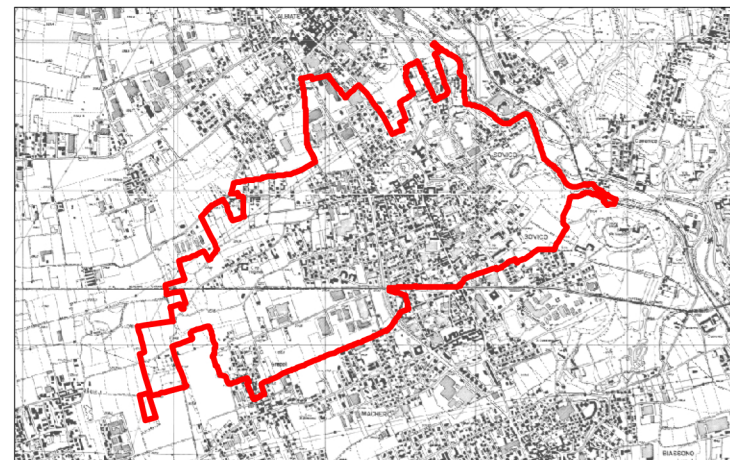




PGT

Piano di Governo del Territorio



Sindaco
Alfredo Colombo

Responsabile del procedimento:
Marco Radaelli

Segretario comunale:
Mario Blandino

Assessore all'Urbanistica:
Laura Curti

Progettisti incaricati
Massimiliano Koch
Studio Associato Phytosfera

Piano delle
Regole

testo **PdR**

marzo 2019

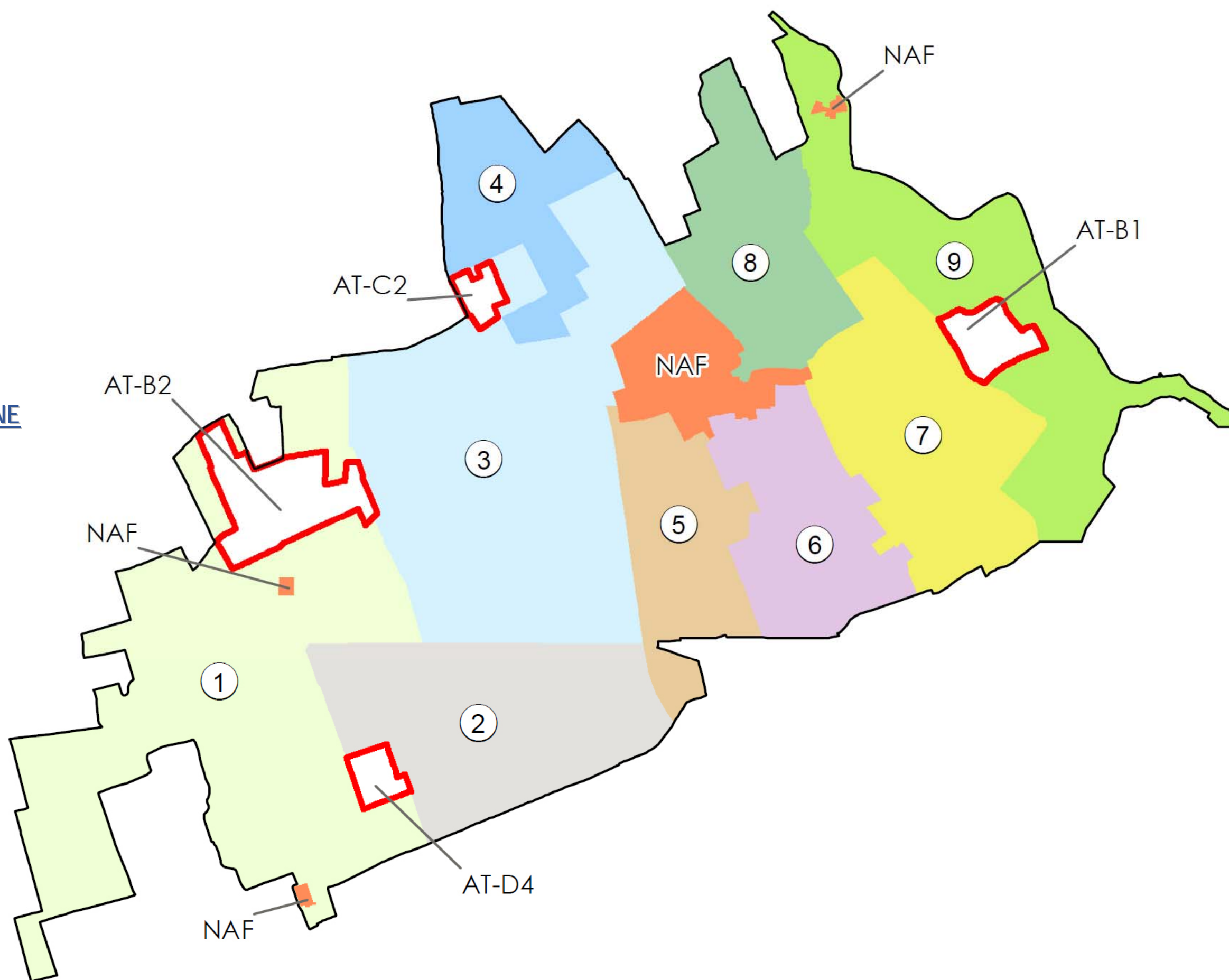
ALLEGATO 1
GLI AMBITI DI REGOLAZIONE

**Aggiornato a seguito delle
osservazioni pervenute**

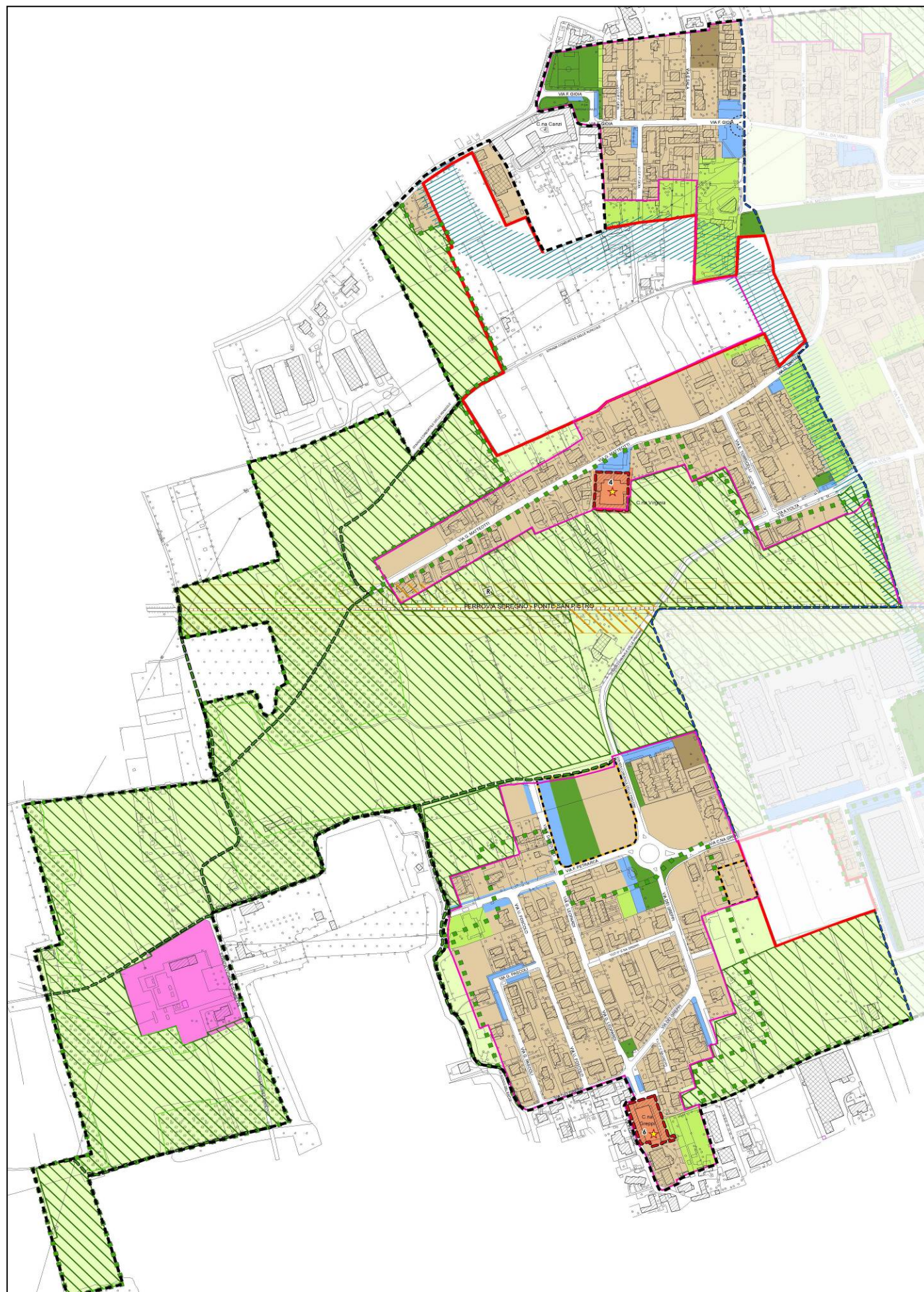
AMBITI DI REGOLAZIONE

- 1 - AMBITO DELLE CASCINE
- 2 - AMBITO PRODUTTIVO SUD
- 3 - AMBITO RESIDENZIALE OVEST
- 4 - AMBITO PRODUTTIVO NORD
- 5 - AMBITO VIA FIUME
- 6 - AMBITO VIA GIOVANNI DA SOVICO
- 7 - AMBITO VIA S. FRANCESCO
- 8 - AMBITO VIA MICCA - CENTRO
- 9 - PARCO VALLE LAMBRO

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE







Caratteristiche

Ambiti prevalentemente residenziali sorti in correlazione agli insediamenti delle cascine. Si tratta di tessuto edilizio a bassa densità, talvolta aggregato in formazioni maggiori, come su via Leonardo da Vinci a formare piccoli episodi urbani o sviluppato su via Matteotti o su piccole strade di penetrazione da via dei Greppi.

Non vi è tessuto viario specifico al di fuori della via da Vinci, peraltro non protetta per la mobilità pedonale.

Obiettivi

Si ritiene importante valorizzare la centralità delle cascine, mantenendo bassa la densità edilizia e promuovendo la trasformazione dei fabbricati verso l'utilizzo di architettura biologica, più coerente con l'origine agricola dell'ambito. Si ritiene altresì di mantenere un'alta permeabilità dei terreni. Si prevedono nel tempo operazioni di rinnovo dei fabbricati in correlazione alla loro obsolescenza tipologica e funzionale.

Tessuti presenti all'interno dell'ambito di regolazione con regolamentazione specifica



Tessuto urbano da consolidare



Tessuto urbano da consolidare con perequazione



Presidi ambientali interni – Verde Privato

Tessuto urbano da consolidare

Il tessuto è caratterizzato principalmente da una prevalente destinazione residenziale a bassa densità, basata su una lottizzazione frammentata con altezza variabile tra 1 e 3 piani e sono dotati di una buona quantità di verde privato, che garantisce una buona permeabilità del terreno.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,35 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,40 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 35%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 25%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d’uso non ammissibili: Cm, Cs, P (escluso esistenti) AG

Recupero Sottotetti: Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile

Tessuto urbano da consolidare con perequazione

Rappresentano le porzioni di territorio non edificate all’interno della città consolidata e costituiscono dei vuoti urbani. L’obiettivo è quello di riconsegnare a questi vuoti una capacità edificatoria analoga a quella che caratterizza l’adiacente porzione di città, ottenibile in parte mediante la perequazione.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,20 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,40 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 35%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 30%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d’uso non ammissibili: Cm, Cs, As, AG, P

Recupero Sottotetti: Non Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile

Presidi Ambientali Interni (Verde Privato)

Tessuto a destinazione prevalentemente residenziale, con densità molto bassa caratterizzati da ampi spazi a verde dove ricorrono prevalentemente edifici isolati su lotto ville o villette mono - bi familiari di altezza compresa tra 1 - 2 piani.

Parametri urbanistici

DIRITTI EDIFICATORI = Maggiore tra SLP esistente e 0,05 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,00 mq/mq.

