



Città di Cornate d'Adda

Provincia di Monza e della Brianza

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

SETTORE EDILIZIA URBANISTICA SUAP

Sindaco

Giuseppe Felice Colombo

Assessore Urbanistica

Fabio Quadri

Marco Mandelli

Giancarla Besana

Carla Alberta Visconti

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO



**Schede di indirizzo progettuale
degli ambiti di rigenerazione e di
trasformazione**

elaborato n.

QP 02.01

progettisti

Studio associato



progetti di architettura
e urbanistica

arch. Franco Resnati

arch. Fabio Massimo Saldini

collaboratore

arch. Paolo Dell'Orto

procedura amministrativa



INDICE

1. AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE	5
2. CRITERI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE	9
2.1. PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	9
2.2. MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	9
2.3. INCENTIVAZIONE	9
3. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO	11
4. AMBITI DI RIGENERAZIONE: POLITICHE, STRATEGIE E DISCIPLINA DI INTERVENTO	15
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 1	18
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 2	21
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 3	24
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 4	27
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 5	30
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 6	33
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 7	36
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 8	39
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 9	42
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 10	45
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 11	48
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 12	51
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 13	54
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 14	57
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 15	60
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 16	63
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 17	66
AMBITO DI RIGENERAZIONE ADR 18	69
5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: POLITICHE, STRATEGIE E DISCIPLINA DI INTERVENTO.....	73
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 1.....	74
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 2.....	78





1. AMBITO DI APPLICAZIONE, NATURA GIURIDICA E CONTENUTI DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PROGETTUALE

Le Schede di Indirizzo Progettuale, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 8 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 definiscono, per gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione individuati nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

Le Schede di Indirizzo Progettuale, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 8 e 8 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 per gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale individuati nel Documento di Piano, prevedono specifiche modalità di intervento e misure di incentivazione per favorire iniziative di riuso, riqualificazione e recupero di carattere urbanistico-edilizio, ambientale e paesaggistico.

Le Schede di Indirizzo Progettuale esprimono, inoltre, gli indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti e per assicurare l'efficienza degli stessi.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione e degli ambiti di rigenerazione avviene ordinariamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato, nei modi e nei termini disciplinati dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Nei Permessi di Costruire Convenzionati, vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

Sulla base della conoscenza dello stato dell'ambiente illustrata nel rapporto ambientale, gli esiti della valutazione ambientale strategica (di seguito denominata VAS) definiscono le condizioni alla trasformabilità del territorio necessarie per evitare, ridurre o compensare gli effetti ambientali connessi agli interventi previsti dal PGT. Le valutazioni di sostenibilità contenute nell'elaborato di VAS relative agli ambiti di trasformazione, dettano direttive e misure per la mitigazione e la compensazione delle pressioni, da approfondire adeguatamente nelle successive fasi della pianificazione del territorio e della progettazione edilizia.

Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, nell'attuazione degli ambiti di trasformazione e degli ambiti di rigenerazione devono essere osservate le norme e le prescrizioni dettate dallo studio relativo alla definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Al fine di perseguire i principi di invarianza idraulica e idrogeologica le trasformazioni del territorio devono prevedere le misure strutturali e non strutturali definite nello studio comunale di gestione del rischio idraulico, nei modi e nei termini disposti dall'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e dal Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7.

Ai fini dell'attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico fluviale e del suolo in fregio ai corpi idrici, ai sensi del regio decreto 25 luglio 1904 n. 523 e della legge regionale 15 marzo 2016 n. 4, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle norme e alle prescrizioni in materia di polizia idraulica dettate dall'ente competente.

Al fine di integrare e coordinare la programmazione del sistema della mobilità e la pianificazione territoriale e di promuovere la sostenibilità, razionalità ed organicità delle



politiche in materia di mobilità urbana e di assetto territoriale, nell'attuazione degli ambiti di trasformazione devono essere adottate idonee misure atte a garantire adeguati livelli di accessibilità e devono essere realizzate a cura e spese dei soggetti attuatori, le dotazioni infrastrutturali necessarie ad assicurare l'efficienza, l'affidabilità e la sicurezza delle relazioni con la rete della viabilità.

Sulla base degli studi paesaggistici compiuti e in coerenza con quanto indicato nel Piano Paesaggistico a parte del vigente Piano Territoriale Regionale, nei "Contenuti paesaggistici dei PGT" di cui alla d.g.r. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, negli elaborati del PGT è determinata la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale e sono dettate le prescrizioni paesaggistiche di dettaglio. Ai sensi dell'articolo 34 della normativa del Piano Paesaggistico di cui al vigente PTR, i PdCC assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra PGT nel suo complesso e scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel PGT e in particolare nella carta condivisa del paesaggio comunale;
- valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano di riferimento.

Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dare conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei suddetti beni.

Le dotazioni di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale indicate dalle presenti Schede di Indirizzo Progettuale per i singoli ambiti di trasformazione e rigenerazione, si intendono riferite alla destinazione d'uso qualificante individuata; in sede di attuazione deve essere congruamente verificata, per ogni specifica destinazione prospettata, la dotazione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale commisurata all'effettiva articolazione funzionale prevista. La dotazione quantitativa di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, commisurata all'entità degli insediamenti da assicurare negli ambiti di trasformazione, è disciplinata dal Piano dei Servizi a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.

Ai fini della disciplina delle distanze, delle destinazioni d'uso, delle norme di tutela dell'ambiente e del paesaggio, è fatto espresso richiamo e rinvio alle Norme del Piano delle Regole. I riferimenti alle declinazioni delle opere di urbanizzazione, sono dedotti dalle disposizioni delle Norme di Governo del Territorio, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.

I riferimenti agli indici urbanistici e ai parametri edilizi, sono tratti dalle definizioni contenute nelle definizioni tecniche uniformi approvate con d.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695, a cui è fatto espresso richiamo e rinvio.



Le quantificazioni delle superfici territoriali espresse nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale, sono assoggettate ad accertamento definitivo da effettuarsi in relazione a idoneo rilievo topografico strumentale, da eseguirsi a cura e spese dei soggetti attuatori. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo indicati nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale sono adeguati in ragione di tale accertamento.

I PdCC devono prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi. Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, le convenzioni dei PdCC possono prevedere, nei modi e nei termini previsti dal PS, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

Le convenzioni dei PdCC, devono prevedere la realizzazione a cura dei soggetti obbligati, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.

Sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, l'attuazione degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione è assoggettata alla disciplina della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione secondo le specifiche previsioni declinate nelle presenti Schede di Indirizzo Progettuale e con l'osservanza della regolamentazione prescritta nel Piano delle Regole.

Nel rispetto del vigente ordinamento Comunitario, Statale e Regionale, le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle previsioni, che abbiano efficacia prevalente e vincolante, contemplate negli strumenti di pianificazione generale e settoriale di interesse nazionale, regionale e provinciale, secondo la rispettiva competenza.

Nel rispetto delle funzioni e compiti amministrativi attribuite dalla legge agli Enti Locali, l'attuazione degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione è assoggettata alle disposizioni previste dal Regolamento Edilizio, alle disposizioni sanitarie vigenti, nonché alle disposizioni dei Piani e dei Regolamenti comunali aventi incidenza sulle materie urbanistico-edilizia e paesaggistico-ambientale e comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione del territorio.





2. CRITERI DI PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

Gli strumenti della perequazione, compensazione e incentivazione, sono declinati dal PGT per la realizzazione di un governo del territorio di equità, in grado di promuovere la sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

Gli istituti perequativi sono finalizzati prioritariamente a perseguire la partecipazione degli attori del piano alla realizzazione di servizi e all'incremento delle dotazioni di spazi verdi.

Il Piano delle Regole, disciplina gli istituti della perequazione, compensazione e incentivazione.

2.1. Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica è finalizzata alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti di rigenerazione e negli ambiti di trasformazione. I permessi di costruire convenzionati, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla necessità di dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, comprensivo dell'edificabilità degli edifici esistenti, se mantenuti.

Ai fini della realizzazione della capacità edificatoria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i PdCC individuano gli eventuali edifici esistenti mantenuti e che concorrono alla determinazione della capacità edificatoria complessiva, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per il perseguimento dei principi di perequazione e compensazione.

Il Piano delle Regole prevede ulteriori declinazioni della perequazione urbanistica al fine di concorrere a compensare gli impatti generati dagli interventi urbanistici e ad incrementare le infrastrutture verdi.

2.2. Mitigazione e compensazione

Al fine di attenuare gli impatti che le trasformazioni comporteranno sull'ambiente e sul paesaggio, di valorizzare ed ottimizzare elementi paesaggistici e ristorare l'impatto delle trasformazioni in termini di consumo di suolo permeabile, il PGT prevede misure di mitigazione e compensazione.

Per l'ambito di trasformazione AdT1 ricompreso nel perimetro del Parco regionale Adda Nord, le misure di mitigazione e compensazione sono dettate dal PTC del Parco.

Per l'ambito di trasformazione AdT2 le misure di compensazione sono individuate nelle presenti schede di indirizzo progettuale e negli elaborati cartografici del DP. A tali aree non sono attribuiti diritti edificatori.

2.3. Incentivazione

Nei casi individuati nel Piano delle Regole, sono previste forme di incentivazione.

Per le aree ricomprese nel Parco regionale Adda Nord, sono previste le forme di incentivazione previste dal PTC del Parco.





3. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO

I prospetti seguenti indicano gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Documento di Piano, in ragione della verifica delle dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione e tenuto conto degli orientamenti strategici in tema di riqualificazione del territorio e minimizzazione del consumo del suolo.

Ambiti di rigenerazione: tipologia e destinazione

AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE	CATEGORIA PROGETTUALE PREVALENTE	DESTINAZIONE QUALIFICANTE
AdR 1	8.462	Rigenerazione urbana e territoriale	Attività sportive
AdR 2	25.250	Immobili rurali dismessi o abbandonati ricadenti nelle zone agricole	Residenziale
AdR 3	3.329	Rigenerazione urbana e territoriale	Residenziale
AdR 4	4.635	Immobili rurali dismessi o abbandonati ricadenti nelle zone agricole	Residenziale
AdR 5	4.747	Immobili rurali dismessi o abbandonati ricadenti nelle zone agricole	Residenziale
AdR 6	15.902	Rigenerazione urbana e territoriale	Residenziale
AdR 7	2.992	Rigenerazione urbana e territoriale	Residenziale
AdR 8	390	Rigenerazione urbana e territoriale	Residenziale
AdR 9	1.340	Rigenerazione urbana e territoriale	Residenziale
AdR 10	2.395	Rigenerazione urbana e territoriale	Residenziale
AdR 11	27.729	Rigenerazione urbana e territoriale	Attività sportive
AdR 12	2.823	Rigenerazione urbana e territoriale	Residenziale
AdR 13	671	Rigenerazione urbana e territoriale	Residenziale
AdR 14	771	Rigenerazione urbana e territoriale	Residenziale
AdR 15	2.476	Rigenerazione urbana e territoriale	Residenziale
AdR 16	3.145	Rigenerazione urbana e territoriale	Residenziale
AdR 17	9.027	Rigenerazione urbana e territoriale	Residenziale
AdR 18	1.100	Rigenerazione urbana e territoriale	Residenziale



Ambiti di rigenerazione: parametri urbanistici

AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (mq/mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	VOLUME (mc)	SUPERFICIE LORDA MAX INCREMENTATA DEL 20% (mq)	VOLUME MAX INCREMENTATO DEL 20% (mc)	ABITANTI TEORICI	DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI (mq)	NOTE
AdR 1	8.462	esistente	1.077	3.231	1.292	3.877	-	1.292	(1)
AdR 2	25.250	esistente	6.571	19.713	7.885	23.656	158	4.179	(1)
AdR 3	3.329	0,5	1.665	4.994	-	-	33	882	
AdR 4	4.635	esistente	1.912	5.736	2.294	6.883	46	1.216	(1)
AdR 5	4.747	esistente	1.328	3.984	1.594	4.781	32	845	(1)
AdR 6	15.902	esistente	3.950	11.850	-	-	79	2.094	(1)
AdR 7	2.992	esistente	2.363	7.089	-	-	47	1.252	(1)
AdR 8	390	esistente	500	1.500	600	-	12	318	(1)
AdR 9	1.340	esistente	334	1.002	401	-	8	212	(1)
AdR 10	2.395	esistente	3.504	10.512	-	-	70	1.857	(1)
AdR 11	27.729	esistente	6.939	20.817	8.327	24.980	-	8.327	(1)
AdR 12	2.823	0,333	940	2.820	-	-	19	498	
AdR 13	671	0,666	447	1.341	-	-	9	237	
AdR 14	771	0,666	513	1.540	-	-	10	272	
AdR 15	2.476	esistente	2.793	8.379	-	-	56	1.480	(1)
AdR 16	3.145	esistente	798	2.394	-	-	16	423	(2)
AdR 17	9.027	0,333	3.006	9.018	-	-	60	1.593	
AdR 18	1.100	esistente	1.283	3.849	-	-	26	680	(1)
TOTALE	117.184		39.923	119.769			681	27.658	

- (1) Superficie Lorda stimata; calcolata come il prodotto tra l'area ed il numero di piani fuori terra, del manufatto edilizio desunti dal Database Topografico
- (2) Superficie Lorda ex PRA 8



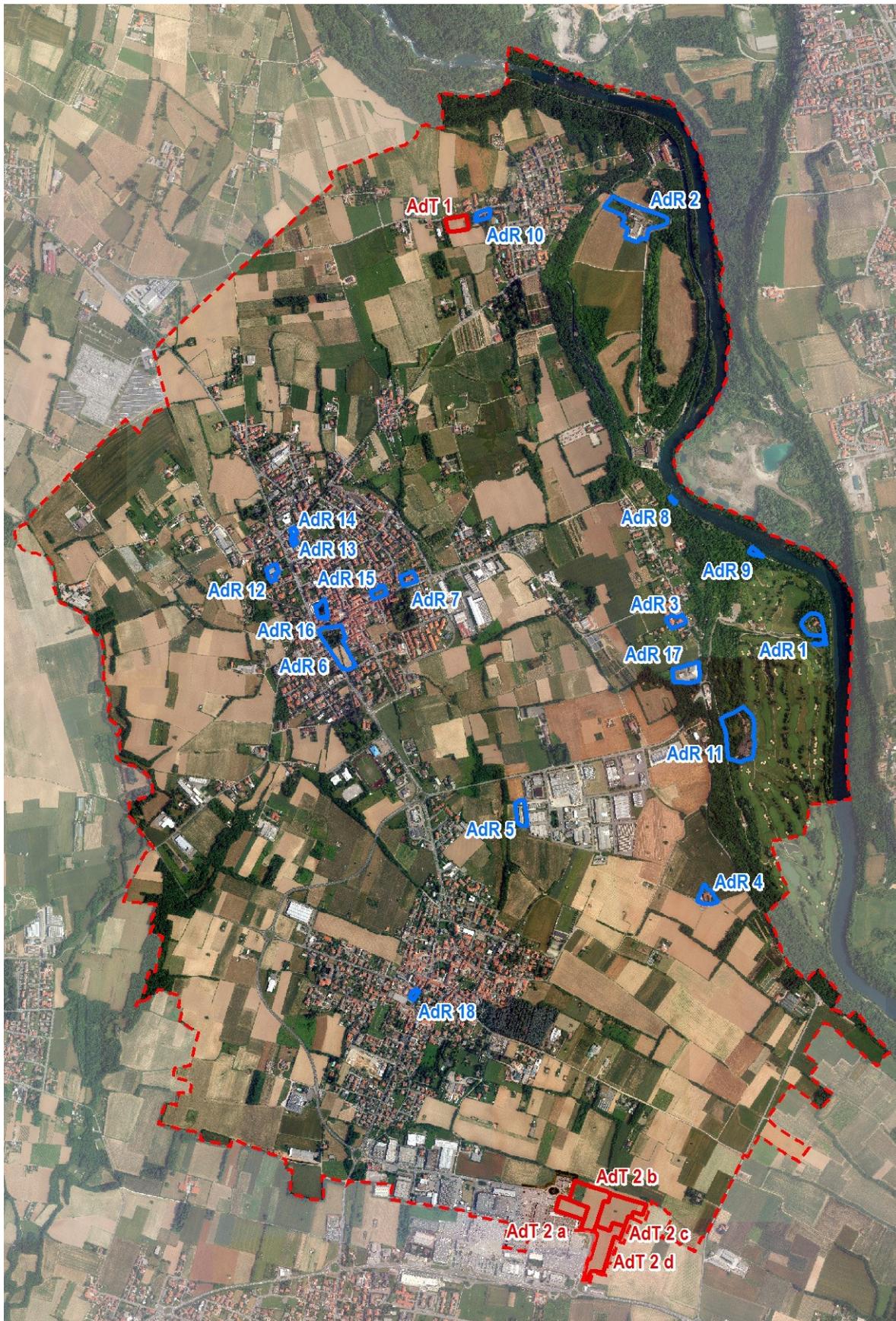
Ambiti di trasformazione: tipologia e destinazione

AMBITO	SUB AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE	CATEGORIA PROGETTUALE PREVALENTE	DESTINAZIONE QUALIFICANTE
AdT 1	AdT 1	5.828	Sviluppo	Residenziale
AdT 2	AdT 2 a	8.566	Sviluppo	Settore di attività secondaria
	AdT 2 b	20.702	Sviluppo	Settore di attività secondaria
	AdT 2 c	20.483	Sviluppo	Settore di attività secondaria
	AdT 2 d	19.377	Sviluppo	Settore di attività secondaria

Ambiti di trasformazione: parametri urbanistici

AMBITO	SUB AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	INDICE EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (mq/mq)	SUPERFICIE LORDA (mq)	VOLUME (mc)	ABITANTI TEORICI	DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI (mq)	COMPENSAZIONE AMBIENTALE (mq)
AdT 1	AdT 1	5.828	0,2	1.166	3.497	23	618	*
AdT 2	AdT 2 a	8.566	0,5	4.283	-	-	642	19.077
	AdT 2 b	20.702	0,5	10.351	-	-	1.553	
	AdT 2 c	20.483	0,5	10.241	-	-	1.536	
	AdT 2 d	19.377	0,5	9.688	-	-	1.453	
TOTALE		74.956		35.729		23	5.802	19.077

* Da determinare ai sensi del Piano delle Regole e del PTC del Parco regionale Adda Nord



Localizzazione degli ambiti di rigenerazione e di trasformazione



4. AMBITI DI RIGENERAZIONE: POLITICHE, STRATEGIE E DISCIPLINA DI INTERVENTO

Obiettivi strategici generali di sviluppo, miglioramento e riqualificazione

Gli ambiti di rigenerazione, individuati nella tavola del Documento di Piano *QP 01.01 Previsioni di piano*, sono articolati in ambiti di rigenerazione urbana e in immobili rurali dismessi o abbandonati ricadenti nelle zone agricole. L'attuazione di tali ambiti persegue strategie di riuso, rifunzionalizzazione e riqualificazione territoriale per migliorare l'impianto urbano, l'efficienza, la coerenza e la compatibilità degli insediamenti, strutturando assetti che conferiscano identità e coerenza paesaggistica.

Disciplina degli interventi di rigenerazione urbana

Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi

Nelle aree di rigenerazione urbana l'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Riduzione dei costi

Gli interventi edilizi onerosi che ricadono all'interno degli ambiti di rigenerazione e riguardano l'insediamento di strutture private di interesse pubblico, residenze per cittadini fragili (anziani, genitori soli, separati, disabili) e strutture ricettive e alberghiere, godono della riduzione stabilita dalla specifica disposizione comunale.

Supporto tecnico-amministrativo

I titolari di immobili ricadenti negli ambiti di rigenerazione possono avanzare richiesta di supporto pre-istruttorio ai sensi dell'articolo 32 della L.R. 12/2005 allo Sportello Unico dell'Edilizia.

Valorizzazione e sviluppo infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica

Nel caso in cui l'ambito di rigenerazione contenga o sia prossimo ad un elemento di particolare rilevanza paesaggistica ricadente nella Rete verde di ricomposizione paesaggistica del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza e nella rete ecologica regionale o comunale, lo stesso ne deve prevedere la riqualificazione/valorizzazione.

Se l'intervento ricade tra gli interventi per il quale è dovuta la maggiorazione ai sensi comma 2 sexies dell'art. 43 della L.R. 12/2005 o sono dovute opere di mitigazione/compensazione ambientale previsti dal PGT o dai piani territoriali degli enti sovracomunali, la riqualificazione/valorizzazione di elementi con valore paesaggistico desumibili dagli stessi strumenti urbanistici è elemento prioritario per l'ottemperanza di tale adempimento.

Previsione usi temporanei consentiti prima e durante l'intervento di rigenerazione

Nelle more dell'intervento di rigenerazione urbana e territoriale negli immobili interessati è possibile la continuazione delle attività in essere o compatibile prevista dal PGT, oppure qualsiasi attività di interesse pubblico.



Disciplina degli interventi di recupero degli edifici rurali dismessi

Interventi edilizi consentiti

Gli immobili rurali dismessi o abbandonati possono essere oggetto dei seguenti interventi edilizi, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi previsti dalla L.R. 12/2005 in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti del 20 per cento della superficie lorda esistente.

Tipologie interventi edilizi non consentiti

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione e qualsiasi intervento edilizio su immobili realizzati in assenza di titolo abilitativo o in completa difformità rispetto al titolo abilitativo.

Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi che riguardano la possibilità di recupero ai sensi della L.R. 18/2019, si attuano mediante permesso di costruire in deroga alle previsioni del PGT di cui all'art. 40 della L.R. 12/2005, della quale non si applicano i disposti del Titolo III della Parte II "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" e le previsioni dell'art. 40 bis per il recupero degli edifici con criticità.

Nel caso in cui il recupero edilizio sia assoggettato a previsioni impeditive contenute nel PTCP della Provincia di Monza e della Brianza e nel PTC del Parco Adda Nord, l'efficacia della deliberazione di Consiglio comunale, è subordinata all'assunzione della deliberazione derogatoria dello strumento urbanistico dell'ente territoriale sovracomunale competente.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione comportanti la modifica del sedime, l'area che si viene a liberare dallo spostamento deve essere oggetto di rinaturalizzazione.

Gli eventuali ampliamenti devono essere effettuati minimizzando il consumo di suolo permeabile e sono assoggettati:

- 1) al principio di invarianza idraulica ai sensi del regolamento regionale 7/2017 e sulla superficie in ampliamento;
- 2) al reperimento delle misure di mitigazione/compensazione previste in piani territoriali di enti sovracomunali, secondo le modalità definite dal Piano delle Regole o dallo stesso piano territoriale.

I suddetti interventi edilizi devono essere realizzati utilizzando materiali, finiture, elementi compositivi, morfologici e strutturali, tipici della cultura rurale lombarda.

In caso di riuso di parti di edifici o complessi immobiliari ne deve essere garantita la funzionalità e sicurezza indipendentemente dalla parte non oggetto di riuso. Se il riuso avviene con tempistiche differenti, l'intervento deve essere considerato complessivamente ed eventualmente ricondotto alle prescrizioni della presente normativa.

In ogni caso la SL in ampliamento non potrà determinare la formazione di corpi edilizi autonomi.

In caso di recupero di immobili aventi SL superiore a 600 mq di SL il titolo edilizio deve essere corredato della convenzione urbanistica o dall'impegnativa unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle eventuali attrezzature di uso pubblico.



