



Città di Cardano al Campo

**RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE
ADEMPIMENTI COMUNALI PREVISTI DALLA LEGGE
REGIONALE N. 18/2019**

Quadro di sintesi delle strategie di rigenerazione, individuazione degli ambiti (ai sensi dell'art. 8 bis, comma 1, della L.r. 12/2005) e degli immobili dismessi, sottoutilizzati o inutilizzati, oltre a verifica di aree o singoli immobili per l'applicazione dei commi 5 ter e quater dell'art. 11 della L.r. 12/2005 e supporto alla predisposizione degli atti amministrativi e/o di programmazione connessi

SINTESI DELLE STRATEGIE

Indice

1. Il percorso della rigenerazione urbana per Cardano al Campo	1
2. Ambiti della rigenerazione	5
3. Discipline della rigenerazione urbana	7
Disciplina generale della rigenerazione	7
Quadro delle azioni di semplificazione	7
Esempi di casistiche di interventi edilizi (inclusi i progetti d'inquadramento delle UMI) e relativo assoggettamento ad autorizzazione paesaggistica	8
<i>Nucleo di antica formazione</i>	11
Analisi di comparti, UMI e singoli fabbricati ai fini delle azioni di semplificazione	15
<i>Centro storico</i>	73
<i>Area industriale nord</i>	78
<i>Area industriale sud</i>	82
4. Integrazione degli abachi vigenti nel territorio comunale	85
5. Incentivazione agli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale attraverso la modulazione del contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione	100
6. Discipline degli usi temporanei	102
Definizione di esercizi di vicinato e attività artigianali di servizio locale e alle persone	102
Disciplina degli usi temporanei	102
7. Disciplina delle esclusioni	104
8. Modulazione del contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (ex artt. 43 e 44 della L.r. 12/2005)	107

Allegati

1. Tavole di individuazione delle aree di rigenerazione
2. Istanze dei cittadini e relativa istruttoria tecnica

1. Il percorso della rigenerazione urbana per Cardano al Campo

Come ben evidenzia il comma 2 dell'art. 1 della L.r. 31/2014, il suolo è una risorsa non rinnovabile, un bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale, la salvaguardia della salute, la base per la produzione agricola finalizzata all'alimentazione umana e/o animale, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico. "La misura delle diverse modalità d'uso del suolo è un'attività controversa, poiché verte attorno al complesso rapporto esistente tra due concetti collegati tra loro a doppio filo, come due facce di una stessa medaglia, ma separati da un diverso approccio alla valutazione delle quantità in gioco: il consumo, componente inevitabile, oggettivamente computabile attraverso diverse metodologie, e lo spreco, elemento soggettivo, difficilmente misurabile in modo univoco, a causa del sottile confine esistente tra uso ed abuso delle risorse (naturali ed antropiche) disponibili entro un determinato territorio... [anche] il concetto di uso può essere altrettanto ambiguo, dal momento che, inevitabilmente, vi si attribuisce una connotazione (positiva o negativa) rispetto alle diverse prerogative delle possibili modalità di utilizzo del territorio, nonché ai vari effetti che le stesse inducono (più o meno direttamente) sul suolo in modo subdolo" (in "Analisi della governance e delle politiche di tutela delle aree protette: l'incidenza del Parco lombardo della Valle del Ticino nell'evoluzione dell'uso del suolo", XXXV Conferenza Italiana di Scienze Regionali, 2014).

A conferma di ciò, si consideri che "il Suolo, che caratterizza attraverso i suoi tratti distintivi ogni territorio, è un elemento composito di grandissima complessità e fragilità, un fattore insostituibile di peculiarità e diversità, una fonte irripetibile di opportunità ed energie, una risorsa che influenza fortemente qualsiasi forma vivente ed, ovviamente, anche l'uomo, le sue attività, le sue percezioni, le sue capacità. Il concetto di difesa del Suolo, in genere declinato in termini di protezione dall'aggressione di fenomeni ed eventi di natura principalmente calamitosa, è solitamente concepito in modo piuttosto restrittivo: in senso lato, questa nozione potrebbe essere meglio concepita come idea complementare al concetto di consumo di Suolo in ogni sua differente sfaccettatura (tra cui si sottolinea la dimensione dello spreco), poiché lo spazio che ospita e sostiene ogni fenomeno antropico e naturale viene costantemente consumato da dette fenomenologie e dovrebbe essere protetto dall'uso indiscriminato che entrambe sono in grado di perpetrare. In questa ottica, la categoria dello spreco di suolo potrebbe essere attribuita a qualsiasi attività o evento (naturale o antropico) che praticasse un utilizzo del territorio tale da pregiudicarne le caratteristiche e la capacità di rinnovarsi in modo irreparabile (in quanto risorsa rinnovabile solamente in periodi di tempo estremamente lunghi, perciò, assimilabili alla categoria della non rinnovabilità)" (*ibidem*).

Con le sue politiche di rigenerazione (cfr. c. 3-bis, art. 1 e lett. c bis e ter, c. 5, art. 2, L.r. 12/2005), Regione Lombardia (c. 1, art. 1, L.r. 18/2019), "nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, riconosce gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione, anche mediante lo sviluppo di una filiera industriale integrata dalla fase di progettazione a quella di realizzazione e gestione dell'intervento, e ne promuove la conoscenza attraverso l'uso di strumenti informatici condivisi tra il sistema della pubblica amministrazione, degli operatori economici, delle professioni e dei cittadini".

Il percorso di definizione delle strategie di rigenerazione urbana concepito per il Comune di Cardano al Campo e strutturato sia ai fini del contenimento del consumo di suolo, sia per rivitalizzare parti del territorio attualmente poco utilizzate e in parte degradate, si è svolto attraverso i passaggi che seguono:

1. Supporto alla formulazione di un insieme di **strategie per la rigenerazione urbana**, che, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, che siano sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola (art. 1, c. 1, L.r. 31/2014), anche attraverso la sintesi delle risultanze delle azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi (art. 8-bis, c. 1, L.r. 12/2005); si ricorda che “agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT, è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, sempre che gli interventi abbiano le caratteristiche per poter essere finanziati su tali fondi, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate, qualora gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione”, tuttavia, “i comuni, fino all'individuazione degli ambiti [nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente nel DDP]... sono esclusi dall'accesso alle premialità previste... nonché dai benefici economici” stabiliti dalle leggi regionali (art. 8-bis, cc. 3 e 4, L.r. 12/2005);
2. Supporto alla stesura della **delibera** prevista dalla L.r. 12/2005, anche in relazione ai criteri stabiliti dal PTR e riguardanti, in particolare, le caratteristiche delle aree della rigenerazione, nonché le strategie, gli strumenti e le modalità di attuazione alle diverse scale regionale, d'area vasta e comunale, nel rispetto delle previsioni di tutela previste dal piano paesaggistico regionale (art. 2, c. 1-bis, L.r. 31/2014); il testo della delibera si incentra in tal senso sulle seguenti attività (art. 8-bis, c. 1, L.r. 12/2005):
 - a. individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
 - b. incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
 - c. prevedere gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
 - d. prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria;
 - e. definire nel dettaglio gli obiettivi di rigenerazione (DCR 411/2018);
 - f. modulare il contributo sul costo di costruire ex art. 43 della L.r. 12/2005 e gli oneri di urbanizzazione (art. 44);
 - g. incentivare al recupero di piani terra e seminterrati (L.r. 7/2017);

3. Analisi delle **potenzialità** e delle **criticità dell'attuale strumento urbanistico** vigente (PGT) e definizione di un percorso ragionato di ammodernamento dello stesso in attesa dell'adeguamento alla L.r. 31/2014 del PTCP; si ricorda che (art. 5, c. 4, L.r. 31/2014) "i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero... e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure del primo PGT se entrato in vigore successivamente a tale data. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR... le varianti... devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento... Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità... anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale";
4. Individuazione di eventuali **best practice** (art. 8-bis, c. 2, L.r. 12/2005), che la Regione, secondo criteri stabiliti con deliberazione della Giunta regionale, potrebbe definire, da proporre in sede di adeguamento del PGT e che, ognuna con validità per l'anno di riferimento dell'avventura realizzazione, potrebbe costituire criterio di premialità per l'erogazione delle risorse;
5. Verifica del **patrimonio edilizio dismesso con criticità** e di eventuali edifici rurali dismessi (artt. 40 bis e ter della L.r. 12/2005);
6. Valutazione della possibilità di **promuovere l'attuazione semplificata dei piani attuativi**, come da comma 4 dell'art. 12 della L.r. 12/2005 ("per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dall'approvazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002");
7. Analisi dell'opportunità di proporre **forme di cooperazione per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana**, come da art. 23-bis della L.r. 12/2005 ("la Regione, gli enti di cui all'allegato A1 della legge regionale 27 dicembre 2006, n. 30 (Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9-ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - Collegato 2007) e i comuni possono concludere appositi accordi, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), per

lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana, in relazione alle aree di cui sono titolari di diritti di proprietà o altri diritti reali, con società partecipate dalla Regione operanti nel settore e con specifica esperienza nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana, con possibilità, per le stesse società, di operare anche mediante gli strumenti di partenariato pubblico-privato, ove ricorrano le condizioni previste dalla normativa di riferimento in materia di affidamenti. Con deliberazione della Giunta regionale sono stabiliti i criteri per la scelta, da parte degli enti di cui al precedente periodo, delle aree e tipologie di intervento funzionali allo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai fini dell'eventuale conclusione di accordi con società partecipate dalla Regione ai sensi del presente comma, nel rispetto della normativa di riferimento in materia di affidamenti, in caso di finanziamenti regionali a favore delle stesse società, finalizzati a incentivare lo sviluppo dei progetti di rigenerazione urbana oggetto di accordo ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del d.lgs. n. 50/2016. E' fatta salva l'applicazione di quanto previsto, in tema di aiuti di Stato, all'articolo 12, comma 4, della legge regionale recante "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente”);

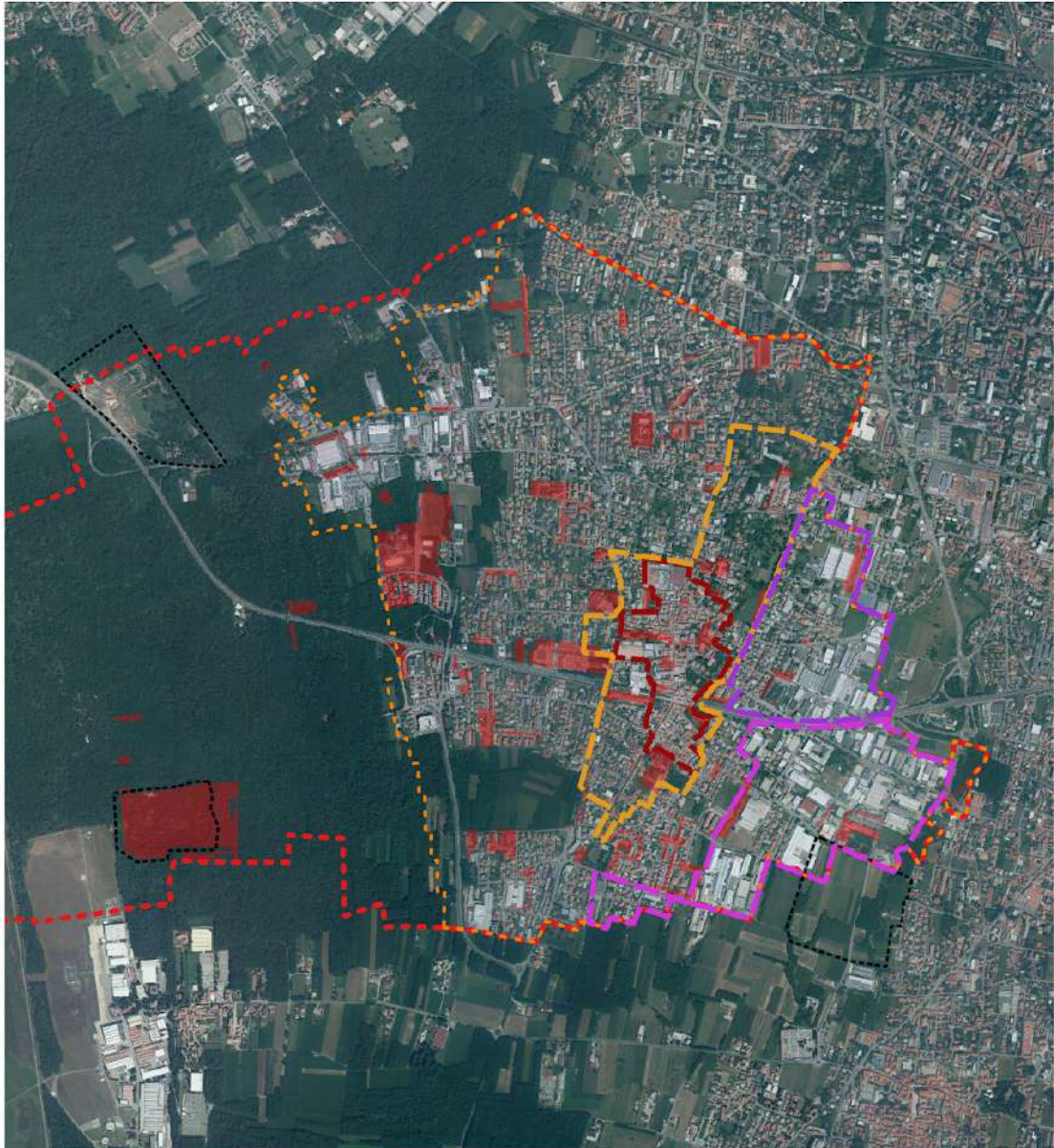
8. Promozione del ricorso ai **piani integrati di intervento** (artt. 87-88 L.r. 12/2005).