Altezza Massima: (**H.**) = Esistente

Destinazioni d’uso non ammissibili:

Cm, Cs, AG, P

Recupero Sottotetti

Ammesso

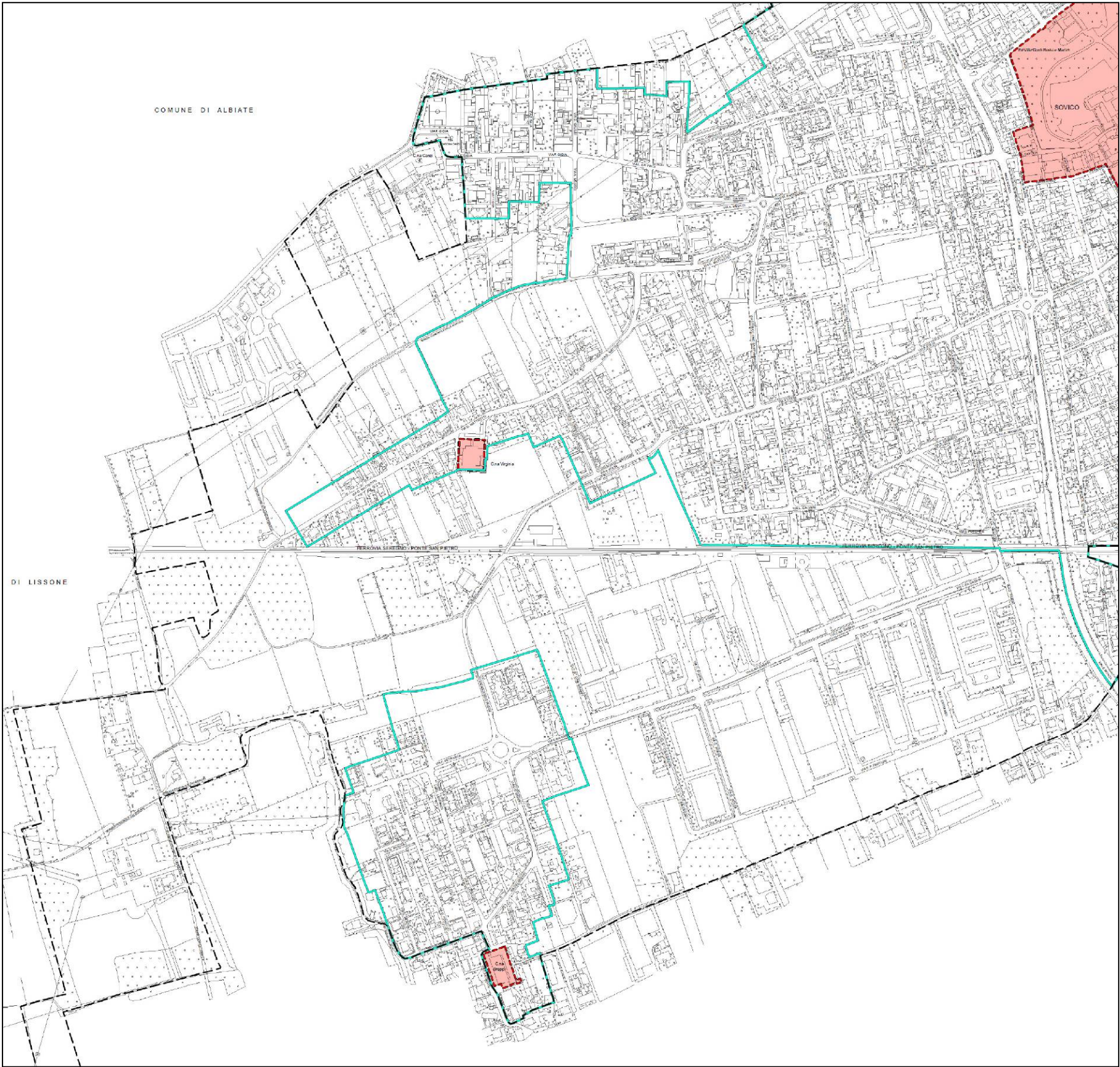
Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: Non Prevista

Fabbricati di Interesse Storico al di fuori del Nucleo di Antica Formazione (Tav. PdR 06)

In caso di interventi su fabbricati individuati come "Fabbricati di interesse storico al di fuori del nucleo di antica formazione" si applicano anche le disposizioni previste per il grado di intervento III dall'art. 14 delle norme del Piano delle Regole



Legenda

Disciplina dei fabbricati esterni al NAF

Fabbricati di interesse storico

Altri tratti cartografici

Limite amministrativo comunale

Nucleo di Antica Formazione

Perimetro del Centro edificato

Nucleo di Antica Formazione (NAF)



Tessuto Produttivo

Il tessuto è caratterizzato principalmente da edifici con destinazione produttiva di medio grande dimensione ed altezze comprese tra i 10 ed i 15 metri. Per tali ambiti si prevedono nel tempo interventi di adeguamento funzionale e tecnologico, mitigazioni verso le porzioni residenziali.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (DIRITTI EDIFICATORI) = Maggiore tra SLP esistente e 1,00 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 1,10 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (SC) = 65 %

Per edifici esistenti è ammesso l'aumento del 10% della SC esistente in deroga alla SC max purché senza riduzione e della superficie permeabile e a verde esistente.

Superficie Permeabile Min: (SPe) = 15 %

Altezza Massima: (H.) = 15,00 m ovvero quella esistente

Destinazioni d'uso non ammissibili: R (fatta eccezione per la residenza del custode) Cm, Cs, AG

Recupero Sottotetti: Non Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile (coeff. di adattamento 0,50)

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile (coeff. di adattamento 2,00)

Ulteriori prescrizioni: (*) Per gli edifici per i quali era stata stipulata in data 07.09.2007 convenzione di lottizzazione restano valide le possibilità edificatorie inserite nella convenzione stessa.

Tessuto Produttivo di Margine

Il tessuto è costituito dalla porzione tra gli edifici con destinazione produttiva di medio grande dimensione e il confine con il comune di Macherio dove sono presenti fabbricati di tipo produttivo e residenziali.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (DIRITTI EDIFICATORI) = Maggiore tra SLP esistente e 0,30 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,60 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (SC) = 50%

Superficie Permeabile Min: (SPe) = 25%

Altezza Massima: (H.) = 8,00 m

Destinazioni d'uso non ammissibili: R, Cm, Cpe, Cs, AG

Recupero Sottotetti: Non Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile (coeff. di adattamento 0,50)

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile (coeff. di adattamento 2,00)

Presidi Ambientali Interni (Verde Privato)

Tessuto a destinazione prevalentemente residenziale, con densità molto bassa caratterizzati da ampi spazi a verde dove ricorrono prevalentemente edifici isolati su lotto di altezza compresa tra 1 - 2 piani.

Parametri urbanistici

DIRITTI EDIFICATORI = Maggiore tra SLP esistente e 0,05 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,00 mq/mq.

Altezza Massima: (H.) = Esistente

Destinazioni d'uso non ammissibili: Cv, Cm, Cpe, Cs, P, AG

Recupero Sottotetti: NON Ammesso

Perequazione: Decollo: Ammissibile - Atterraggio: Non Prevista

Tessuto urbano da consolidare

Il tessuto è caratterizzato da una destinazione residenziale a bassa densità, in adiacenza alle attività produttive. Si tratta di costruzioni per lo più di uno o due piani fuori terra con presenza di tipologie monofamiliari non recenti, di piccole e medie dimensioni.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (DIRITTI EDIFICATORI) = Maggiore tra SLP esistente e 0,35 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,40 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (SC) = 35%

Superficie Permeabile Min: (SPe) = 25%

Altezza Massima: (H.) = 8,50 m

Destinazioni d'uso non ammissibili: Cm, Cpe, Cs, P (escluso esistenti) AG

Recupero Sottotetti: Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: Non Prevista

Tessuto urbano da consolidare con perequazione

Rappresentano le porzioni di territorio non edificate all'interno della città consolidata e costituiscono dei vuoti urbani. L'obiettivo è quello di riconsegnare a questi vuoti una capacità edificatoria analoga a quella che caratterizza l'adiacente porzione di città, ottenibile in parte mediante la perequazione.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (DIRITTI EDIFICATORI) = Maggiore tra SLP esistente e 0,20 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,40 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (SC) = 35%

Superficie Permeabile Min: (SPe) = 30%

Altezza Massima: (H.) = 8,50 m

Destinazioni d'uso non ammissibili: Cm Cs As P AG

Recupero Sottotetti: Non Ammesso

Perequazione:

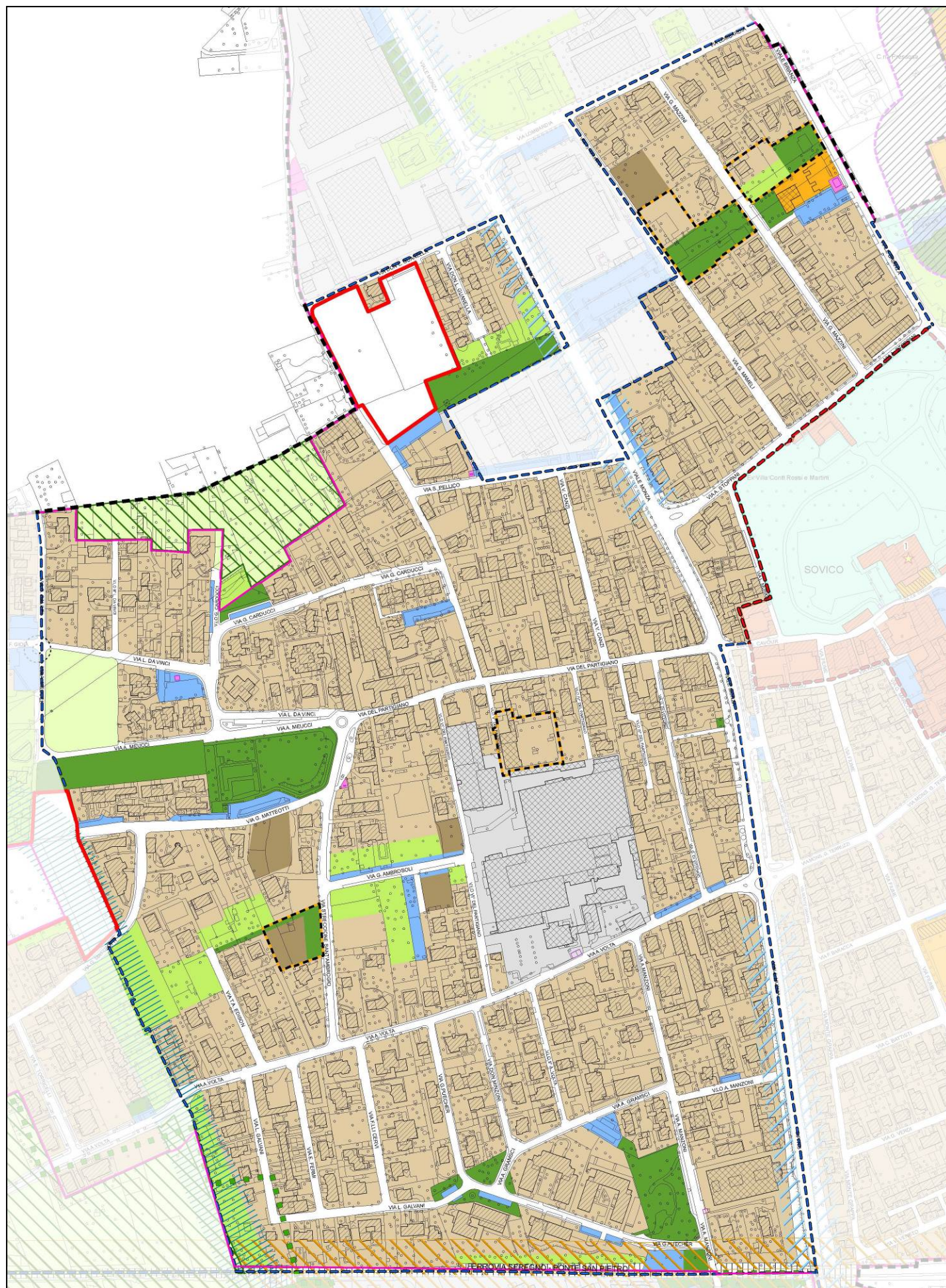
Decollo: Ammissibile

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile

() Testo aggiunto a seguito procedura di rettifica ai sensi dell'art.13 comma 14bis L.R. 12/2005 approvata con D.C.C. n. 17 del 30.05.2022 (BURL Sac n. 30 del 27.07.2022)*

AMBITO 3: RESIDENZIALE OVEST





Caratteristiche





Ambito caratterizzato dall'espansione residenziale composto da una tessitura abitativa abbastanza porosa, a densità bassa / medio-bassa, con presenza limitata di attività produttive. Si tratta di costruzioni tendenzialmente di uno o due piani fuori terra con presenza di tipologie monofamiliari non recenti, edifici plurialloggi di piccole e medie dimensioni e da fabbricati residenziali di maggior pregio. Il tessuto non ha elementi di specifica connotazione.

Obiettivi

Obiettivo del Piano è favorire nel tempo un'attività di rinnovo del tessuto urbano e dell'edificato, nonché l'evoluzione tecnologica ed ambientale delle piccole attività produttive presenti nel tessuto. In particolare le azioni previste sono

- Promuovere il rinnovo dei fabbricati;
- Ammettere il riuso dei fabbricati produttivi o di deposito per usi produttivi o compatibili con la residenza;
- Prevedere una moderata densificazione;
- Qualificazione dei viali urbani di via da Vinci e di via Volta;
- Valorizzazione del parco delle Cascine, nella correlazione della parte nord con l'ambito agricolo di Albiate;
- Miglioramento delle dotazioni stradali e valorizzazione della mobilità protetta

Tessuti presenti all'interno dell'ambito di regolazione con regolamentazione specifica

-  Tessuto Produttivo
-  Tessuto urbano da consolidare
-  Tessuto urbano da consolidare con perequazione
-  Presidi ambientali interni – Verde Privato

Tessuto urbano da consolidare

Il tessuto è caratterizzato da una prevalente destinazione residenziale a media / bassa densità, con presenza limitata di attività produttive. Si tratta di costruzioni per lo più di uno o due piani fuori terra con presenza di tipologie monofamiliari non recenti, edifici plurialloggi di piccole e medie dimensioni.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,35 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,40 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 40%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 25%

Altezza Massima: (**H.**) = 10,50 m

Destinazioni d’uso non ammissibili:

Cs P (escluso esistenti) AG

Recupero Sottotetti: Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile

Tessuto urbano da consolidare con perequazione

Rappresentano le porzioni di territorio non edificate all’interno della città consolidata e costituiscono dei vuoti urbani. L’obiettivo è quello di riconsegnare a questi vuoti una capacità edificatoria analoga a quella che caratterizza l’adiacente porzione di città, ottenibile in parte mediante la perequazione.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,20 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,40 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 35%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 30%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d’uso non ammissibili:

Cm, Cs, As, P, AG

Recupero Sottotetti:

Non Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile

Presidi Ambientali Interni (Verde Privato)

Tessuto a destinazione prevalentemente residenziale, con densità molto bassa caratterizzati da ampi spazi a verde dove ricorrono prevalentemente edifici isolati su lotto di altezza compresa tra 1 - 2 piani.