Destinazioni d'uso ammissibili

Viene considerato compatibile con il riuso degli immobili rurali dismessi o abbandonati, il loro utilizzo con le seguenti destinazioni d'uso, principali o secondarie:

- a) residenziale;
- b) turistico-ricettiva, senza limiti dimensionali;
- c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita come definita dal D.Lgs. 114/1998 fino a 250 mq;
- d) attrezzature di uso pubblico.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Non sono conformi alle disposizioni della L.R. 18/2019 le seguenti destinazioni d'uso:

- a) produttiva-industriale;
- b) commerciale in medie strutture di vendita;
- c) commerciale in grandi strutture di vendita.

Dotazioni territoriali

Il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati è subordinato alla realizzazione da parte del privato avente titolo della eventuale connessione alle infrastrutture a rete, privilegiandone l'autosufficienza. Si devono utilizzare prioritariamente per il raggiungimento di questo obiettivo fonti rinnovabili energetiche e progetti di fitodepurazione. Le strade di accesso devono rimanere bianche.

In caso di recupero di immobili aventi SL superiore a 600 mq devono essere reperite le dotazioni territoriali per infrastrutture pubbliche o di uso pubblico pari a 26,5 mq/ab. per insediamenti residenziali o pari al 100% della SL per destinazioni turistico-ricettive e commerciali. E' fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista per legge e l'attuazione delle suddette attrezzature dovrà avvenire con convenzione urbanistica o impegnativa unilaterale d'obbligo.

Forme di incentivazione

Il contributo di costruzione dovuto per gli interventi di recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati è ridotto ai sensi del comma 5 dell'art. 40ter della L.R. 12/2005.

Nel caso in cui la destinazione d'uso dell'immobile recuperato sia agricola, l'intervento edilizio è gratuito.

Nel caso in cui l'intervento riguardi l'insediamento di alloggi residenziali dedicati alla popolazione fragile (ragazze/i madri/padri, anziani, separati, disabili, ecc.) il contributo di costruzione dovuto è ridotto secondo quanto stabilito da specifico provvedimento comunale.



Ambito di rigenerazione AdR 1

UBICAZIONE: STRADA COSTIERA - GOLF CLUB VILLA PARADISO

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	8.462
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	esistente
SUPERFICIE LORDA STIMATA	(mq)	1.077
SUPERFICIE LORDA MAX (incremento 20% previo convenzionamento con l'Ente Parco)	(mq)	1.292
VOLUME STIMATO	(mc)	3.231
VOLUME MAX (incremento 20% previo convenzionamento con l'Ente Parco)	(mc)	3.877
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	esistente
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	esistente
ALTEZZA MASSIMA	(m)	esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	1.292

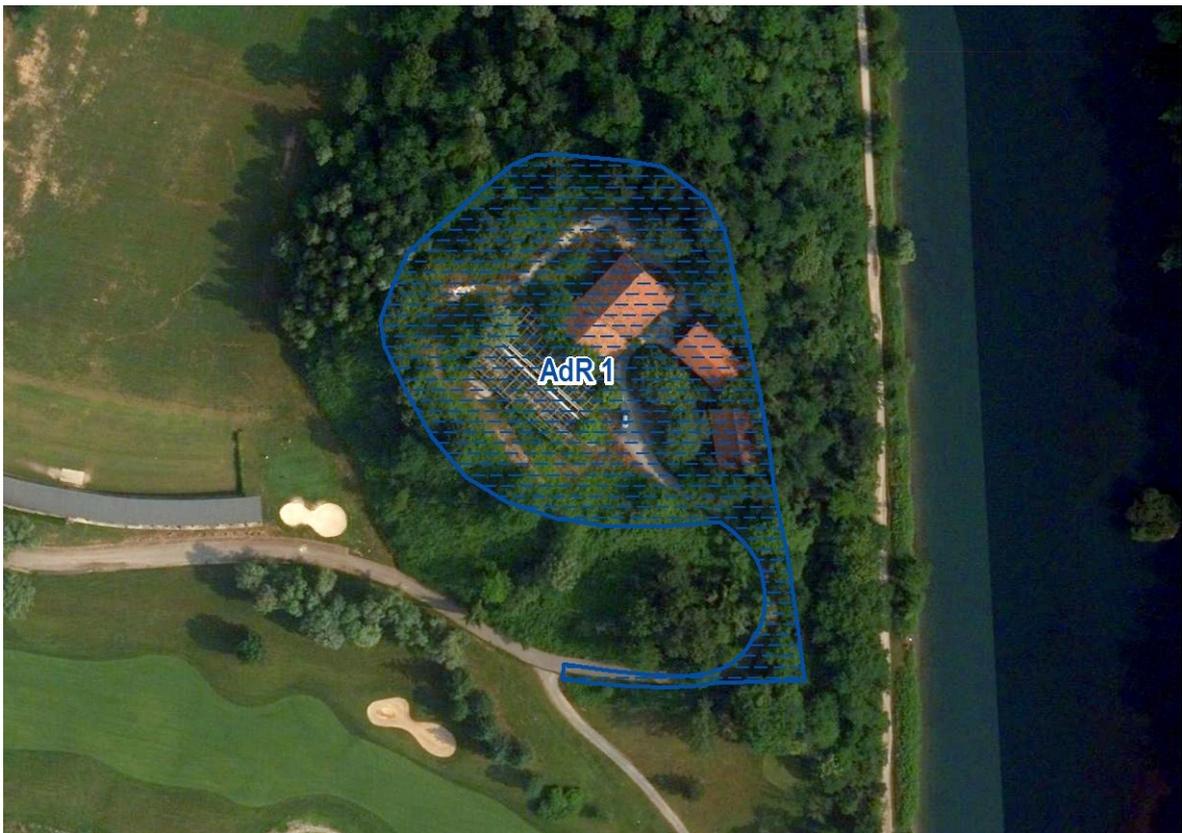
Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

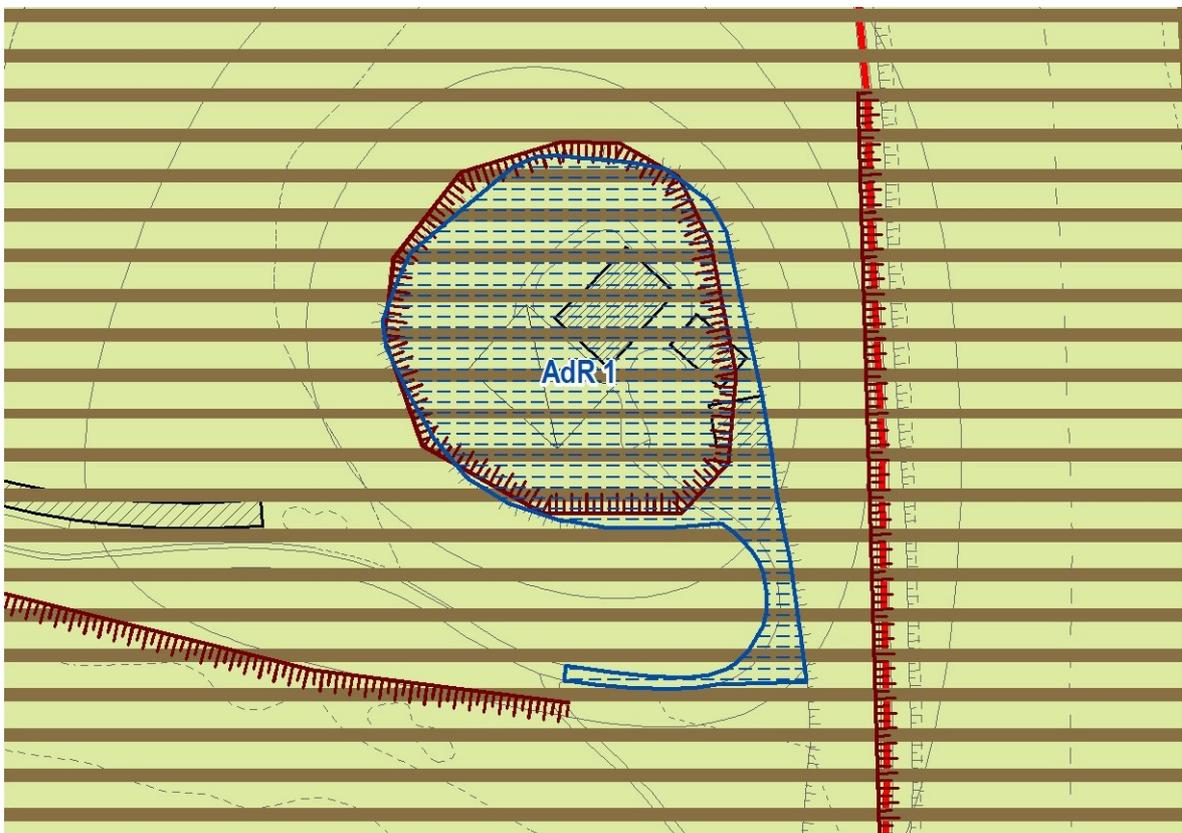
- ZONE ATTREZZATE PER ATTIVITÀ SPORTIVE E LE RELATIVE ATTREZZATURE

Destinazioni d'uso non compatibili:

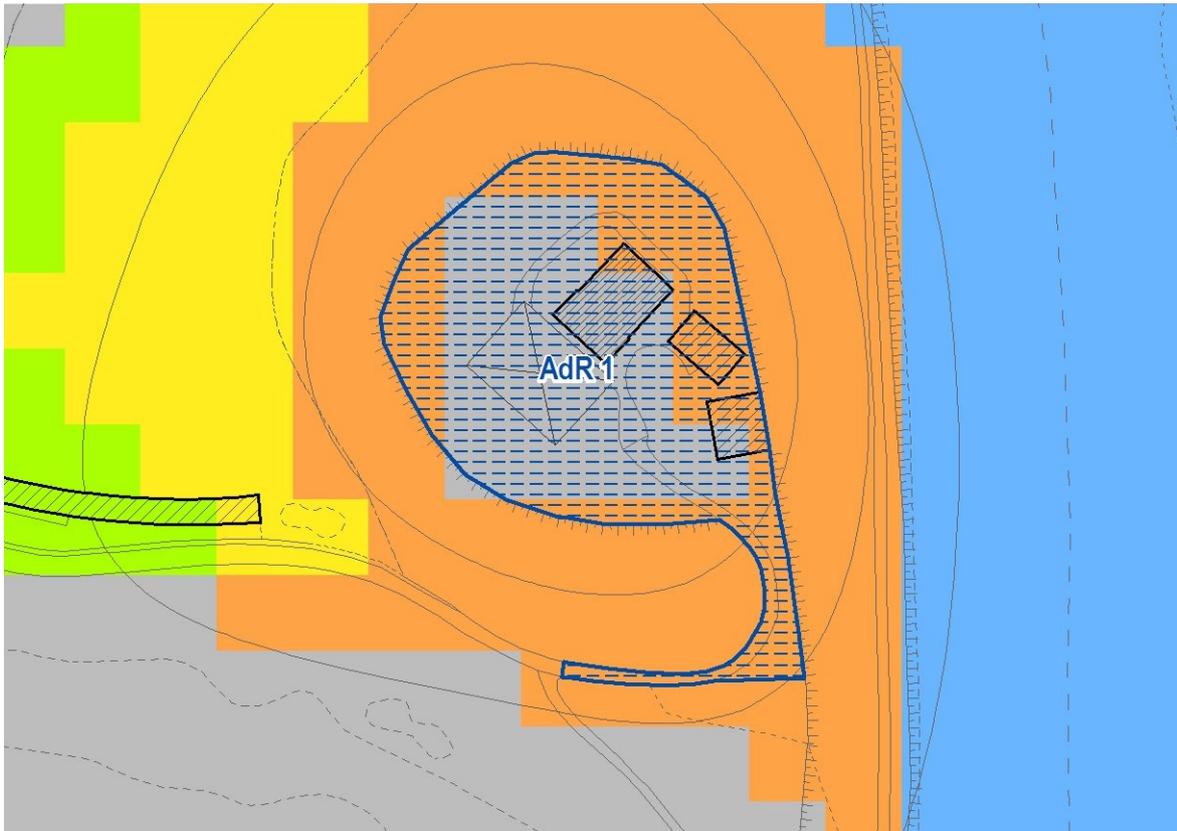
- TUTTE QUELLE NON SPECIFICAMENTE AMMESSE



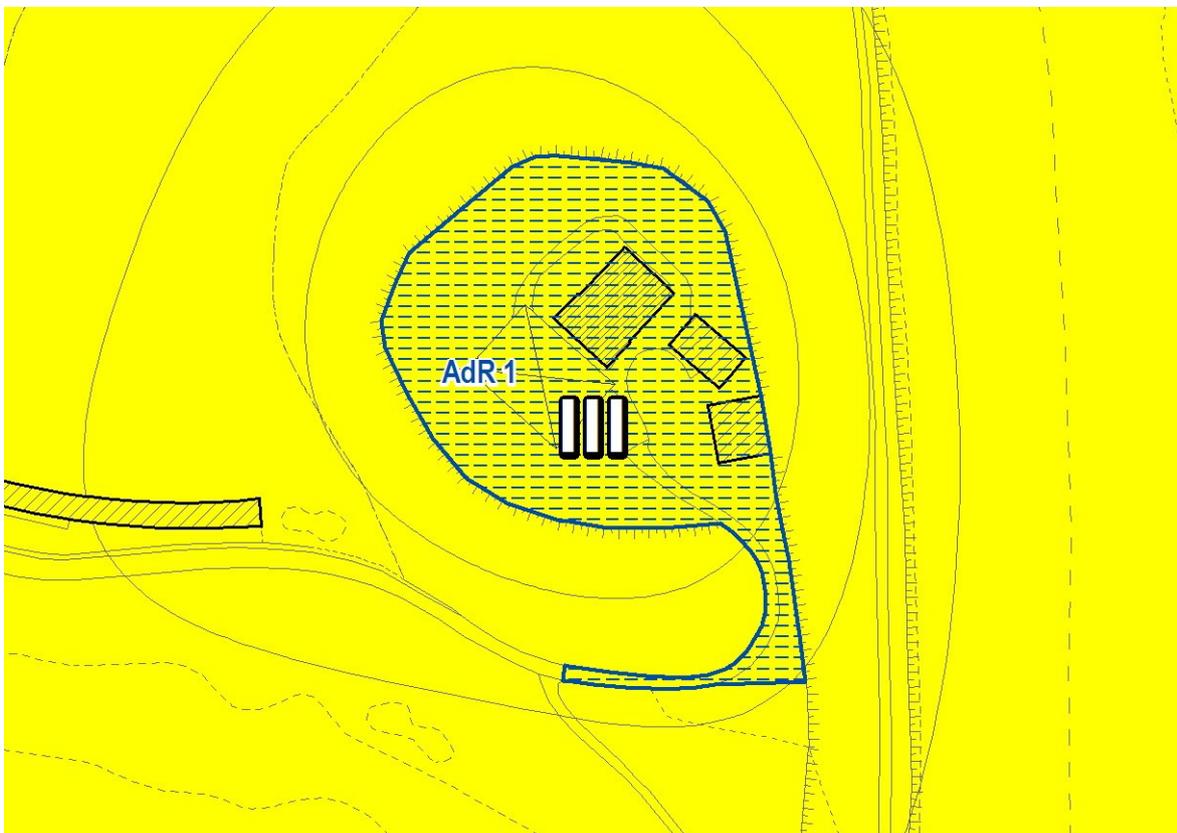
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 2

UBICAZIONE: VIA XXV APRILE 20 - CASCINA MONZINI RUSCA

Strategia

Interventi di recupero degli edifici rurali dismessi.

Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi che riguardano la possibilità di recupero ai sensi della L.R. 18/2019, si attuano mediante permesso di costruire in deroga alle previsioni del PGT di cui all'art. 40 della L.R. 12/2005.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	25.250
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	esistente
SUPERFICIE LORDA STIMATA	(mq)	6.571
SUPERFICIE LORDA MAX (incremento 20% previo convenzionamento con l'Ente Parco)	(mq)	7.885
VOLUME STIMATO	(mc)	19.713
VOLUME MAX (incremento 20% previo convenzionamento con l'Ente Parco)	(mc)	23.656
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	esistente
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	esistente
ALTEZZA MASSIMA	(m)	esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	4.179
ABITANTI TEORICI		158

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

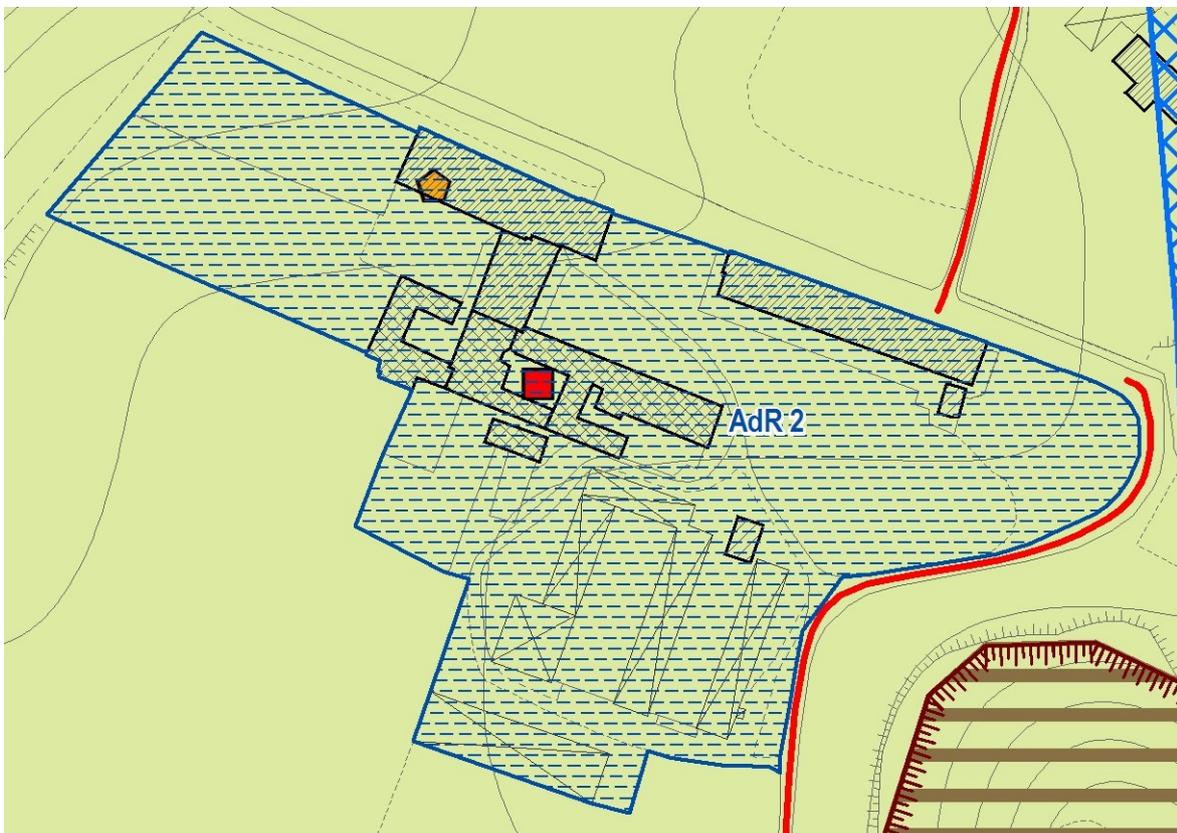
- RESIDENZIALE;
- TURISTICO-RICETTIVA, SENZA LIMITI DIMENSIONALI;
- COMMERCIALE, LIMITATAMENTE AGLI ESERCIZI DI VICINATO, AVENTI SUPERFICIE DI VENDITA COME DEFINITA DAL D.LGS. 114/98 FINO A 250 MQ;
- ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO.

Destinazioni d'uso non compatibili:

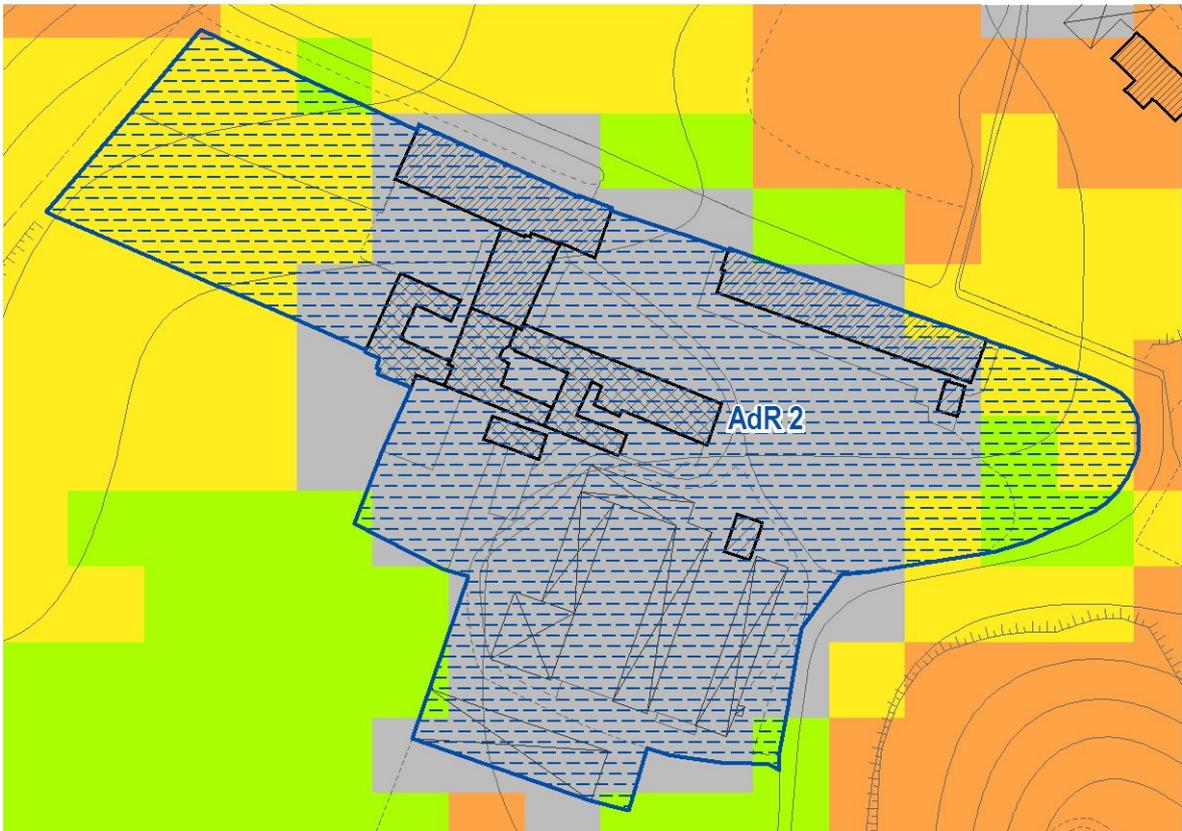
- PRODUTTIVA-INDUSTRIALE;
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA;
- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.