2. Individuazione degli ambiti di rigenerazione

Ai sensi del primo periodo del comma 1 dell'art. 8bis e della lettera e-quinquies) del comma 2 dell'art 8 della L.r. 12/2005, la presente delibera promuove l'individuazione di 4 ambiti della rigenerazione, sui quali sono state individuate specifiche politiche di rivitalizzazione del territorio, che verranno di seguito descritte in dettaglio. Tali ambiti sono stati perimetrati a conclusione di un'accurata analisi del territorio, che ha determinato l'individuazione delle zone di maggior concentrazione delle criticità territoriali, arrivando a definire degli ambiti omogenei per caratteristiche edilizie ed urbanistiche, ossia:

- **Nucleo di antica formazione (NAF)**, l'ambito nel quale si concentrano le principali criticità in termini di sottoutilizzo del patrimonio residenziale e commerciale, per il quale è stata prevista una disciplina puntuale suddivisa per fabbricati/unità minime, come qualificati dal Piano delle regole (PDR) del Piano di governo del territorio (PGT), abbinata a regole generali per la semplificazione e per la definizione di eventuali usi temporanei;
- **Centro storico**, ossia uno spazio cuscinetto tra l'area centrale più densa e vetusta e i quartieri dell'espansione periferica sorti in anni più recenti; per questo ambito è stata predisposta una disciplina suddivisa per tipologie di tessuti dettagliati per epoca di costruzione, abbinata a regole generali per la semplificazione e per la definizione di eventuali usi temporanei;
- **Area industriale nord**, caratterizzata dall'elevata commistione tra funzioni residenziali e industriali, ragione per cui si è optato per una disciplina differenziata per funzioni;
- **Area industriale sud**, più compatta e omogenea, pertanto, si è deciso di dettare solamente delle norme generali per l'intero ambito.

Rimane comunque escluso dalla presente individuazione il territorio ricadente all'esterno del perimetro di iniziativa comunale (IC), appositamente disciplinato da quanto previsto dal Piano territoriale di coordinamento (PTC) del Parco lombardo della Valle del Ticino, che prevede al suo interno la perimetrazione di specifiche zone degradate da recuperare (aree R), a cui si abbinano i regolamenti discendenti e introdotti al fine di disciplinare il recupero degli edifici dismessi e/o crollati e demoliti.



0 500 1.000 m

- Aree rigenerazione
-  Nucleo di antica formazione
 -  Centro storico
 -  Area industriale SE 1
 -  Area industriale SE 2
- Aree R_PTC
-  Aree R_PTC
 -  Zona di iniziativa comunale
 -  Confine comunale
- Catasto
-  Proprietà comunali

3. Discipline della rigenerazione urbana

Disciplina generale della rigenerazione

Ai sensi del comma 1 dell'art. 8bis della L.r. 12/2005, la presente delibera stabilisce una serie di politiche generali valide per tutti gli ambiti delimitati e individuati all'allegato A:

- a) **si incentivano** gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- b) **si prevede** lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria nei soli casi in cui la progettualità si rivolga a interventi dalla ristrutturazione urbanistica all'intervento in variante alla pianificazione vigente;
- c) **si supporta** il recupero di piani terra e seminterrati (L.r. 7/2017);
- d) **si promuove** l'attuazione semplificata dei piani attuativi, come da comma 4 dell'art. 12 della L.r. 12/2005;
- e) **si sostiene** il ricorso ai piani integrati di intervento (artt. 87-88 L.r. 12/2005).

Quadro delle azioni di semplificazione

Ai sensi della lettera a) del comma 1 dell'art. 8bis della L.r. 12/2005, la presente delibera propone per NAF e Centro storico:

- l'individuazione di una serie di interventi non sottoposti ad autorizzazione paesaggistica (allegato A del D.P.R. 31/2017): punto A.2 (altrimenti semplificata B.3 e 4) con applicazione di parti selezionate dell'Abaco Parco Ticino (coordinate ad Abaco e piano colore del PGT), che si adattino al territorio, per l'edilizia tradizionale (Orientamenti generali alla progettazione del paesaggio p. 44-47, Nuclei rurali di interesse storico ed esistenti p. 48-54, elementi architettonici pp. 60-71, altri strumenti pp. 162-164, allegato propositivo) e A.12;
- di promuovere l'uso di unità minime di intervento (art. 17.13 NTA PGT) e progetti d'inquadramento (art. 17.1 NTA) al posto dei piani attuativi (art. 17.2 NTA) o dei piani di recupero per la ristrutturazione edilizia sistematica di intere corti (sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro uguale o compatibile, in base a quanto stabilito dagli abachi vigenti sul territorio), sebbene gli interventi saranno comunque sottoposti a vincolo di sagoma/prospetto/sedime etc. in tutto il territorio comunale.

Il **progetto d'inquadramento** non sarà soggetto ad autorizzazione paesaggistica (cfr. lett. A.2 della tabella A allegata al D.P.R. 31/2017), nei soli casi in cui sia volto alla realizzazione di interventi di riordino edilizio finalizzati al recupero del comparto che non prevedano modifiche all'esistente in termini di caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture e rispettino le indicazioni dei piani del colore vigenti nel territorio comunale, come specificato nella presente delibera. A quel punto, il progetto d'inquadramento **sarà solo soggetto a valutazione della Commissione per il paesaggio, come da iter previsto dall'art. 17.13 delle NTA del PGT.**

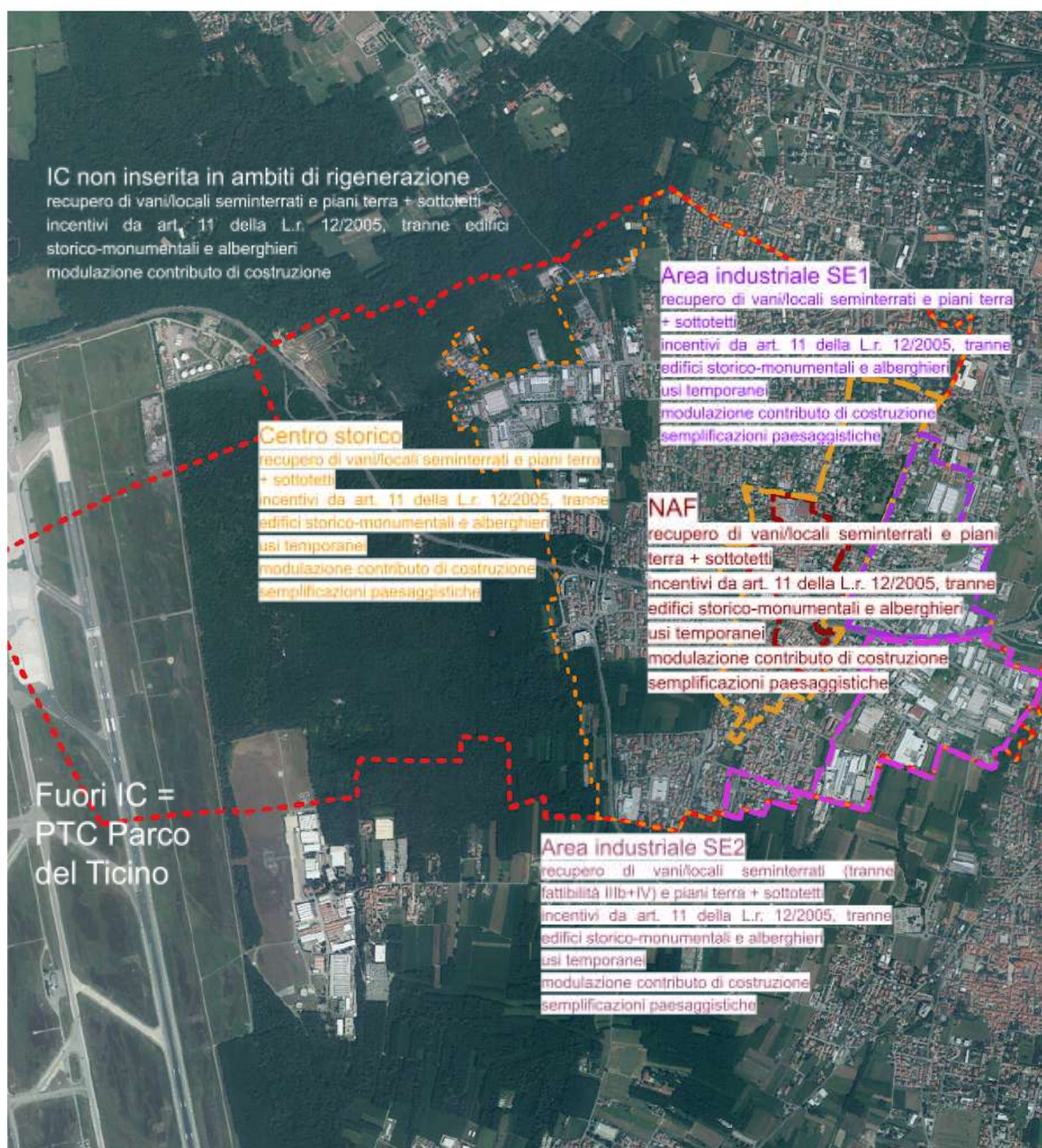
La presente delibera propone per le aree industriali:

- interventi non sottoposti ad autorizzazione paesaggistica (allegato A del D.P.R. 31/2017): punto A.2 applicazione Abaco Parco Ticino (oltre ad Abaco e piano colore del PGT) per l'edilizia industriale e commerciale (pp. 97-102 e 106-113, oltre a 162-164, allegato propositivo) e A.12;
- di promuovere il ricorso a interventi di ristrutturazione urbanistica.

Esempi di casistiche di interventi edilizi (inclusi i progetti d'inquadramento delle UMI) e relativo assoggettamento ad autorizzazione paesaggistica

Previsioni d'intervento	Procedimento paesaggistico	Commissione paesaggio
<p>Opere interne Recupero esistente del tutto fedele, senza la minima modifica architettonica, morfo-tipologica, materica, cromatica e nelle finiture</p>	<p>non soggetto (art. 149 e A1+A29 D.P.R. 31/2017), salvo beni ex art. 136</p>	<p>non soggetto, titolo abilitativo o PDC per le UMI</p>
<p>Recupero senza modifiche architettoniche, morfo-tipologiche, materiche, cromatiche (oppure colori da Abaco) e nelle finiture, solo minime modifiche nelle aperture</p> <p>Vale anche per: consolidamento statico (A3), eliminazione barriere architettoniche (A4), impianti tecnologici a servizio di singole unità (A5), pannelli solari (A6), installazione di dispositivi di sicurezza anticaduta sulle coperture degli edifici (A9), manutenzione e adeguamento degli spazi esterni, aree di pertinenza, manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, inserimento di elementi antintrusione (A10+12+13), installazioni esterne poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e attività commerciali (A17), installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato (A22), installazione di insegne per esercizi commerciali o altre attività economiche, ove effettuata all'interno dello spazio vetrina o in altra collocazione consimile a ciò preordinata, sostituzione di insegne esistenti, già legittimamente installate, con insegne analoghe per dimensioni e collocazione (A23), nonché opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime</p>	<p>non soggetto (A2 D.P.R. 31/2017), salvo beni ex art. 136 (B2)</p>	<p>non soggetto, salvo PI (art. 17.13 NTA); titolo abilitativo o PDC per le UMI</p>
<p>Occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, per manifestazioni, spettacoli, eventi o per esposizioni e vendita di merci, per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a 120 giorni nell'anno solare</p> <p>Vale anche per: interventi di manutenzione o sostituzione, senza ampliamenti dimensionali, delle strutture amovibili esistenti situate nell'ambito di strutture ricettive all'aria aperta già munite di autorizzazione paesaggistica, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti (A27), smontaggio e rimontaggio periodico di strutture stagionali munite di autorizzazione paesaggistica (A28)</p>	<p>non soggetto (A16 D.P.R. 31/2017), salvo beni ex art. 136; se superiore a 120 giorni, ma inferiore a 180 AP semplificata (B25)</p>	<p>non soggetto; titolo abilitativo</p>

<p>Recupero esistente del tutto fedele, senza la minima modifica architettonica, morfo-tipologica, materica e nelle finiture, colori da Abaco</p>	<p>non soggetto (A2 D.P.R. 31/2017), salvo beni ex art. 136</p>	<p>non soggetto, salvo PI (art. 17.13 NTA); titolo abilitativo o PDC per le UMI</p>
<p>Minime modifiche a progetto già autorizzato, incluso PI</p>	<p>non soggetto (A31 D.P.R. 31/2017), salvo beni ex art. 136</p>	<p>non soggetto, salvo PI (art. 17.13 NTA); titolo abilitativo o PDC per le UMI</p>
<p>Recupero esistente del tutto fedele, con incremento volumetrico omogeneo, senza la minima modifica materica e nelle finiture, colori da Abaco</p> <p>Vale anche per: interventi non conformi su prospetti e coperture, come modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze; realizzazione o modifica sostanziale di scale esterne (B3+4), adeguamenti antisismici e per contenimento consumi energetici (B5), nonché per il superamento delle barriere architettoniche (B6), interventi con modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: installazione di impianti tecnologici esterni (B7) o pannelli solari (B8) a servizio di singoli edifici, interventi di demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti edilizi in genere, privi di interesse architettonico, storico o testimoniale (B15), realizzazione di autorimesse, collocate fuori terra ovvero parzialmente interrato, con volume emergente fuori terra non superiore a 50 mc, compresi i percorsi di accesso e le eventuali rampe (B16), interventi nelle aree di pertinenza (B17+18), interventi su impianti produttivi (B19+20), verande e strutture in genere poste all'esterno (dehors), tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche (B26), posa in opera di cartelli e altri mezzi pubblicitari non temporanei di cui all'art. 153, comma 1, del Codice, di dimensioni inferiori a 18 mq, ivi compresi le insegne e i mezzi pubblicitari a messaggio o luminosità variabile, nonché l'installazione di insegne fuori dagli spazi vetrina o da altre collocazioni consimili a ciò preordinate (B36), interventi di demolizione e ricostruzione di edifici e manufatti, ivi compresi gli impianti tecnologici, con volumetria, sagoma ed area di sedime corrispondenti a quelle preesistenti, diversi dagli interventi necessitati di ricostruzione di edifici e manufatti in tutto o in parte crollati o demoliti in conseguenza di calamità naturali o catastrofi. Sono esclusi dal procedimento semplificato gli interventi di demolizione e ricostruzione che interessino i beni di cui all'art. 136 (B41)</p>	<p>AP semplificata solo per incrementi non oltre al 10% della volumetria originaria e comunque non superiori a 100 mc (B1 D.P.R. 31/2017); ogni ulteriore incremento da eseguirsi nei cinque anni successivi all'ultimazione lavori sarà sottoposto ad AP ordinaria</p>	<p>soggetto</p>
<p>Ogni altro intervento precedentemente non individuato</p>	<p>AP ordinaria</p>	



0 500 1.000 m



- Aree rigenerazione**
-  Nucleo di antica formazione
 -  Centro storico
 -  Area industriale SE 1
 -  Area industriale SE 2
 -  Zona di iniziativa comunale
 -  Confine comunale

Nucleo di antica formazione

Disciplina per comparti/unità/edifici con semplificazioni e incentivazioni da art. 11 commi 5 della L.r. 12/2005, oltre a esclusioni (piani terra e interrati)

Obiettivi di rigenerazione specifici per l'ambito (DCR 411/2018)

Obiettivi territoriali:

- riduzione del consumo di suolo attraverso la risposta ai fabbisogni con il recupero del patrimonio dismesso e il riuso di quartieri obsoleti;
- promozione di interventi di elevata qualità ambientale;
- supporto a interventi urbanistico-edilizi ed iniziative sociali che possano includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero di aree degradate, sottoutilizzate o dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;

Obiettivi socioeconomici:

- sostegno ai caratteri competitivi e innovativi espressi o esprimibili dal territorio;
- individuazione di specifiche condizioni di spreco energetico e di particolari opportunità di contenimento del consumo energetico a scala locale.

Azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo

Per le **Unità Minime di Intervento** individuate dal PDR, si potrà procedere tramite progetto di inquadramento (secondo le indicazioni dell'art. 17.1 delle NTA, in coordinato all'art. 17.13 e 17.2):

- gli interventi conformi al medesimo, che andrà sottoposto ad autorizzazione paesaggistica, non dovranno essere nuovamente autorizzati in tal senso; in caso contrario, l'avente titolo dovrà procedere alla presentazione di una variante al suddetto progetto, richiedendone nuovamente l'approvazione, prima di poter avanzare apposita istanza di autorizzazione paesaggistica;
- il progetto di inquadramento dovrà riguardare la totalità degli elementi costituenti l'intero comparto e dovrà descrivere l'insieme delle proposte progettuali, stabilite in coerenza con i criteri di piano e gli obiettivi di rigenerazione, necessarie a favorire il recupero unitario del patrimonio edilizio afferente all'intera UMI;
- gli oneri relativi alla redazione e presentazione del progetto di inquadramento spetteranno al primo soggetto che promuoverà l'iniziativa, presentando la documentazione attraverso apposita istanza comprensiva di autorizzazione paesaggistica;
- il Comune, ottenuta l'autorizzazione paesaggistica, che fungerà da atto di recepimento del progetto di inquadramento, verificherà il dovuto ottenimento di qualsiasi eventuale parere, nulla osta, autorizzazione e simili titoli prodromici al rilascio del titolo abilitativo;
- nel progetto di inquadramento si dovranno puntualmente delineare tutti gli elementi che concorrono alla definizione degli spazi comuni e delle linee progettuali in termini di uso dei materiali, altezze massime previste, tabelle colori e simili aspetti.

Individuazione di specifici **interventi esclusi dal procedimento di autorizzazione paesaggistica**, a migliore specificazione di quanto determinato dall'art. 149 del D.lgs. 42/2004 (interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici) e dall'allegato A del D.P.R. 31/2017:

- A.1 opere interne;
- A.2 interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti e dei piani del colore vigenti nel territorio comunale:
 - o eventuali interventi su singole porzioni di edifici: per le facciate prospicienti spazi pubblici sarà esclusa la semplificazione, in tutti gli altri casi si dovranno allineare all'esistente;
 - o eventuali interventi su edifici, unità e comparti (ad eccezione di eventuali corpi di fabbrica in sostituzione, ex art. 17.10), si potranno coordinare le indicazioni del repertorio delle forme e dei materiali per gli interventi nel NAF, degli artt. 17.5-17.12 e 17.14 a-b-c delle NTA e dell'Abaco del Parco Ticino, limitatamente a quanto appropriato alle caratteristiche del territorio di riferimento ed estrapolato in allegato; in merito alle combinazioni cromatiche;
- A.3 interventi che abbiano finalità di consolidamento statico degli edifici, compresi quanto si renda necessario per il miglioramento o l'adeguamento ai fini antisismici, purché non comportanti modifiche alle caratteristiche morfotipologiche, ai materiali di finitura o di rivestimento, o alla volumetria e all'altezza dell'edificio, in coordinamento con il punto A.2;
- A.4. interventi indispensabili per l'eliminazione di barriere architettoniche, specie se negli spazi pertinenziali interni non visibili dallo spazio pubblico (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.5. installazioni di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici non soggette ad alcun titolo abilitativo edilizio o in spazi pertinenziali interni, purché effettuate su prospetti secondari, o in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, o purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.6. installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, laddove posti su coperture piane e in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici esterni o purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici;
- A.10. opere di manutenzione e adeguamento degli spazi esterni, pubblici o privati, relative a manufatti esistenti, purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture preesistenti, e dei caratteri tipici del contesto locale (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con A.2;
- A.12. interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.13. interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.14. sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti, singoli o in gruppi, in aree pubbliche o private, eseguita con esemplari adulti della stessa specie o di specie autoctone o comunque storicamente naturalizzate e tipiche dei luoghi;

- A.15. fatte salve le disposizioni di tutela dei beni archeologici nonché le eventuali specifiche prescrizioni paesaggistiche relative alle aree di interesse archeologico di cui all'art. 149, comma 1, lettera m) del Codice, la realizzazione e manutenzione di interventi nel sottosuolo che non comportino la modifica permanente della morfologia del terreno e che non incidano sugli assetti vegetazionali;
- A.16. occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, non superiore a 120 giorni nell'anno solare;
- A.17. installazioni esterne poste a corredo di attività economiche costituite da elementi facilmente amovibili e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo;
- A.22. installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato;
- A.23. installazione di insegne per esercizi commerciali o altre attività economiche, ove effettuata all'interno dello spazio vetrina o in altra collocazione consimile a ciò preordinata; sostituzione di insegne esistenti, già legittimamente installate, con insegne analoghe per dimensioni e collocazione. L'esenzione dall'autorizzazione non riguarda le insegne e i mezzi pubblicitari a messaggio o luminosità variabile;
- A.28. smontaggio e rimontaggio periodico di strutture stagionali munite di autorizzazione paesaggistica;
- A.29. interventi di fedele ricostruzione di edifici, manufatti e impianti tecnologici che siano oggetto di ordinanza di demolizione per pericolo di crollo, purché sia possibile accertarne la consistenza e configurazione legittimamente preesistente ed a condizione che l'intervento sia realizzato entro dieci anni e sia conforme all'edificio o manufatto originario quanto a collocazione, ingombro planivolumetrico, configurazione degli esterni e finiture, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e di sicurezza degli impianti tecnologici;
- A.30. demolizioni e rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi;
- A.31. opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.

Incentivi agli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale

- si promuove la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- si prevede lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria;
- per gli interventi di rigenerazione urbana che dovessero prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica si potrà prevedere l'attuazione semplificata di eventuali piani attuativi, come da comma 4 dell'art. 12 della L.r. 12/2005;
- nel caso di rifacimento delle coperture (salvo che per gli edifici di sostituzione), la pendenza del tetto dovrà rimanere uguale all'esistente, salvo adeguamenti ad altre linee di pendenza presenti al fine di migliorare l'armonia complessiva, con possibilità di sfruttare gli incrementi volumetrici previsti dai commi 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 (in particolare, per ciò che concerne le lettere e, g, k, l ed m) per un massimo del 20% e solo fino al raggiungimento dell'altezza massima di colmo e gronda esistente lungo la cortina su fronte strada, ove presente, o nel comparto (ai quali ci si dovrà tassativamente

allineare se si opterà per tali soluzioni), pur senza poter derogare alle altezze massime previste dal PGT per il comparto, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica del NAF;

- saranno esclusi dagli incrementi volumetrici previsti dai commi 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2015 gli interventi inseriti nelle UMI che dovessero procedere a mezzo piano d'insieme, in quanto potrebbero già beneficiare di un incremento pari al 20% del volume originario accertato della singola unità da recuperare, come anche previsto dal comma 5-bis della L.r. 12/2005 e dall'art. 3.3 delle NTA del PGT.

Incentivazione al recupero di piani terra e seminterrati

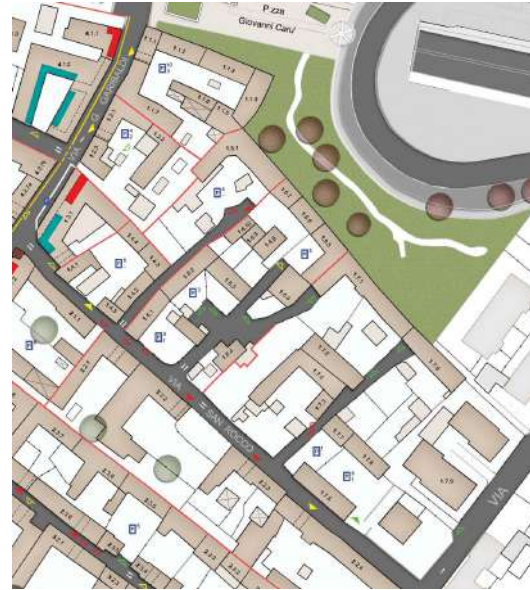
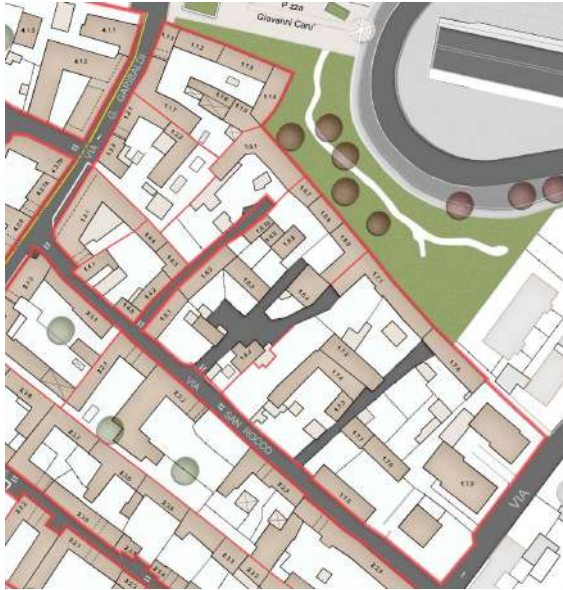
Si promuove il recupero dei vani e locali seminterrati e ai piani terra ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera, in base a quanto stabilito dalla L.r. 7/2017. Si ricorda che per piano terra si intende il primo livello dell'edificio il cui pavimento si trovi completamente a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso. Si favorirà, in particolare, il recupero dei piani terra e seminterrati a uso esercizi di vicinato o di attività di servizio alla persona con limitato afflusso di clientela (max 2 l'ora) all'interno delle corti ammissibili a tal scopo, con obbligo di reperimento di stalli a servizio all'interno dell'unità di riferimento, nonché delle sole unità al piede degli edifici come autorimesse con accesso esclusivo all'interno delle corti.

Sono esclusi i fabbricati ricadenti nelle aree indicate nell'apposito capitolo dedicato alle esclusioni.

Analisi di comparti, UMI e singoli fabbricati ai fini delle azioni di semplificazione

Comparto 1

Composizione: 7 unità, 37 fabbricati principali, 38 minori - 1 UMI (n. 10) all'unità 1



Tessuto Edilizio	
	Edifici pubblici
	Edifici residenziali
	Edifici vuoti e/o in stato di abbandono
	Edifici minori
	Verde pubblico
	Verde privato

Fronte Strada:	
	Commercio
	Artigianato
	Servizi alla persona
	Sport e tempo libero
	Elementi di interesse
	Cimitero
Accessibilità:	
	agevole
	limitato
	difficoltoso
Accesso pubblico:	
	agevole
	limitato
	difficoltoso
Parcheggi:	
	semi-pubblici (in corte)
	privati
	pubblici regolati (disco orario)
	pubblici liberi
	piste ciclabili

Commercio presente al piede

Edificio 1.2.3 unità chiusa

Edificio 1.3.1 servizi alla persona

Edificio 1.4.5 unità chiusa

Evoluzioni rispetto al PGT

Stato di abbandono: nessun edificio schedato come dismesso, inutilizzato o sottoutilizzato (elementi minori su 1.1.5 e 1.1.6 recuperati rispetto al 2009)

Fattibilità geologica: classe 2a/b - con modeste limitazioni

Classificazione acustica: 3 - aree di tipo misto

Note: buona dotazione di sottoservizi da PUGSS, oltre a strade di sensibilità da 2 a 4

Altri vincoli: zona archeologica

Allineamento di colmi e gronde: ammesso, utilizzando come riferimenti gli edifici più alti lungo le stecche fronte strada e nei fronti interni

Unità	Struttura	Unità immobiliari	Accesso	Percorsi ciclopedonali	Note
1.1	a corte, con presenza di aree permeabili in terra battuta e a verde	7 residenziali almeno 5 box e vari posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, in parte senza protezioni	facciate da ripristinare
1.2	a corte, con ciottolato; presenza di interruzioni interne	3 residenziali almeno 3 box e vari posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	facciate da ripristinare
1.3	a corte, con ciottolato e autobloccanti; senza interruzioni interne	varie residenziali 3 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, in parte senza protezioni	portici in facciata, balcone nella corte
1.4	a corte, in terra battuta; presenza di interruzioni interne	5 residenziale vari posti auto 1 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	cancello su strada
1.5	a corte, in ciottolato e pietra; presenza di interruzioni interne	3 residenziali almeno 5 box e vari posti auto	difficilissimo su tratto di strada sterrata di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	muretti divisorii con ringhiera
1.6	edifici in linea e isolati, cortile in ciottolato e autobloccanti; presenza di varie interruzioni interne	10 residenziali vari box e posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	vari spazi verdi interclusi
1.7	edifici in linea, cortile impermeabile; presenza di interruzioni interne	9 residenziali vari box e posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	vari spazi verdi interclusi