Parametri urbanistici

DIRITTI EDIFICATORI = Maggiore tra SLP esistente e 0,05 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,00 mq/mq.

Altezza Massima: (**H.**) = Esistente

Destinazioni d’uso non ammissibili:

Cv, Cm, Cpe, Cs, P, AG

Recupero Sottotetti

Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: Non Prevista

Tessuto Produttivo

Il tessuto è caratterizzato principalmente da edifici con destinazione produttiva di media dimensione ed altezze comprese tra i 10 ed i 12 metri circondate dal tessuto residenziale. Si prevedono nel tempo interventi di adeguamento funzionale e tecnologico, mitigazioni verso le porzioni residenziali.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,80 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,90 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 65%

Per edifici esistenti è ammesso l’aumento del 10% della SC esistente in deroga alla SC max purché senza riduzione e della superficie permeabile e a verde esistente.

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 15%

Altezza Massima: (**H.**) = 12,00 m

Destinazioni d’uso non ammissibili:

R (fatta eccezione per la residenza del custode) Cm, Cs, AG

Recupero Sottotetti:

Non Ammesso

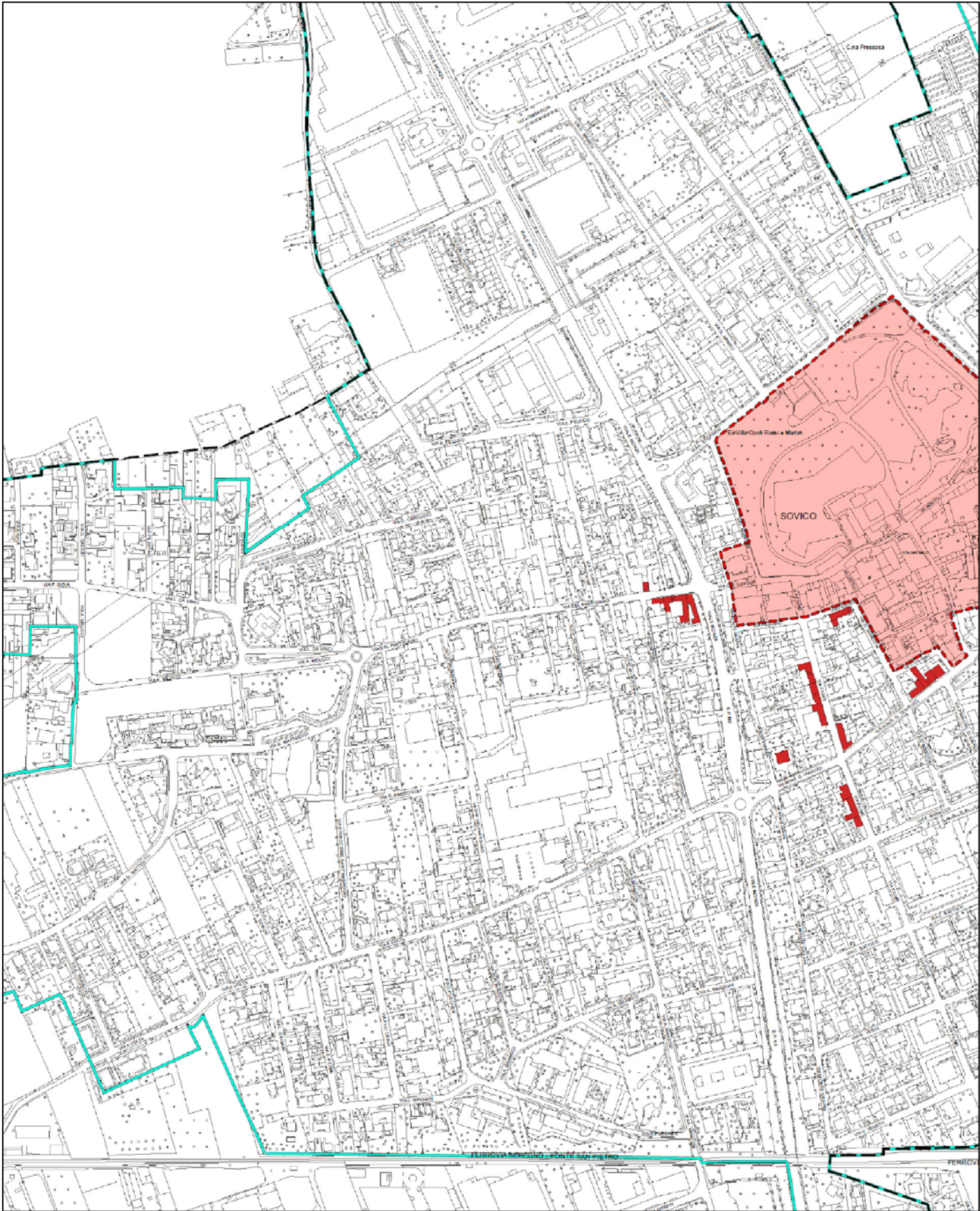
Perequazione:

Decollo: Ammissibile (coeff. di adattamento 0,50)

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile (coeff. di adattamento 2,00)

Fabbricati di Interesse Storico al di fuori del Nucleo di Antica Formazione (Tav. PdR 06)

In caso di interventi su fabbricati individuati come “Fabbricati di interesse storico al di fuori del nucleo di antica formazione” si applicano anche le disposizioni previste per il grado di intervento III dall’art. 14 delle norme del Piano delle Regole



Legenda

Disciplina dei fabbricati esterni al NAF

Fabbricati di interesse storico

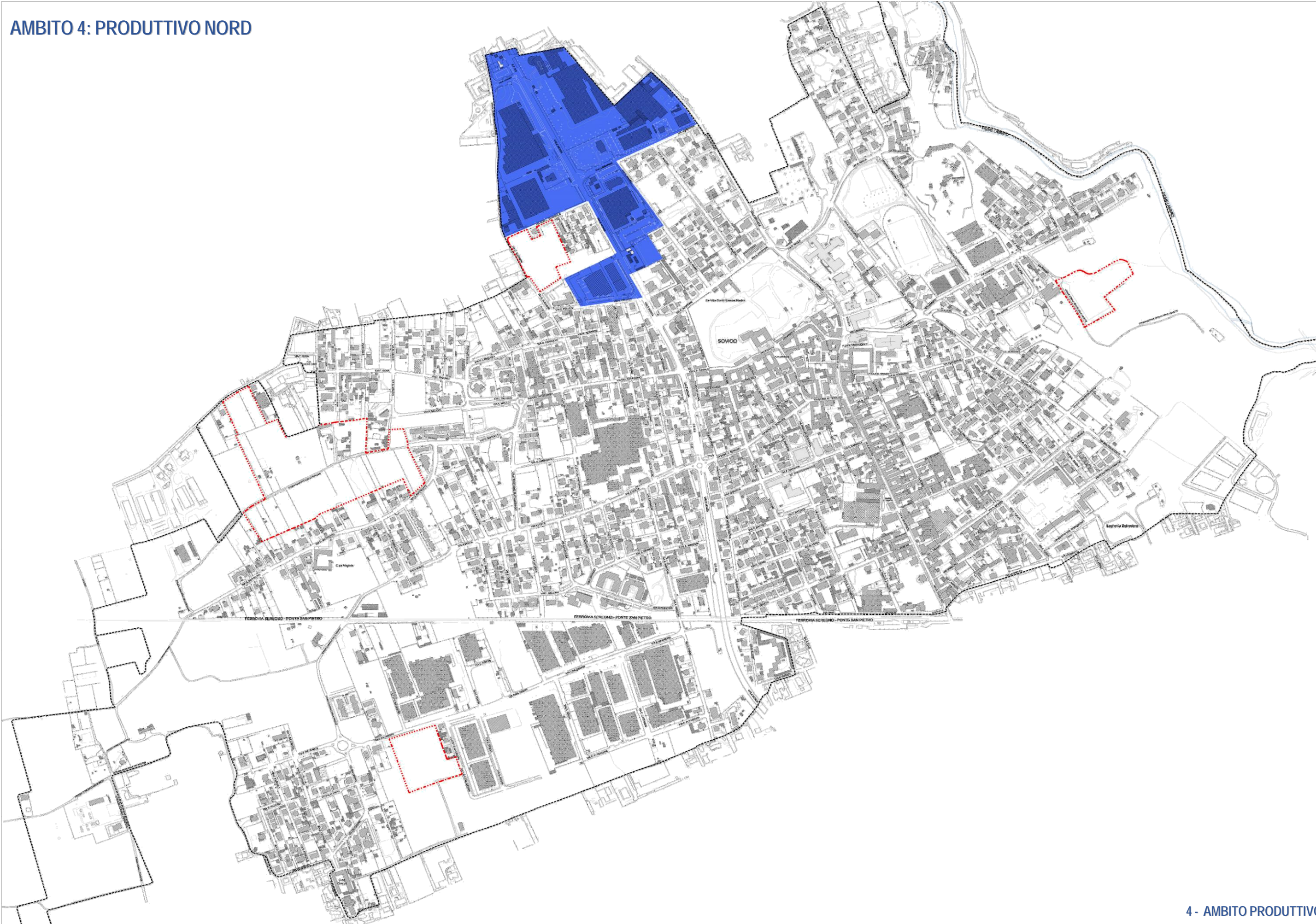
Altri tratti cartografici

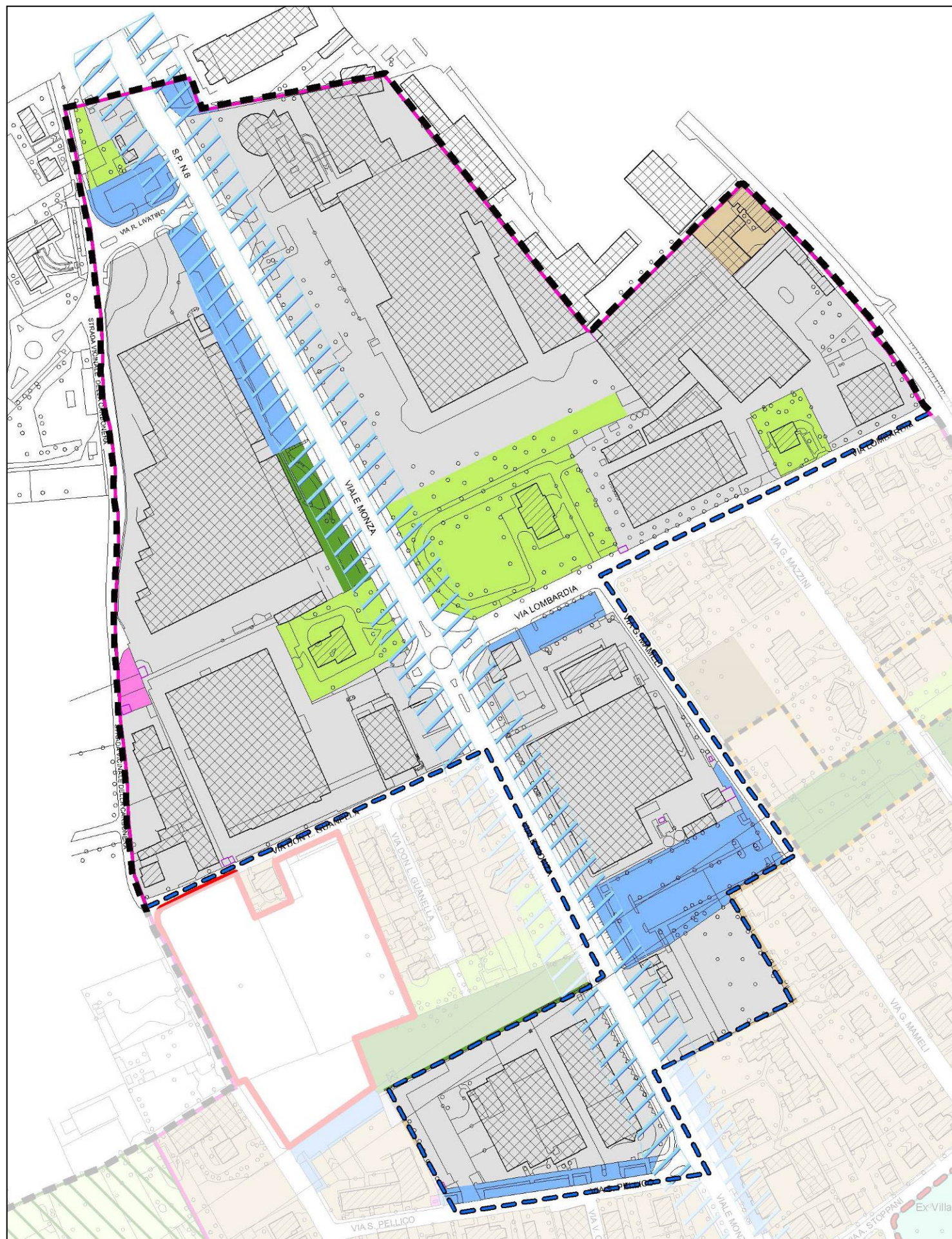
Limite amministrativo comunale

Nucleo di Antica Formazione

Perimetro del Centro edificato

Nucleo di Antica Formazione (NAF)





Caratteristiche




Attività produttive e direzionali sviluppate sull'asse di viale Monza, su cui si sviluppano gli accessi principali. Sul lato est di tale direttrice si trova la "Reggiani" che costituisce con la qualità dei suoi fabbricati un'efficace definizione della scena urbana e sul lato ovest si sviluppa la "para" e la dimora padronale della "Standartex" che mediante una cortina arborea di apprezzabile entità definiscono il viale urbano. Scendendo verso sud sulla direttrice di Viale Monza si trovano infine la "Canali" e un altro piccolo comparto produttivo composto da due fabbricati di cui entrambi i fronti urbani appaiono non qualificati né come dotazione verde né come qualità figurativa degli affacci.