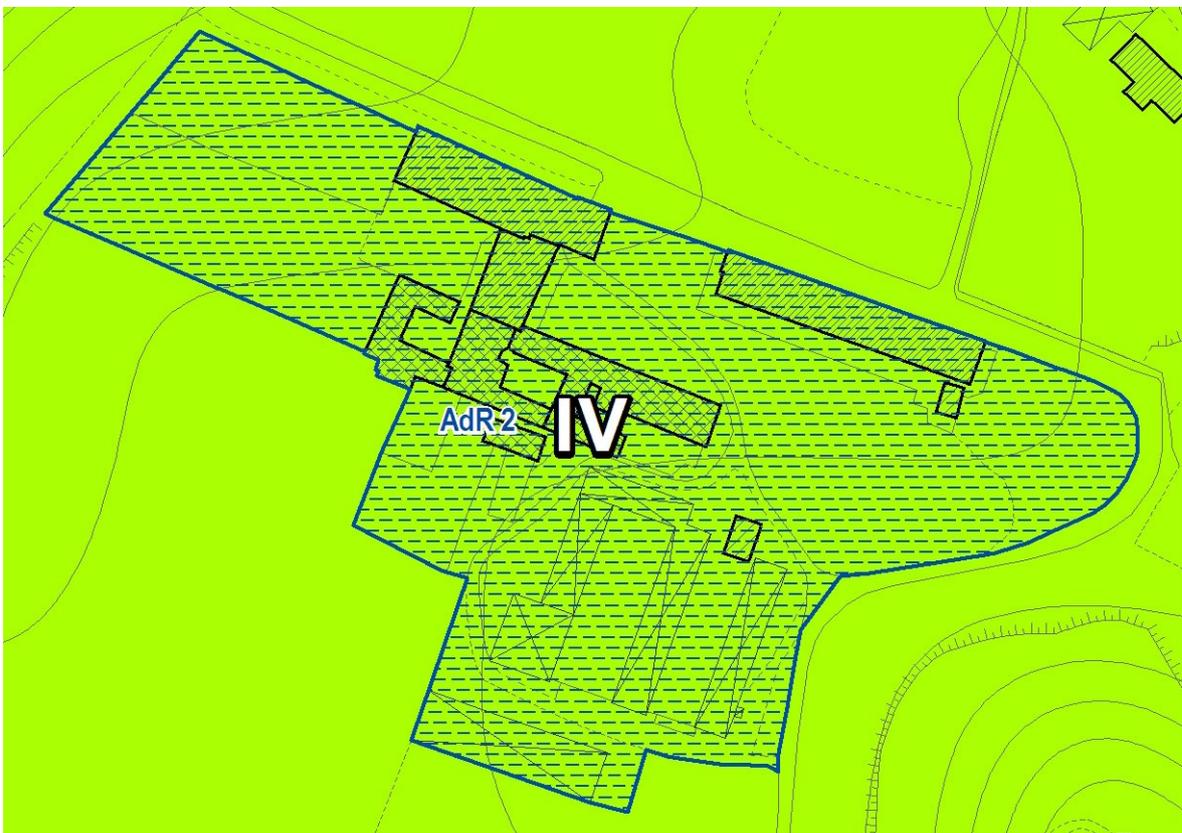
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 3

UBICAZIONE: VIA VILLA PARADISO 4 - RESIDENZA VILLA PARADISO

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	3.329
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	0,5
SUPERFICIE LORDA	(mq)	1.665
VOLUME	(mc)	4.994
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	50
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	11
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	882
ABITANTI TEORICI		33

Vocazioni funzionali

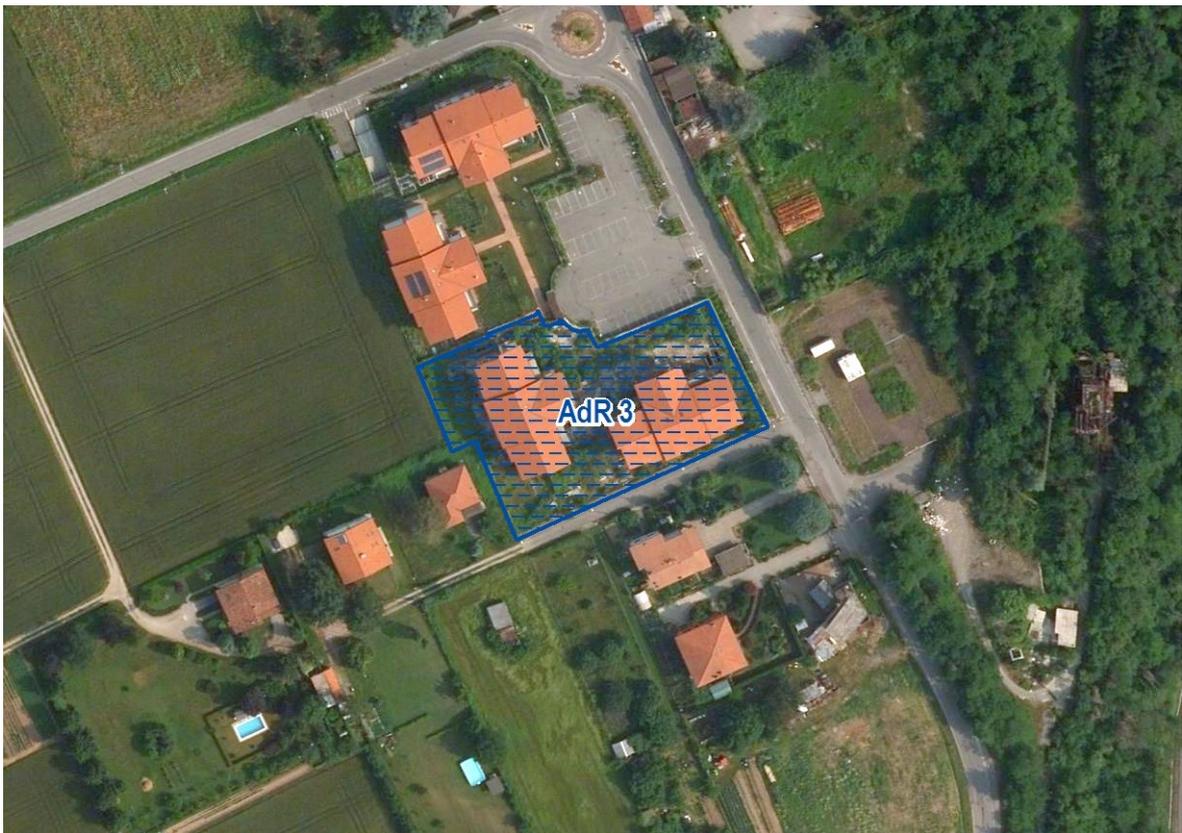
Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE.

Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA;
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI;
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI;
- TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



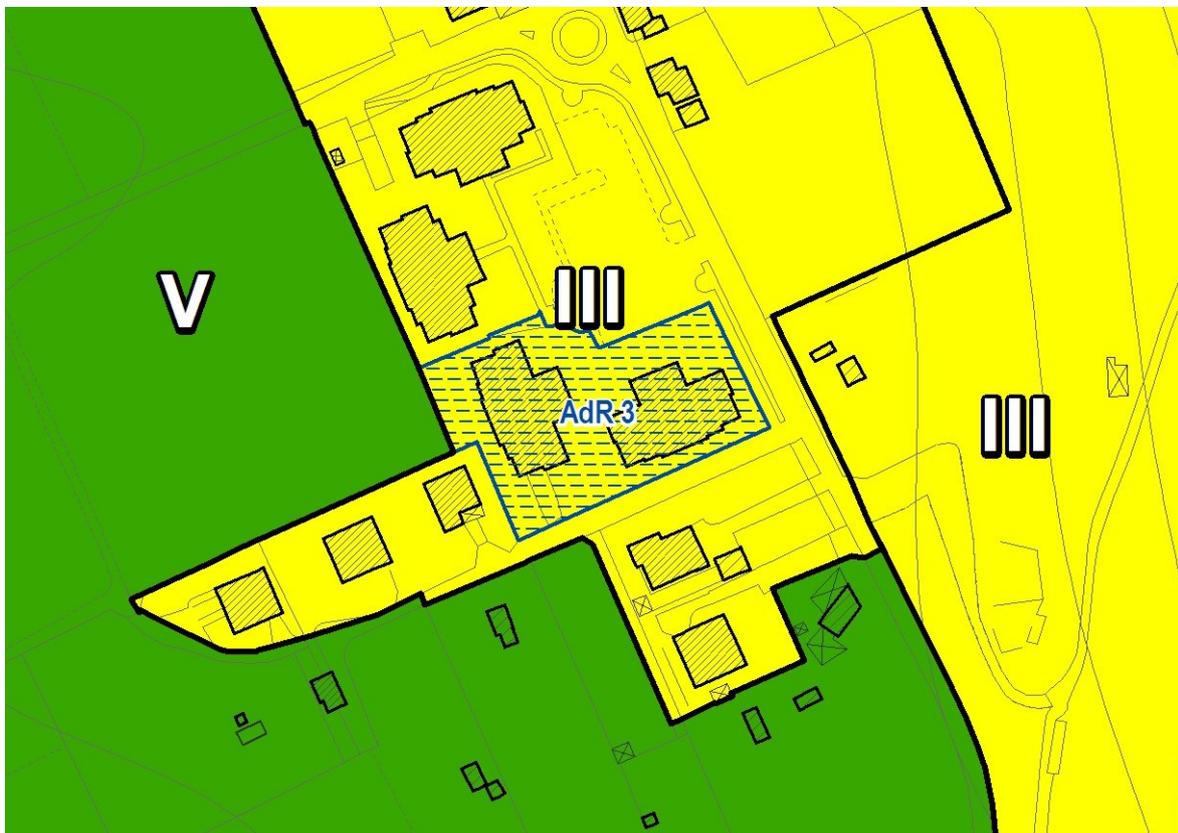
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotografometrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 4

UBICAZIONE: VIA CASTELLO - CASCINA FRATI

Strategia

Interventi di recupero degli edifici rurali dismessi.

Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi che riguardano la possibilità di recupero ai sensi della L.R. 18/2019, si attuano mediante permesso di costruire in deroga alle previsioni del PGT di cui all'art. 40 della L.R. 12/2005.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	4.635
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	esistente
SUPERFICIE LORDA STIMATA	(mq)	1.912
SUPERFICIE LORDA MAX (incremento 20% previo convenzionamento con l'Ente Parco)	(mq)	2.294
VOLUME STIMATO	(mc)	5.736
VOLUME MAX (incremento 20% previo convenzionamento con l'Ente Parco)	(mc)	6.883
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	esistente
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	esistente
ALTEZZA MASSIMA	(m)	esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	1.216
ABITANTI TEORICI		46

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

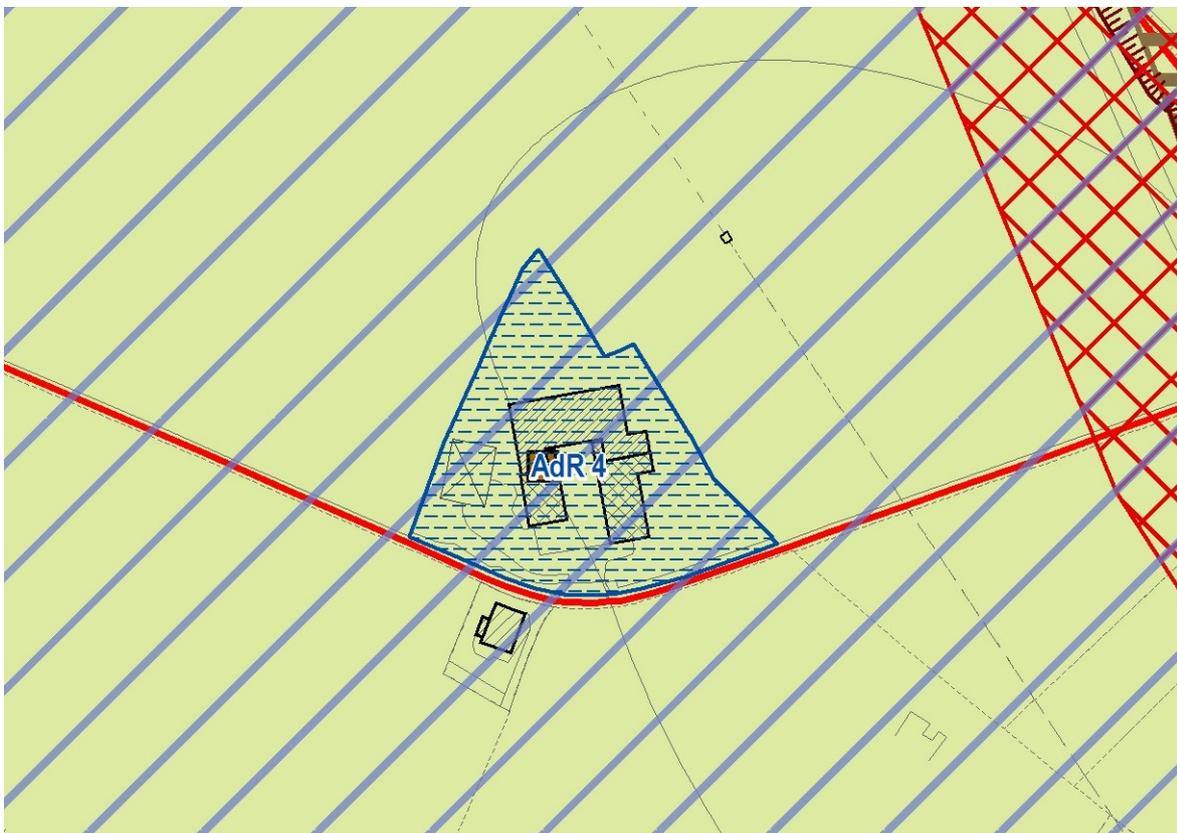
- RESIDENZIALE;
- TURISTICO-RICETTIVA, SENZA LIMITI DIMENSIONALI;
- COMMERCIALE, LIMITATAMENTE AGLI ESERCIZI DI VICINATO, AVENTI SUPERFICIE DI VENDITA COME DEFINITA DAL D.LGS. 114/98 FINO A 250 MQ;
- ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO.

Destinazioni d'uso non compatibili:

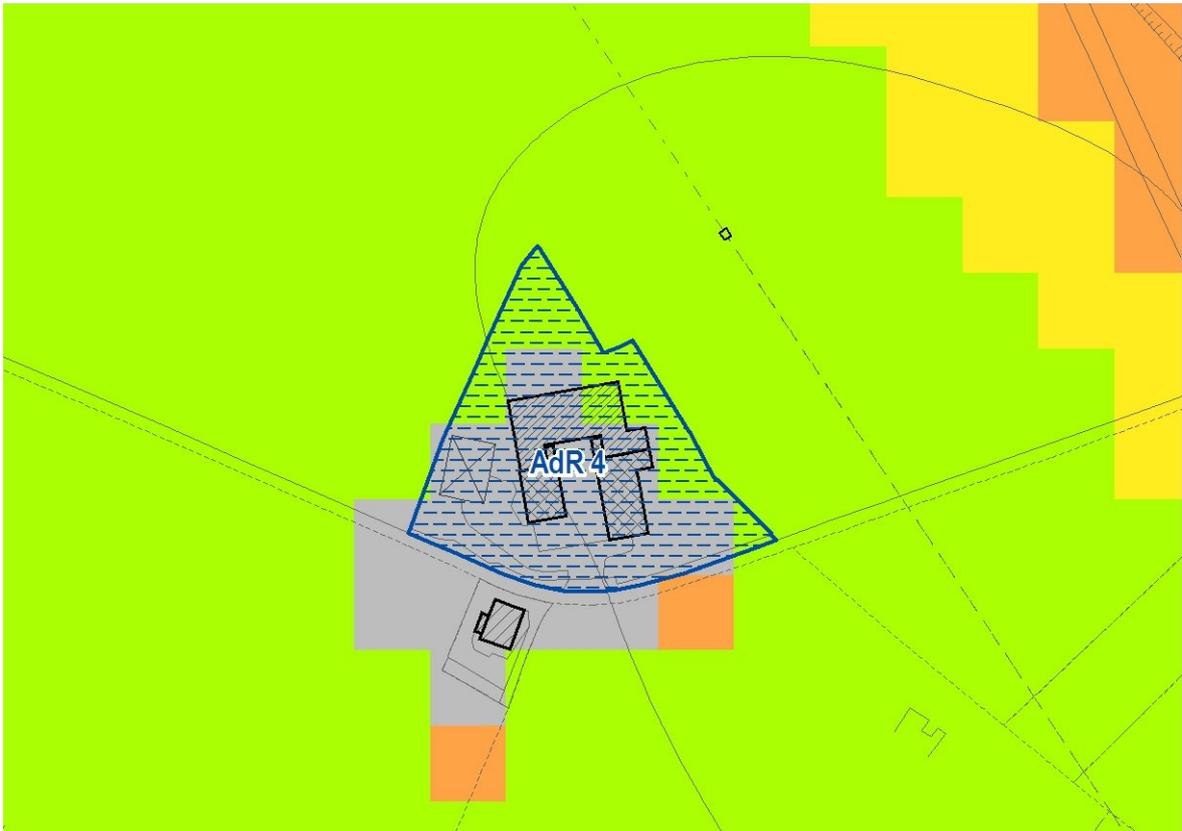
- PRODUTTIVA-INDUSTRIALE;
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA;
- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.



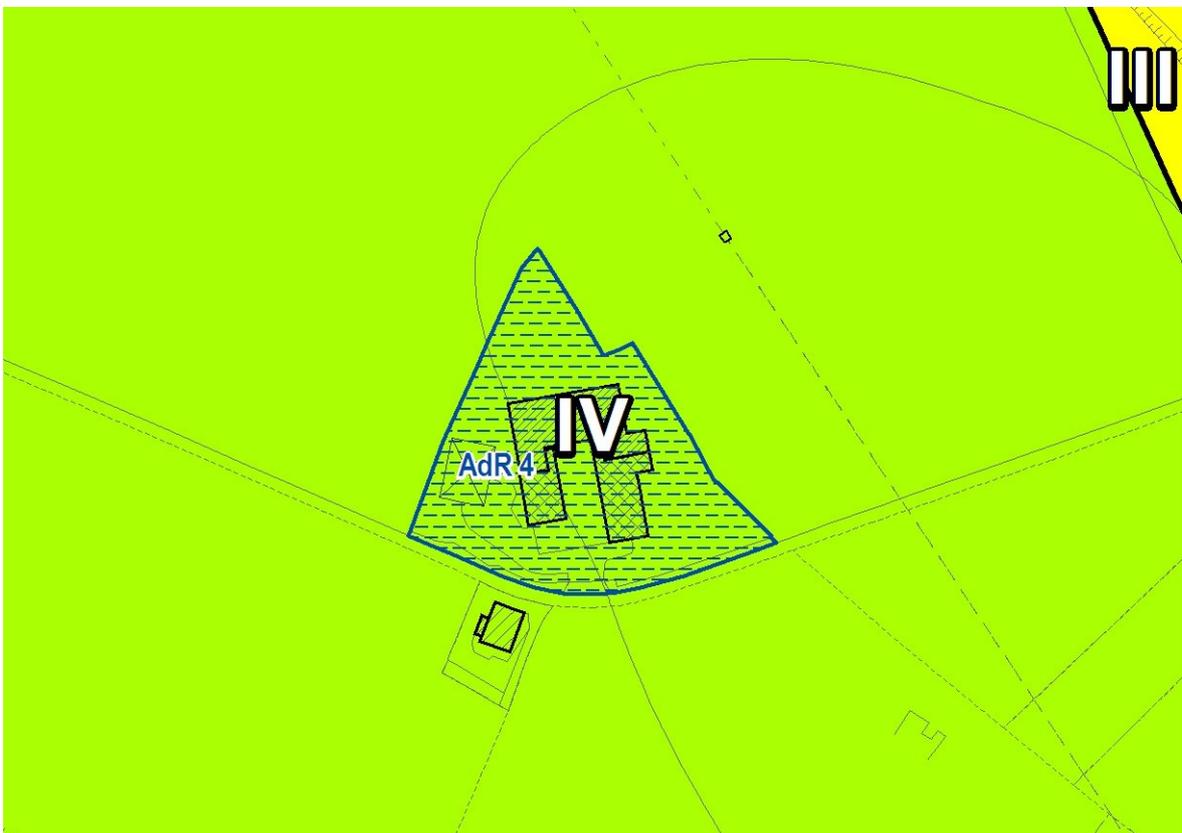
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 5

UBICAZIONE: VIA PRIMO STUCCHI - IMPIANTO AVICOLO BESTETTI

Strategia

Interventi di recupero degli edifici rurali dismessi.

Modalità di attuazione

Gli interventi edilizi che riguardano la possibilità di recupero ai sensi della L.R. 18/2019, si attuano mediante permesso di costruire in deroga alle previsioni del PGT di cui all'art. 40 della L.R. 12/2005.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	4.747
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	esistente
SUPERFICIE LORDA STIMATA	(mq)	1.328
SUPERFICIE LORDA MAX (incremento 20%)	(mq)	1.594
VOLUME STIMATO	(mc)	3.984
VOLUME MAX (incremento 20%)	(mc)	4.781
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	esistente
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	esistente
ALTEZZA MASSIMA	(m)	esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	845
ABITANTI TEORICI		32

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZIALE;
- TURISTICO-RICETTIVA, SENZA LIMITI DIMENSIONALI;
- COMMERCIALE, LIMITATAMENTE AGLI ESERCIZI DI VICINATO, AVENTI SUPERFICIE DI VENDITA COME DEFINITA DAL D.LGS. 114/98 FINO A 250 MQ;
- ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO.

Destinazioni d'uso non compatibili:

- PRODUTTIVA-INDUSTRIALE;
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA;
- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA.