Edificio	Piani	Epoca	Ubicazione	Stato	Visibilità	Coerenza con il contesto	Volumi recuperabili
1.1.1	2	1900-45	fronte strada	pessimo	media	volumetrica e materica	assenti
1.1.2	2	1900-45	fronte strada	pessimo	media	volumetrica e materica	assenti
1.1.3	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, materica e cromatica	assenti
1.1.4	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, materica e cromatica	assenti
1.1.5	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica e materica	da valutare
1.1.6	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, materica e cromatica	da valutare
1.1.7	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, materica e cromatica	assenti
1.2.1	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, materica e cromatica	assenti
1.2.2	2	1900-45	interna	normale	assente	volumetrica, materica e cromatica	assenti
1.2.3	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica e materica	assenti
1.3.1	2+1	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, materica e cromatica	assenti
1.4.1	2	1900-45	fronte strada	normale	bassa	volumetrica e materica	assenti
1.4.2	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, materica e cromatica	assenti
1.4.3	3	1900-45	interna	normale	bassa		assenti
1.4.4	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.4.5	2	1900-45	fronte strada	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.5.1	3	1900-45	interna	normale	assente	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.6.1	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.6.2	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.6.3	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.6.4	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.6.5	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti

1.6.6	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.6.7	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.6.8	3+1	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.6.9	2	1900-45	interna	pessimo	bassa	volumetrica e materica	assenti
1.6.10	2	1900-45	interna	pessimo	bassa	volumetrica e materica	assenti
1.7.1	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.7.2	2	1900-45	interna	pessimo	bassa	volumetrica e materica	assenti
1.7.3	2	1900-45	fronte strada	pessimo	bassa	volumetrica e materica	assenti
1.7.4	2	1900-45	fronte strada	normale	bassa	volumetrica e materica	assenti
1.7.5	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica e materica	assenti
1.7.6	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.7.7	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.7.8	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
1.7.9	2	anni '80	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti



Edificio	Combinazione colori	Unità commerciali	Aggetti fronte strada	Note
1.1.1	verde marrone		1 balcone (balastra in metallo)	varie aperture tamponate
1.1.2	intonaco marrone			cortile recintato
1.1.3	intonaco marrone			cortile recintato, box in lamiera
1.1.4	intonaco marrone			box in lamiera
1.1.5	intonaco marrone			
1.1.6	intonaco marrone			box al piede
1.1.7	giallo/bianco/grigio marrone		probabile copertura in lastre	scala esterna con ringhiera, box in lamiera
1.2.1	giallo/bianco/grigio marrone			
1.2.2	intonaco marrone			inferriate a piano terra
1.2.3	giallo/grigio beige	1 con vetrina	2 balconcini (balastra in metallo)	scala esterna con ringhiera
1.3.1	giallo/pietra marrone	3 con vetrine		garage in muratura
1.4.1	intonaco/pietra bianco/marrone			inferriate a piano terra
1.4.2	giallo marrone			
1.4.3	giallo/arancio marrone			inferriate a piano terra
1.4.4	intonaco/bianco marrone			
1.4.5	intonaco/grigio legno	1 vetrina tamponata	1 balconcino (balastra in metallo)	inferriate a piano terra
1.5.1	giallo/pietra marrone			ringhiere e cancellate grigie e marroni
1.6.1	giallo/intonaco marrone			cancellata grigia
1.6.2	giallo marrone			box in lamiera, tende parasole, cancellata
1.6.3	grigio marrone			tende parasole, cancellata

1.6.4	giallo marrone		fabbricato principale distaccato dalle pertinenze	tende parasole, cancellata
1.6.5	giallo marrone			tende parasole, cancellata
1.6.6.	giallo marrone			tende parasole
1.6.7	giallo marrone			tende parasole
1.6.8	giallo marrone			area verde di pertinenza
1.6.9	grigio marrone			garage al piede
1.6.10	grigio marrone			varie aperture tamponate
1.7.1	grigio/intonaco marrone			cancellata grigia
1.7.2	intonaco/grigio marrone			muratura in pietra a vista
1.7.3	laterizio -			immobile al civile non finito
1.7.4	pesca/intonaco marrone			aree verdi di pertinenza
1.7.5	intonaco marrone			tenda parasole, ballatoio con ringhiera
1.7.6	intonaco bianco			
1.7.7	giallo marrone			tende parasole, cancellata grigia
1.7.8	grigio/giallo marrone			tende parasole
1.7.9	bianco marrone			tende parasole

Combinazioni di colori ammesse:

Accostamenti 1 e 3 dell'Abaco del Parco Ticino:

- facciate nelle tonalità neutre o dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano).

Comparto 2

Composizione: 3 unità, 17 fabbricati principali, 8 minori - 1 UMI (n. 11) al fabbricato 2.2.3



Tessuto Edilizio	
	Edifici pubblici
	Edifici residenziali
	Edifici vuoti e/o in stato di abbandono
	Edifici minori
	Verde pubblico
	Verde privato

Fronte Strada:	
	Commercio
	Artigianato
	Servizi alla persona
	Sport e tempo libero
	Elementi di interesse
	Cimitero

Accessibilità:	
Accesso privato (limitato da cancello):	
	agevole
	limitato
	difficoltoso

Accesso pubblico:	
	agevole
	limitato
	difficoltoso

Parcheggi:	
	semi-pubblici (in corte)
	privati
	pubblici regolati (disco orario)
	pubblici liberi
	piste ciclabili

Commercio presente al piede

Edificio 2.1.2 servizi alla persona, 1 unità chiusa

Edifici 2.1.3 e 2.3.9 unità chiuse

Evoluzioni rispetto al PGT

Stato di abbandono: nessun edificio (il fabbricato minore nell'unità 1 è stato abbattuto)

Edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati schedati:

n. 132 e 134 (unità residenziali sottoutilizzate)

Fattibilità geologica: classe 2a/2b - con modeste limitazioni

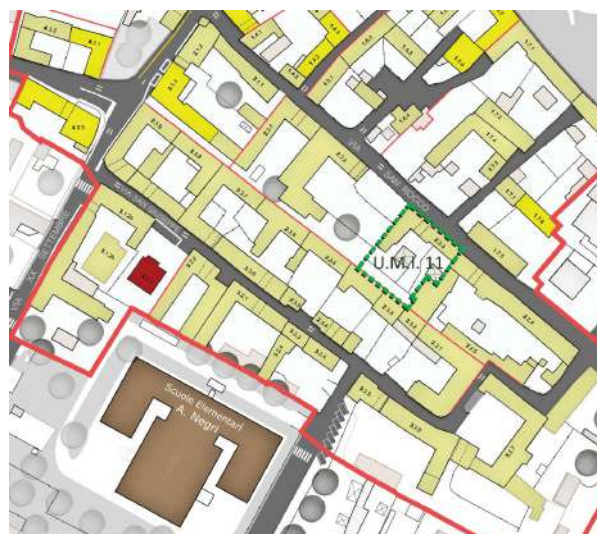
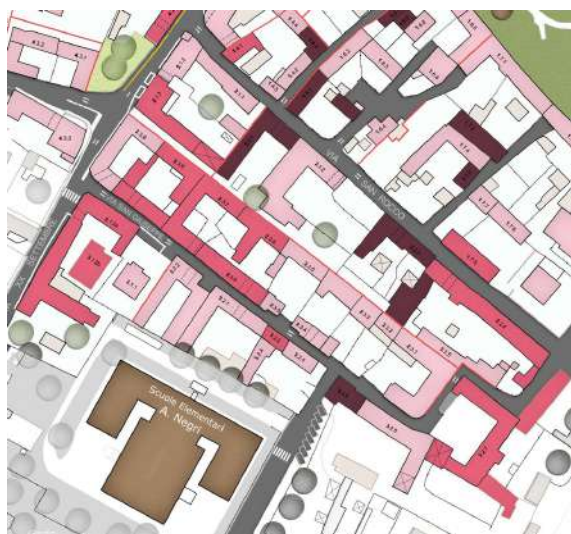
Classificazione acustica: 2 - aree ad uso prevalentemente residenziale

Note: buona dotazione di sottoservizi da PUGSS, oltre a strade di sensibilità da 2 a 4

Altri vincoli: zona archeologica

Allineamento di colmi e gronde: ammesso, utilizzando come riferimenti gli edifici più alti lungo le stecche fronte strada e nei fronti interni

Unità	Struttura	Unità immobiliari	Accesso	Percorsi ciclopeditoni	Note
2.1	a corte, in terra battuta; presenza di interruzioni interne	5 residenziali 1 box e vari posti auto 5 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	porticato su fronte strada, Cappella di San Rocco
2.2	edifici in linea, con ciottolati e varie pavimentazioni; presenza di interruzioni interne	5 residenziali vari box e posti auto	difficoltoso su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	varie aree verdi
2.3	a corte e in linea, con varie pavimentazioni; presenza di interruzioni interne	9 residenziali vari box e posti auto	difficoltoso su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	alcuni edifici dismessi



- Tessuto Edilizio**
- Edifici pubblici
 - Edifici minori
- Stato di Conservazione**
- Edifici in normale stato di conservazione
 - Edifici in mediocre stato di conservazione
 - Edifici in pessimo stato di conservazione

- Interventi**
- Piani Esecutivi Residenziali (P.E.R.)
 - P.E.R. in corso di attuazione
 - Unità Minime d'Intervento (U.M.I.)
 - Edifici di rilevante significato urbano (art. 17.6)
 - Edifici con tipologia tradizionale (art. 17.7)
 - Edifici parzialmente alterati (art. 17.8)
 - Edifici integralmente ristrutturati (art. 17.9)
 - Edifici di sostituzione (art. 17.10)
 - Pertinenze ed edifici strumentali (art. 17.11)
 - Confine N.A.F.

Edificio	Piani	Epoca	Ubicazione	Stato	Visibilità	Coerenza con il contesto	Volumi recuperabili
2.1.1	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
2.1.2	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
2.1.3	2	1900-45	interna	pessimo	bassa	volumetrica e materica	da valutare
2.2.1	2	1900-45	fronte strada	pessimo	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
2.2.2	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
2.2.3	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
2.2.4	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica e cromatica	assenti
2.2.5	2	1900-45	fronte strada	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
2.3.1	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
2.3.2	2	1900-45	fronte strada	normale	media		
2.3.3	2	1900-45	fronte strada	normale	media		
2.3.4	2	1900-45	fronte strada	normale	media		
2.3.5	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	da verificare
2.3.6	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica	assenti
2.3.7	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica	assenti
2.3.8	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica	assenti
2.3.9	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti

Combinazioni di colori ammesse:

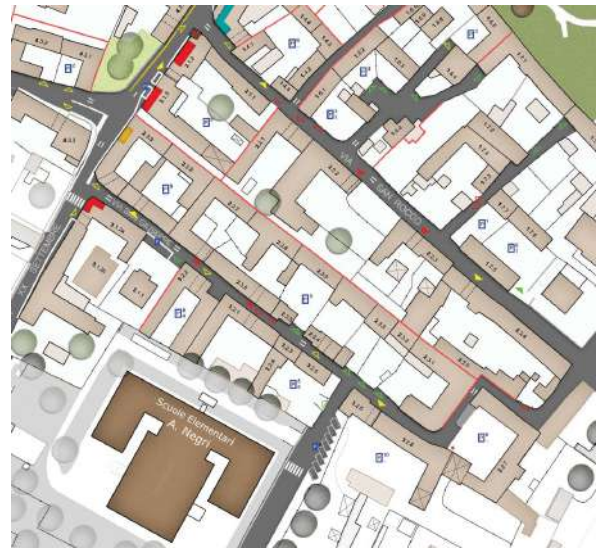
Accostamenti 1 e 3 dell'Abaco del Parco Ticino:

- facciate nelle tonalità neutre o dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano).

Edificio	Combinazione colori	Unità commerciali	Aggetti fronte strada	Note
2.1.1	intonaco/pietra marrone			inferriate a piano terra, box al piede, copertura in lastre
2.1.2	intonaco/pietra marrone	3 con vetrina	4 balconcini (balaustra in metallo)	inferriate a piano terra, box al piede
2.1.3	intonaco/pietra bianco/marrone	1 con vetrine		inferriate, tende parasole, box al piede
2.2.1	bianco/giallo/pietra marrone/grigio			inferriate a piano terra, tende parasole, copertura in lastre
2.2.2	intonaco/grigio marrone/azzurro			corte pavimentata in cotto, aree verdi di pertinenza
2.2.3	giallo/grigio/pietra marrone/grigio			inferriate a piano terra, tende parasole
2.2.4	giallo/rosso/verde/pietra marrone/verde			inferriate a piano terra, tende parasole, copertura in lastre
2.2.5	bianco/pietra marrone			inferriate a piano terra
2.3.1	grigio/intonaco/beige marrone			inferriate a piano terra, cancello grigio
2.3.2	grigio/mattone marrone			inferriate a piano terra, cortile in cemento, cancello marrone
2.3.3	bianco/grigio marrone			cancello grigio
2.3.4	intonaco/rosa/pietra marrone			cancello grigio
2.3.5	intonaco/rosa marrone			inferriate a piano terra, cancello grigio, tende parasole
2.3.6	intonaco/rosa marrone			inferriate a piano terra
2.3.7	rosa/pietra marrone			inferriate a piano terra
2.3.8	intonaco/giallo marrone			inferriate a piano terra
2.3.9	intonaco/grigio/beige marrone	1 con vetrine	2 balconcini (balaustra in metallo)	inferriate a piano terra

Comparto 3

Composizione: 2 unità, 10 fabbricati principali, 6 minori



Tessuto Edilizio	
	Edifici pubblici
	Edifici residenziali
	Edifici vuoti e/o in stato di abbandono
	Edifici minori
	Verde pubblico
	Verde privato

Fronte Strada:	
	Commercio
	Artigianato
	Servizi alla persona
	Sport e tempo libero
	Elementi di interesse
	Cimitero

Accessibilità:	
Accesso privato (limitato da cancello):	
	agevole
	limitato
	difficoltoso

Accesso pubblico:	
	agevole
	limitato
	difficoltoso

Parcheggi:	
	semi-pubblici (in corte)
	privati
	pubblici regolati (disco orario)
	pubblici liberi
	piste ciclabili