Per tutto il comparto non si prevedono significative trasformazioni edilizie

Obiettivi

Obiettivo del Piano è qualificare il fronte verso viale Monza degli insediamenti posti a sud, mitigare l'impatto verso le porzioni residenziali anche con la realizzazione di cortine arboree. Per tutte le aree del comparto è auspicabile un miglioramento della permeabilità delle aree aperte.

Tessuti presenti all'interno dell'ambito di regolazione con Regolamentazione specifica

-  Tessuto Produttivo
-  Tessuto urbano da consolidare
-  Presidi ambientali interni – Verde Privato

Tessuto produttivo

Il tessuto è caratterizzato principalmente da edifici con destinazione prevalentemente produttiva di medio grande dimensione ed altezze comprese tra i 10 ed i 15 metri.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 1,00 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 1,10 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 65%

Per edifici esistenti è ammesso l'aumento del 10% della SC esistente in deroga alla SC max purché senza riduzione e della superficie permeabile e a verde esistente.

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 15%

Altezza Massima: (**H.**) = 15,00 m

Destinazioni d'uso non ammissibili:

R (fatta eccezione per la residenza del custode) Cs, AG

Recupero Sottotetti:

Non Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile (coeff. di adattamento 0,50)

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile (coeff. di adattamento 2,00)

Presidi Ambientali Interni (Verde Privato)

Tessuto a destinazione prevalentemente residenziale, con densità molto bassa caratterizzati da ampi spazi a verde dove ricorrono prevalentemente edifici isolati su lotto quali ville e dimore padronali connesse alle adiacenti attività produttive con altezza compresa tra 1 - 2 piani. Sono da prevedere fasce di mitigazione verso gli adiacenti edifici a destinazione produttiva.

Parametri urbanistici

Ammesso l'ampliamento del 20% della SLP esistente e del 10% della superficie coperta. (*)

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 30%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d'uso non ammissibili:

Cv, Cm, Cpe, Cs, P, AG

Recupero Sottotetti:

Ammesso

Perequazione:

Non prevista

Ulteriori prescrizioni:

(*) Qualora l'edificio sia già stato oggetto di ampliamento a seguito dei previgenti strumenti urbanistici (PRG approvato con D.G.R. n. 37477 del 08.06.93 e seguenti) il valore della Slp aggiuntiva viene ridotto in pari misura all'ampliamento già realizzato.

Tessuto urbano da consolidare

Il tessuto è caratterizzato da una destinazione residenziale a bassa densità, in adiacenza alle attività produttive e al confine con il comune di Albiate.

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,35 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,40 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 35%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 25%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d'uso non ammissibili:

Cm, Cpe, Cs, P (escluso esistenti) AG

Recupero Sottotetti:

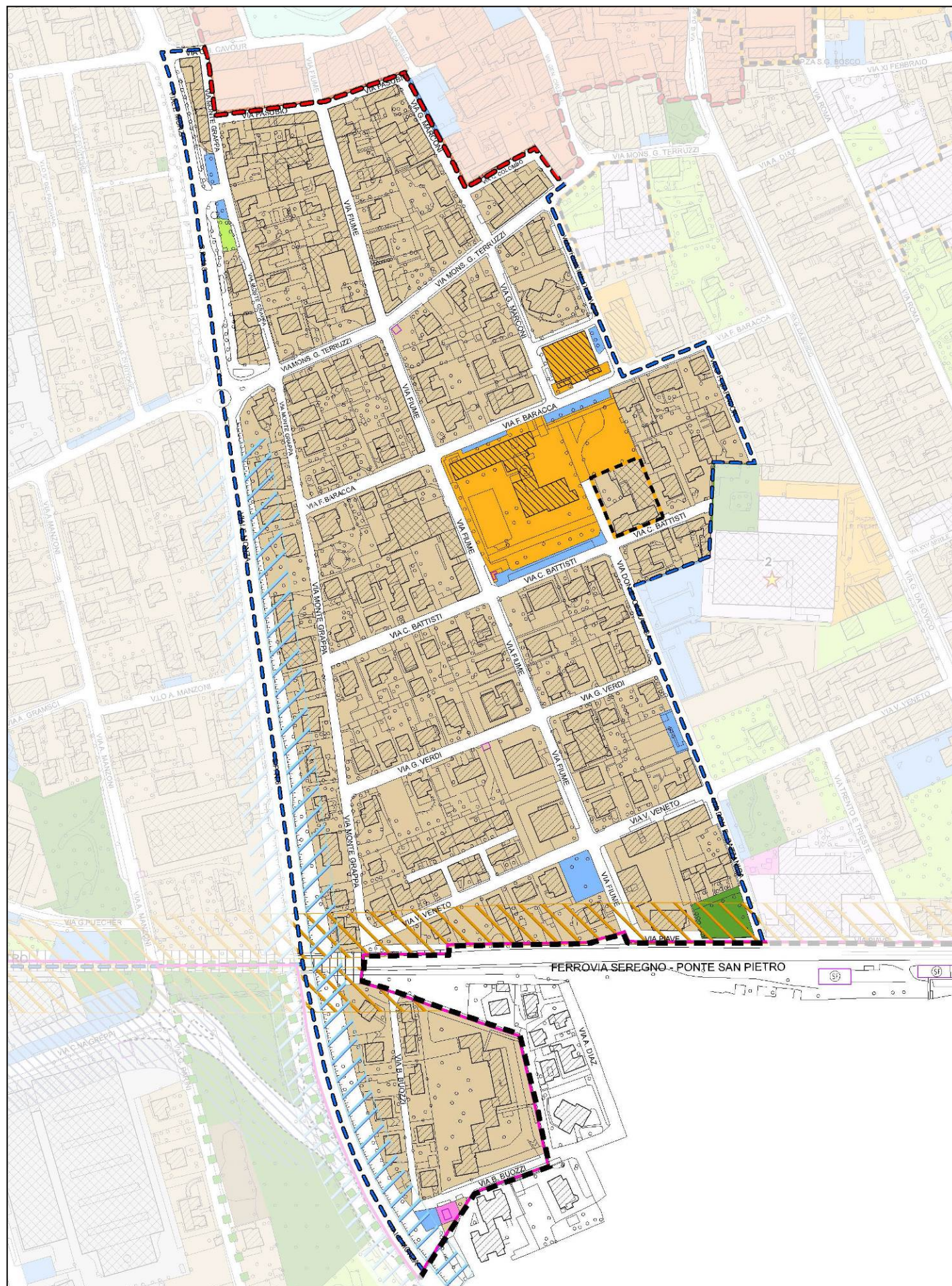
Non Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: Non Prevista





Caratteristiche

Insedimento prevalentemente residenziale ma con presenza di fabbricati originariamente destinati ad attività produttive.

Si tratta della prima espansione residenziale conseguente allo sviluppo della vicina via Giovanni da Sovico.

In essa sono riconoscibili fabbricati residenziali caratterizzati da sobria qualità figurativa tipica delle realizzazioni essenziali del primo novecento, affiancati da fabbricati produttivi. In alcuni casi vi sono residenze padronali con annesso giardino. La promiscuità tipologica e funzionale, unita all'essenzialità e razionalità degli impianti appare segno costitutivo da confermare, più come codice di riferimento che nella tutela del singolo episodio, ad eccezione degli elementi di riconosciuta valenza architettonica.

Obiettivi

Promuovere il rinnovo dei fabbricati valorizzando le caratteristiche stilistiche del tessuto minore

Promuovere il riuso dei fabbricati produttivi o di deposito per usi produttivi o compatibili con la residenza

Salvaguardare la porosità del tessuto

Tutelare la qualità delle dimore di pregio

Tessuti presenti all'interno dell'ambito di regolazione con regolamentazione specifica



Tessuto urbano da consolidare



Presidi ambientali interni - Verde Privato

Tessuto urbano da consolidare

Il tessuto è caratterizzato principalmente da una prevalente destinazione residenziale a media e bassa densità, basata su una lottizzazione frammentata con altezza variabile tra 1 e 3 piani, nonché diversi palazzi tipici della espansione degli anni '60.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,45 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 40%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 20%

Altezza Massima: (**H.**) = 11,50 m

Destinazioni d'uso non ammissibili:

Cs, P (escluso esistenti) AG

Recupero Sottotetti:

Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile

Presidi Ambientali Interni (Verde Privato)

Tessuto a destinazione prevalentemente residenziale, con densità molto bassa caratterizzati da ampi spazi a verde dove ricorrono prevalentemente edifici isolati su lotto ville o villette mono - bi familiari di altezza compresa tra 1 - 2 piani.

Parametri urbanistici

DIRITTI EDIFICATORI = Maggiore tra SLP esistente e 0,05 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,00 mq/mq.

Altezza Massima: (**H.**) = Esistente

Destinazioni d'uso non ammissibili:

Cm, Cs, P, AG

Recupero Sottotetti:

Non Ammesso

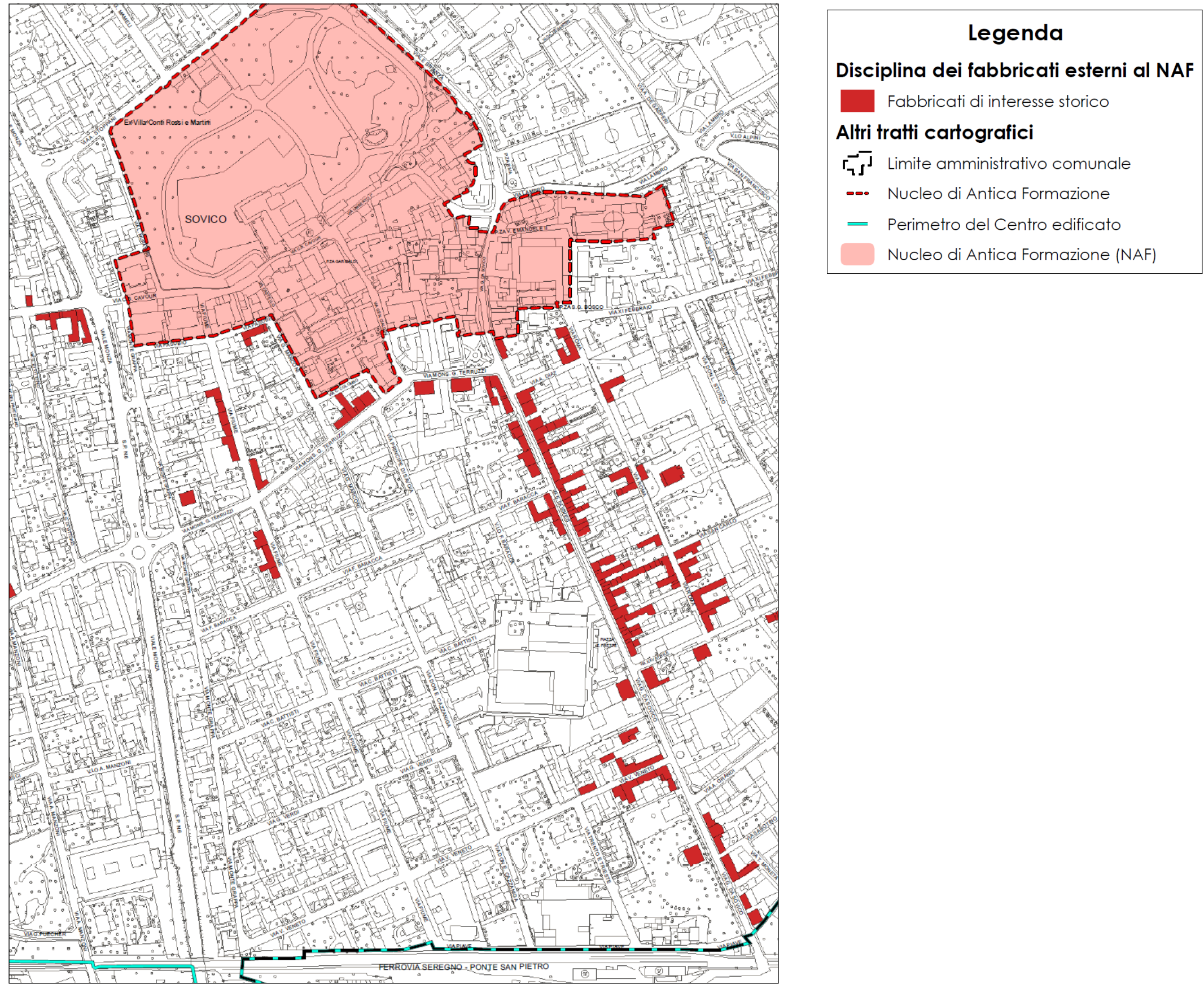
Perequazione:

Decollo: Ammissibile

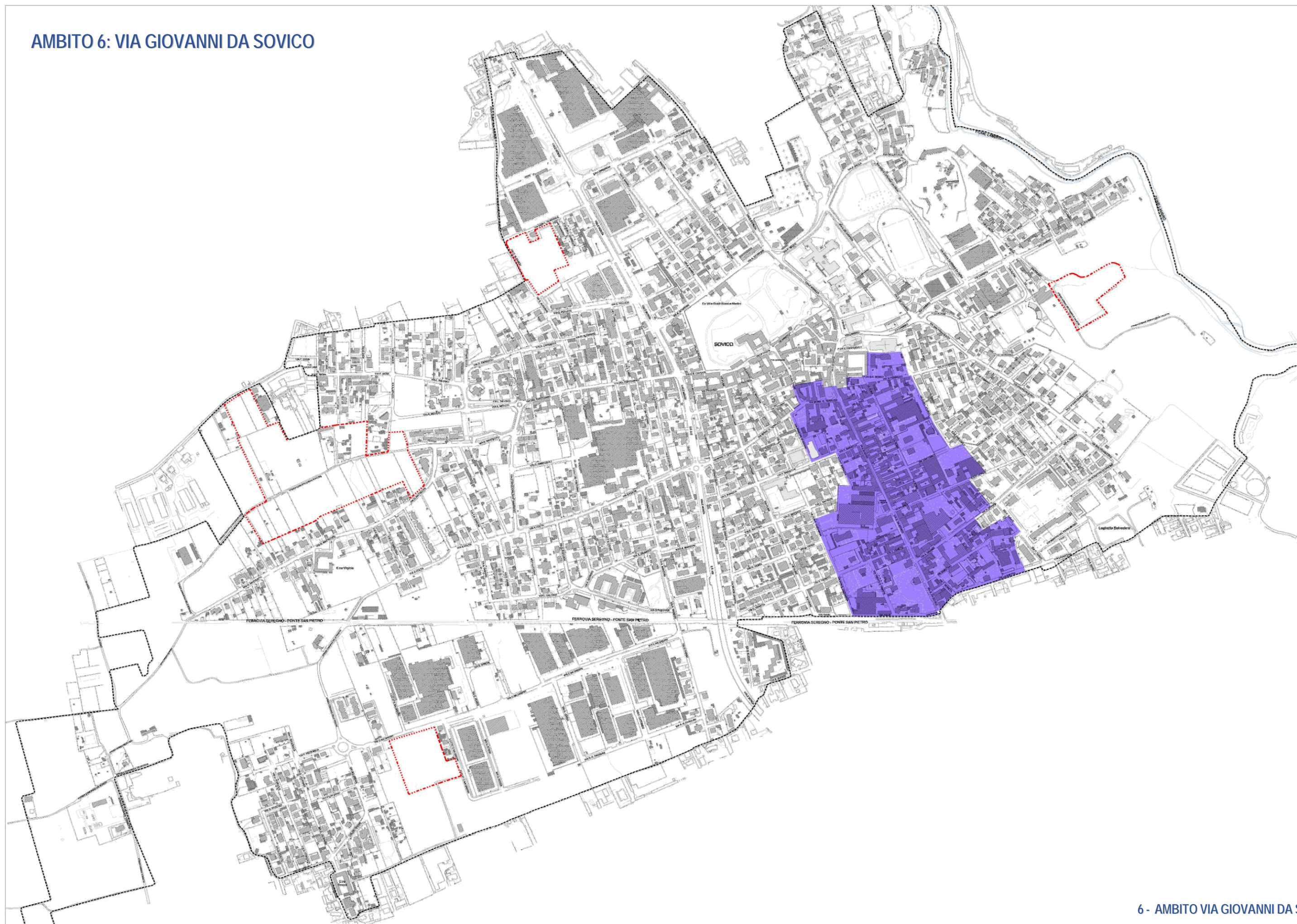
Atterraggio: Non Prevista

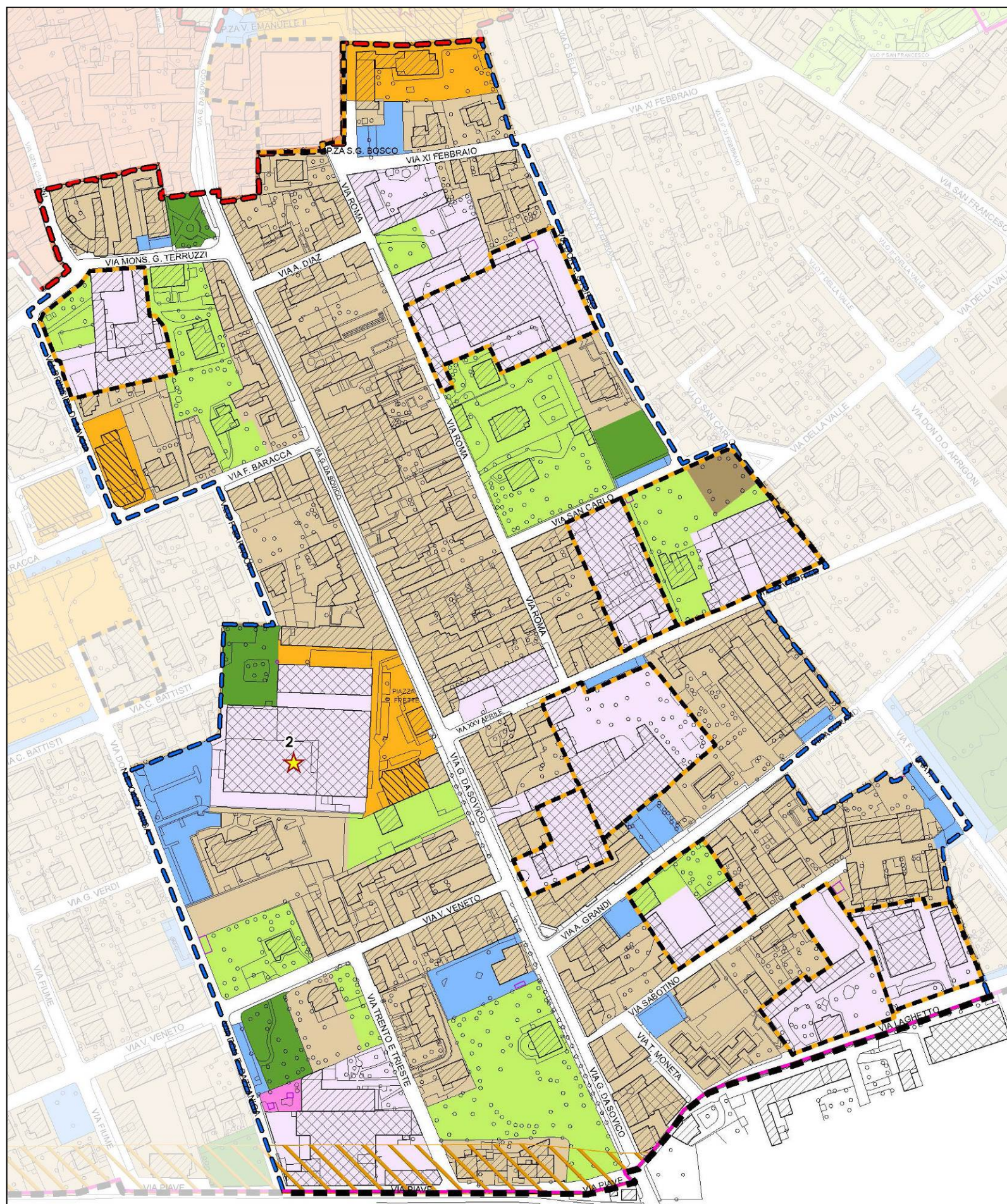
Fabbricati di Interesse Storico al di fuori del Nucleo di Antica Formazione (Tav. PdR 06)

In caso di interventi su fabbricati individuati come “Fabbricati di interesse storico al di fuori del nucleo di antica formazione” si applicano anche le disposizioni previste per il grado di intervento III dall'art. 14 delle norme del Piano delle Regole



AMBITO 6: VIA GIOVANNI DA SOVICO





Caratteristiche

Ambito urbano caratterizzato dalla prima espansione urbana con modalità insediative ancora parzialmente ascrivibili alle caratteristiche costruttive del tessuto preindustriale, con tuttavia lo sviluppo di tipologie edilizie, quali la corte e la casa a ringhiera, connesse all'economia della fabbrica. L'ambito si caratterizza sia per la presenza di caratteri stilistici tipici del periodo che determinano un paesaggio urbano riconoscibile sia per la diffusa presenza di attività commerciali o artigiane al piano terreno ed in particolare sul fronte strada. Nelle zone periferiche di tale ambito sono riconoscibili fabbricati produttivi di varia dimensione con strutture di non recente realizzazione che si alternano a fabbricati residenziali caratterizzati dalla composizione tipica delle realizzazioni del primo novecento.

Obiettivi

Obiettivo per tale ambito è la conservazione della qualità del paesaggio urbano mediante la tutela e la riqualificazione dei suoi caratteri architettonici, la riduzione dei fenomeni edilizi impropri e la promozione del sistema commerciale locale.

La presenza produttiva appare valore da rigenerare mediante ricomposizione del tessuto urbano anche con operazioni di forte rinnovo tipologico e funzionale conservando gli elementi di riconosciuta valenza architettonica.

In particolare vogliono essere promosse le seguenti azioni:

- Il rinnovo dei fabbricati valorizzando le caratteristiche stilistiche e morfologiche del tessuto minore;
- Il riuso dei fabbricati produttivi o di deposito per usi compatibili con la residenza o con le altre funzioni ammesse;
- Salvaguardare la porosità del tessuto
- Tutelare la qualità delle dimore di pregio

Tessuti presenti all'interno dell'ambito di regolazione con regolamentazione specifica

- Tessuto urbano da consolidare
- Tessuto urbano da consolidare con perequazione
- Presidi ambientali interni – Verde Privato
- Edifici Produttivi interni al nucleo Urbano

Tessuto urbano da consolidare

Il tessuto è caratterizzato da una prevalente destinazione residenziale con tipologie edilizie tipiche degli inizi del 1900 quali la corte e la casa a ringhiera, basata su un tessuto poroso con altezza variabile tra 1 e 3 piani e la diffusa presenza di attività commerciali o artigiane al piano terreno ed in particolare sul fronte strada.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,45 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 40%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 20%

Altezza Massima: (**H.**) = 11,50 m

Destinazioni d’uso non ammissibili:

P (escluso esistenti) AG

Recupero Sottotetti:

Amnesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: nei limiti dell’Indice Fondiario Max

Presidi Ambientali Interni (Verde Privato)

Tessuto a destinazione prevalentemente residenziale, con densità molto bassa caratterizzato da ampi spazi a verde dove ricorrono prevalentemente edifici isolati su lotto quali ville o dimore di pregio di altezza compresa tra 1 - 2 piani.

Parametri urbanistici

Amnesso l’ampliamento del 20% della SLP esistente e del 10% della superficie coperta. (*)

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 30%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d’uso non ammissibili:

Cm, Cs, P, AG

Recupero Sottotetti:

Amnesso

Perequazione:

Non prevista

Ulteriori prescrizioni:

(*) Qualora l’edificio sia già stato oggetto di ampliamento a seguito dei previgenti strumenti urbanistici (PRG approvato con D.G.R. n. 37477 del 08.06.93 e seguenti) il valore della Slp aggiuntiva viene ridotto in pari misura all’ampliamento già realizzato.

Edifici Produttivi interni al nucleo Urbano

Il Piano delle Regole opera per incentivare i processi di innovazione delle attività produttive compatibili con il tessuto residenziale, anche con trasformazioni rilevanti dell’assetto insediativo volte a permettere una più efficace articolazione degli utilizzi.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,45 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,50 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 40%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 20%

Altezza Massima: (**H.**) = 12,50 m

Destinazioni d’uso non ammissibili:

P (escluso esistenti) AG

Recupero Sottotetti:

Amnesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile

Tessuto urbano da consolidare con perequazione

Rappresentano le porzioni di territorio non edificate all’interno della città consolidata e costituiscono dei vuoti urbani. L’obiettivo è quello di riconsegnare a questi vuoti una capacità edificatoria analoga a quella che caratterizza l’adiacente porzione di città, ottenibile in parte mediante la perequazione.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,20 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,40 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 35%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 30%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d’uso non ammissibili:

Cm, Cs, As, P, AG

Recupero Sottotetti:

Non Amnesso

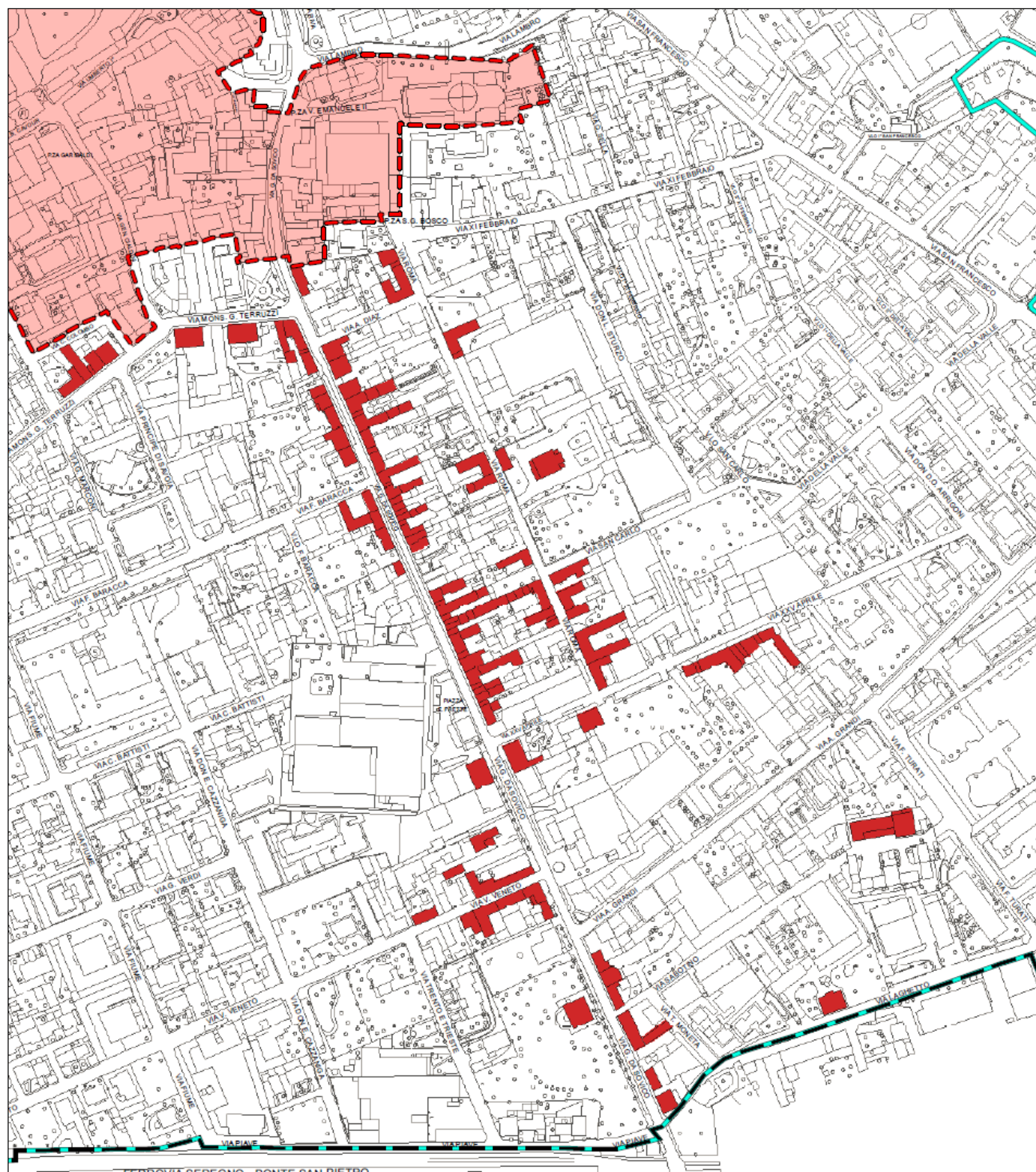
Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile

Fabbricati di Interesse Storico al di fuori del Nucleo di Antica Formazione (Tav. PdR 06)

In caso di interventi su fabbricati individuati come "Fabbricati di interesse storico al di fuori del nucleo di antica formazione" si applicano anche le disposizioni previste per il grado di intervento III dall'art. 14 delle norme del Piano delle Regole







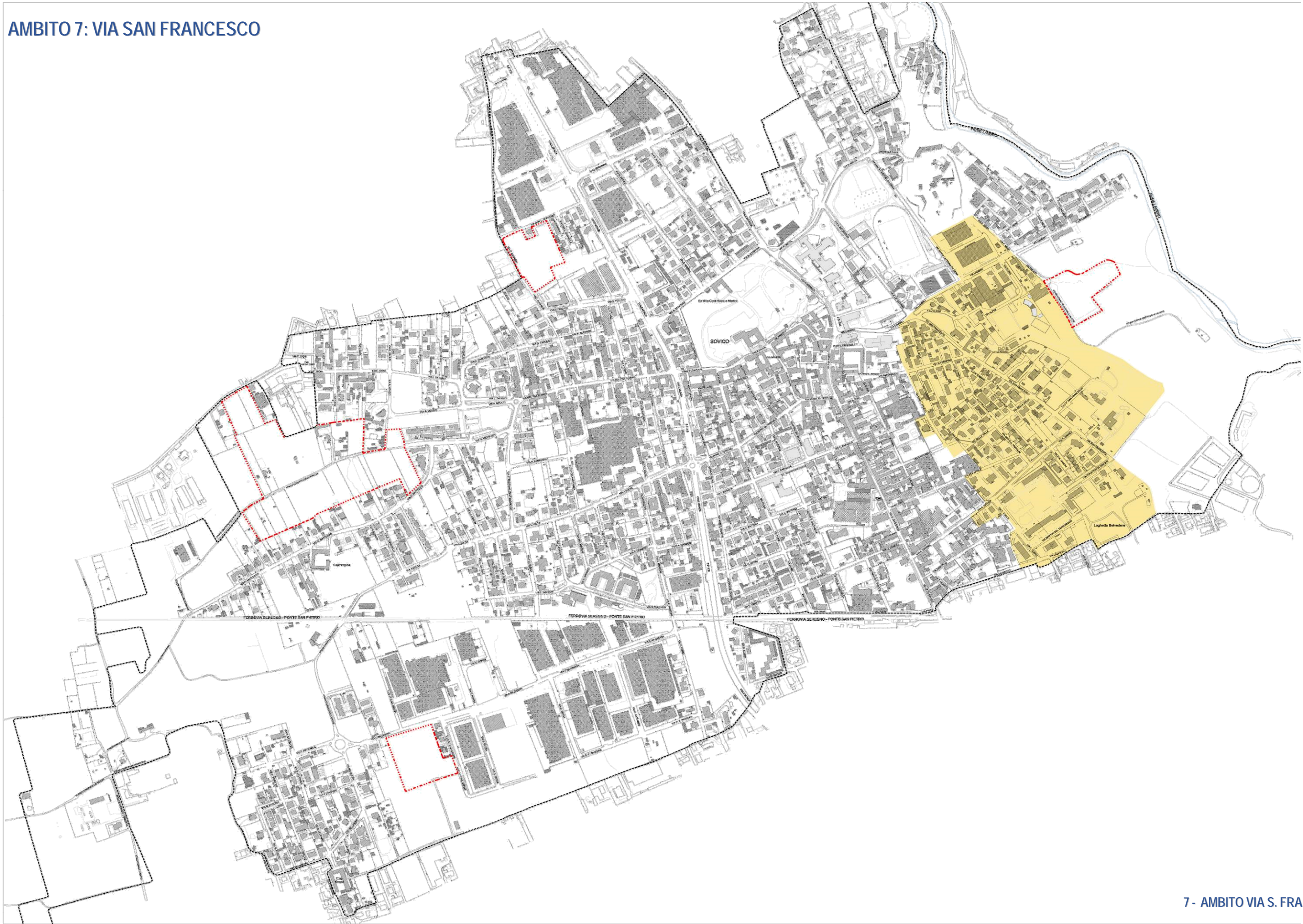
Legenda

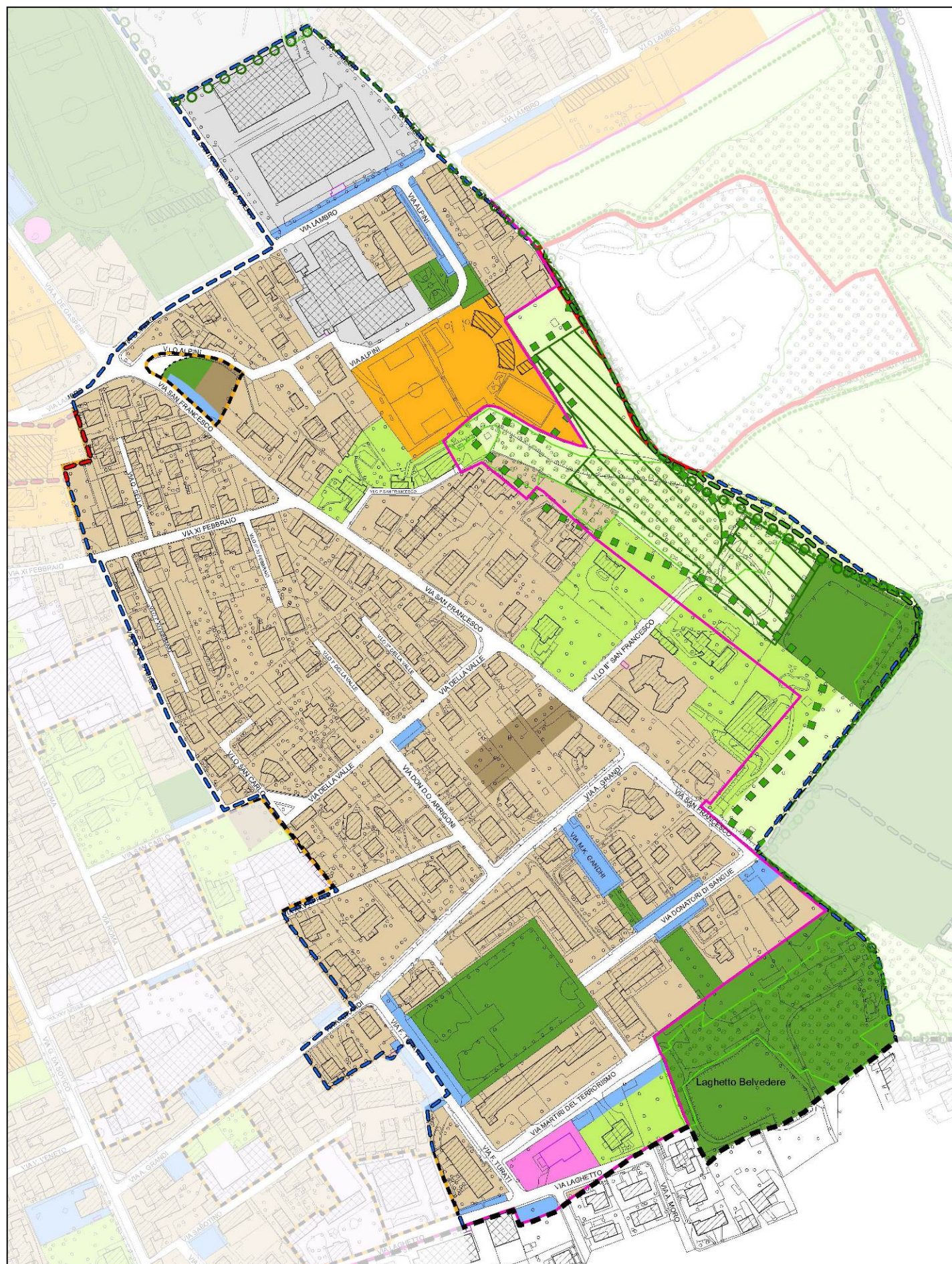
Disciplina dei fabbricati esterni al NAF

- **Fabbricati di interesse storico**

Altri tratti cartografici

-  Limite amministrativo comunale
 Nucleo di Antica Formazione
 Perimetro del Centro edificato
 Nucleo di Antica Formazione (NAF)





Caratteristiche

Insedimento prevalentemente residenziale ma con presenza di fabbricati originariamente destinati ad attività produttive.

Si tratta della prima espansione residenziale conseguente allo sviluppo della vicina via Giovanni da Sovico.

In essa sono riconoscibili fabbricati residenziali caratterizzati da sobria qualità figurativa tipica delle realizzazioni essenziali del primo novecento, affiancati da fabbricati produttivi e da rimesse. In alcuni casi vi sono residenze padronali con annesso giardino. La promiscuità tipologica e funzionale, unita all'essenzialità e razionalità degli impianti appare segno costitutivo da confermare, più come codice di riferimento che nella tutela del singolo episodio, ad eccezione degli elementi di riconosciuta valenza architettonica.

Obiettivi





Promuovere il rinnovo dei fabbricati valorizzando le caratteristiche di sobrietà stilistica del tessuto minore

Promuovere il riuso dei fabbricati produttivi o di deposito per usi produttivi o compatibili con la residenza

Salvaguardare la porosità del tessuto

Tutelare la qualità delle dimore di pregio

Tessuti presenti all'interno dell'ambito di regolazione con regolamentazione specifica

-  Tessuto urbano da consolidare
-  Tessuto urbano da consolidare con perequazione
-  Presidi ambientali interni – Verde Privato
-  Tessuto Produttivo

Tessuto urbano da consolidare

Il tessuto è caratterizzato principalmente da una prevalente destinazione residenziale a bassa densità, basata su una lottizzazione frammentata con altezza per lo più di uno o due piani fuori terra e sono dotati di una buona quantità di verde di pertinenza, che garantisce una buona permeabilità del terreno.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,35 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,40 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 35%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 25%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d'uso non ammissibili:

Cm, Cs, P (escluso esistenti) AG

Recupero Sottotetti:

Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile

Tessuto urbano da consolidare con perequazione

Rappresentano le porzioni di territorio non edificate all'interno della città consolidata e costituiscono dei vuoti urbani. L'obiettivo è quello di riconsegnare a questi vuoti una capacità edificatoria analoga a quella che caratterizza l'adiacente porzione di città, ottenibile in parte mediante la perequazione.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,20 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,40 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 35%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 30%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d'uso non ammissibili:

Cm, Cs, As, P, AG

Recupero Sottotetti:

Non Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile

Presidi Ambientali Interni (Verde Privato)

Tessuto a destinazione prevalentemente residenziale, con densità molto bassa caratterizzato da ampi spazi a verde dove ricorrono prevalentemente edifici isolati su lotto quali ville o dimore di pregio di altezza compresa tra 1 - 2 piani.

Parametri urbanistici

Ammesso l'ampliamento del 20% della SLP esistente e del 10% della superficie coperta. (*)

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 30%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d'uso non ammissibili:

Cm, Cs, P, AG

Recupero Sottotetti:

Ammesso

Perequazione:

Non prevista

Ulteriori prescrizioni:

(*) Qualora l'edificio sia già stato oggetto di ampliamento a seguito dei previgenti strumenti urbanistici (PRG approvato con D.G.R. n. 37477 del 08.06.93 e seguenti) il valore della SLP aggiuntiva viene ridotto in pari misura all'ampliamento già realizzato.

