenefratelli)



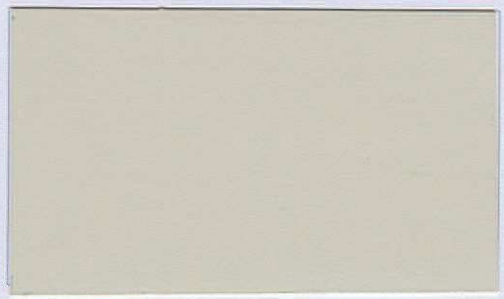
n. **11**

Colore rilevato sulla facciata (sfondo) della Villa Biancani-Greppi (sede comunale)



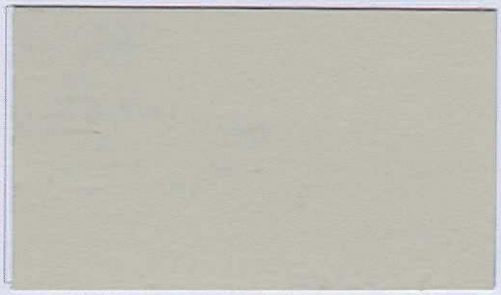
n. **12**

Colore rilevato sulla facciata (sfondo) della Villa Gervasoni, Via Cavour



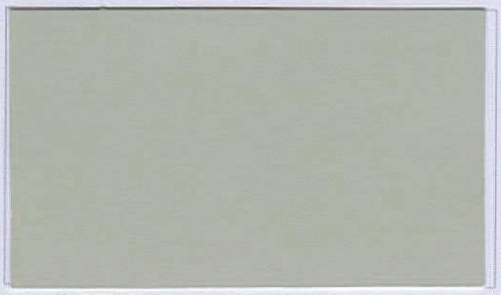
n. **13**

Colore rilevato sulle lesene della Villa Biancani-Greppi (sede comunale)



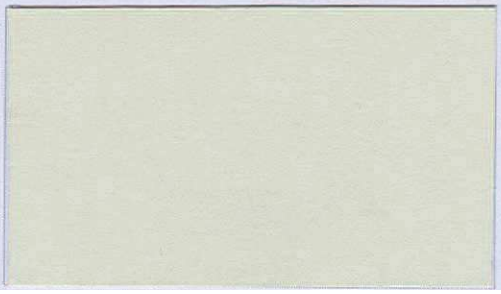
n. **14**

Colore rilevato sulla fascia basamentale (zoccolatura) della Villa Biancani-Greppi (sede comunale)



n. **15**

Colore rilevato sulla facciata del Convento delle Suore Martelline, Via Marcelline



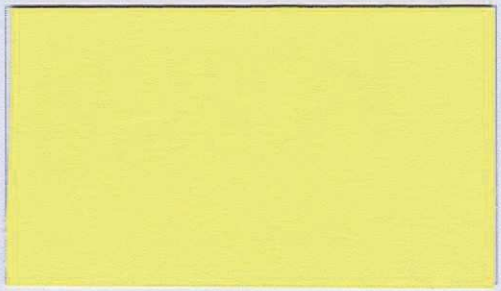
n. **16**

Colore rilevato da altre facciate presenti nel centro storico.



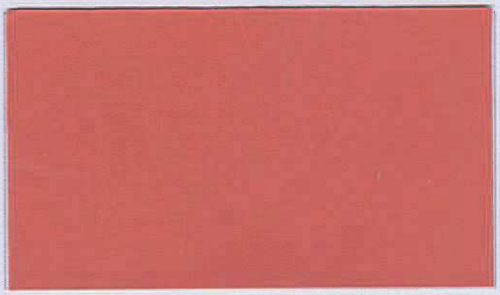
n. **17**

Colore rilevato da altre facciate presenti nel centro storico.



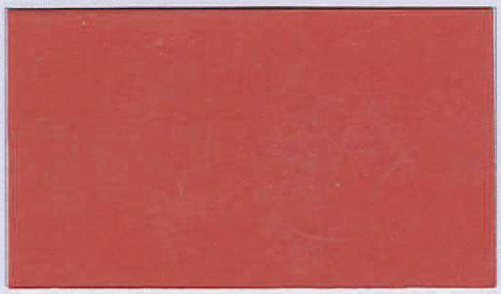
n. **18**

Colore rilevato da altre facciate presenti nel centro storico.



n. **19**

Colore rilevato da altre facciate presenti nel centro storico.



n. **20**

Colore rilevato da altre facciate presenti nel centro storico.