Commercio presente al piede

Edificio 3.1.2a ristorazione e servizi alla persona

Evoluzioni rispetto al PGT

Stato di abbandono: nessun edificio

Fattibilità geologica: classe 2a - con modeste limitazioni

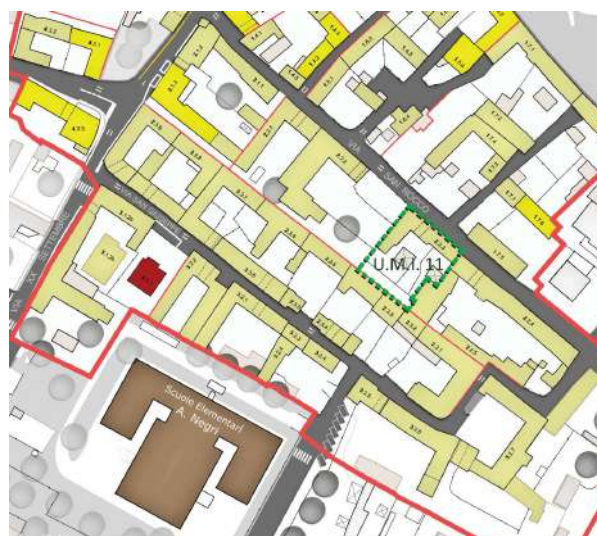
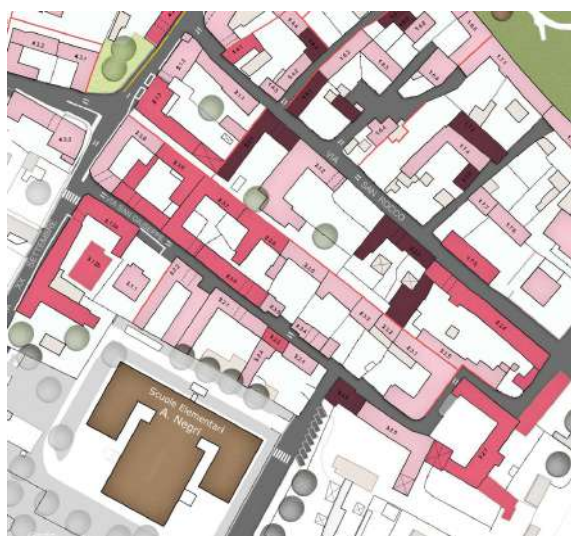
Classificazione acustica: 2 - aree ad uso prevalentemente residenziale

Note: buona dotazione di sottoservizi da PUGSS, oltre a strade di sensibilità da 2 a 4

Altri vincoli: zona archeologica

Allineamento di colmi e gronde: ammesso, utilizzando come riferimenti gli edifici più alti lungo le stecche fronte strada e nei fronti interni

Unità	Struttura	Unità immobiliari	Accesso	Percorsi ciclopeditoni	Note
3.1	a corte con edifici isolati, con ciottolato e pavimentazione; presenza di interruzioni interne	2 residenziali vari box e posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	fronte su via XX Settembre demolito
3.2	a corte, con autobloccanti; presenza di interruzioni interne	7 residenziali 4 posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	diversi edifici recuperati



Tessuto Edilizio	
	Edifici pubblici
	Edifici minori
Stato di Conservazione	
	Edifici in normale stato di conservazione
	Edifici in mediocre stato di conservazione
	Edifici in pessimo stato di conservazione

Interventi	
	Piani Esecutivi Residenziali (P.E.R.)
	P.E.R. in corso di attuazione
	Unità Minime d'Intervento (U.M.I.)
	Edifici di rilevante significato urbano (art. 17.6)
	Edifici con tipologia tradizionale (art. 17.7)
	Edifici parzialmente alterati (art. 17.8)
	Edifici integralmente ristrutturati (art. 17.9)
	Edifici di sostituzione (art. 17.10)
	Pertinenze ed edifici strumentali (art. 17.11)
	Confine N.A.F.

Combinazioni di colori ammesse:

Accostamenti 1 e 3 dell'Abaco del Parco Ticino:

- facciate nelle tonalità neutre o dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano).

Edificio	Piani	Epoca	Ubicazione	Stato	Visibilità	Coerenza con il contesto	Volumi recuperabili
3.1.1	2	anni '80	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
3.1.2a	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
3.1.2b	3	anni '60	interna	normale	bassa		assenti
3.2.1	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
3.2.2	2	1900-45	fronte strada	normale			
3.2.3	2	1900-45	fronte strada	mediocre			
3.2.4	2	1900-45	interna	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	da valutare
3.2.5	2	1900-45	fronte strada	pessimo	media	volumetrica	assenti
3.2.6	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
3.2.7	2	1900-45	fronte strada	mediocre			

Edificio	Combinazione colori	Unità commerciali	Aggetti fronte strada	Note
3.1.1	beige verde			transenne lungo strada
3.1.2a	giallo/grigio/pietra marrone	3 con vetrine	1 balcone (balastra in metallo)	
3.1.2b	intonaco bianco			box al piede, copertura in lastre
3.2.1	giallo/grigio marrone			tende parasole
3.2.2	rosa/bianco/grigio marrone/verde			
3.2.3	beige/grigio marrone		2 balconcini (balastra in metallo)	copertura in lastre
3.2.4	bianco/giallo/pietra marrone			inferriate a piano terra
3.2.5	intonaco/pietra a vista marrone			inferriate a piano terra
3.2.6	rosa/pietra/giallo/grigio marrone			inferriate a piano terra
3.2.7	bianco/mattone a vista/pietra marrone			inferriate a piano terra

Comparto 4

Composizione: 3 unità, 14 fabbricati principali, 7 minori



Tessuto Edilizio	
	Edifici pubblici
	Edifici residenziali
	Edifici vuoti e/o in stato di abbandono
	Edifici minori
	Verde pubblico
	Verde privato

Fronte Strada:		Accesso pubblico:	
	Commercio		agevole
	Artigianato		limitato
	Servizi alla persona		difficilissimo
	Sport e tempo libero	Parcheggi:	
	Elementi di interesse		semi-pubblici (in corte)
	Cimitero		privati
Accessibilità:			pubblici regolati (disco orario)
	Accesso privato (limitato da cancello): agevole		pubblici liberi
	limitato		piste ciclabili
	difficilissimo		

Commercio presente al piede

Edifici 4.1.1 e 4.1.2 servizi alla persona

Edificio 4.2.7b commercio alimentare, servizi finanziari

Edifici 4.2.6, 4.3.1 e 4.3.3 unità chiuse

Fattibilità geologica: classe 2a - con modeste limitazioni

Classificazione acustica: 2 - aree ad uso prevalentemente residenziale

Note: buona dotazione di sottoservizi da PUGSS, oltre a strade di sensibilità da 0 a 2

Altri vincoli: zona archeologica

Allineamento di colmi e gronde: ammesso, utilizzando come riferimenti gli edifici più alti lungo le stecche fronte strada e nei fronti interni

Unità	Struttura	Unità immobiliari	Accesso	Percorsi ciclopeditoni	Note
4.1	edifici in linea, con corte pavimentata; presenza di interruzioni interne	3 residenziali vari box e posti auto vari altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, in parte senza protezioni	porticato su via XX Settembre
4.2	edifici in linea, corte con ciottolato e pavimentazione; presenza di interruzioni interne	5 residenziali 10 posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	diversi edifici in parte da ripristinare
4.3	a corte, con ciottolato e terra battuta; presenza di interruzioni interne	3 residenziali vari box e posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	spazi privati non delimitati accessibili da strada pubblica



- Tessuto Edilizio**
- Edifici pubblici
 - Edifici minori
- Stato di Conservazione**
- Edifici in normale stato di conservazione
 - Edifici in mediocre stato di conservazione
 - Edifici in pessimo stato di conservazione

- Interventi**
- Piani Esecutivi Residenziali (P.E.R.)
 - P.E.R. in corso di attuazione
 - Unità Minime d'Intervento (U.M.I.)
 - Edifici di rilevante significato urbano (art. 17.6)
 - Edifici con tipologia tradizionale (art. 17.7)
 - Edifici parzialmente alterati (art. 17.8)
 - Edifici integralmente ristrutturati (art. 17.9)
 - Edifici di sostituzione (art. 17.10)
 - Pertinenze ed edifici strumentali (art. 17.11)
 - Confine N.A.F.

Edificio	Piani	Epoca	Ubicazione	Stato	Visibilità	Coerenza con il contesto	Volumi recuperabili
4.1.1	3	anni '70	fronte strada	mediocre	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
4.1.2	2+1	anni '90	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
4.1.3	3	anni '50	fronte strada	mediocre	bassa	cromatica e materica	assenti
4.2.1	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
4.2.2	3	1945-60	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
4.2.3	2	1945-60	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
4.2.4	3	anni '70	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
4.2.5	5+1	anni '80	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
4.2.6	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica e cromatica	assenti
4.2.7a	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
4.2.7b	2	1900-45	fronte strada	mediocre	elevata	volumetrica e materica	assenti
4.3.1	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
4.3.2	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
4.3.3	3	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	da verificare

Edificio	Combinazione colori	Unità commerciali	Aggetti fronte strada	Note
4.1.1	marrone/pietra/bianco bianco/marrone	3 con vetrine		tende parasole
4.1.2	rosa/grigio nero/marrone	5 con vetrine		
4.1.3	giallo bianco/marrone			copertura piana con lastre
4.2.1	bianco/pietra marrone		ballatoio (balastra in metallo)	inferriate a piano terra
4.2.2	bianco/pietra marrone			inferriate a piano terra
4.2.3	bianco/pietra marrone			inferriate a piano terra, box al piede
4.2.4	bianco/pietra marrone			inferriate a piano terra
4.2.5	intonaco marrone			muretto con paletti e rete
4.2.6	beige/pietra grigio/marrone	2 con vetrina	2 balconi (balastra in metallo)	aree verdi di pertinenza, inferriate a piano terra
4.2.7a	giallo/pietra marrone			inferriate a piano terra
4.2.7b	beige/intonaco/pietra marrone/bianco	1 con vetrina		inferriate a piano terra
4.3.1	intonaco/pietra marrone	1 con vetrina	1 balconcino (balastra in metallo)	cancello marrone
4.3.2	intonaco/beige/pietra grigio/marrone			cancello marrone
4.3.3	intonaco marrone/grigio	2 con vetrina	3 balconi (balastra in metallo)	giardinetti privati parzialmente accessibili

Combinazioni di colori ammesse:

Accostamenti 1 e 3 dell'Abaco del Parco Ticino:

- facciate nelle tonalità neutre o dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano).

Comparto 5

Composizione: 9 unità, 33 fabbricati principali, 20 minori - PER 8 e 1 UMI (n. 9)



Tessuto Edilizio	
	Edifici pubblici
	Edifici residenziali
	Edifici vuoti e/o in stato di abbandono
	Edifici minori
	Verde pubblico
	Verde privato

Fronte Strada:	
	Commercio
	Artigianato
	Servizi alla persona
	Sport e tempo libero
	Elementi di interesse
	Cimitero
Accessibilità:	
	Accesso privato (limitato da cancello): agevole
	limitato
	difficoltoso
Accesso pubblico:	
	agevole
	limitato
	difficoltoso
Parcheggi:	
	semi-pubblici (in corte)
	privati
	pubblici regolati (disco orario)
	pubblici liberi
	piste ciclabili

Commercio presente al piede

Edificio 5.1.1 commercio alimentare, servizi finanziari e alla persona

Edificio 5.2.1 commercio alimentare

Edifici 5.3.1a arredamenti

Edifici 5.4.1 e 5.4.2 unità chiuse

Edificio 5.7.1 servizi alla persona

Edificio 5bis.2.1 commercio alimentare e servizi alla persona

Evoluzioni rispetto al PGT

Stato di abbandono: edificio 5.4.7 (porzione di 5.4.1 recuperata rispetto al 2009)

Edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati schedati:

n. 107 (unità residenziale sottoutilizzata)

Fattibilità geologica: classe 2a - con modeste limitazioni

Classificazione acustica: 3 - aree di tipo misto

Note: buona dotazione di sottoservizi da PUGSS, oltre a strade di sensibilità da 0 a 2

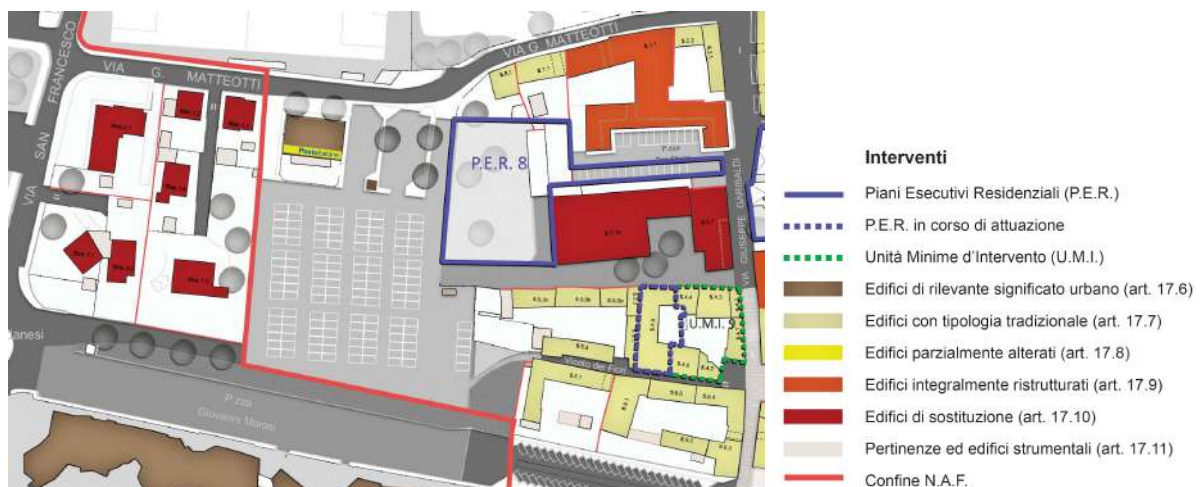
Altri vincoli: porzione di fascia di rispetto cimiteriale

Allineamento di colmi e gronde: ammesso, utilizzando come riferimenti gli edifici più alti lungo le stecche fronte strada e nei fronti interni