Tessuto Produttivo

Il tessuto è caratterizzato principalmente da edifici con destinazione produttiva di media – piccola dimensione ed altezze comprese tra i 10 ed i 12 metri circondate dal tessuto residenziale. Si prevedono nel tempo interventi di adeguamento funzionale e tecnologico, mitigazioni verso le porzioni residenziali.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,80 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,90 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 60%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 15%

Altezza Massima: (**H.**) = 12,00 m

Destinazioni d'uso non ammissibili:

R (fatta eccezione per la residenza del custode) Cm, Cs, AG

Recupero Sottotetti: Non Ammesso

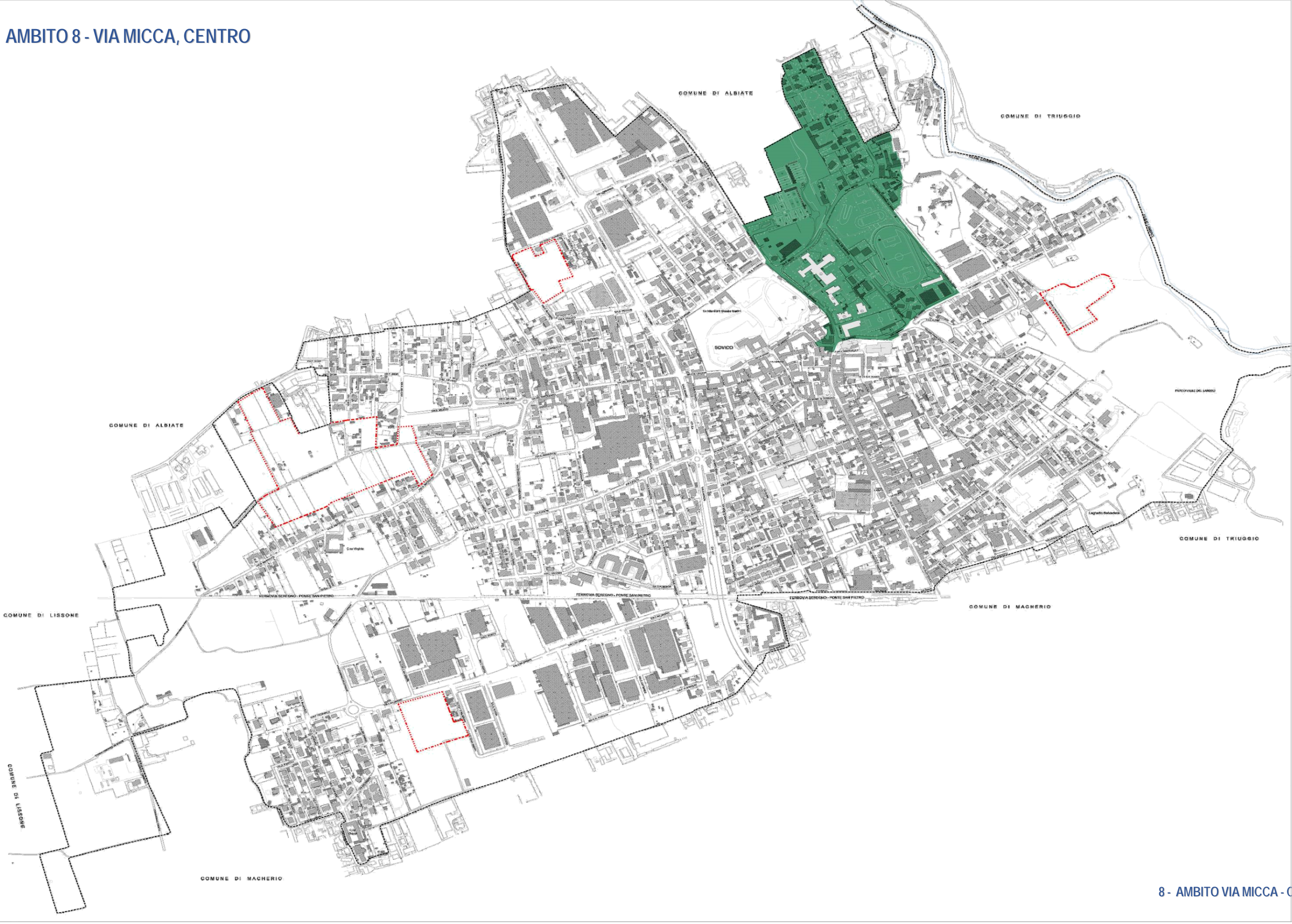
Perequazione:

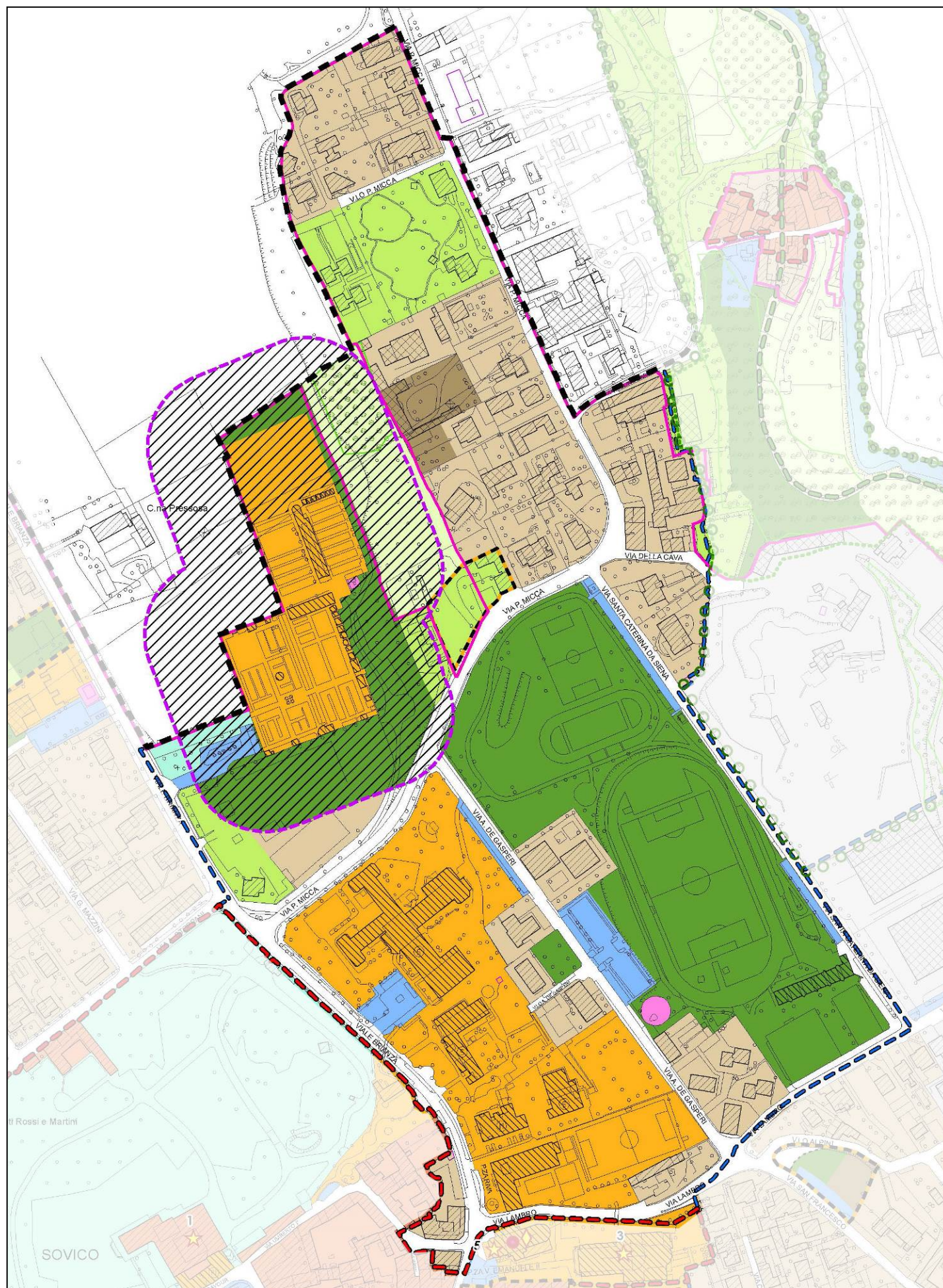
Decollo: Ammissibile (coeff. di adattamento 0,50)

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile (coeff. di adattamento 2,00)

Ulteriori prescrizioni:

(*) Per gli edifici per i quali era stata stipulata in data 22.02.1993 convenzione con l'Immobiliare Milano Srl restano valide le possibilità edificatorie inserite nella convenzione stessa.





Caratteristiche

Area centrale all'abitato di Sovico. Rappresenta lo sforzo secolare della comunità per dotare il paese di attrezzature comuni.

La porzione residenziale si situa in una posizione di privilegio territoriale, sull'orlo della valle fluviale e sulla via Lambro.

In generale si tratta di fabbricati di recente realizzazione, di buona qualità edilizia.

Non si prevedono consistenti interventi di trasformazione.

Obiettivi




Obiettivo del Piano è la qualificazione dell'abitato migliorandone l'interrelazione con il centro urbano, la dotazione di parcheggi e la dotazione vegetazionale nonché la qualificazione delle costruzioni in rapporto alla peculiarità orografica di crinale.

I prevedibili interventi futuri di manutenzione straordinaria e di miglioramento energetico possono costituire occasione per un restyling complessivo dell'immagine pubblica e conservando la tessitura a densità edilizia medio-bassa

In particolare si ritiene importante migliorare la rappresentazione e la fruibilità degli spazi aperti di relazione

Migliorare il sistema vegetazionale urbano

Tessuti presenti all'interno dell'ambito di regolazione con regolamentazione specifica

-  Tessuto urbano da consolidare
-  Tessuto urbano da consolidare con perequazione
-  Presidi ambientali interni – Verde Privato

Tessuto urbano da consolidare

Il tessuto è caratterizzato principalmente da una prevalente destinazione residenziale a bassa densità, basata su una lottizzazione frammentata con altezza per lo più di uno o due piani fuori terra e sono dotati di una buona quantità di verde di pertinenza, che garantisce una buona permeabilità del terreno.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,35 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,40 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 35%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 25%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d’uso non ammissibili:

Cm, Cs, P (escluso esistenti) AG

Recupero Sottotetti:

Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile

Tessuto urbano da consolidare con perequazione

Rappresentano le porzioni di territorio non edificate all’interno della città consolidata e costituiscono dei vuoti urbani. L’obiettivo è quello di riconsegnare a questi vuoti una capacità edificatoria analoga a quella che caratterizza l’adiacente porzione di città, ottenibile in parte mediante la perequazione.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,20 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,40 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 35%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 30%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d’uso non ammissibili:

Cm, Cs, As, P, Ag

Recupero Sottotetti:

Non Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile

Presidi Ambientali Interni (Verde Privato)

Tessuto a destinazione prevalentemente residenziale, con densità molto bassa caratterizzato da ampi spazi a verde dove ricorrono prevalentemente edifici isolati su lotto quali ville o dimore di pregio di altezza compresa tra 1 - 2 piani.

Parametri urbanistici

Solo per lotti già edificati **CARICO AMMISSIBILE** = **IF** Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = 0,1 mq/mq.

In alternativa Ammesso l’ampliamento del 20% della SLP esistente e del 10% della superficie coperta. (*)

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 15%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 50%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d’uso non ammissibili:

Cm, Cs, P, AG

Recupero Sottotetti:

Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

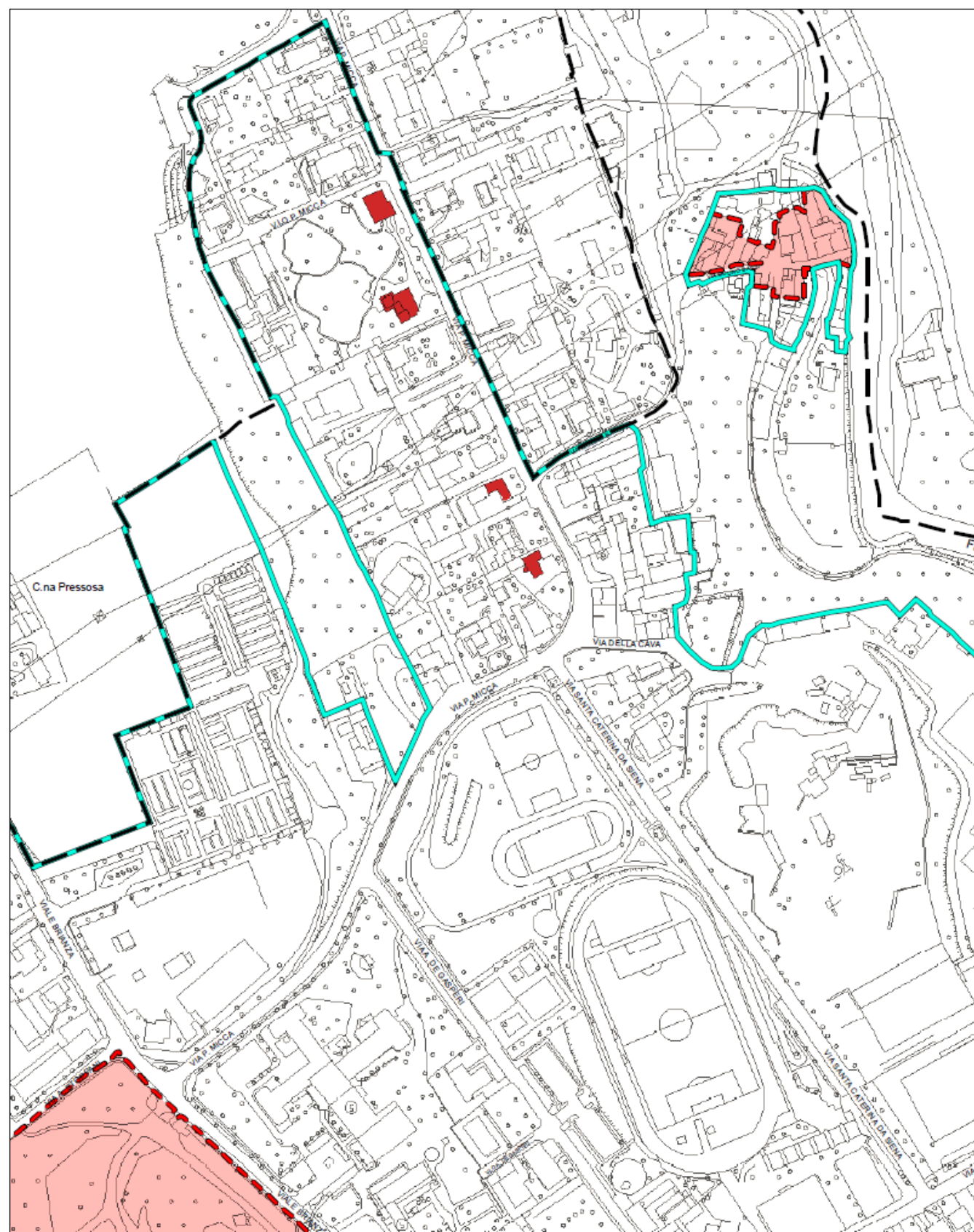
Atterraggio: Non Ammessa

Ulteriori prescrizioni:

(*) Qualora l’edificio sia già stato oggetto di ampliamento a seguito dei previgenti strumenti urbanistici (PRG approvato con D.G.R. n. 37477 del 08.06.93 e seguenti) il valore della Slp aggiuntiva viene ridotto in pari misura all’ampliamento già realizzato


Fabbricati di Interesse Storico al di fuori del Nucleo di Antica Formazione (Tav. PdR 06)

In caso di interventi su fabbricati individuati come "Fabbricati di interesse storico al di fuori del nucleo di antica formazione" si applicano anche le disposizioni previste per il grado di intervento III dall'art. 14 delle norme del Piano delle Regole




Legenda


Disciplina dei fabbricati esterni al NAF

 Fabbricati di interesse storico

Altri tratti cartografici

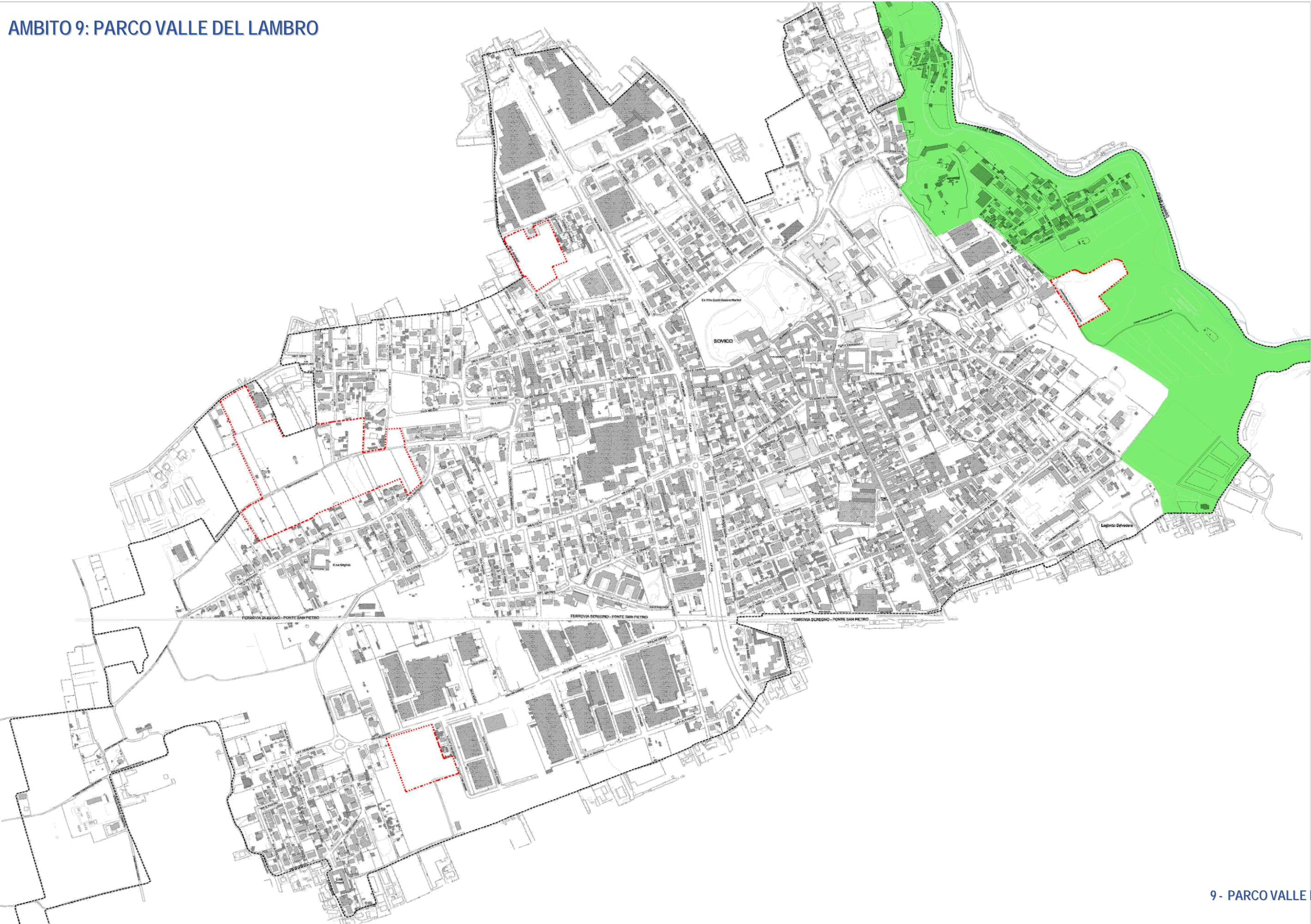
 Limite amministrativo comunale

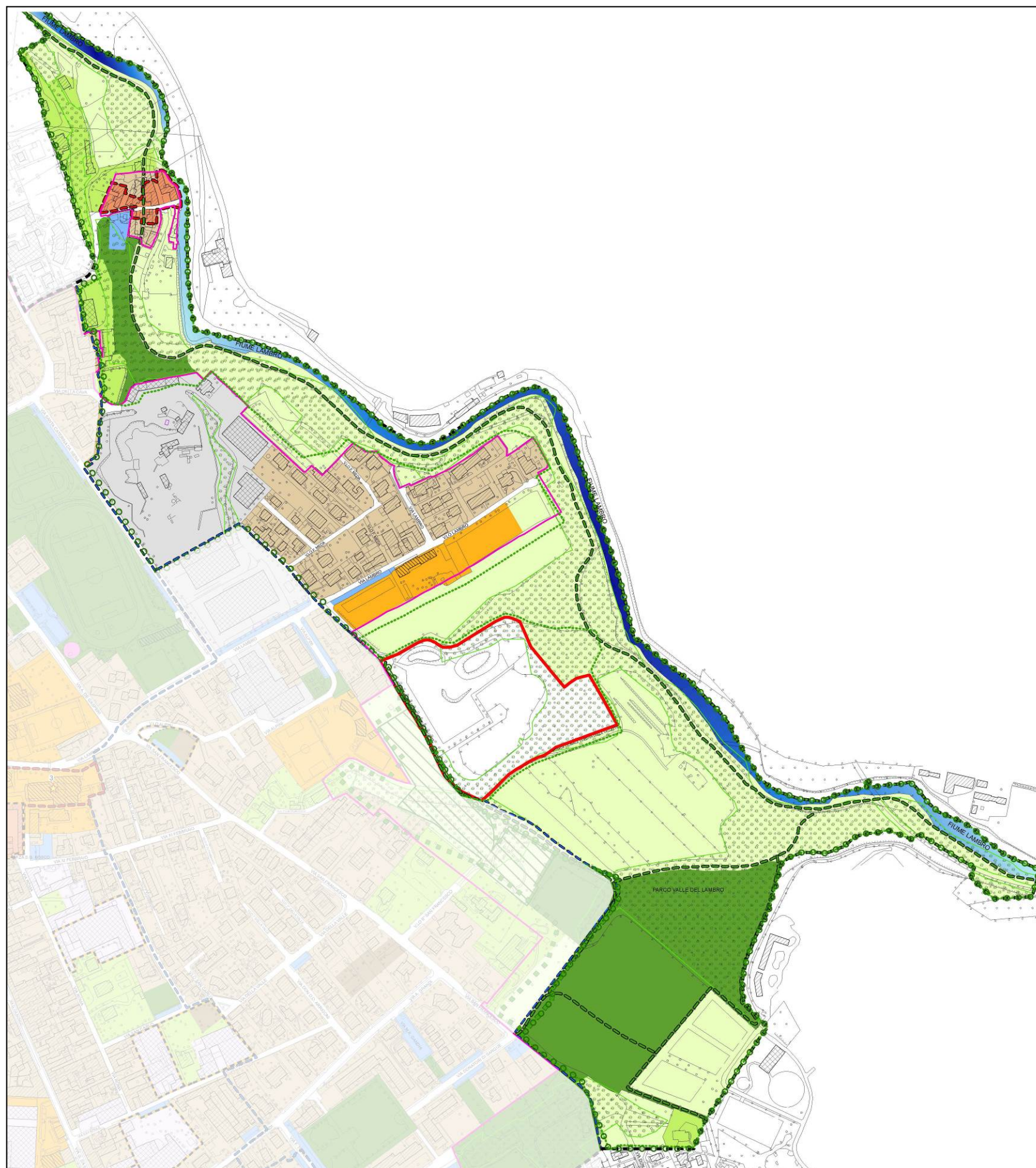
 Nucleo di Antica Formazione

 Perimetro del Centro edificato

 Nucleo di Antica Formazione (NAF)

AMBITO 9: PARCO VALLE DEL LAMBRO





Caratteristiche

Insedimento prevalentemente residenziale con alcune presenze di attività produttive. Si situa in una posizione di privilegio territoriale, sull'orlo della valle fluviale e sulla via Lambro.

In generale si tratta di fabbricati di recente realizzazione, di altezza non superiore ai due piani, di buona qualità edilizia.

Particolare attenzione va posta all'insieme di fabbricati produttivi connessi alla lavorazione ghiaie, localizzati in posizione compresa tra l'area di interesse ambientale della valle del Lambro, i tessuti residenziali locali ed il sistema delle attrezzature civiche e sportive.




L'attività occupa una posizione geografica di privilegio territoriale che permetterebbe la connessione tra centro urbano ed area fluviale.

Obiettivi

Obiettivo del Piano è la qualificazione dell'abitato migliorandone l'interrelazione con il centro urbano, la dotazione di parcheggi e la dotazione vegetazionale nonché la qualificazione delle costruzioni in rapporto alla peculiarità orografica di crinale. Conservare la tessitura a densità edilizia medio-bassa, evitando la crescita in altezza.

Favorire lo sviluppo compatibile dell'attività produttiva nell'ambito di un piano di riassetto complessivo dell'area che preveda l'intervento di recupero finale dell'area movimentata, quale zona di connessione tra gli impianti sportivi e l'ambito fluviale. L'obiettivo è quello della riqualificazione insediativa in coerenza con le finalità di valorizzazione del parco, espressa dall'art. 22 delle NTA del PTC del Parco cui occorre riferirsi per la compatibilità di ogni intervento.

Tessuti presenti all'interno dell'ambito di regolazione con regolamentazione specifica

-  Tessuto urbano da consolidare
-  Presidi ambientali interni – Verde Privato
-  Tessuto Produttivo

Tessuto urbano da consolidare

Il tessuto è caratterizzato principalmente da una prevalente destinazione residenziale a bassa densità, basata su una lottizzazione frammentata con altezza per lo più di uno o due piani fuori terra e sono dotati di una buona quantità di verde di pertinenza.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = Maggiore tra SLP esistente e 0,35 mq/mq.

CARICO AMMISSIBILE = Maggiore tra SLP esistente e 0,40 mq/mq.

Superficie Coperta Max: (**SC**) = 35%

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 25%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d'uso non ammissibili:

Cm, Cs, P (escluso esistenti) AG

Recupero Sottotetti:

Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile

Atterraggio: Non Prevista

Ulteriori prescrizioni:

Sono prevalenti le prescrizioni previste dal PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro

Tessuto Produttivo

Il tessuto è caratterizzato principalmente da edifici con destinazione produttiva di media – piccola dimensione inseriti in una vecchia cava. Si prevedono nel tempo interventi di adeguamento funzionale e tecnologico, mitigazioni verso le porzioni residenziali e riqualificazione ambientale.

Parametri urbanistici

IF = Indice Fondiario (**DIRITTI EDIFICATORI**) = SLP esistente

CARICO AMMISSIBILE = SLP esistente

Superficie Coperta Max: (**SC**) = esistente

Altezza Massima: (**H.**) = 12,00 m

Destinazioni d'uso non ammissibili:

R (fatta eccezione per la residenza del custode) Cm, Cs

Recupero Sottotetti:

Non Ammesso

Perequazione:

Decollo: Ammissibile (coeff. di adattamento 0,50)

Atterraggio: nei limiti del Carico Ammissibile(coeff. di adattamento 2,00)

Ulteriori prescrizioni:

Sono prevalenti le prescrizioni previste dal PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro

Presidi Ambientali Interni (Verde Privato)

Tessuto a destinazione prevalentemente residenziale, con densità molto bassa caratterizzati da ampi spazi a verde dove ricorrono prevalentemente edifici isolati su lotto di altezza compresa tra 1 - 2 piani.

Parametri urbanistici

Ammesso l'ampliamento del 20% della SLP esistente e del 10% della superficie coperta. (*)

Superficie Permeabile Min: (**SPe**) = 30%

Altezza Massima: (**H.**) = 8,50 m

Destinazioni d'uso non ammissibili:

Cm, Cs, P (escluso esistenti) Ag

Recupero Sottotetti:

Ammesso

Perequazione:

Non prevista

Ulteriori prescrizioni:

Sono prevalenti le prescrizioni previste dal PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro

(*) Qualora l'edificio sia già stato oggetto di ampliamento a seguito dei previgenti strumenti urbanistici (PRG approvato con D.G.R. n. 37477 del 08.06.93 e seguenti) il valore della SLP aggiuntiva viene ridotto in pari misura all'ampliamento già realizzato.

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il PdR individua il centro storico di Sovico, l'insediamento Molino Bassi, Cascina Greppi e Cascina Virginia quali nuclei di antica formazione di Sovico da sottoporre a disciplina particolareggiata dei centri storici ai sensi della L. 457/78 e dell'art. 10 comma 2 della L.R. 12/2005

Le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti ubicati nel nucleo antico di Sovico sono disciplinate da specifici "gradi di intervento" e dalle norme previste dall'art. 18 delle norme del Piano delle Regole