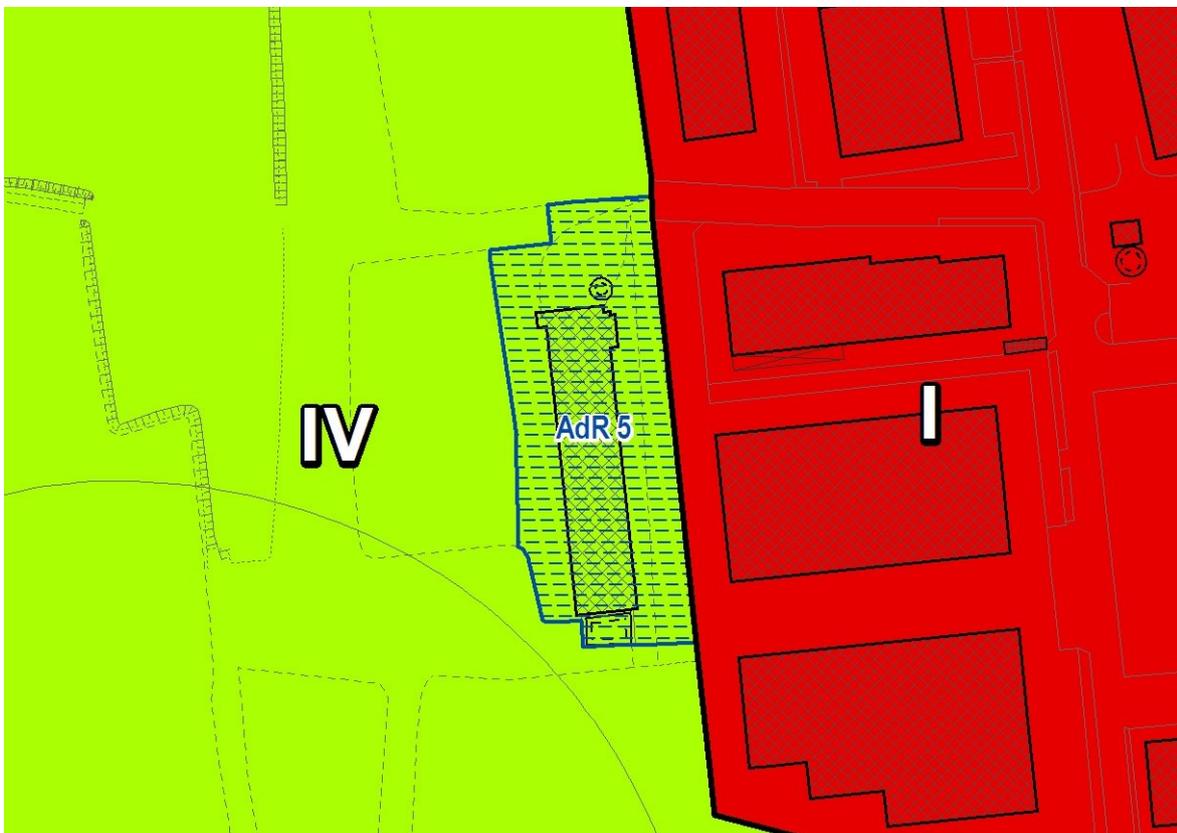
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotografometrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 6

UBICAZIONE: VIA SAN PIETRO 11 E 13 - COMPLESSO VILLA BIFFI

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	15.902
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	esistente
SUPERFICIE LORDA STIMATA	(mq)	3.950
VOLUME STIMATO	(mc)	11.850
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	esistente
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	esistente
ALTEZZA MASSIMA	(m)	esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	2.094
ABITANTI TEORICI		79

Vocazioni funzionali

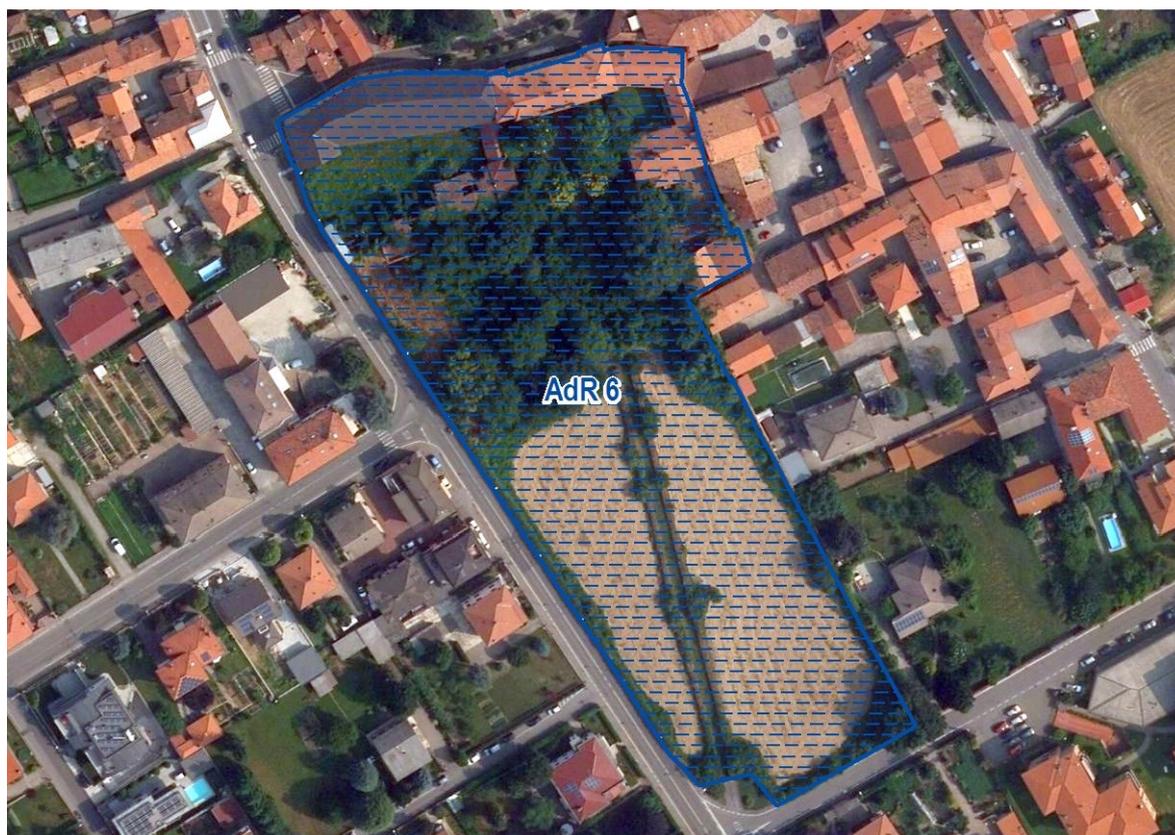
Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE.

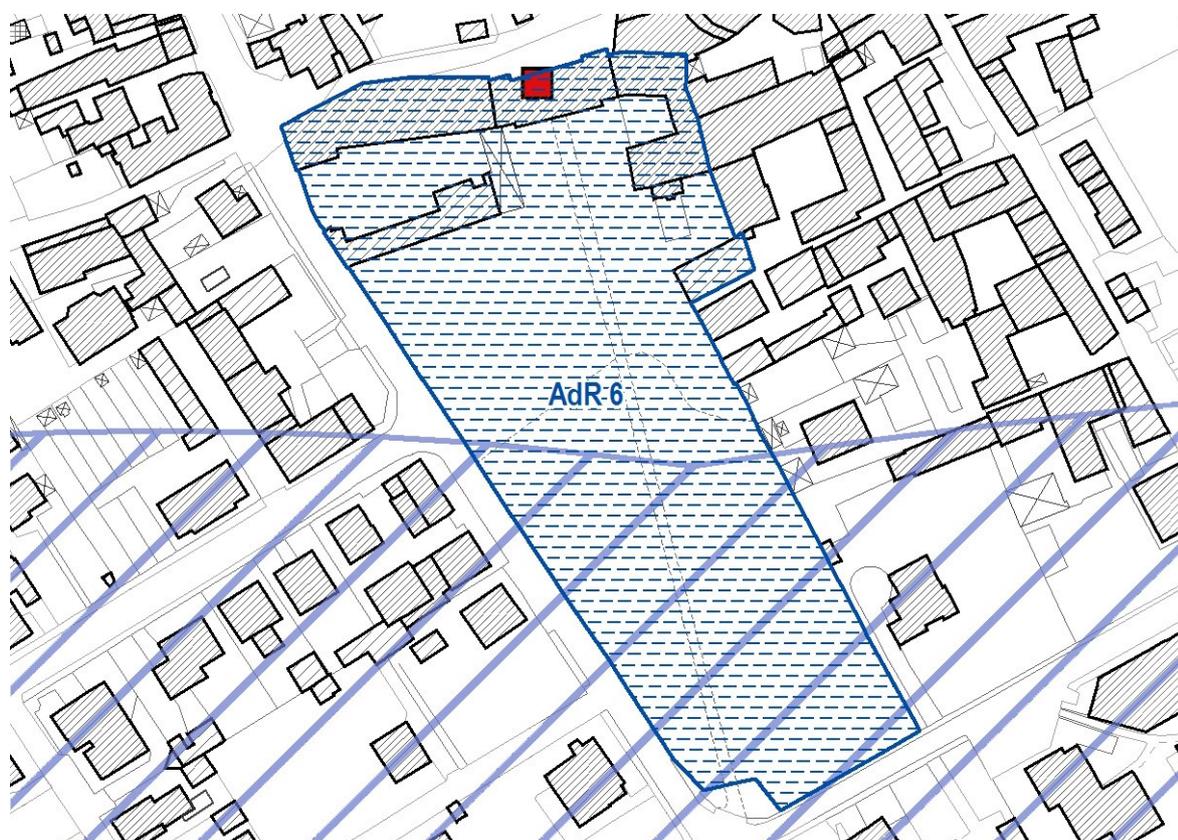
Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA;
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI;
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI;
- TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

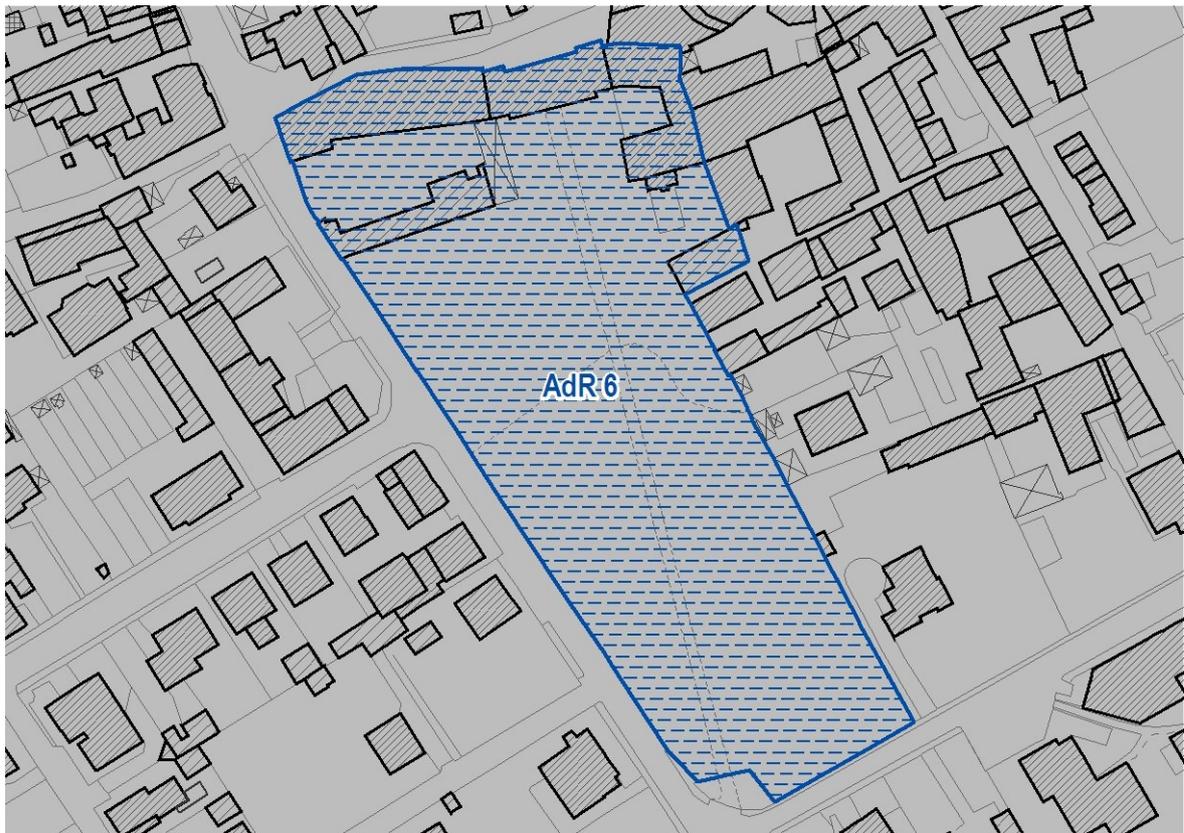
LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



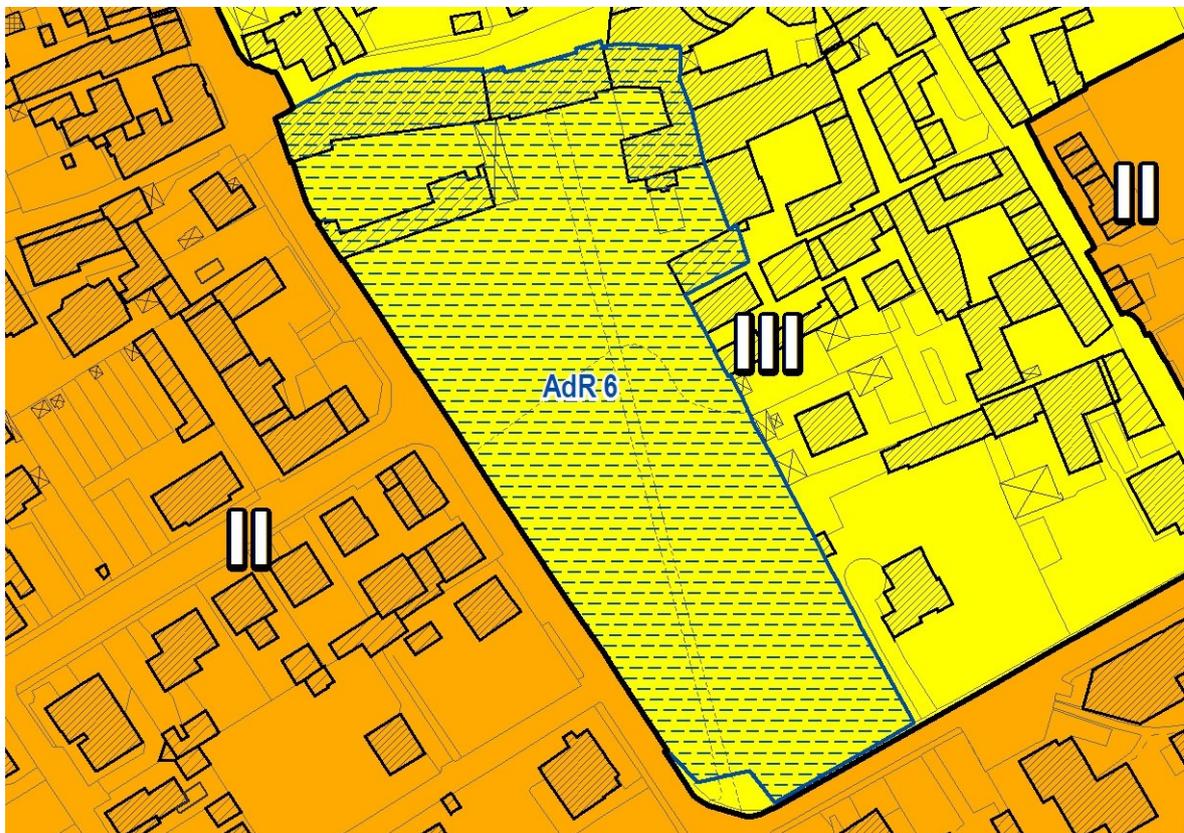
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotografometrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 7

UBICAZIONE: VIA MATTEOTTI 59 - CASCINA SAN GIUSEPPE

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	2.992
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	esistente
SUPERFICIE LORDA STIMATA	(mq)	2.363
VOLUME STIMATO	(mc)	7.089
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	esistente
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	esistente
ALTEZZA MASSIMA	(m)	esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	1.252
ABITANTI TEORICI		47

Vocazioni funzionali

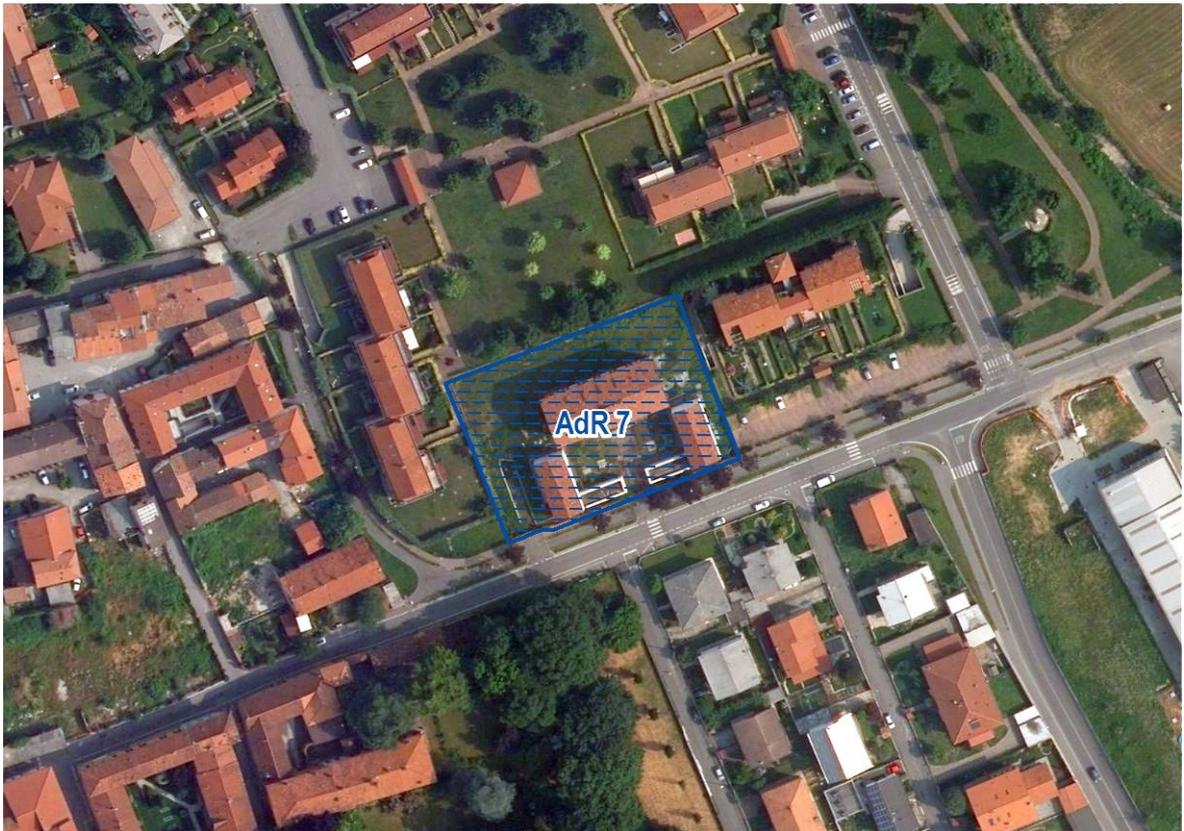
Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE.

Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA;
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI;
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI;
- TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



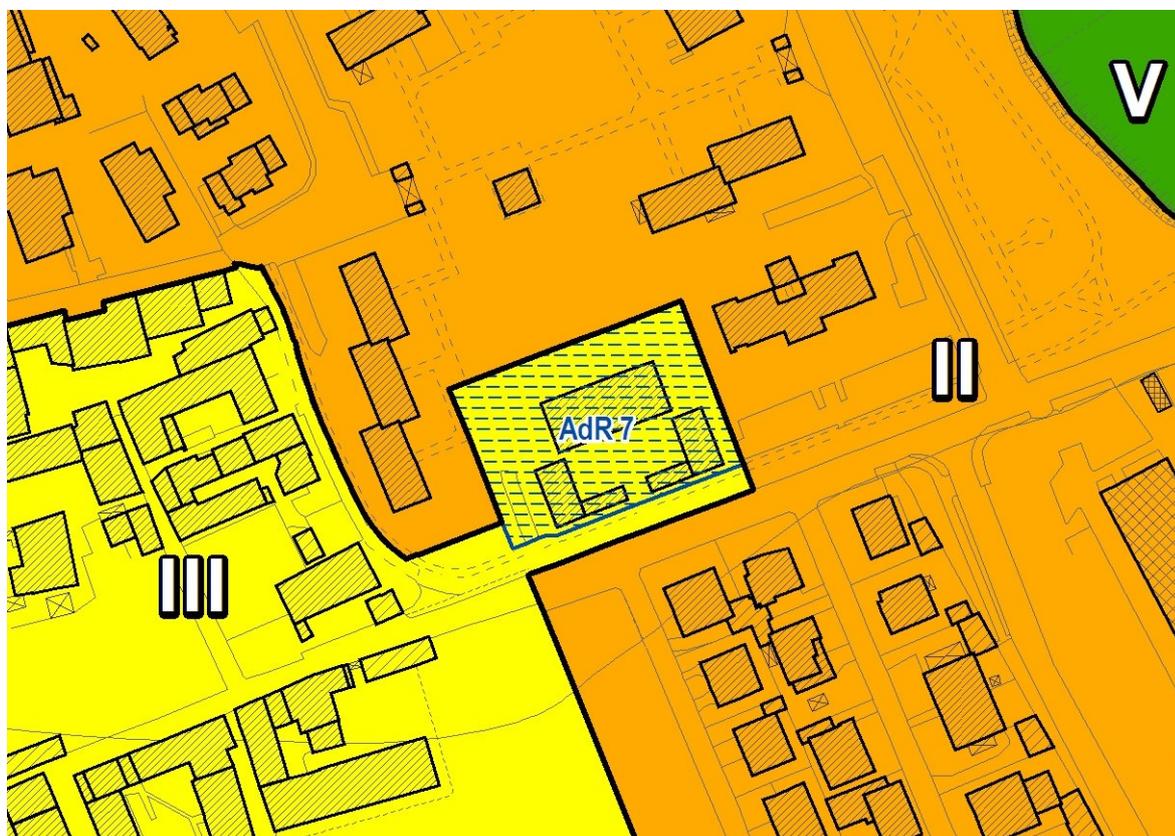
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 8

UBICAZIONE: STRADA ALZAIA - MOLINETTO

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	390
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	esistente
SUPERFICIE LORDA STIMATA	(mq)	500
SUPERFICIE LORDA MAX (incremento una tantum 20%)	(mq)	600
VOLUME STIMATO	(mc)	1.500
VOLUME MAX	(mc)	esistente
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	esistente
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	esistente
ALTEZZA MASSIMA	(m)	esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	318
ABITANTI TEORICI		12

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE.