Unità	Struttura	Unità immobiliari	Accesso	Percorsi pedonali e ciclabili	Note
5.1	a corte, con pavé e pietra naturale; senza interruzioni interne	2 residenziali vari box e posti auto 1 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, in parte senza protezioni	portici al piede
5.2	a corte, con autobloccanti; senza interruzioni interne	6 residenziali 10 posti auto 1 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, in parte senza protezioni	spazi privati pertinenziali accessibili
5.3	a corte, con ciottolato originale; senza interruzioni interne	1 residenziale vari box e posti auto 4 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, in parte senza protezioni	portici al piede
5.4	a corte, in ciottolato e pietra; presenza di interruzioni interne	9 residenziali 1 box e vari posti auto 4 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	piazzetta creata con demolizione
5.5	a corte, cortile pavimentato e spazi verdi di pertinenza; senza interruzioni interne	9 residenziali vari posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	ingresso ricavato da demolizione
5.6	a corte, cortile impermeabile e aree verdi; senza interruzioni interne	1 residenziale 3 box e 8 posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza ristretta e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	strada a fondo cieco
5.7	in linea, con cortile pavimentato e aree verdi; senza interruzioni interne	1 residenziale vari box e posti auto 2 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	accesso tramite unità successiva
5.8	in linea, con cortile pavimentato e aree verdi; senza interruzioni interne	1 residenziale 2 vari box e posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	giardino privato fronte strada
5bis	edifici isolati, cortile impermeabile; presenza di interruzioni interne	6 residenziali 7 box e vari posti auto 4 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	comparto con vari servizi pubblici
5.9	a corte, cortile in ciottolato; senza interruzioni interne	5 residenziale vari box e posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza ristretta e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	strada a fondo cieco

Edificio	Piani	Epoca	Ubicazione	Stato	Visibilità	Coerenza con il contesto	Volumi recuperabili
5.1.1	3+1	anni '90	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
5.2.1	3	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
5.2.2	3	1900-45	fronte strada	mediocre	media	materica	assenti
5.3.1	3	anni '80	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
5.3.1a	2	anni '80	interna	normale	assente	cromatica	assenti
5.4.1	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica e materica	assenti
5.4.2	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica	assenti
5.4.3	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica	assenti
5.4.4	2	1900-45	interna	normale	bassa	materica e cromatica	assenti
5.4.5	3	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
5.4.6	2	1900-45	fronte strada	pessimo	elevata	volumetrica e materica	da valutare
5.4.7	2	1900-45	fronte strada	mediocre	bassa	volumetrica e materica	da valutare
5.5.1	2	1900-45	interna	normale	media	volumetrica e materica	assenti
5.5.2	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
5.5.3a-c	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica	assenti
5.5.4	2	1900-45	fronte strada	normale	bassa	volumetrica	assenti
5.6.1	2	anni '90	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
5.7.1	3	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
5.8.1	2	anni '60	fronte strada	normale	elevata	volumetrica e materica	assenti
5.9.1	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
5.9.2							
5.9.3							
5.9.4							
5.9.5							
5bis.1.1	2	anni '80	fronte strada	normale	elevata	cromatica e materica	assenti

5bis.1.2	1	anni '60	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
5bis.1.3	2+1	anni '80	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
5bis.1.4	2+1	anni '80	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
5bis.2.1	2	anni '80	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
5bis.3.1	1+1	anni '70	isolata	normale	assente	volumetrica, cromatica e materica	assenti
5bis.3.2	2	anni '70	isolata	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti



Edificio	Combinazione colori	Unità commerciali	Aggetti fronte strada	Note
5.1.1	rosa/pietra marrone/grigio	oltre 10 con vetrine	15 balconi (balastra in metallo), tende parasole	inferriate a piano terra, portico interno, pozzo
5.2.1	intonaco/pietra bianco/grigio/marrone	1 con vetrina	1 balcone (balastra in muratura), 2 tende parasole	inferriate a piano terra, corte interna accessibile
5.2.2	intonaco/pietra marrone		8 balconcini (balastra in metallo)	inferriate a piano terra, corte interna accessibile
5.3.1	rosa/pietra bianco/grigio		14 balconcini (balastra in metallo)	portici con pavimentazione in cotto
5.3.1a	rosa/beige bianco	1 con vetrine		parte della copertura in lastre
5.4.1	intonaco/giallo marrone/grigio	1 con vetrina	1 balconcino (balastra in metallo)	
5.4.2	giallo/grigio/pietra grigio/nero	1 con vetrine	3 balconcini (balastra in metallo)	inferriate a piano terra, copertura in lastre
5.4.3	giallo/intonaco marrone/bianco			inferriate a piano terra, cancello grigio
5.4.4	rosa/marrone marrone			spazio di pertinenza recintato, scala esterna
5.4.5	giallo/mattone marrone			ballatoio, box a piano terra, spazi recintati
5.4.6	bianco/intonaco marrone			box al piede, balconcini con balastra in metallo
5.4.7	intonaco/mattone marrone			mattoni pieni a vista, pertinenze secondarie
5.5.1	rosa marrone			ballatoio, box al piede
5.5.2	giallo marrone			scala esterna
5.5.3a	bianco marrone			ballatoio
5.5.3b	beige marrone			ballatoio, scala esterna
5.5.3c	giallo marrone			ballatoio, scala esterna
5.5.4	giallo/intonaco marrone			ballatoio, box al piede
5.6.1	giallo/pietra marrone			ballatoio
5.7.1	giallo/pietra marrone	1 con vetrina	2 balconcini (balastra in metallo)	box con copertura in lastre

5.8.1	beige/pietra marrone		1 balconcino (balastra in metallo e vetro)	box con copertura in lastre, inferriate a piano terra
5bis.1.1	beige bianco/grigio/marrone			box con copertura in lastre
5bis.1.2	giallo bianco/grigio/marrone			box con copertura in lastre
5bis.1.3	intonaco marrone			
5bis.1.4	giallo/intonaco/rosso marrone			box con copertura in lastre
5bis.2.1	giallo marrone	3 con vetrine	balconata e tende parasole	spazio privato pertinenziale in autobloccanti accessibile
5bis.3.1	intonaco marrone			box con copertura in lastre
5bis.3.2	intonaco marrone			
5.9.1	giallo/beige/pietra bianco			tende parasole
5.9.2	intonaco grigio/marrone			tende parasole
5.9.3	intonaco grigio/marrone			tende parasole, ballatoio
5.9.4	intonaco grigio/marrone	1 con vetrine		inferriate a piano terra
5.9.5	beige/pietra marrone		1 balcone (balastra in metallo)	inferriate a piano terra

Combinazioni di colori ammesse:

Accostamenti 1 e 3 dell'Abaco del Parco Ticino:

- facciate nelle tonalità neutre o dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano).

Comparto 6

Composizione: 8 unità, 33 fabbricati principali, 7 minori - PER 4



Tessuto Edilizio Edifici pubblici Edifici residenziali Edifici vuoti e/o in stato di abbandono Edifici minori Verde pubblico Verde privato		Fronte Strada: Commercio Artigianato Servizi alla persona Sport e tempo libero Elementi di interesse Cimitero Accessibilità: Accesso privato (limitato da cancello): agevole limitato difficoltoso		Accesso pubblico: agevole limitato difficoltoso Parcheggi: semi-pubblici (in corte) privati pubblici regolati (disco orario) pubblici liberi piste ciclabili	
---	--	--	--	---	--

Commercio presente al piede

Edifici 6.2.1, 6.8.3 e artigianato servizi alla persona

Edifici 6.7.2 e 6.7.3 unità chiuse

Evoluzioni rispetto al PGT

Stato di abbandono: edifici 6.6.2, 6.6.3, 6.7.1 e 6.8.8 (6.3.1 parzialmente recuperato rispetto al 2009), oltre a unità 6.1 ancora demolita e non ricostruita

Edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati schedati:

n. 106 e da 108 a 111 (unità residenziali sottoutilizzate)

Fattibilità geologica: classe 2b - con modeste limitazioni

Classificazione acustica: 3 - aree di tipo misto

Note: buona dotazione di sottoservizi da PUGSS, oltre a strade di sensibilità da 2 a 4

Altri vincoli: zona archeologica

Allineamento di colmi e gronde: ammesso, utilizzando come riferimenti gli edifici più alti lungo le stecche fronte strada e nei fronti interni

Unità	Struttura	Unità immobiliari	Accesso	Percorsi ciclopeditoni	Note
6.1	a corte, comparto demolito	4 residenziali	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	edifici demoliti da ripristinare
6.2	a corte, con pavimentazione in cotto; senza interruzioni interne	1 residenziale 2 posti auto 1 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in ciotoli di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	corte con muretto di chiusura
6.3	a corte, con ciottolato originale; senza interruzioni interne	4 residenziali 6 posti auto 1 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in ciotoli di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	edifici da ripristinare
6.4	in linea, in asfalto, ghiaia e cemento; senza interruzioni interne	2 residenziali	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in ciotoli di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	facciate non omogenee, giardino affacciato su strada
6.5	a corte, in ciottolato originale; senza interruzioni interne	6 residenziali 5 posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in ciotoli di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	superfazioni da rimuovere
6.6	edifici in linea, cortile in terra battuta; senza interruzioni interne	5 residenziali vari posti auto 2 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	aree verdi di pertinenza a vari livelli
6.7	a corte, con ciottolato originale; senza interruzioni interne	4 residenziali posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	parte della cortina demolita
6.8	a corte, con ciottolato originale; senza interruzioni interne	10 residenziali 6 posti auto 2 altro	limitati su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	parte della cortina demolita
villa	edifici isolati, giardino monumentale; senza interruzioni interne	1 residenziale	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	

Edificio	Piani	Epoca	Ubicazione	Stato	Visibilità	Coerenza con il contesto	Volumi recuperabili
6.2.1	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
artigiano	2	anni '90	fronte strada	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
6.3.1	2	1900-45	interna	pessimo	bassa	volumetrica	da valutare
6.3.2	3	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica e materica	assenti
6.3.3	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
6.3.4	3	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica e materica	assenti
6.4.1-2	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
6.5.1	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica e cromatica	assenti
6.5.2	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, materica e cromatica	assenti
6.5.3	2	1900-45	interna	mediocre	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
6.5.4	2	1900-45	interna	mediocre	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
6.5.5	2	1900-45	interna	mediocre	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
6.6.1	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica e materica	da verificare
6.6.2	1	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica e materica	da verificare
6.6.3	1	1900-45	fronte strada	pessimo	media	volumetrica e materica	da verificare
6.7.1	3	1900-45	interna	pessimo	media	volumetrica e materica	da verificare
6.7.2	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica e materica	assenti
6.7.3	2	1900-45	fronte strada	pessimo	media	volumetrica e materica	da verificare
6.8.1	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
6.8.2	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica	assenti
6.8.3	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
6.8.4	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	da verificare
6.8.5	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica	assenti

6.8.6	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica e materica	assenti
6.8.7	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
6.8.8	2	1900-45	interna	mediocre	bassa		assenti
6.8.9	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica e materica	assenti
villa 1	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica e materica	assenti
villa 2	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica e materica	assenti



- Tessuto Edilizio**
- Edifici pubblici
 - Edifici minori
- Stato di Conservazione**
- Edifici in normale stato di conservazione
 - Edifici in mediocre stato di conservazione
 - Edifici in pessimo stato di conservazione



- Interventi**
- Piani Esecutivi Residenziali (P.E.R.)
 - P.E.R. in corso di attuazione
 - Unità Minime d'Intervento (U.M.I.)
 - Edifici di rilevante significato urbano (art. 17.6)
 - Edifici con tipologia tradizionale (art. 17.7)
 - Edifici parzialmente alterati (art. 17.8)
 - Edifici integralmente ristrutturati (art. 17.9)
 - Edifici di sostituzione (art. 17.10)
 - Pertinenze ed edifici strumentali (art. 17.11)
 - Confine N.A.F.

Edificio	Combinazione colori	Unità commerciali	Aggetti fronte strada	Note
6.2.1	bianco/pietra marrone/grigio	1 con vetrine		inferriate a piano terra
artigianato	giallo/pietra marrone	1 con vetrine	5 balconcini (balastra in metallo)	coperture in lastre, cortile pavimentato
6.3.1	intonaco/mattone marrone			ballatoi, tende parasole
6.3.2	rosa/giallo/pietra beige			tende parasole, scala esterna
6.3.3	rosa/pietra marrone			tende parasole, legnaia e posto auto
6.3.4	intonaco bianco/verde			scala esterna, garage al piede
6.4.1-2	giallo/intonaco/pietra marrone			balconi con balastra in metallo
6.5.1	intonaco grigio			inferriate a piano terra
6.5.2	giallo/intonaco marrone			inferriate a piano terra
6.5.3	beige/pietra marrone			inferriate a piano terra
6.5.4	beige/marrone marrone			inferriate a piano terra
6.5.5	intonaco marrone			
6.6.1	intonaco/mattone marrone/grigio			ballatoio
6.6.2	intonaco/mattone marrone			
6.6.3	intonaco/mattone marrone			capriata in legno
6.7.1	mattoni marrone			ripostiglio e piccolo giardino di risulta
6.7.2	giallo/grigio/pietra marrone/grigio	1 con vetrina	2 balconcini (balastra in metallo)	inferriate a piano terra
6.7.3	verde/pietra verde/grigio	1 con vetrine		
6.8.1	giallo marrone		ballatoio con balastra in ferro	inferriate a piano terra, spazi di pertinenza recintati
6.8.2	giallo marrone			inferriate a piano terra, garage al piede, infissi in PVC

6.8.3	giallo/pietra marrone/grigio	1 con vetrina	ballatoio con balastra in ferro	inferriate a piano terra
6.8.4	giallo/pietra marrone			inferriate a piano terra
6.8.5	giallo marrone			ballatoio con balastra in ferro
6.8.6	intonaco marrone			scala esterna, ballatoio con balastra in legno
6.8.7	giallo marrone			scala esterna, ballatoio con balastra in metallo
6.8.8	giallo/pietra marrone			rustico con tamponamento in legno, casotto attrezzi
6.8.9	intonaco marrone			box al piede
villa 1	intonaco marrone			
villa 2	intonaco marrone			

Combinazioni di colori ammesse:

Accostamenti 1 e 3 dell'Abaco del Parco Ticino:

- facciate nelle tonalità neutre o dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano) o verde (RAL-6000 verde patina, RAL-6001 verde smeraldo, RAL-6002 verde foglia, RAL-6016 verde turchese).

