



Titolo 4	GESTIONE DEGLI AMBITI CONSOLIDATI	
	<b>4.1 Nuclei di antica formazione</b>	<b>NAF (A)</b>
4.1.1	<b>Identificazione e obiettivi della pianificazione</b> Parte del territorio la cui destinazione principale è la residenza. Tali zone, ai sensi dell'art.27 e seguenti della L 457/78, sono individuate globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo e alla conservazione, al risanamento e alla ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico compromesso. In tali zone va prevista la conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali rilevanti, nonché l'eliminazione, tramite demolizione, degli eventuali elementi estranei.	
4.1.2	<b>Classificazione delle destinazioni d'uso</b> Destinazione prevalente e principale: RES Destinazione complementare ovvero accessoria e compatibile: TER fino a 400 mq di SL e ART fino ad un limite di mq 200 di SL, VIC, nonché DOP. Sono comunque escluse le nuove attività insalubri di prima e seconda classe. Destinazione non ammissibile: AGR, IND, MS1, MS2, GS1, GS2.	
4.1.3	<b>Parametri generali</b> If = volumetria esistente (con PR) IC = esistente H = altezza edifici esistenti come identificabili nella cartografia IGM1888 (NAF) De = in aderenza o non minore di 10 m; Ds = secondo gli allineamenti preesistenti; Sp = 15% della superficie scoperta (Sf-SCop).	
4.1.4	<b>Modalità di intervento</b> Ogni intervento deve essere coerente con l'interesse generale alla conservazione e alla riqualificazione urbanistica ed edilizia del NAF. Per interventi di risanamento conservativo e altre trasformazioni conservative si intendono gli interventi di recupero disciplinati dall'art. 3 del DPR 380/01 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica), per i quali è perciò possibile la conservazione delle volumetrie esistenti tramite l'attuazione mediante PdiR. Si distinguono: <b>Opere attuate mediante Piano di Recupero:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- ammessi tutti gli interventi definiti dall'art. 3 del DPR 380/01, secondo quanto specificato dalla PR. 03 Carta delle modalità di intervento nei nuclei di antica formazione.</li><li>- conservazione delle volumetrie esistenti.</li><li>- mantenimento dei parametri urbanistici esistenti (Rc, H, Dc, De, Ds).</li></ul> <b>Opere attuate mediante intervento diretto:</b> (quando ammesso in assenza di PdiR) secondo quanto specificato dalla PR. 03 Carta delle modalità di intervento nei nuclei di antica formazione. <b>Strumenti di incentivazione per la rigenerazione del CS.</b> Al fine di incentivare la riqualificazione del CS si prevede: <ul style="list-style-type: none"><li>a) Ai fini della valorizzazione del sistema commerciale, il PR vuole incentivare quelle attività commerciali, compatibili con le caratteristiche ambientali, storiche, culturali e di decoro del CS, per favorirne il mantenimento e/o l'insediamento, in quanto la presenza di tali attività costituisce un valore aggiunto in termini di salvaguardia e promozione della cultura locale. Per gli interventi edilizi connessi o atti a realizzare le attività di VIC, nel il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione, alle aliquote tabellari normali, verrà applicato un coefficiente dello 0,3, cosicché, per tali interventi il contributo sugli oneri di urbanizzazione sarà pari al 30% di quello ordinariamente calcolato. I requisiti per accedere a tale riduzione dovranno essere:<ul style="list-style-type: none"><li>- edifici ricompresi nel perimetro delle UR individuate nell'elaborato PR.04 del Piano delle Regole;</li><li>- interventi edilizi di nuovo insediamento/trasformazione/recupero che prevedano destinazioni commerciali al piano terra su fronte strada (VIC);</li></ul></li></ul>	



	<ul style="list-style-type: none"><li>- interventi edilizi compatibili con le caratteristiche ambientali, storiche, culturali e di decoro dell'ambito di riferimento, ponendo particolare attenzione agli elementi compositivi dei fronti (vetrine, insegne, targhe, ecc);</li><li>- mantenimento della destinazione commerciale per 5 anni, in coerenza con la durata del Documento di Piano del PGT, che dovrà essere garantita con atto d'obbligo unilaterale in sede di rilascio del titolo abilitativo.</li></ul> <p>b) Nei PdiR nei quali si preveda la realizzazione di interventi per edilizia sociale consistente in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- alloggi protetti per anziani/portatori di handicap;</li><li>- alloggi di co-housing destinati a specifiche categorie di utenti socialmente deboli;</li><li>- alloggi di edilizia convenzionata con determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi, determinati ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni (D.M. 5 agosto 1994 - G.U. n. 194 del 20 agosto 1994);</li></ul> <p>non saranno dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria, mentre per quelli di urbanizzazione secondaria nel calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione, alle aliquote tabellari normali, verrà applicato un coefficiente dello 0,1, cosicché, il contributo sarà pari al 10% di quello ordinariamente calcolato.</p> <p>Sono identificati dal PR n. 3 PP:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- PP1 via Besana: è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti con un incremento volumetrico di 3.500 mc; la volumetria massima residenziale ammessa è di 6.575 mc. Per la particolare complessità alle presenti norme è allegata una scheda di indirizzo morfologico;</li><li>- PP2 via Friz: edificazione ammessa fino a un massimo di 1.600 mc;</li><li>- PP3 via Roma (ex PL21a): l'area corrispondente all'ex PL21a viene considerata alla stregua di un'area degradata, pertanto la norma prevede che, in assenza di perfezionamento delle previsioni previgenti oggetto di convenzionamento scaduto entro un anno dall'approvazione del PGT, essa venga riclassificata come DOP - Ic "Attrezzature di Interesse Comune".</li></ul>
4.1.5	<b>Componente geologica e sismica</b> Classe di fattibilità vigente: <ul style="list-style-type: none"><li>- 4B e 4B*- <i>fattibilità con gravi limitazioni</i> per le aree adiacenti al corso d'acqua superficiale lungo il margine nord (Roggia Crosina, 4B) e per la fascia di rispetto del Naviglio Martesana lungo il margine sud (4B*);</li><li>- 3A - <i>fattibilità con consistenti limitazioni</i> in corrispondenza della fascia di rispetto di 200 m dai pozzi pubblici di via Petrarca;</li><li>- 1 - <i>fattibilità senza particolare limitazioni</i> per tutte le aree non incluse nelle succitate classificazioni.</li></ul> Pericolosità sismica vigente: Z4a.
4.1.6	<b>Recinzioni</b> Gli interventi di recinzione nella Zona NAF (A), ove non già presenti, dovranno rispettare i criteri di conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e strutturali esistenti. Le nuove recinzioni degli edifici a uso residenziale e non, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"><li>- H. max = 200 cm</li><li>- H. max zoccolatura cieca = 50 cm</li><li>- Permeabilità visiva</li></ul> In nessun caso è ammessa la realizzazione di recinzioni a frazionamento di cortili sulla base delle distinte proprietà.
4.1.7	<b>Ambiente/Reti tecnologiche/Risparmio energetico</b> Si rimanda all'art. 3.9 del Titolo 3 delle presenti Norme.

Titolo 4	GESTIONE DEGLI AMBITI CONSOLIDATI
	<b>4.2 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (TUC_B)</b>
4.2.1	<b>Identificazione e obiettivi della pianificazione</b> Parti del territorio la cui destinazione d'uso principale è la residenza. Tale zona è costituita da parti totalmente o parzialmente edificate relative alla urbanizzazione avutasi negli anni che precedono il presente PGT, comprendente le zone di espansione residenziale previste ed attuate dal