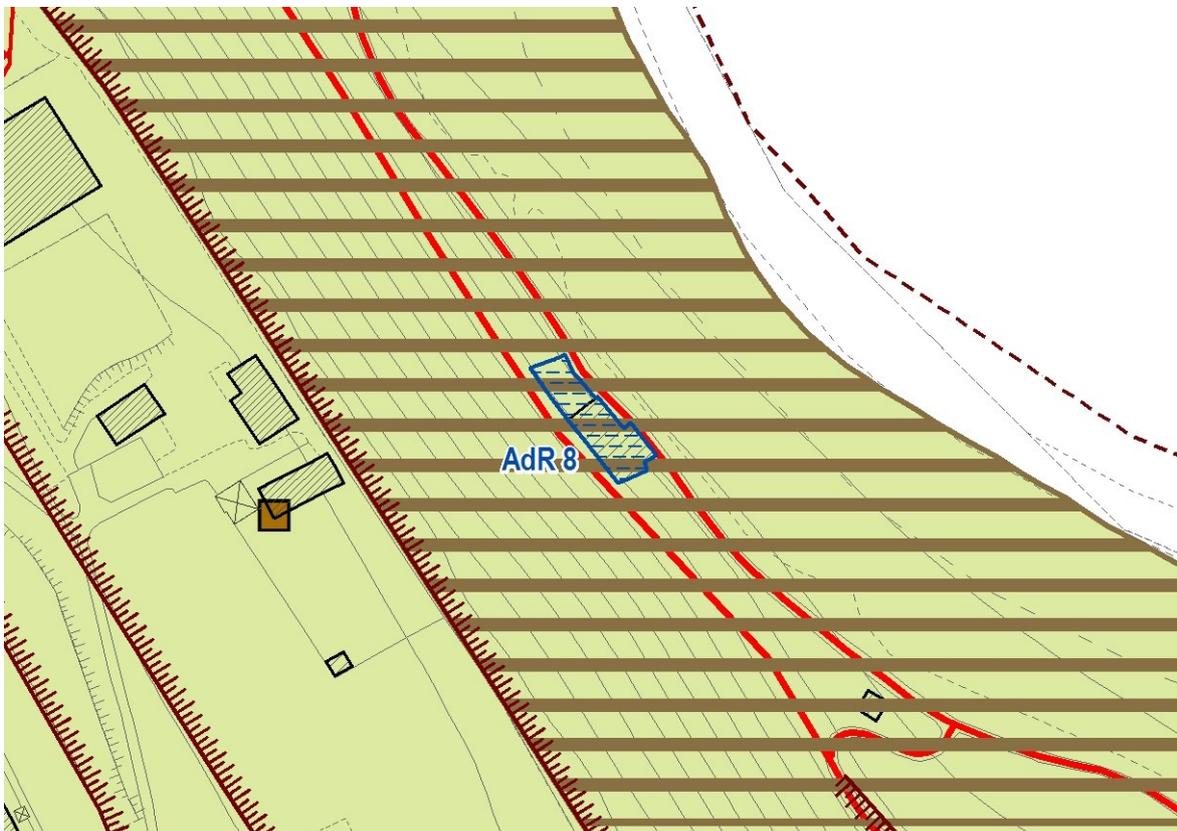
Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA;
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI;
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI;
- TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

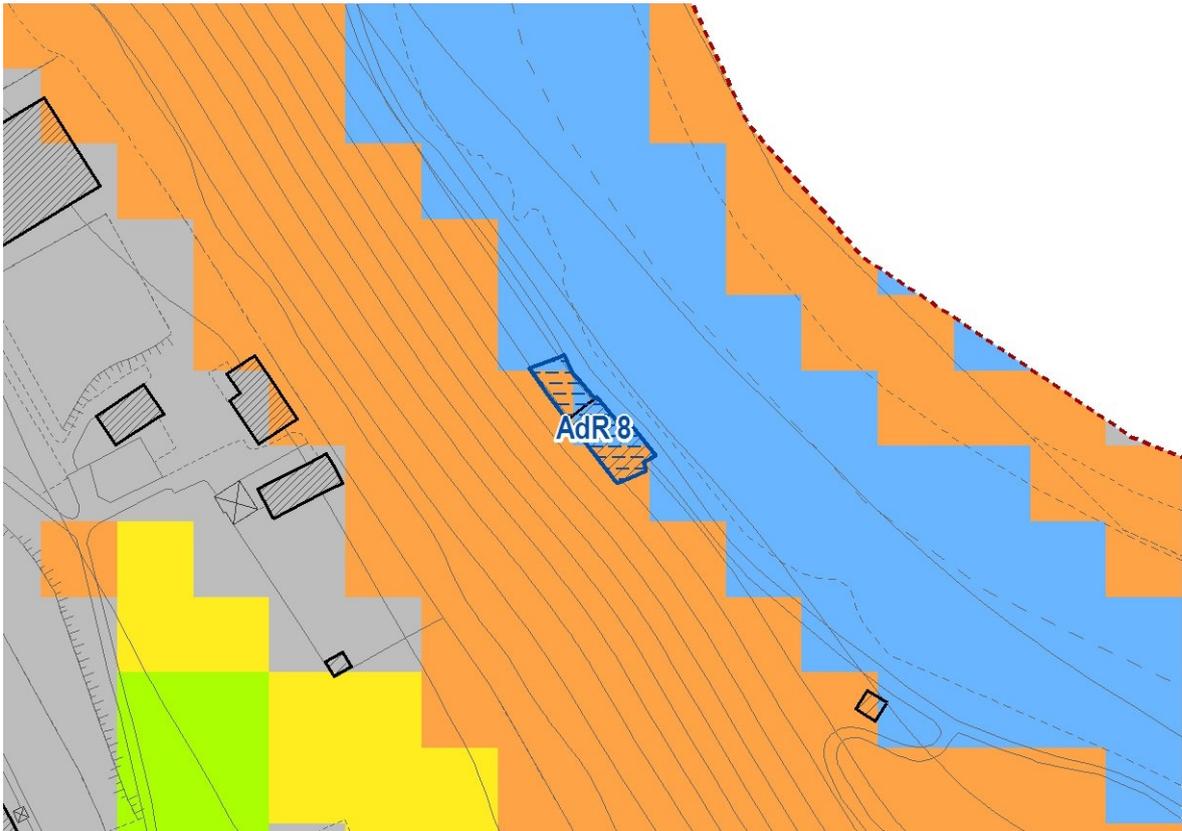
LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 9

UBICAZIONE: STRADA ALZAIA - CASA DEL GENIO

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	1.340
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	esistente
SUPERFICIE LORDA STIMATA	(mq)	334
SUPERFICIE LORDA MAX (incremento una tantum 20%)	(mq)	401
VOLUME STIMATO	(mc)	1.002
VOLUME MAX	(mc)	esistente
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	esistente
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	esistente
ALTEZZA MASSIMA	(m)	esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	212
ABITANTI TEORICI		8

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE.

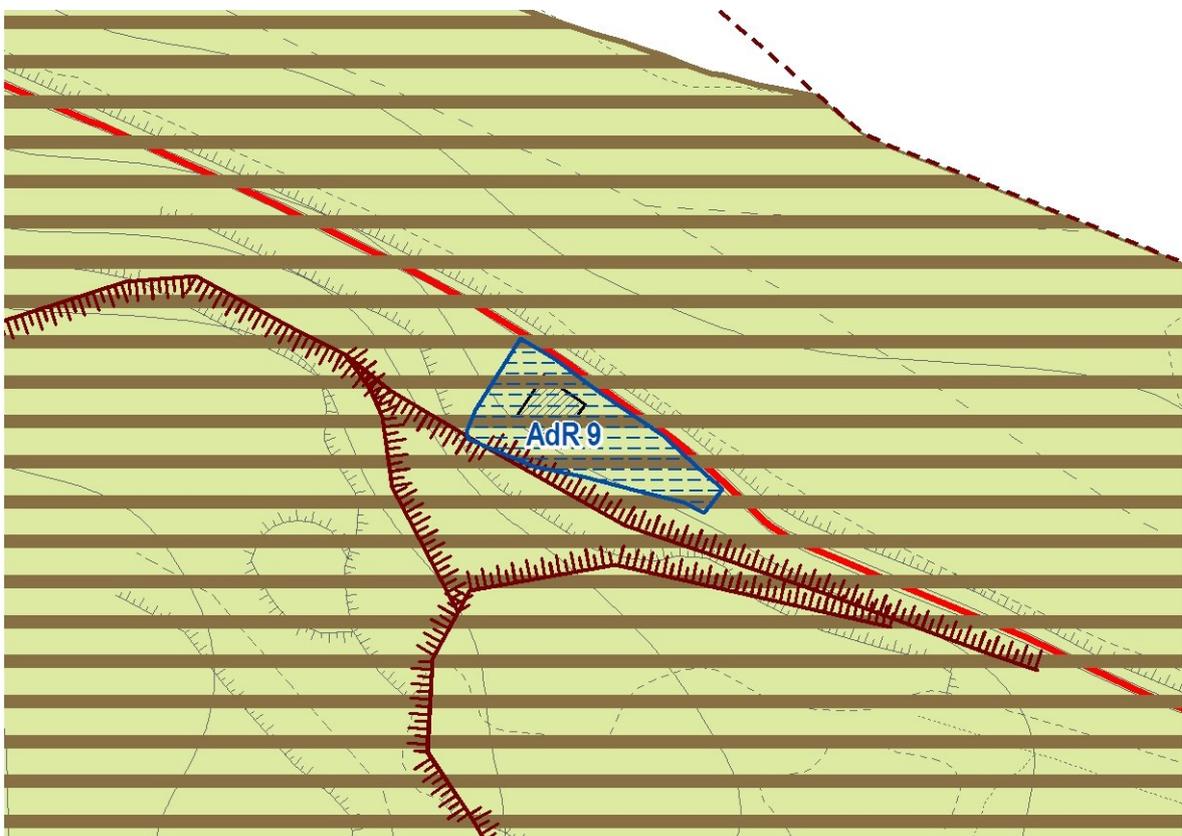
Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA;
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI;
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI;
- TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

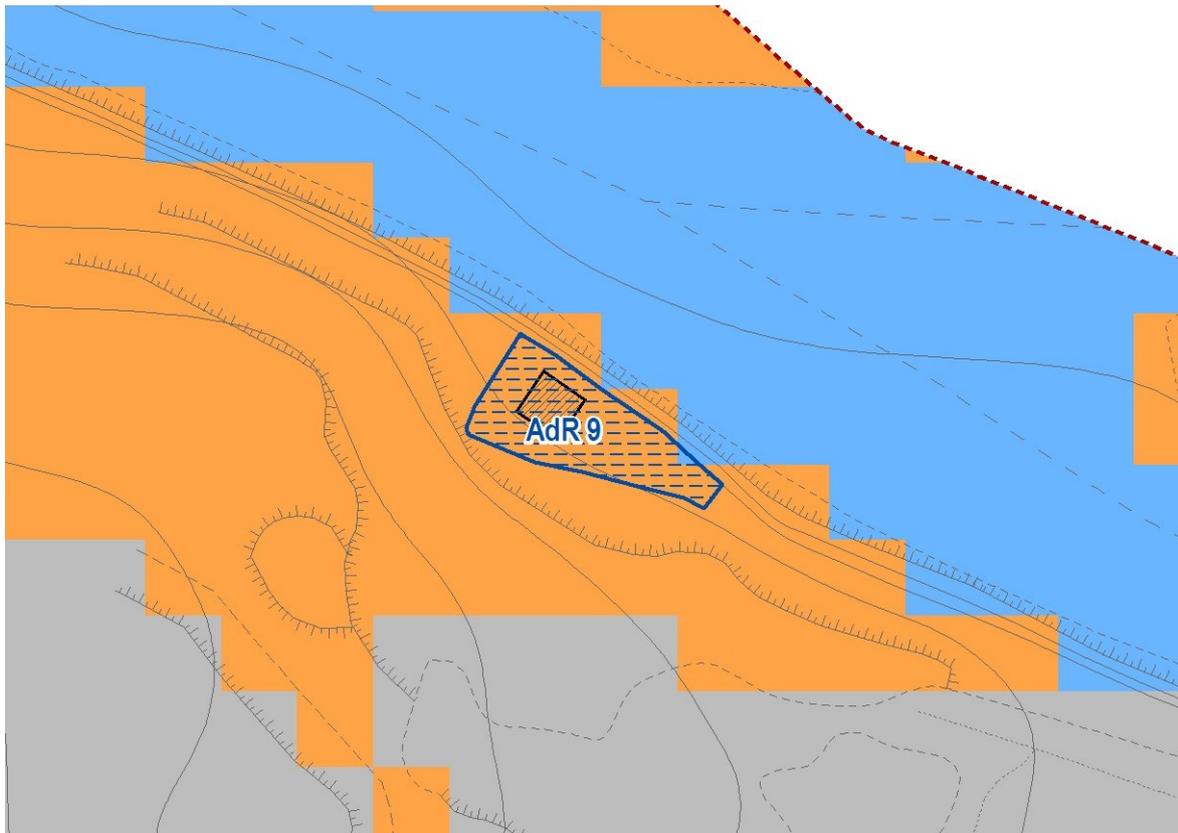
LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



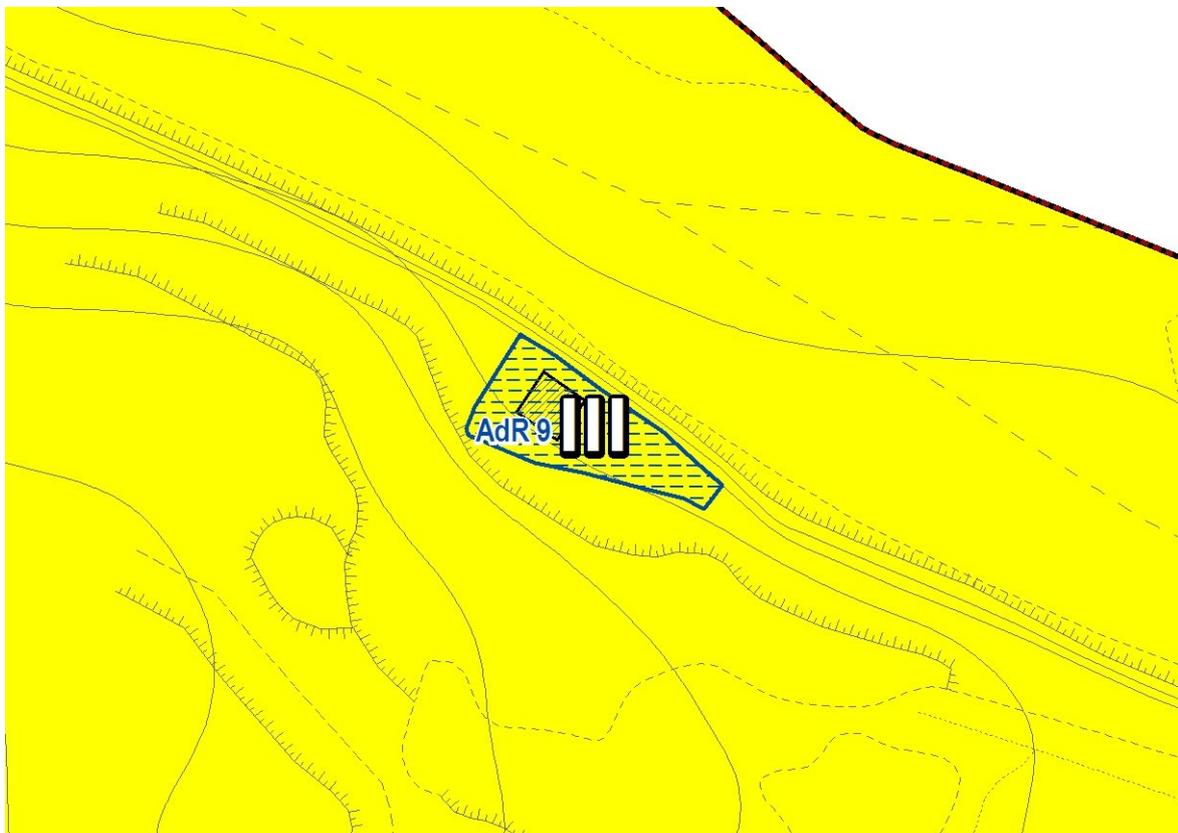
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 10

UBICAZIONE: VIA GARIBALDI 3-7 - VILLA MONZINI

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	2.395
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	esistente
SUPERFICIE LORDA STIMATA	(mq)	3.504
VOLUME STIMATO	(mc)	10.512
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	esistente
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	esistente
ALTEZZA MASSIMA	(m)	esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	1.857
ABITANTI TEORICI		70

Vocazioni funzionali

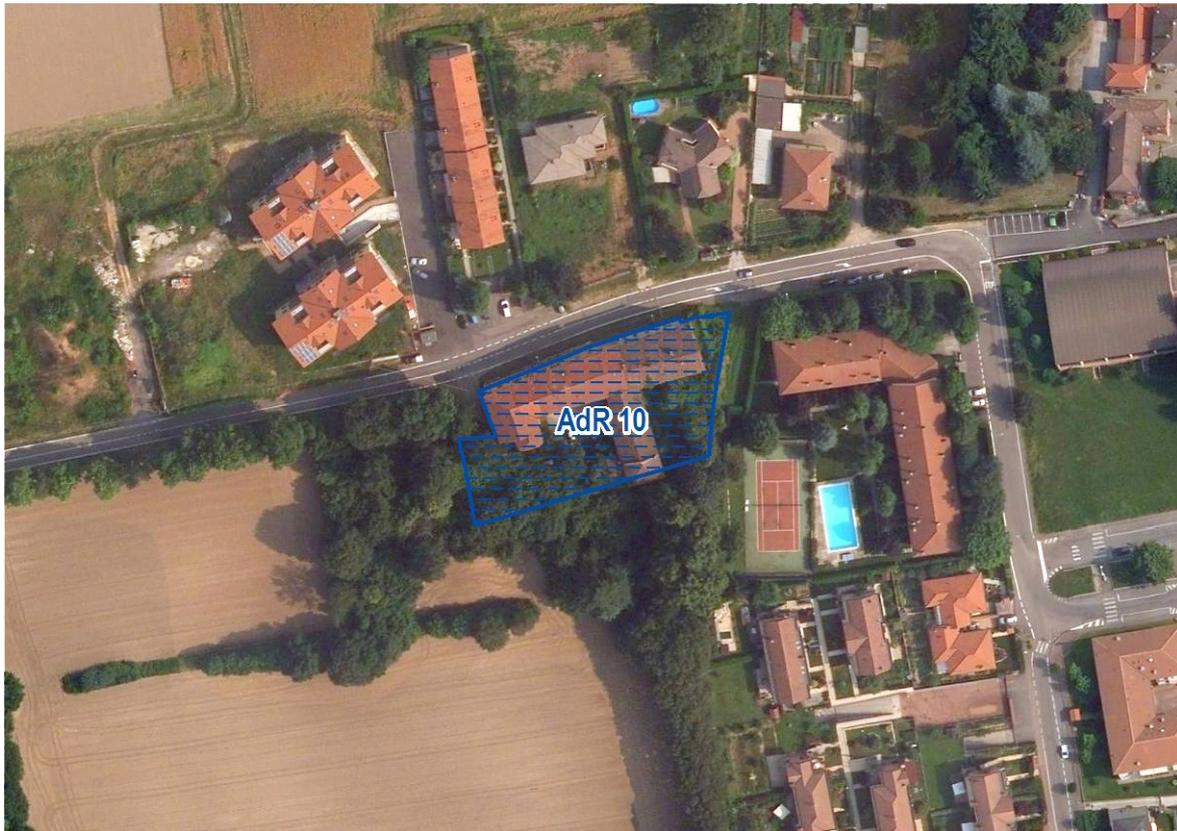
Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE.

Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA;
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI;
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI;
- TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotografometrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 11

UBICAZIONE: STRADA COSTIERA - GOLF CLUB VILLA PARADISO

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	27.729
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	esistente
SUPERFICIE LORDA STIMATA	(mq)	6.939
SUPERFICIE LORDA MAX (incremento 20% previo convenzionamento con l'Ente Parco)	(mq)	8.327
VOLUME STIMATO	(mc)	20.817
VOLUME MAX (incremento 20% previo convenzionamento con l'Ente Parco)	(mc)	24.980
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	esistente
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	esistente
ALTEZZA MASSIMA	(m)	esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	8.327

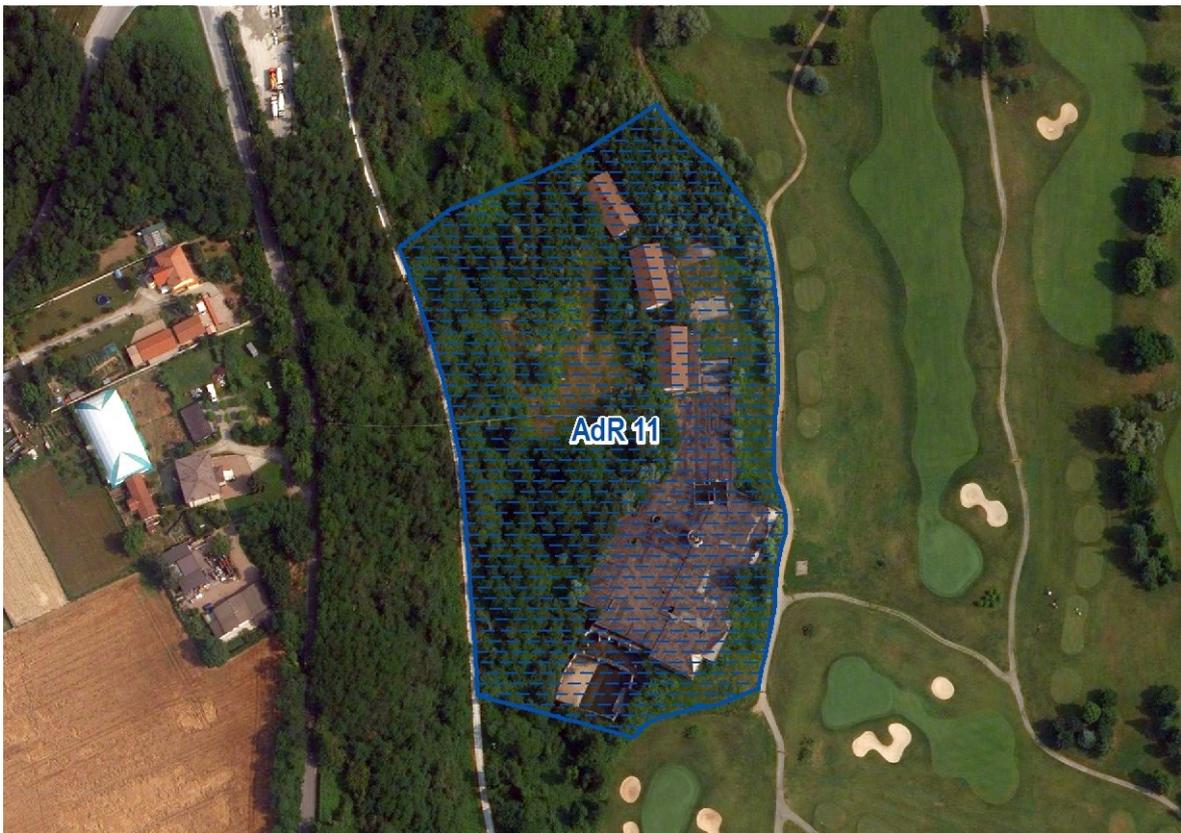
Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

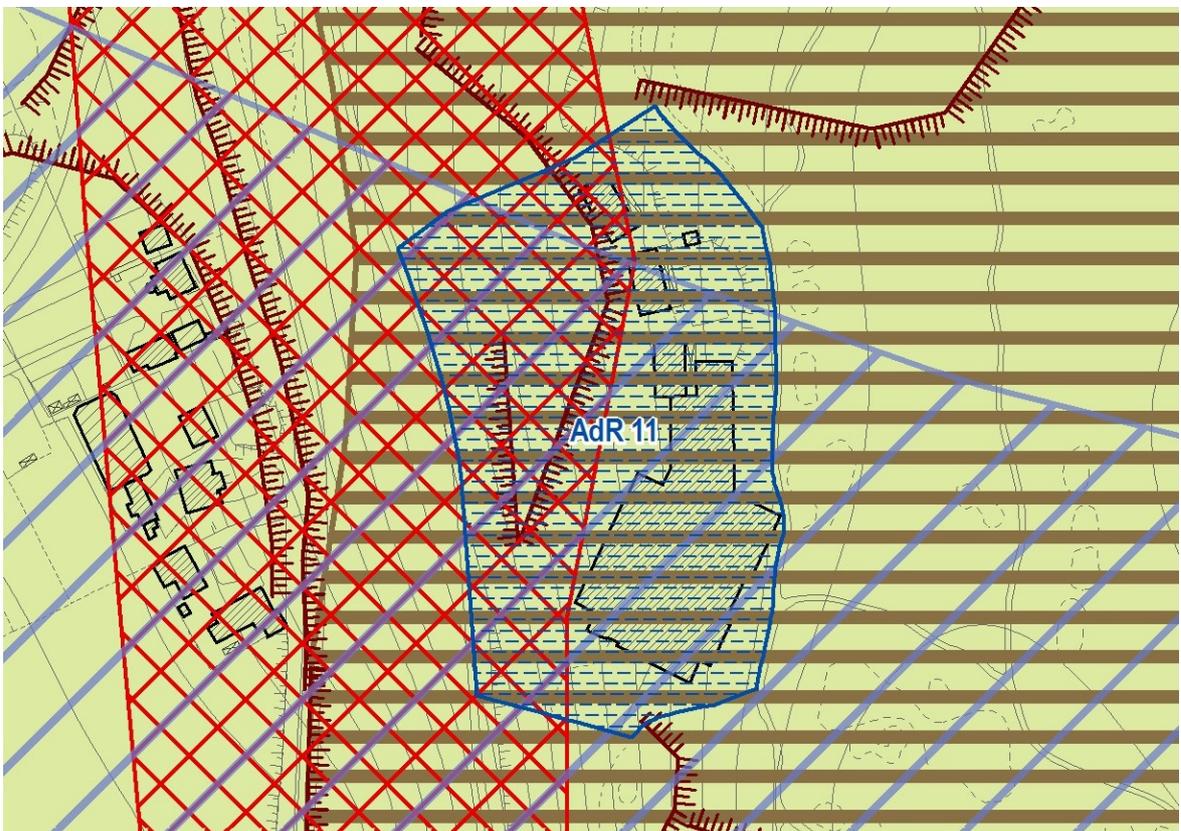
- ZONE ATTREZZATE PER ATTIVITÀ SPORTIVE E LE RELATIVE ATTREZZATURE

Destinazioni d'uso non compatibili:

- TUTTE QUELLE NON SPECIFICATAMENTE AMMESSE



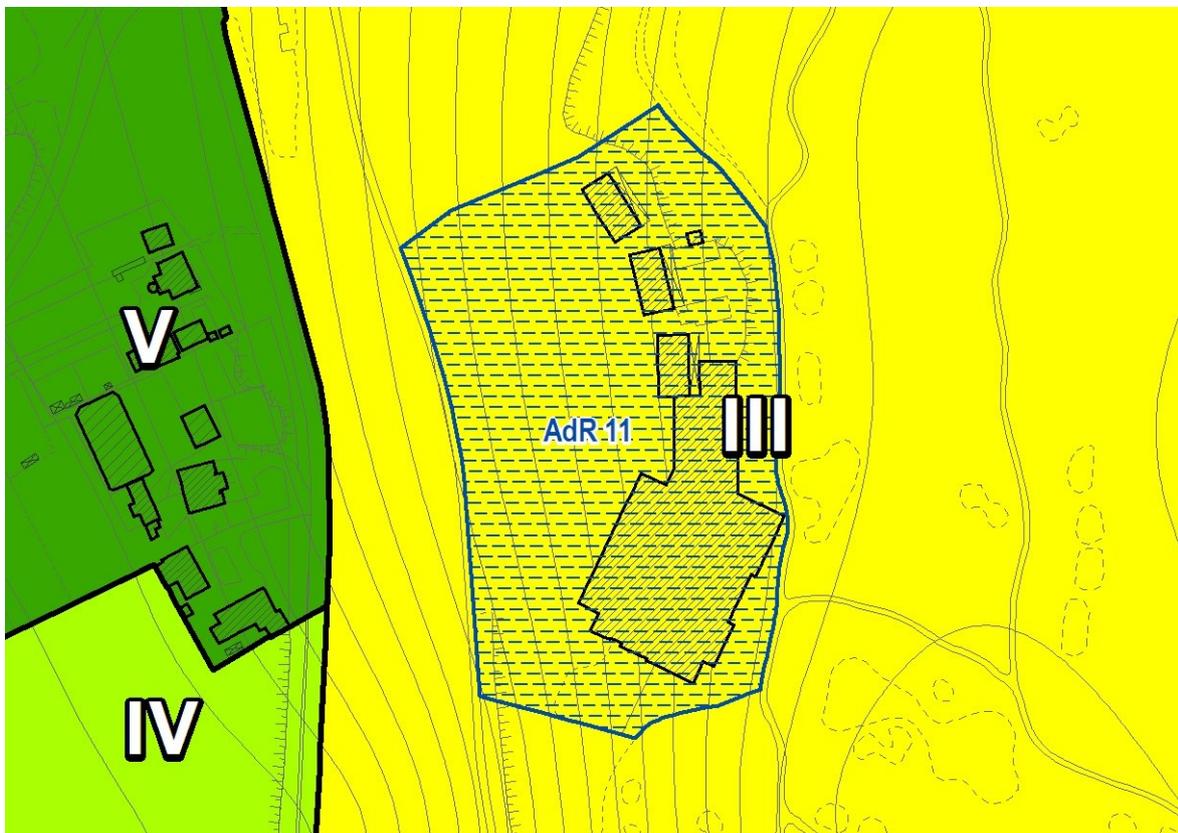
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotografometrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 12

UBICAZIONE: VIA CIRCONVALLAZIONE 47 - EX TIPOGRAFIA SCOTTI

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	2.823
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	0,333
SUPERFICIE LORDA	(mq)	940
VOLUME	(mc)	2.820
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	50
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	11
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	498
ABITANTI TEORICI		19

Vocazioni funzionali

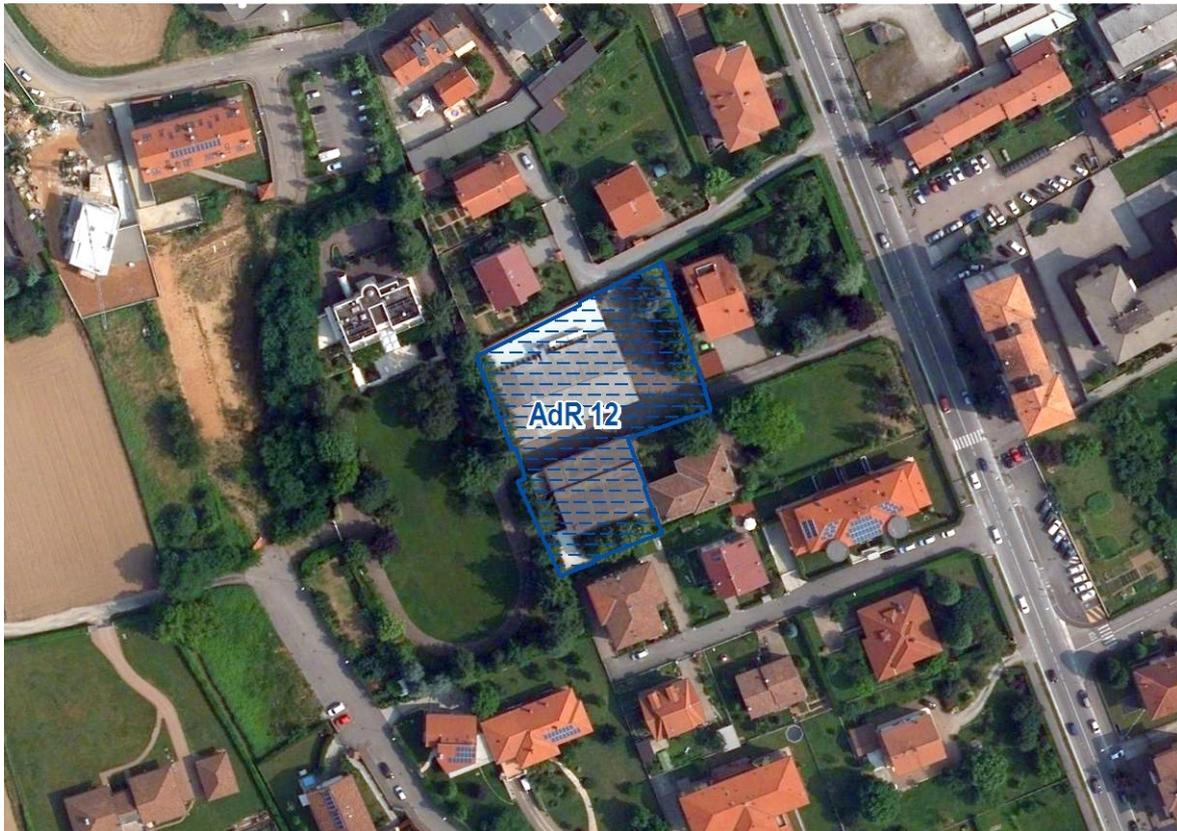
Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE.

Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA;
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI;
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI;
- TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



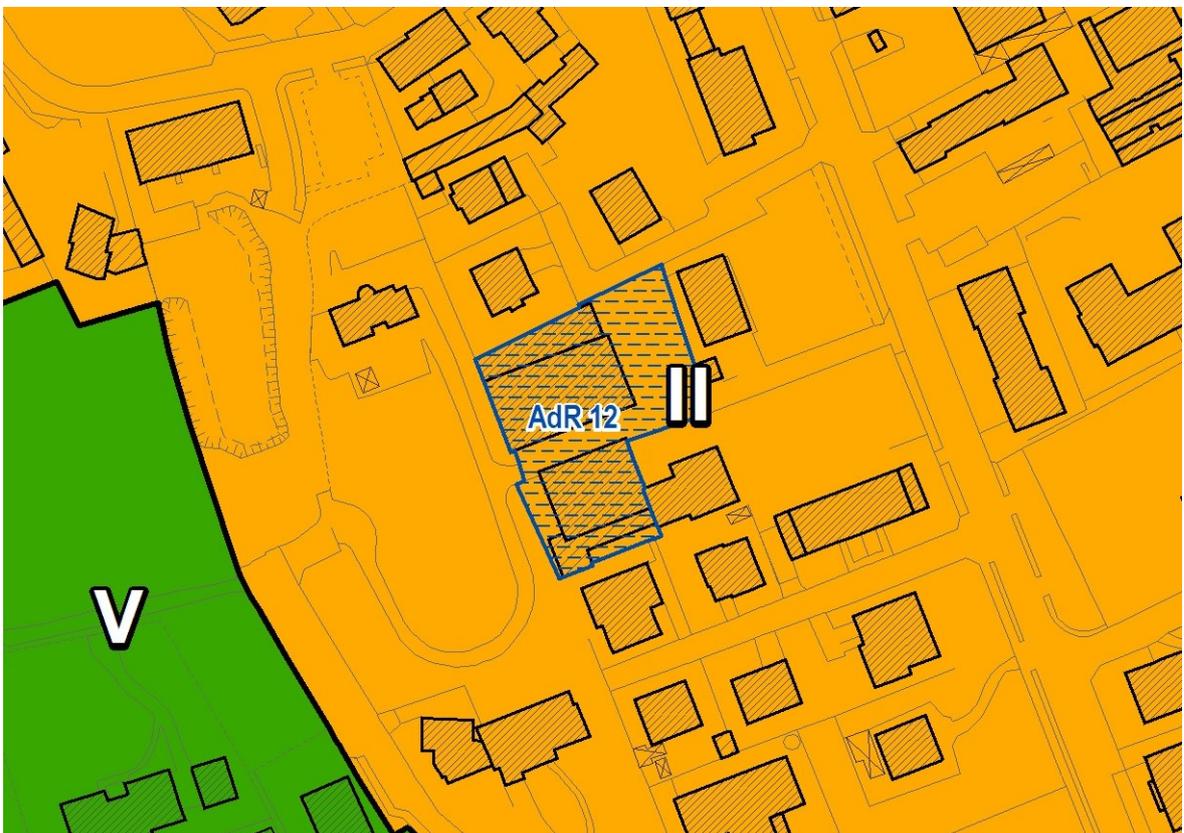
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 13

UBICAZIONE: VIA CIRCONVALLAZIONE 40 - UFFICI OFFICINA DELLA LUCE

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	671
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	0,666
SUPERFICIE LORDA	(mq)	447
VOLUME	(mc)	1.341
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	50
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	13
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	237
ABITANTI TEORICI		9

Vocazioni funzionali

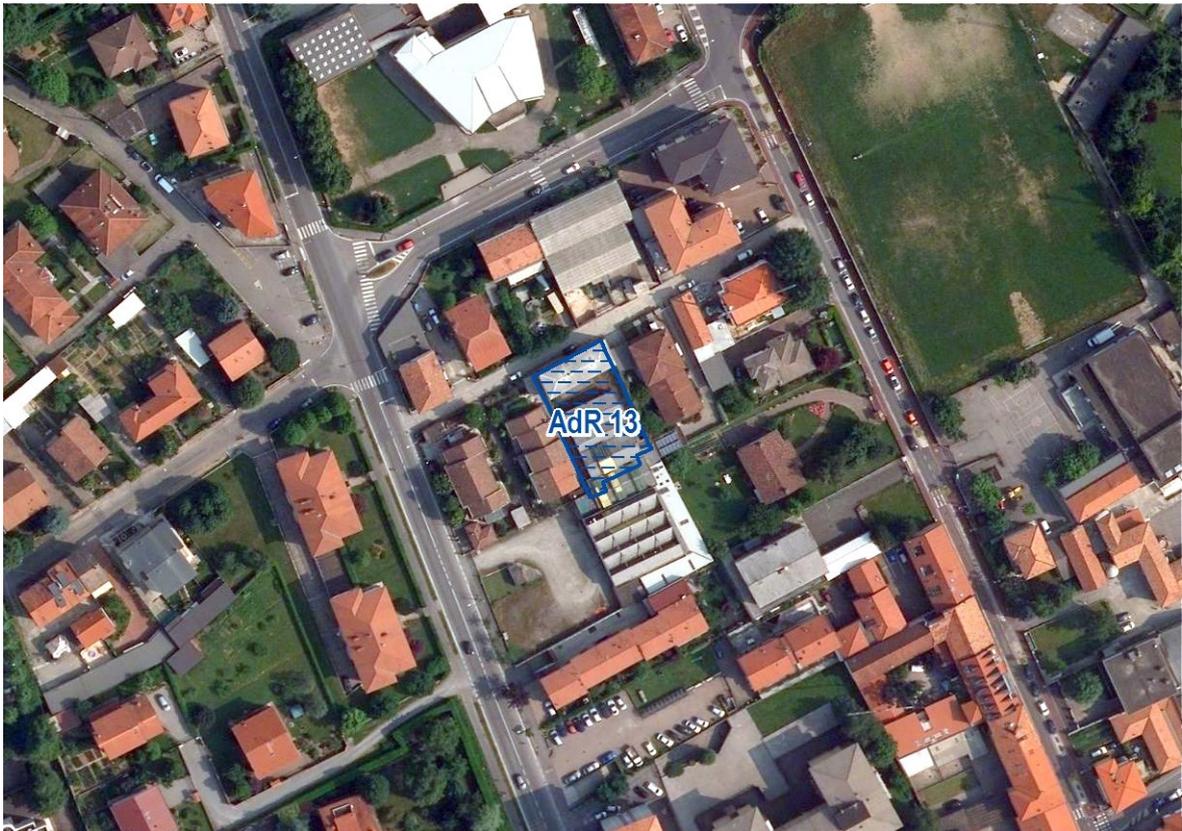
Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE.

Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA;
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI;
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI;
- TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



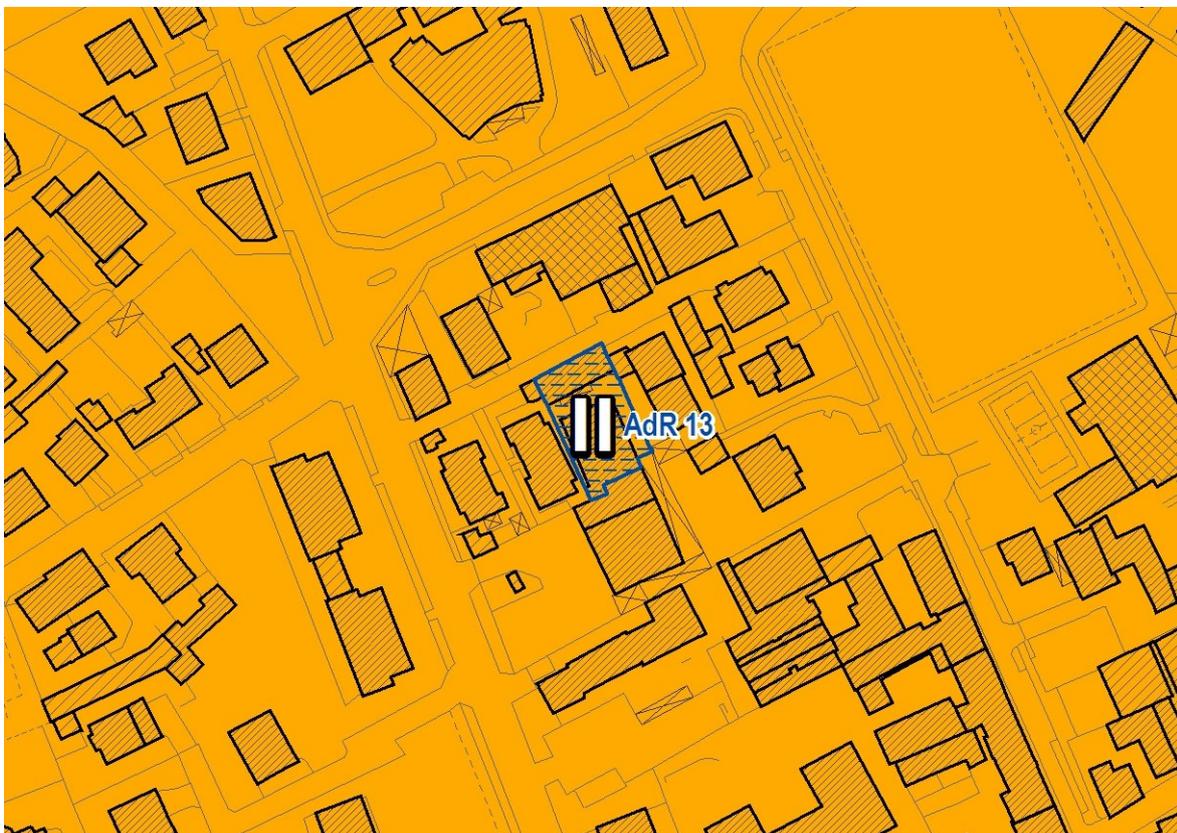
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 14

UBICAZIONE: VIA NAZARIO SAURO 5 - EX NAVA CASCHI

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	771
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	0,666
SUPERFICIE LORDA	(mq)	513
VOLUME	(mc)	1.540
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	50
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	13
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	272
ABITANTI TEORICI		10

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE.

Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA;
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI;
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI;
- TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



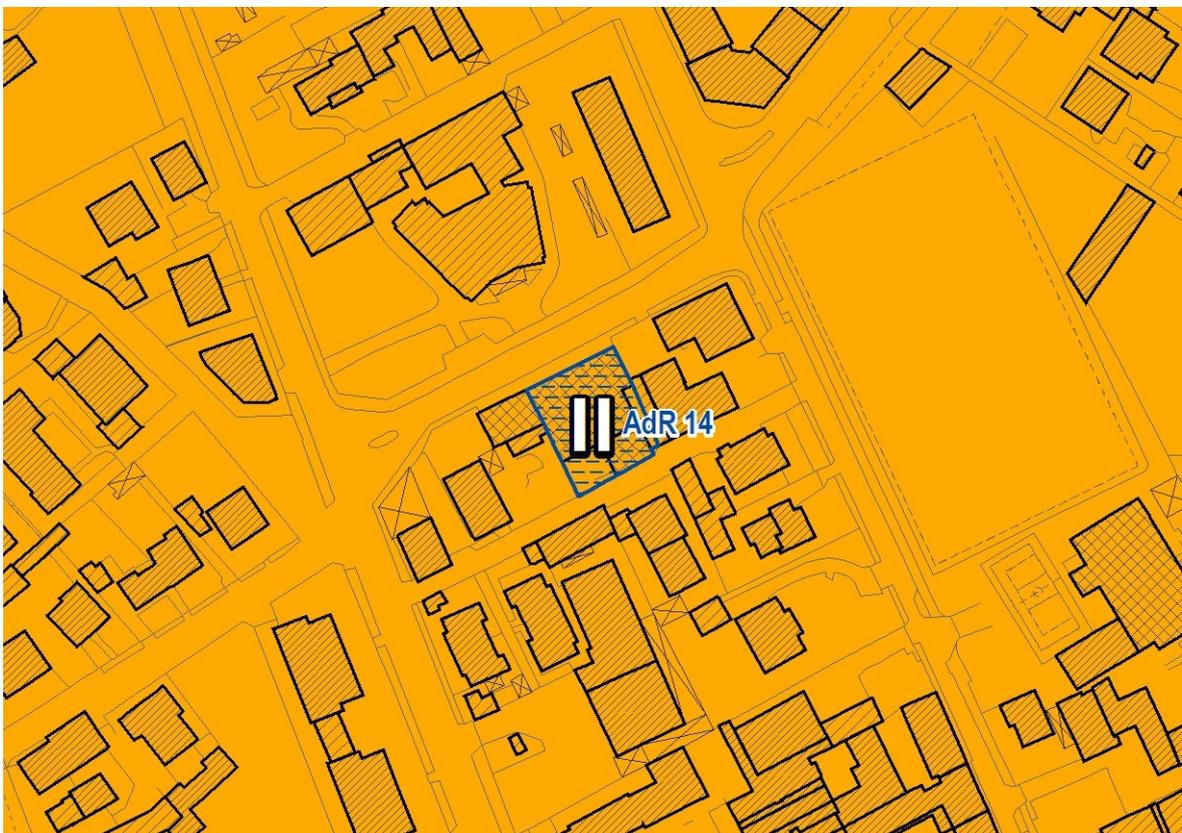
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 15

UBICAZIONE: VIA MATTEOTTI, VIA PORTA

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	2.476
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	esistente
SUPERFICIE LORDA STIMATA *	(mq)	2.793
VOLUME STIMATO	(mc)	8.379
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	esistente
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	esistente
ALTEZZA MASSIMA	(m)	esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	1.480
ABITANTI TEORICI		56

* superficie desunta ex PRA 6

Vocazioni funzionali

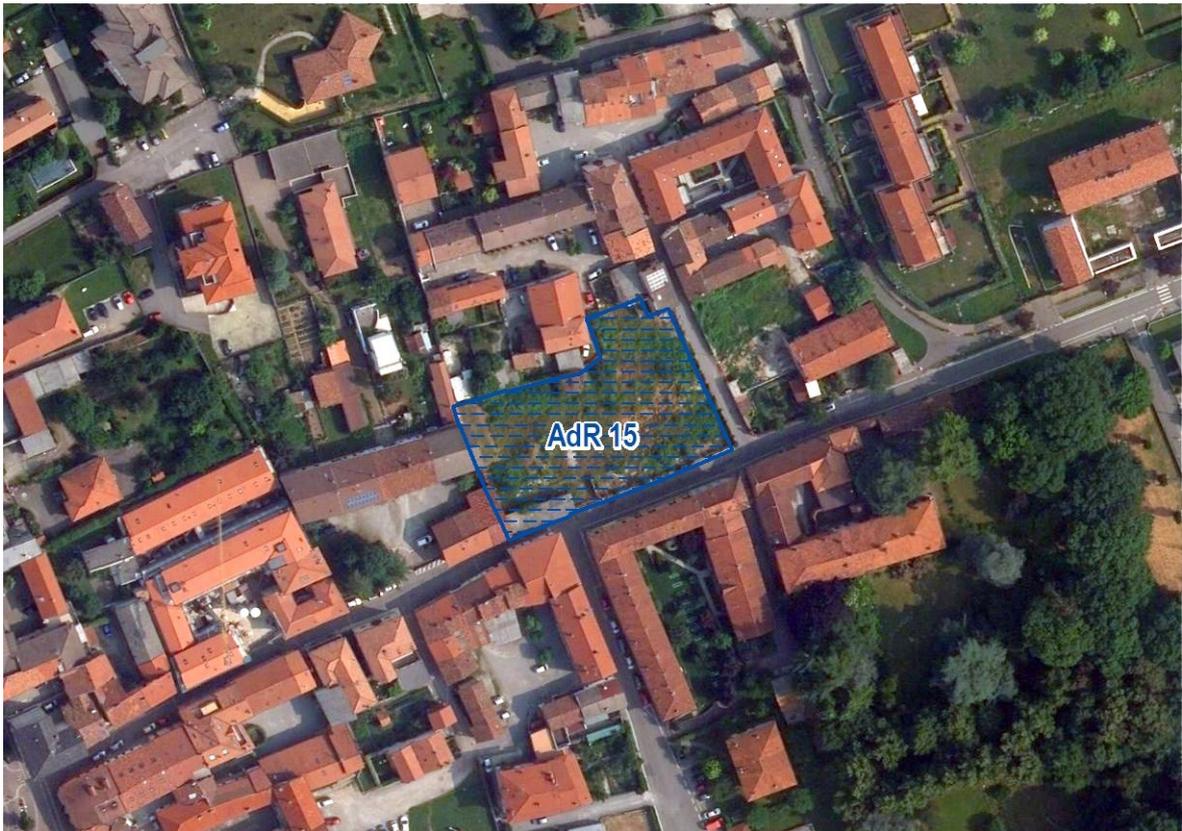
Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE.

Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA;
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI;
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI;
- TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



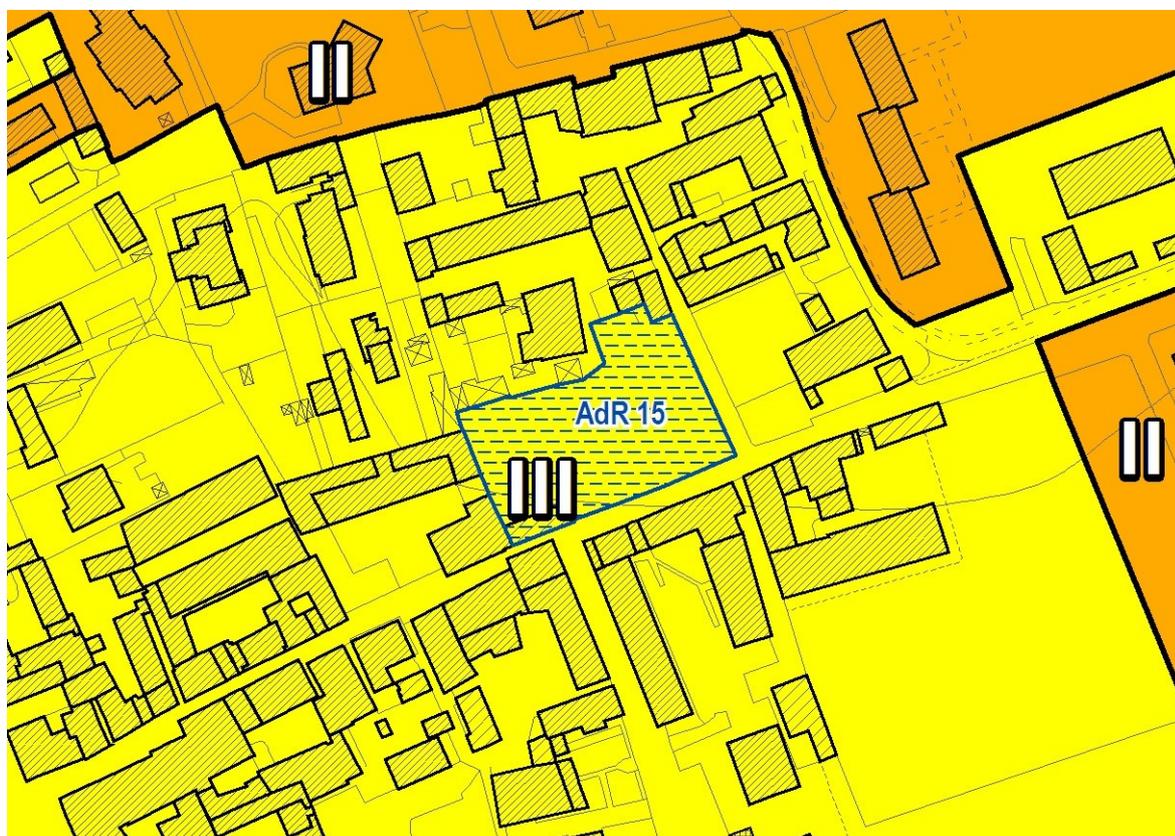
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 16

UBICAZIONE: PIAZZA SAN GIORGIO - VILLA MIZZI

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	3.145
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	esistente
SUPERFICIE LORDA STIMATA	(mq)	798
VOLUME STIMATO	(mc)	2.394
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	esistente
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	esistente
ALTEZZA MASSIMA	(m)	esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	423
ABITANTI TEORICI		16

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE.

Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA;
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI;
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI;
- TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



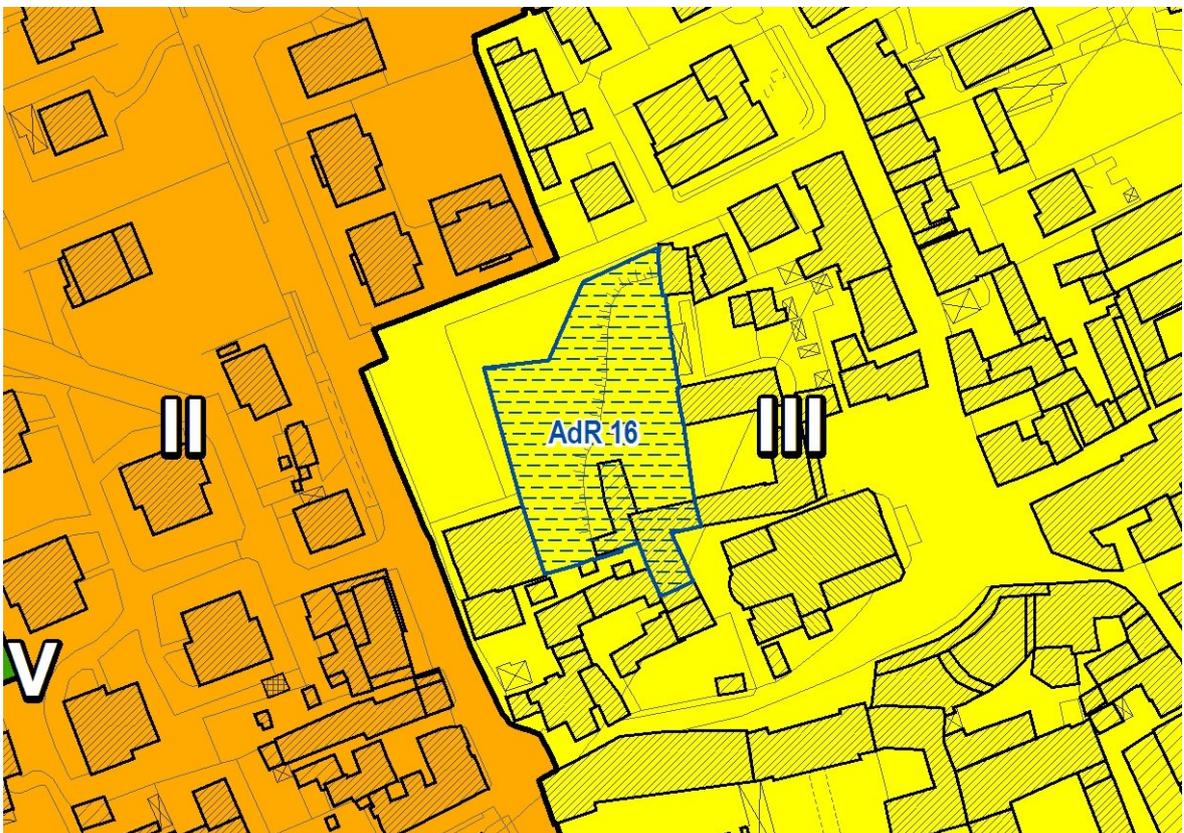
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 17

UBICAZIONE: STRADA COSTIERA - DAINA SNC

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	9.027
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	0,333
SUPERFICIE LORDA	(mq)	3.006
VOLUME	(mc)	9.018
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	50
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	11
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	1.593
ABITANTI TEORICI		60

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE.

Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA;
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI;
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI;
- TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

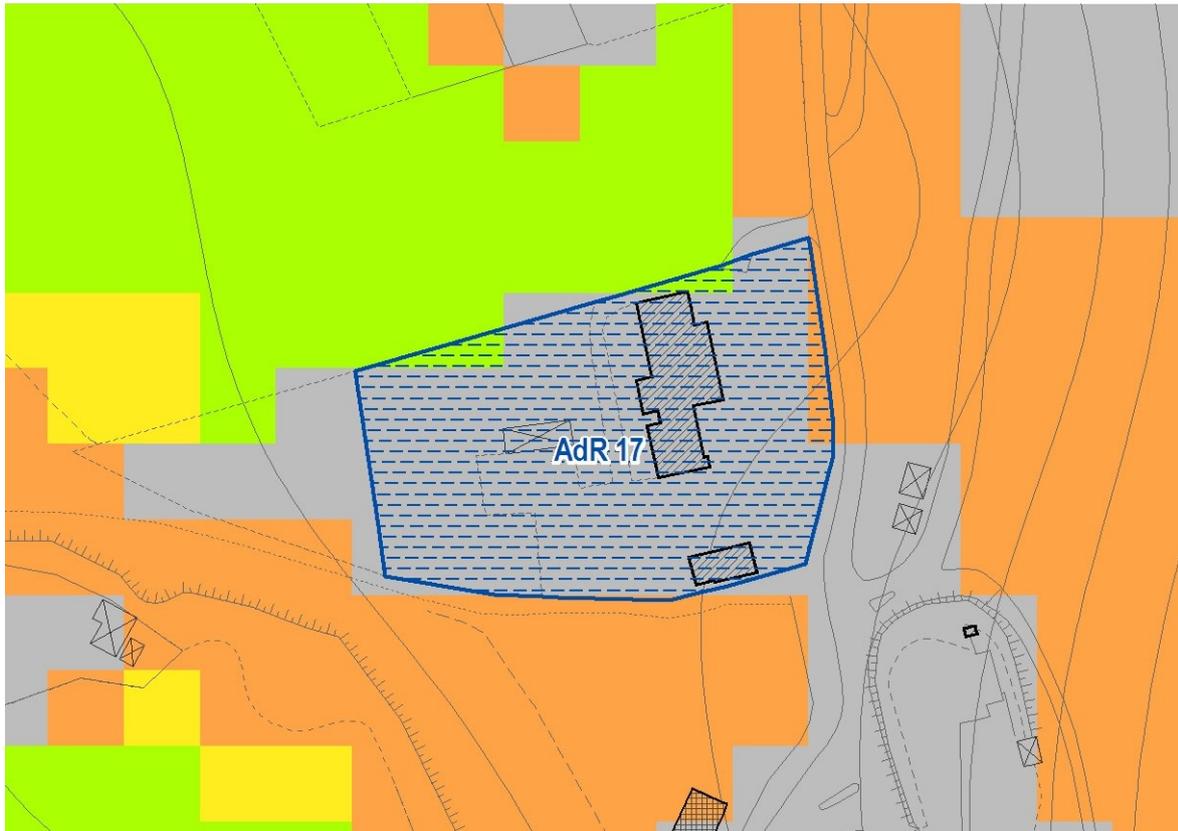
LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



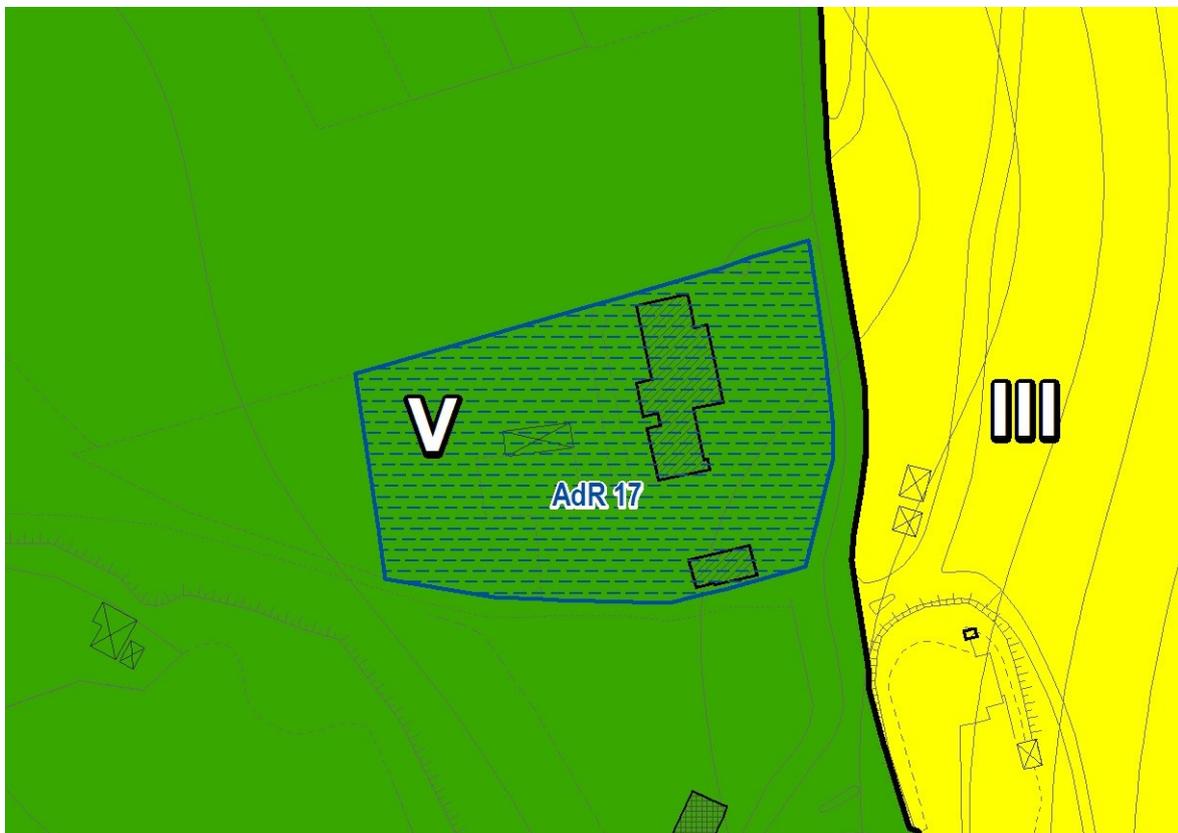
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotografometrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di rigenerazione AdR 18

UBICAZIONE: VIA BIFFI

Strategia

Interventi di recupero delle aree dismesse.

Modalità di attuazione

L'attuazione avviene ordinariamente tramite permesso di costruire convenzionato.

Resta fermo, per gli interventi edilizi minori, il regime amministrativo previsto dall'ordinamento vigente. In tali casi, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, l'attuazione è subordinata all'acquisizione del titolo di legittimazione o atto di assenso comunque denominato, rapportato al concreto intervento edilizio.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	1.100
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mc/mq)	esistente
SUPERFICIE LORDA STIMATA	(mq)	1.283
VOLUME STIMATO	(mc)	3.849
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	esistente
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	esistente
ALTEZZA MASSIMA	(m)	esistente
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	680
ABITANTI TEORICI		26

Vocazioni funzionali

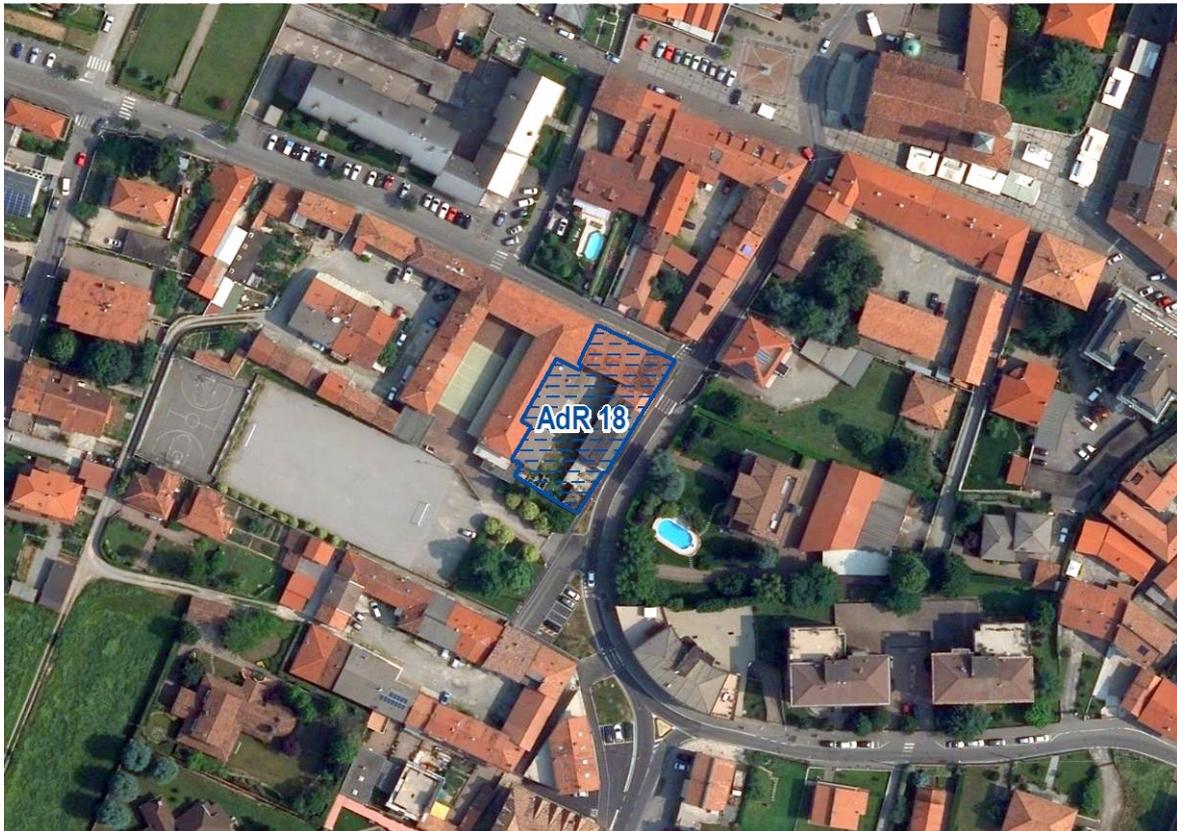
Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE.

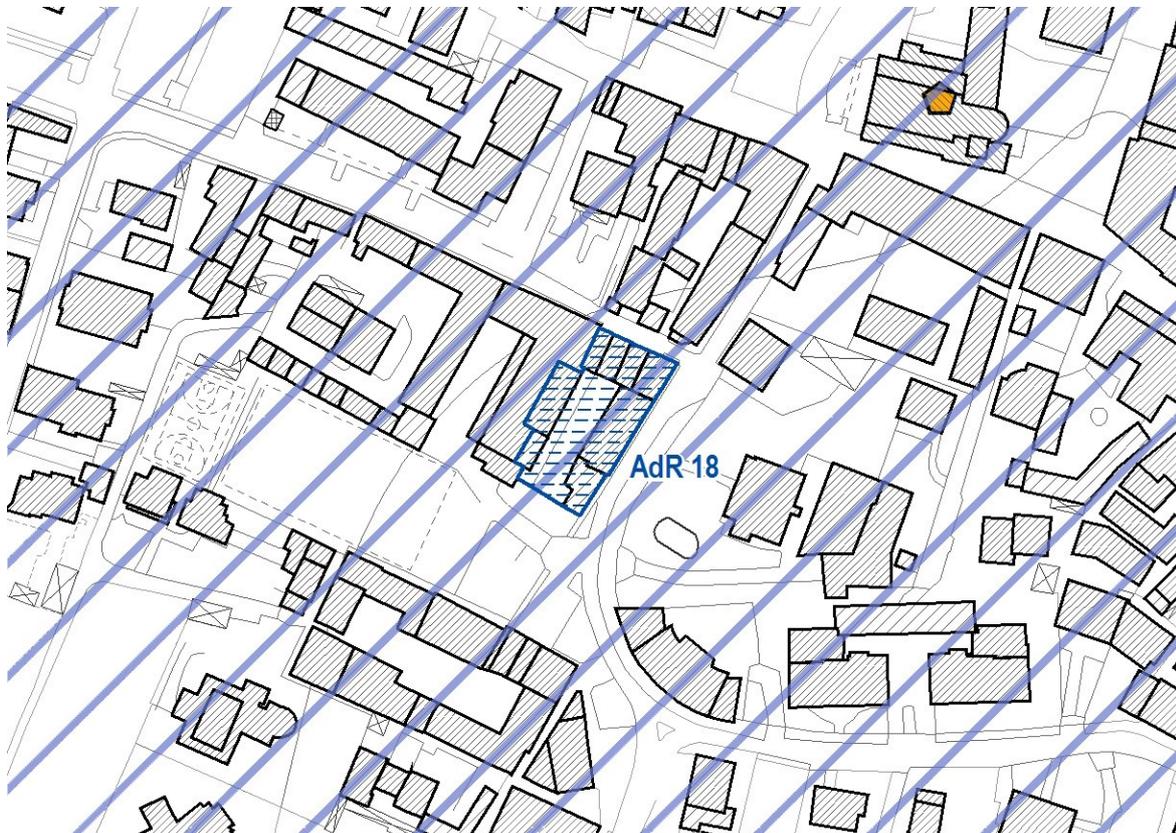
Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA;
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI;
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI;
- TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano





5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: POLITICHE, STRATEGIE E DISCIPLINA DI INTERVENTO

Gli ambiti di trasformazione riguardano aree all'interno delle quali il Piano di Governo del Territorio individua interventi prioritari e strategici di perfezionamento della struttura urbana, di valorizzazione dei contesti paesaggistici, di accrescimento di servizi e di spazi per la collettività, nell'ottica dello sviluppo sostenibile.

Le seguenti Schede di Indirizzo Progettuale, in ragione della preminente politica territoriale perseguita, esplicitano le connotazioni urbanistiche fondamentali di ogni intervento, gli obiettivi strategici di sviluppo e miglioramento, i criteri di intervento per rendere efficienti gli insediamenti.



Ambito di trasformazione AdT 1

UBICAZIONE: VIA GIUSEPPE GARIBALDI

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito è collocato nella parte nord del territorio comunale e ad ovest del tessuto consolidato di Porto d'Adda, in un contesto prevalentemente residenziale che si è sviluppato intorno all'omonimo centro storico.

L'area è attualmente utilizzata per colture agricole ed è caratterizzata dalla presenza di elementi arboreo/arbustivi.

Il lato nord è delimitato dalla rete della mobilità locale che garantisce l'accesso all'ambito.

L'ambito di trasformazione ricade nelle aree ricomprese dal Parco Adda Nord.

Obiettivi strategici, requisiti ed elementi di qualità urbana e paesaggistica

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue uno sviluppo equilibrato del sistema urbano e la proposizione di una adeguata offerta abitativa.

Le finalità del progetto sono orientate alla riorganizzazione del disegno urbano, ridefinendo il margine dell'insediamento mediante una opportuna "ricucitura" dei brani del tessuto consolidato esistente. La soluzione progettuale deve tenere conto nelle scelte di morfologia dell'impianto insediativo, degli aspetti strutturanti e di quelli caratterizzanti i luoghi, privilegiando la fruizione diffusa del paesaggio e la riduzione degli impatti nelle aree circostanti l'intervento.

Le dotazioni territoriali previste dovranno completare e qualificare il sistema dello spazio pubblico.