Comparto 7

Composizione: 16 unità, 55 fabbricati principali, 16 minori - 1 UMI (n. 7)



Commercio presente al piede

Edifici 7.1.1 e 7.1.2 servizi alla persona

Edificio 7.5.1 esercizio di vicinato

Edifici 7.7.2 e 7.7.3 servizi alla persona, alimentari e ristorazione

Edifici 7.8.1 e 7.8.2 unità chiuse

Edificio 7.11.1 servizi alla persona e unità chiuse

Evoluzioni rispetto al PGT

Stato di abbandono: nessuna evoluzione evidente

Edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati schedati:

n. 105 e 123 (unità residenziali sottoutilizzate)

Fattibilità geologica: classe 2a - con modeste limitazioni

Classificazione acustica: 3 - aree di tipo misto

Note: buona dotazione di sottoservizi da PUGSS, oltre a strade di sensibilità da 1 a 4

Allineamento di colmi e gronde: ammesso, utilizzando come riferimenti gli edifici più alti lungo le stecche fronte strada e nei fronti interni

Unità	Struttura	Unità immobiliari	Accesso	Percorsi pedonali e ciclabili	Note
7.1	a corte, con autobloccanti; presenza di interruzioni interne	10 residenziali vari box e posti auto 4 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	rustici e box isolato
7.2	edifici isolati, con ghiaia e terra battuta; presenza di interruzioni interne	2 residenziali posti auto 1 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	rustico da recuperare, tettoia
7.3	edifici isolati, con ghiaia e terra battuta; presenza di interruzioni interne	2 residenziali box e 2 posti auto 2 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	coperture da ripristinare, giardino privato
7.4	a corte, in ghiaia e cemento; presenza di interruzioni interne	1 residenziale 1 box	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	giardino privato
7.5	a corte, in asfalto e autobloccanti; senza interruzioni interne	5 residenziale box e posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	cortili aperti e accessibili da strada
7.6	a corte, in cemento e ghiaia; presenza di interruzioni interne	8 residenziali box e 10 posti auto 2 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	volumi interni da recuperare
7.7	a corte, in autobloccanti; presenza di interruzioni interne	8 residenziali 2 box e posti auto 4 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	parcheggio commercio all'interno
7.8	sostituzione, cortile impermeabile; presenza di interruzioni interne	varie residenziali box e posti auto 3 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in pietra di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, in parte senza protezioni	accesso da vicolo in comune
7.9	edifici in linea, cortile in cemento e ghiaia; presenza di interruzioni interne	3 residenziali box e 10 posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in pietra di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	accesso da vicolo in comune
7.10	edifici in linea, cortile in terra battuta e ghiaia; presenza di interruzioni interne	4 residenziali 5 box e 4 posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in pietra di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	accesso da vicolo in comune
7.11	a corte, cortile impermeabile; senza interruzioni interne	1 residenziale box e posti auto 2 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	box separati
7.12	a corte, cortile impermeabile; presenza di interruzioni interne	1 residenziale box e posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	prese d'aria in corte

7.13	in linea, terra battuta, ghiaia e verde; presenza di interruzioni interne	5 residenziali box e 5 posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	accesso in comune
7.14	in linea, terra battuta, ghiaia e verde; presenza di interruzioni interne	3 residenziali box e posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	accesso in comune
7.15	a corte, cortile impermeabile; presenza di interruzioni interne	2 residenziali box e posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	corte di ridotte dimensioni
7.16	a corte, cortile impermeabile; presenza di interruzioni interne	1 residenziale box e posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	box isolati, giardino



Edificio	Piani	Epoca	Ubicazione	Stato	Visibilità	Coerenza con il contesto	Volumi recuperabili
7.1.1	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.1.2	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.1.3	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica e materica	assenti
7.1.4	3	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.1.5	2	anni '50	interna	normale	bassa	cromatica e materica	assenti
7.1.6	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica e materica	da valutare
7.1.7	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica e materica	da valutare
7.1.8	3	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.2.1	2	1900-45	isolata	mediocre	assente	volumetrica	da valutare

7.3.1	1	anni '50	interna	mediocre	bassa	cromatica	assenti
7.3.2	2+1	anni '50	isolata	normale	assente	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.4.1	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.5.1	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.5.2	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica, cromatica e materica	da valutare
7.5.3	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.5.4	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica e cromatica	assenti
7.5.5	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica e materica	assenti
7.6.1	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.6.2	2	1900-45	fronte strada	normale	media	cromatica e materica	assenti
7.6.3	2	1900-45	fronte strada	normale	media	cromatica	assenti
7.6.4	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.6.5	2	1900-45	interna	pessimo	bassa	volumetrica	da valutare
7.6.6	2+1	anni '50	interna	mediocre	bassa	cromatica	assenti
7.6.7	1	anni '50	interna	mediocre	bassa	volumetrica	assenti
7.7.1	2	1900-45	fronte strada	mediocre	bassa	volumetrica e materica	da valutare
7.7.2	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica e materica	assenti
7.7.3	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica e materica	da valutare
7.8.1	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica e materica	assenti
7.8.2	3	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.8.3	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.8.4	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica	da valutare
7.8.5	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	materica	assenti
7.8.6	2	1900-45	interna	pessimo	bassa	volumetrica e materica	da valutare
7.8.7	2	1900-45	interna	normale	media	volumetrica e materica	assenti

7.9.1	2	1900-45	interna	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.9.2	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica	assenti
7.9.3	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.10.1	2	1900-45	interna	normale	bassa	cromatica	assenti
7.10.2	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.10.3	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica e materica	assenti
7.10.4	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica e materica	da valutare
7.11.1	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.12.1	2+1	anni '90	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.13.1	2	anni '50	interna	normale	bassa	volumetrica	assenti
7.13.2	2	anni '50	interna	normale	bassa	volumetrica e materica	assenti
7.13.3	2	anni '50	interna	normale	bassa	volumetrica e materica	assenti
7.13.4	2	anni '50	interna	normale	bassa	volumetrica e materica	assenti
7.13.5	2	anni '50	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.14.1	2	anni '50	interna	normale	bassa	volumetrica e cromatica	assenti
7.14.2	2	anni '50	interna	normale	bassa	volumetrica e cromatica	assenti
7.14.3	3	anni '50	interna	normale	bassa	cromatica e materica	assenti
7.15.1	2	1900-45	fronte strada	mediocre	elevata	volumetrica e materica	assenti
7.15.2	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
7.16.1	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti

Combinazioni di colori ammesse:

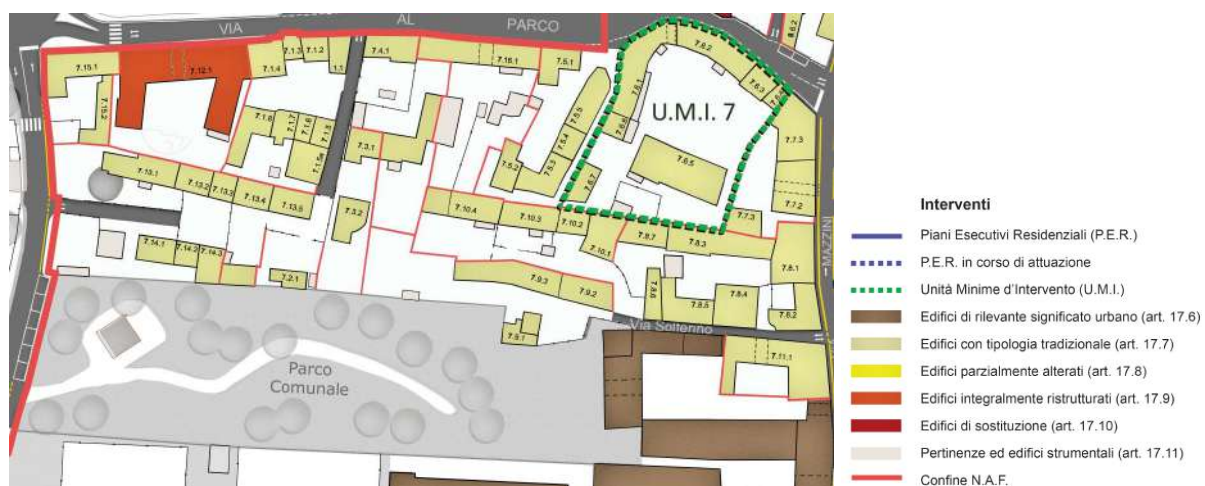
Accostamenti 1 e 3 dell'Abaco del Parco Ticino:

- facciate nelle tonalità neutre o dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano).

Edificio	Combinazione colori	Unità commerciali	Aggetti fronte strada	Note
7.1.1	marrone/grigio/pietra marrone	1 con vetrina	1 balconcino (balastra in metallo)	cornici alle finestre
7.1.2	beige/bianco/pietra marrone	1 con vetrine		ballatoio con scala esterna
7.1.3	giallo/pietra marrone		vari balconcini (balastra in metallo)	ballatoio con scala esterna
7.1.4	giallo/pietra marrone/grigio		vari balconcini (balastra in metallo)	inferriate a piano terra
7.1.5	giallo/marrone marrone/grigio		vari balconcini (balastra in metallo)	varie altezze interpiano
7.1.6	intonaco marrone			rustico, box al piede
7.1.7	giallo marrone			box al piede
7.1.8	giallo/pietra marrone			scala esterna, box al piede
7.2.1	bianco/mattone marrone			rustico
7.3.1	intonaco/beige marrone			inferriate a piano terra
7.3.2	intonaco/beige marrone			cornici alle aperture
7.4.1	beige/pietra marrone			inferriate a piano terra
7.5.1	beige/pietra marrone	1 con vetrina	2 balconcini (balastra in metallo)	cornici, scala esterna
7.5.2	beige/pietra marrone			shed in copertura
7.5.3	bianco marrone			scala esterna
7.5.4	beige/grigio marrone			inferriate a piano terra
7.5.5	beige/grigio marrone			inferriate a piano terra
7.6.1	rosa/giallo/grigio marrone			inferriate a piano terra
7.6.2	rosa/giallo/pietra marrone			inferriate a piano terra
7.6.3	intonaco marrone			inferriate a piano terra

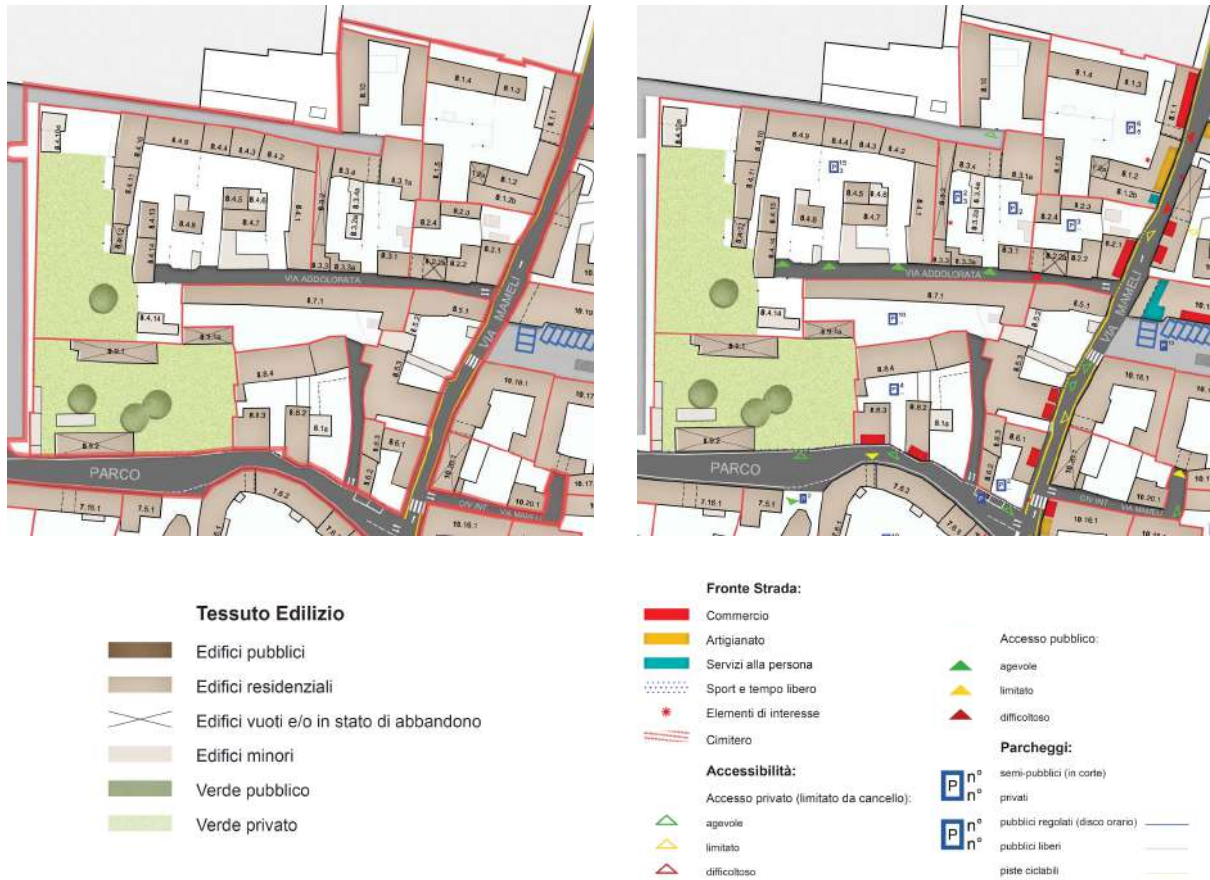
7.6.4	rosa/grigio/pietra marrone			inferriate a piano terra
7.6.5	intonaco/mattone marrone			box al piede
7.6.6	beige/bianco marrone			inferriate a piano terra
7.6.7	intonaco/mattone marrone			box al piede
7.7.1	grigio/giallo/marrone marrone/azzurro	2 con vetrine		scala esterna
7.7.2	grigio/giallo/beige marrone/azzurro	1 con vetrina		inferriate a piano terra
7.7.3	grigio/mattone marrone			rustico, box al piede
7.8.1	beige/pietra marrone	3 con vetrine	3 balconcini (solo porta finestra)	cancelletto pedonale
7.8.2	beige/grigio/pietra marrone	1 con vetrine		
7.8.3	giallo/beige Marrone			scala esterna
7.8.4	intonaco marrone		2 balconcini (solo porta finestra)	
7.8.5	intonaco marrone			
7.8.6	intonaco/mattone marrone			rustico, inferriate
7.8.7	intonaco/grigio marrone			inferriate a piano terra
7.9.1	giallo marrone			box al piede
7.9.2	giallo/intonaco verde			accesso libero da vicolo
7.9.3	giallo marrone			scala esterna
7.10.1	bianco marrone/grigio			ballatoio
7.10.2	intonaco marrone/grigio			ballatoio
7.10.3	intonaco marrone/grigio			ballatoio
7.10.4	giallo marrone/grigio			rustico, tende parasole