Il progetto deve prevedere la realizzazione di uno spazio urbano di qualità, in modo da potenziare la riconoscibilità dei luoghi e valorizzare il ruolo dell'insediamento rispetto al paesaggio degli spazi aperti.

In particolare:

- l'insediamento deve configurarsi con tipologie edilizie coerenti con il tessuto urbano di contesto, con adeguata densità e dimensione, in termini di compattezza e rapporto con gli insediamenti preesistenti;
- devono essere qualificate le relazioni tra l'insediamento e i paesaggi del sistema rurale-paesistico-ambientale del contesto di riferimento, definendo in particolare l'interfaccia con gli spazi aperti a sud;
- la soluzione progettuale dovrà prevedere gli accessi veicolari minimizzando le interferenze con la viabilità principale.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Permesso di Costruire Convenzionato, da sottoporre a certificazione di conformità del Parco regionale Adda Nord.



Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	5.828
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,2
SUPERFICIE LORDA	(mq)	1.166
VOLUME	(mc)	3.497
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	10,00
DOTAZIONI TERRITORIALI: AREE PER SERVIZI	(mq)	618
ABITANTI TEORICI		23

Misure di compensazione e mitigazione

Il Permesso di Costruire Convenzionato è assoggettato alla disciplina della compensazione e mitigazione ambientale regolamentata dal piano delle regole ovvero, ricorrendone le condizioni, di cui al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Adda Nird nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente.

Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

- RESIDENZA, SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO, TERZIARIO TRANNE QUELLE NON AMMESSE

Destinazioni d'uso non compatibili:

- ATTIVITÀ PRIMARIA
- ATTIVITÀ SECONDARIA DELL'INDUSTRIA ESTRATTIVA E MANIFATTURIERA CHE ARRECHINO EMISSIONI CLASSIFICATE IN CLASSI DI SALUBRITÀ INQUINANTI.
- ATTIVITÀ TERZIARIA DEL COMMERCIO PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO ALL'INGROSSO, AL DETTAGLIO IN ESERCIZI COMMERCIALI DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E CENTRI COMMERCIALI; TRASPORTI TERRESTRI; MOVIMENTAZIONE MERCI E MAGAZZINAGGIO; ATTIVITÀ DELLE ALTRE AGENZIE DI TRASPORTO;
- ATTIVITÀ DEL GIOCO D'AZZARDO.

LE UNITÀ LOCALI DESTINATE AD ATTIVITÀ MANIFATTURIERA COMPATIBILI CON LA RESIDENZA, DEVONO AVERE SL INFERIORE A MQ 250.



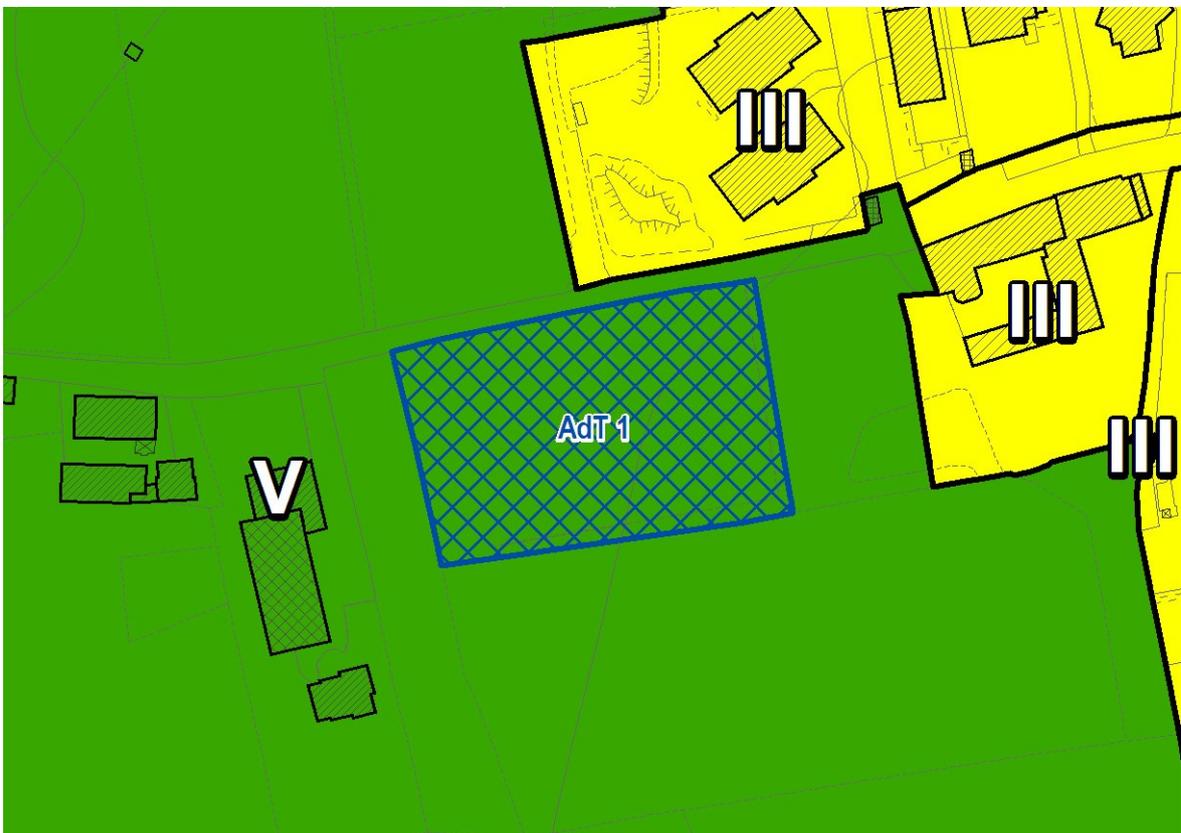
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano



Ambito di trasformazione AdT 2

UBICAZIONE: VIA ENRICO BERLINGUER

Descrizione territoriale di contesto

L'ambito di trasformazione è localizzato nella parte sud del territorio comunale, al confine con i comuni di Trezzo sull'Adda e Busnago, in un contesto prevalentemente produttivo caratterizzato dalla presenza del centro commerciale.

L'area è attualmente utilizzata per colture agricole ed è caratterizzata da una buona accessibilità.

L'ambito di trasformazione confina a nord e per una parte del lato est, con le aree tutelate dal Parco Regionale Adda Nord.

Obiettivi strategici, requisiti ed elementi di qualità urbana e paesaggistica

L'attuazione dell'ambito di trasformazione persegue strategie di consolidamento e potenziamento della competitività del sistema specializzato produttivo di beni e servizi.

Il progetto deve essere orientato alla realizzazione di un insediamento efficiente e sostenibile, in conformità ai principi di prevenzione e controllo integrati dell'inquinamento, con la finalità di conseguire, unitamente alla competitività del sistema produttivo, la salvaguardia dell'ambiente, della salute e della sicurezza.

L'ambito di trasformazione dovrà garantire le condizioni per una efficace organizzazione dell'accesso di distribuzione urbana, minimizzando le interferenze con la funzionalità della rete di viabilità, con particolare riferimento alla sicurezza dei flussi da e verso la viabilità principale lungo la SP2.

L'intervento deve presupporre una particolare attenzione progettuale al contesto paesistico e territoriale, prevedendo la realizzazione di una fascia verde piantumata (aree di compensazione paesaggistica ambientale ATA) a nord ed a est, esterna all'ambito di trasformazione, in modo da realizzare un margine verde tra i paesaggi del sistema rurale-paesistico-ambientale.

Il progetto deve prevedere la realizzazione di un insediamento di qualità, evitando modelli insediativi ed edilizi che inducano effetti di banalizzazione e favorendo, invece, modelli insediativi che determinino caratterizzazione, riconoscibilità e integrazione nel contesto.

In particolare:

- dovrà essere predisposto un disegno unitario degli spazi verdi in grado di relazionarsi con continuità con le strutture ambientali esistenti a nord dell'ambito di trasformazione e in modo di massimizzare gli effetti positivi della vegetazione sull'ambiente urbano;
- Il progetto dovrà prevedere la definizione di un paesaggio urbano compiuto e riconoscibile per quanto attiene ad allineamenti, dimensioni e trattamento architettonico dei fronti edilizi;
- deve essere perseguita una efficace organizzazione dell'accesso e del deflusso dalla viabilità principale, anche con riferimento agli spazi per la sosta necessari per la dotazione infrastrutturale del complesso;
- in relazione agli obiettivi generali di promozione della sostenibilità, la progettazione dovrà ricercare soluzioni per garantire la gestione sostenibile delle risorse acqua, il risparmio delle risorse energetiche e il contenimento delle emissioni inquinanti e climalteranti.

Modalità di attuazione

L'attuazione dell'ambito di trasformazione avviene mediante Permesso di Costruire Convenzionato.



L'ambito di trasformazione può essere attuato per comparti distinti, individuati con apposite sigle negli elaborati del PGT (AdT 2 a, AdT 2 b, AdT 2 c, AdT 2 d), previa predisposizione da parte dei soggetti attuatori e approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, di un *masterplan* unitario e condiviso inerente in particolare il complesso delle dotazioni territoriali.

Obiettivi quantitativi: parametri e indici

SUPERFICIE TERRITORIALE	(mq)	69.128
<i>Superficie territoriale ambito AdT 2 a</i>	(mq)	8.566
<i>Superficie territoriale ambito AdT 2 b</i>	(mq)	20.702
<i>Superficie territoriale ambito AdT 2 c</i>	(mq)	20.483
<i>Superficie territoriale ambito AdT 2 d</i>	(mq)	19.377
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE	(mq/mq)	0,5
SUPERFICIE LORDA	(mq)	34.564
<i>Superficie territoriale ambito AdT 2 a</i>	(mq)	4.283
<i>Superficie territoriale ambito AdT 2 b</i>	(mq)	10.351
<i>Superficie territoriale ambito AdT 2 c</i>	(mq)	10.241
<i>Superficie territoriale ambito AdT 2 d</i>	(mq)	9.688
INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE MASSIMO	(%)	40
INDICE DI PERMEABILITÀ TERRITORIALE MINIMO	(%)	20
ALTEZZA MASSIMA	(m)	12,00
COMPENSAZIONE AMBIENTALE	(mq)	19.077

La dotazione di servizi minima è fissata nella misura del 15% della SL per la destinazione d'uso secondaria e nella misura del 100% della SL per le destinazioni d'uso commerciali, direzionali e ricettive.

Misure di compensazione

Il Permesso di Costruire Convenzionato è assoggettato alle misure di compensazione e mitigazione ambientale finalizzate alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, alla riqualificazione di elementi fitologici (alberate, boschine, ecc.) tramite la realizzazione di appropriata infrastruttura a verde, da effettuarsi nell'area appositamente individuata nel Documento di Piano e posta ai margini nord ed est dell'ambito di trasformazione.

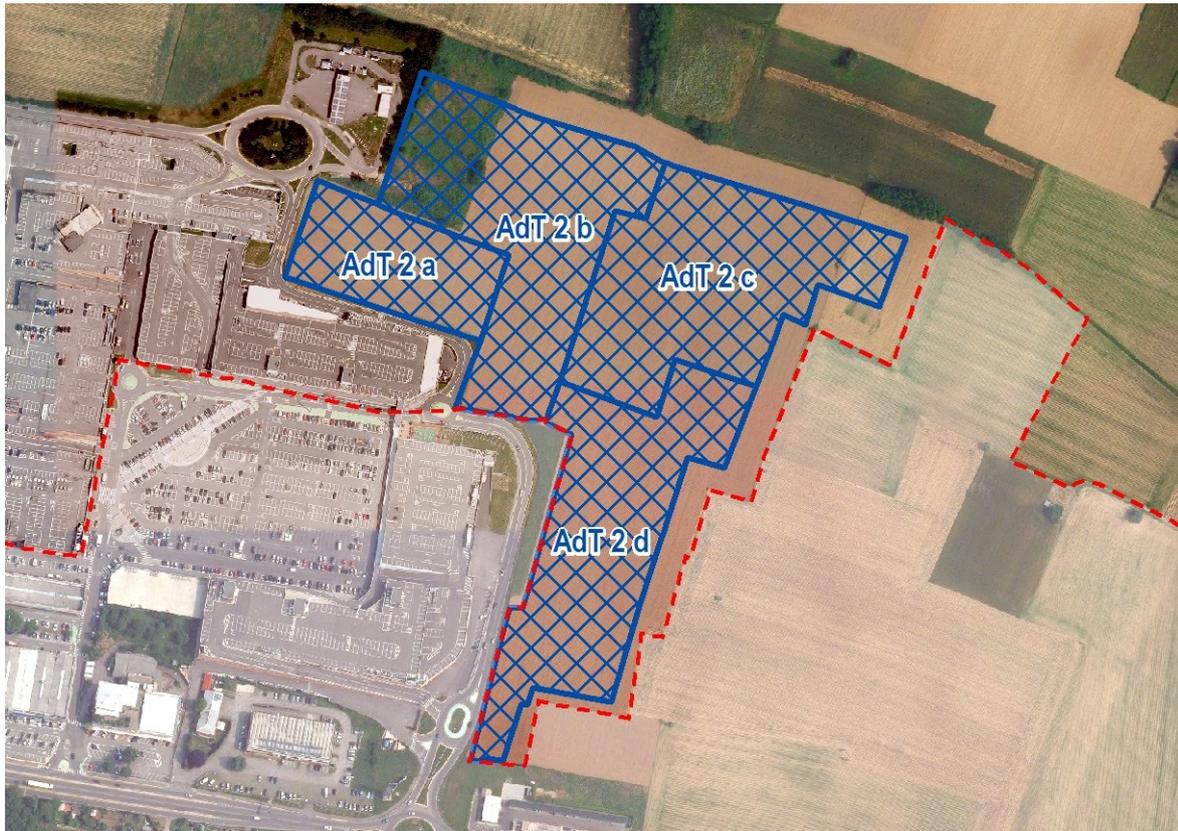
Vocazioni funzionali

Destinazione d'uso qualificante:

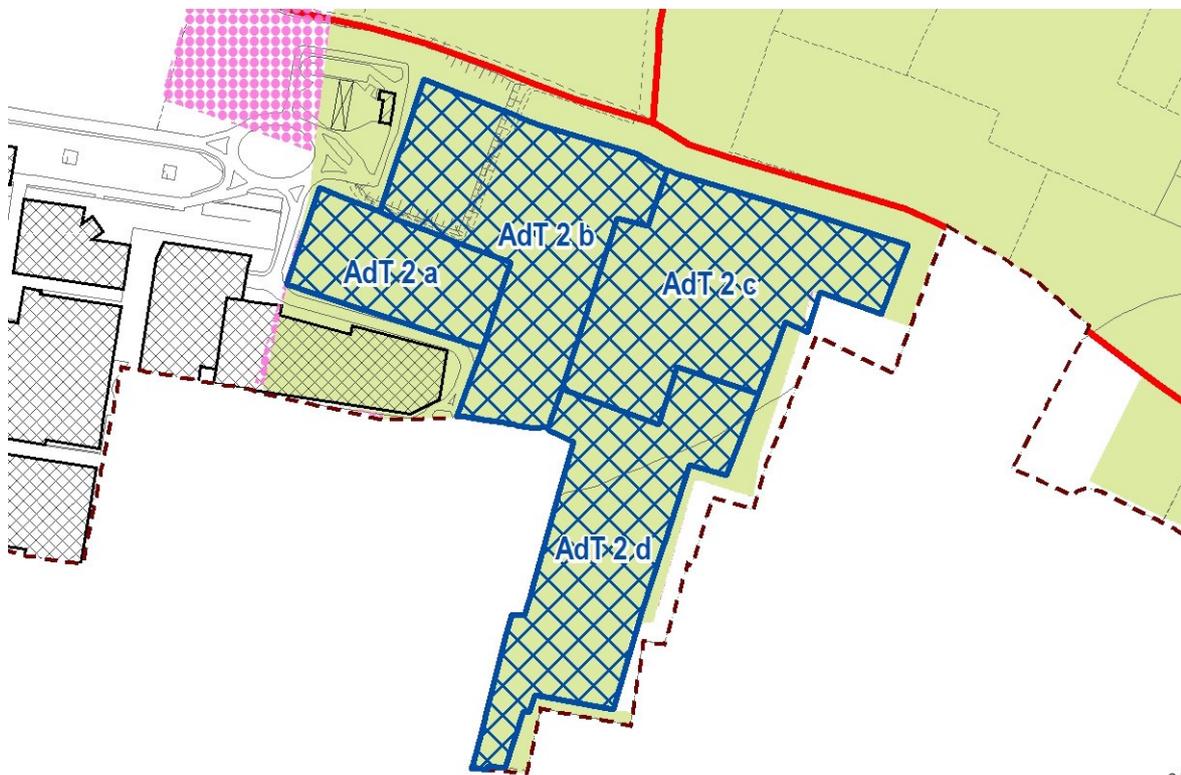
- SETTORE DI ATTIVITÀ SECONDARIA

Destinazioni d'uso non compatibili:

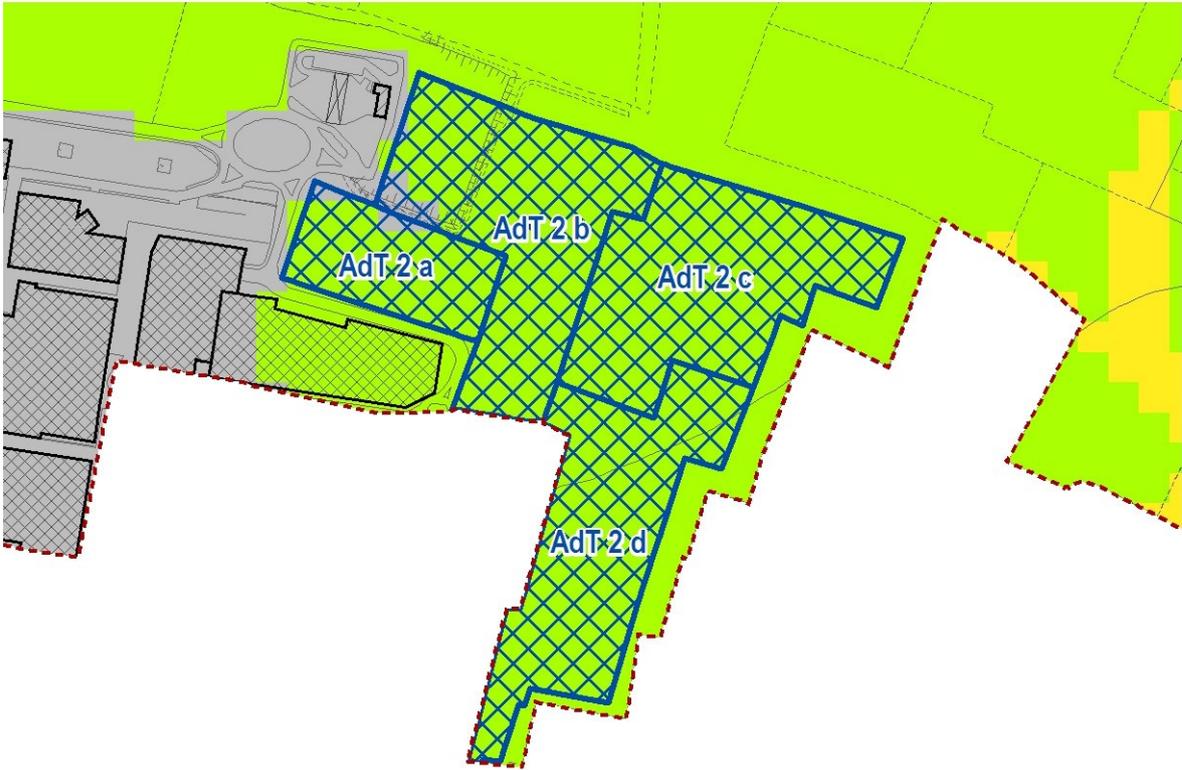
- SETTORE DI ATTIVITÀ PRIMARIA;
- INDUSTRIA ESTRATTIVA;
- FABBRICAZIONE DI COKE E RAFFINERIE DI PETROLIO; RECUPERO E PREPARAZIONE PER IL RICICLAGGIO DI CASCAMI E
- ROTTAMI METALLICI E NON METALLICI;
- COMMERCIO ALL'INGROSSO, GRANDI STRUTTURE DI VENDITA, CENTRI COMMERCIALI;
- CAMPEGGI.



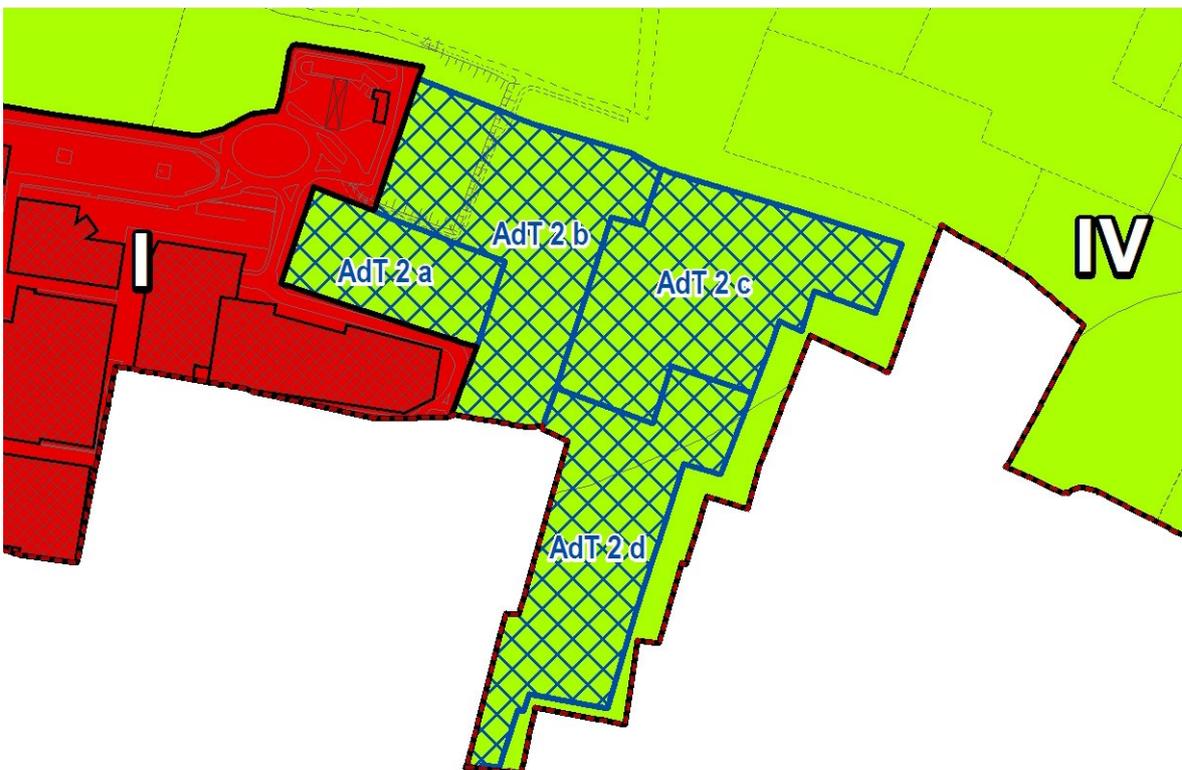
Inquadramento dell'ambito di rigenerazione su base orto fotogrammetrica



Sistemi territoriali di rilevanza provinciale



Carta del valore agricolo del suolo



Sensibilità paesaggistica e previsioni di piano