7.11.1	intonaco/pietra/grigio marrone/grigio	1 con vetrine		box al piede
7.12.1	giallo/pietra marrone		vari balconi e balconcini (balastra in metallo)	box interrati
7.13.1	azzurro marrone			giardino privato
7.13.2	arancione marrone			giardino privato
7.13.3	intonaco marrone			scala esterna
7.13.4	intonaco/grigio marrone			scala esterna, box
7.13.5	intonaco/pietra marrone			
7.14.1	beige/bianco grigio/legno/bianco			box isolati
7.14.2	arancione bianco			
7.14.3	intonaco marrone			scala esterna, rustico
7.15.1	intonaco marrone			rustico, tenda parasole
7.15.2	intonaco marrone			
7.16.1	giallo/pietra bianco/marrone			cornici alle aperture, box



Comparto 8

Composizione: 9 unità, 51 fabbricati principali, 13 minori - 2 UMI (n. 1 e 2)



Commercio presente al piede

Edifici 8.1.1 e 8.1.2 a e b commercio alimentare e servizi alla persona

Edifici 8.2.1, 8.5.3, 8.6.1, 8.6.2 e 8.6.3 servizi alla persona

Edifici 8.9.2 servizi alla persona

Evoluzioni rispetto al PGT

Stato di abbandono: nessuna variazione significativa dal 2009

Edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati schedati:

n. 103 e 104 (unità residenziali sottoutilizzate)

Fattibilità geologica: classe 2a - con modeste limitazioni

Classificazione acustica: 3 - aree di tipo misto

Note: buona dotazione di sottoservizi da PUGSS, oltre a strade di sensibilità da 1 a 4

Altri vincoli: -

Allineamento di colmi e gronde: ammesso, utilizzando come riferimenti gli edifici più alti lungo le stecche fronte strada e nei fronti interni

Unità	Struttura	Unità immobiliari	Accesso	Percorsi pedonali e ciclabili	Note
8.1	a corte, con ghiaia e terra battuta; presenza di interruzioni interne	6 residenziali 5 box e 6 posti auto 5 altro	difficoltoso su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	accesso con visibilità limitata
8.2	a corte, cortile impermeabile; presenza di interruzioni interne	5 residenziali 3 posti auto 2 altro	difficoltoso su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	presenza di rustici da recuperare
8.3	a corte, con ghiaia e terra battuta; presenza di interruzioni interne	6 residenziali 2 box e 4 posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	accesso da vicolo
8.4	a corte, in ghiaia e cemento; presenza di interruzioni interne	15 residenziale 20 posti auto 4 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	accesso da vicolo
8.5	a corte, cortile in cemento e verde; presenza di interruzioni interne	4 residenziale posti auto 3 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	rustici da recuperare
8.6	a corte, in ghiaia e verde; senza interruzioni interne	5 residenziali box e 2 posti auto 1 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	giardino privato
8.7	a corte, in ghiaia e cemento; presenza di interruzioni interne	1 residenziale 10 posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	accesso da vicolo
8.8	a corte, in ghiaia e cemento; presenza di interruzioni interne	4 residenziali 4 posti auto 4 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	accesso da vicolo
8.9	edifici isolati, in ghiaia e cemento; presenza di interruzioni interne	3 residenziali posti auto 2 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	rustico da recuperare, giardino privato
8.10	a corte, in ghiaia, verde e cemento; senza interruzioni interne	1 residenziale posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	accesso da vicolo

Combinazioni di colori ammesse:

Accostamenti 1 e 3 dell'Abaco del Parco Ticino:

- facciate nelle tonalità neutre o dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano).

Edificio	Piani	Epoca	Ubicazione	Stato	Visibilità	Coerenza con il contesto	Volumi recuperabili
8.1.1	2	1900-45	fronte strada	normale	media	materica e cromatica	assenti
8.1.2	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica e cromatica	da valutare
8.1.3	2	anni '80	interna	normale	bassa	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.1.4	2	1900-45					
8.1.5	2	1900-45	interna	normale	assente	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.2.1	2	anni '80	fronte strada	normale	elevata	materica e cromatica	assenti
8.2.2	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media		da valutare
8.2.3	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.3.1	2	anni '80	fronte strada	normale	media	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.3.2	2	1900-45	interna	pessimo	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
8.3.3	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica e materica	assenti
8.3.4	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica e materica	assenti
8.4.1	2	1900-45	fronte strada	mediocre	bassa	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.4.2	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.4.3	2	1900-45					
8.4.4	2	1900-45					
8.4.5	2	1900-45	interna	mediocre	bassa		assenti
8.4.6	1	1900-45	interna	pessimo	media		assenti
8.4.7	2	anni '80	fronte strada	normale	media	materica e cromatica	assenti
8.4.8	2	anni '80					
8.4.9	2	anni '80	interna	normale	bassa	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.4.10	2	anni '80	interna	normale	bassa	volumetrica e materica	assenti
8.4.11	2	anni '80	interna	normale	bassa		assenti
8.4.12	2	1900-45	interna	pessimo	bassa	volumetrica e materica	da valutare
8.4.13	2	anni '80	fronte strada	normale	media	volumetrica, materica e cromatica	assenti

8.4.14	2	anni '80	fronte strada	normale	media	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.5.1	2	anni '80	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.5.2	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica e cromatica	da valutare
8.5.3	2	anni '70	fronte strada	mediocre	elevata	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.6.1	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.6.2	1	1900-45	fronte strada	mediocre	elevata	materica	assenti
8.6.3	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	materica	da valutare
8.7.1	2	1900-45	fronte strada	normale	bassa	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.8.1	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.8.2	3+1	anni '80	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.8.3	3	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica e materica	assenti
8.8.4	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica, materica e cromatica	assenti
8.9.1	2	1900-45	isolata	pessimo	bassa	volumetrica, materica e cromatica	da valutare
8.9.2	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica e materica	assenti
8.10.1	1	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, materica e cromatica	assenti

Edificio	Combinazione colori	Unità commerciali	Aggetti fronte strada	Note
8.1.1	rosa/beige/grigio marrone	1 con vetrine	3 balconcini (balastra in metallo)	box al piede, inferriate
8.1.2	giallo/beige/intonaco marrone/pietra	2 con vetrine	4 balconcini (balastra in metallo)	ingresso in autobloccanti
8.1.3	giallo/grigio marrone			ballatoio
8.1.4	giallo/beige marrone			ballatoio, giardino
8.1.5	giallo/pietra marrone			ballatoio, giardino
8.2.1	intonaco/pietra marrone/legno	1 con vetrine	2 balconcini (balastra in metallo)	inferriate a piano terra

8.2.2	intonaco/grigio marrone	1 con vetrina		rustici da recuperare
8.2.3	giallo/grigio marrone	1 con vetrina		rustici da recuperare
8.3.1	intonaco/arancio grigio/marrone/nero			inferriate a piano terra
8.3.2	marrone/bianco marrone			cornici alle aperture
8.3.3	intonaco/grigio marrone/bianco		1 balconcino (balastra in metallo)	inferriate a piano terra
8.3.4	marrone marrone			cornici alle aperture
8.4.1	bianco/pietra marrone			ballatoio, scala esterna, box
8.4.2	bianco/mattone marrone			ballatoio, scala esterna, box
8.4.3	intonaco legno/grigio			ballatoio, scala esterna
8.4.4	bianco ottone/marrone			ballatoio, giardino
8.4.5	intonaco marrone		1 balconcino (balastra in metallo)	box al piede, rustici
8.4.6	intonaco marrone			box, rustici
8.4.7	giallo/marrone marrone			ballatoio, box isolati
8.4.8	giallo legno/marrone			tende parasole, ballatoio
8.4.9	bianco marrone			ballatoio, box al piede
8.4.10	bianco/grigio marrone			ballatoio, sottopasso
8.4.11	giallo/grigio marrone			balcone
8.4.12	giallo/grigio marrone			balcone, rustico
8.4.13	marrone/pietra marrone			scala esterna, ballatoio, cornici
8.4.14	rosa marrone/grigio			ballatoio, box al piede
8.5.1	intonaco marrone			giardino, inferriate
8.5.2	mattone - legno/giallo			rustico, tende

8.5.3	beige/pietra grigio/marrone	1 con vetrine	2 balconcini (balastra in metallo)	tende parasole
8.6.1	beige/intonaco/pietra marrone/metallo	1 con vetrine	3 balconcini (balastra in metallo)	inferriate a piano terra
8.6.2	intonaco marrone			box
8.6.3	intonaco marrone			inferriate a piano terra
8.7.1	giallo/mattone marrone			ballatoio
8.8.1	rosa marrone			giardino privato
8.8.2	giallo/pietra bianco/grigio	1 con vetrine		tende parasole, cornice
8.8.3	intonaco bianco/nero	1 con vetrine		rustico, balconi
8.8.4	intonaco grigio			ballatoio
8.9.1	mattone marrone			giardino privato, scala esterna
8.9.2	intonaco marrone/rosso	1 con vetrine	4 balconcini (balastra in metallo)	
8.10.1	beige/intonaco marrone			box isolati



- Tessuto Edilizio**
- Edifici pubblici
 - Edifici minori
- Stato di Conservazione**
- Edifici in normale stato di conservazione
 - Edifici in mediocre stato di conservazione
 - Edifici in pessimo stato di conservazione

- Interventi**
- Piani Esecutivi Residenziali (P.E.R.)
 - P.E.R. in corso di attuazione
 - Unità Minime d'Intervento (U.M.I.)
 - Edifici di rilevante significato urbano (art. 17.6)
 - Edifici con tipologia tradizionale (art. 17.7)
 - Edifici parzialmente alterati (art. 17.8)
 - Edifici integralmente ristrutturati (art. 17.9)
 - Edifici di sostituzione (art. 17.10)
 - Pertinenze ed edifici strumentali (art. 17.11)
 - Confine N.A.F.

Comparto 9

Composizione: 6 unità, 15 fabbricati principali, 5 minori



Tessuto Edilizio	
	Edifici pubblici
	Edifici residenziali
	Edifici vuoti e/o in stato di abbandono
	Edifici minori
	Verde pubblico
	Verde privato

Fronte Strada:		Accesso pubblico:	
	Commercio		agevole
	Artigianato		limitato
	Servizi alla persona		difficilissimo
	Sport e tempo libero	Parcheggi:	
	Elementi di interesse		semi-pubblici (in corte)
	Cimitero		privati
Accessibilità:			pubblici regolati (disco orario)
	Accesso privato (limitato da cancello): agevole		pubblici liberi
	limitato		piste ciclabili
	difficilissimo		

Commercio presente al piede

Edificio 9.1.1 commercio alimentare, servizi finanziari

Edificio 9.2.1 servizi alla persona

Edifici 9.6.1A e B servizi alla persona

Evoluzioni rispetto al PGT

Stato di abbandono: nessun edificio (9.1.6 e annesso box recuperati rispetto al 2009)

Fattibilità geologica: classe 2b - con modeste limitazioni

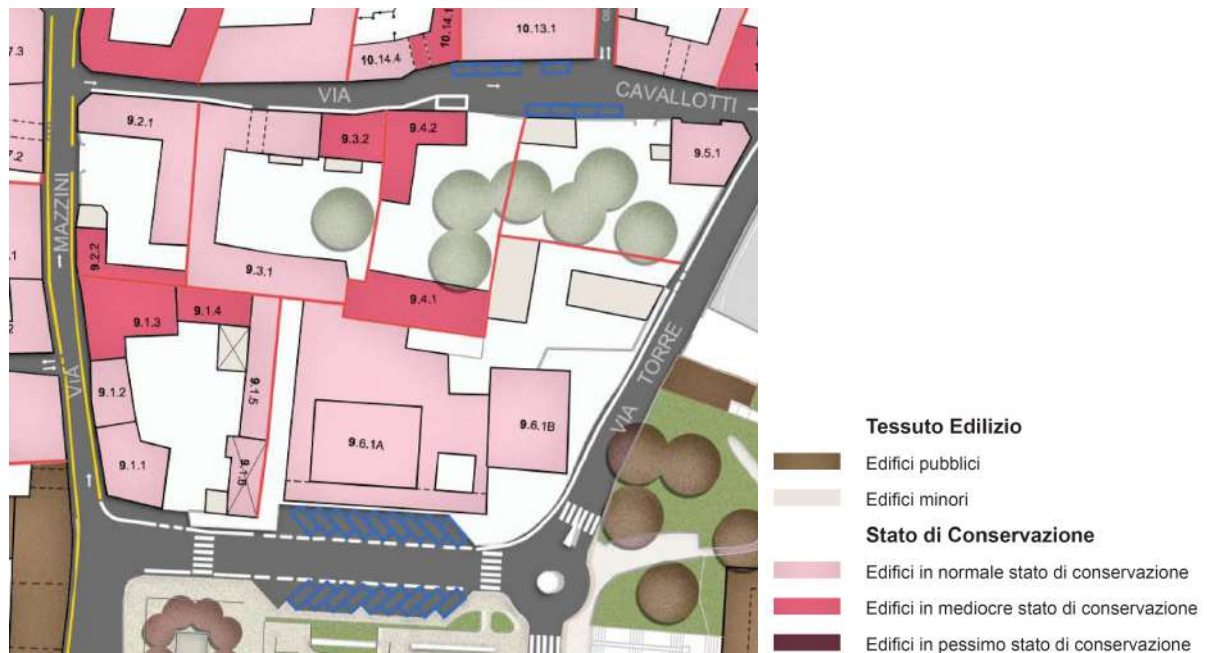
Classificazione acustica: 3 - aree di tipo misto

Note: buona dotazione di sottoservizi da PUGSS, oltre a strade di sensibilità 3 e 4

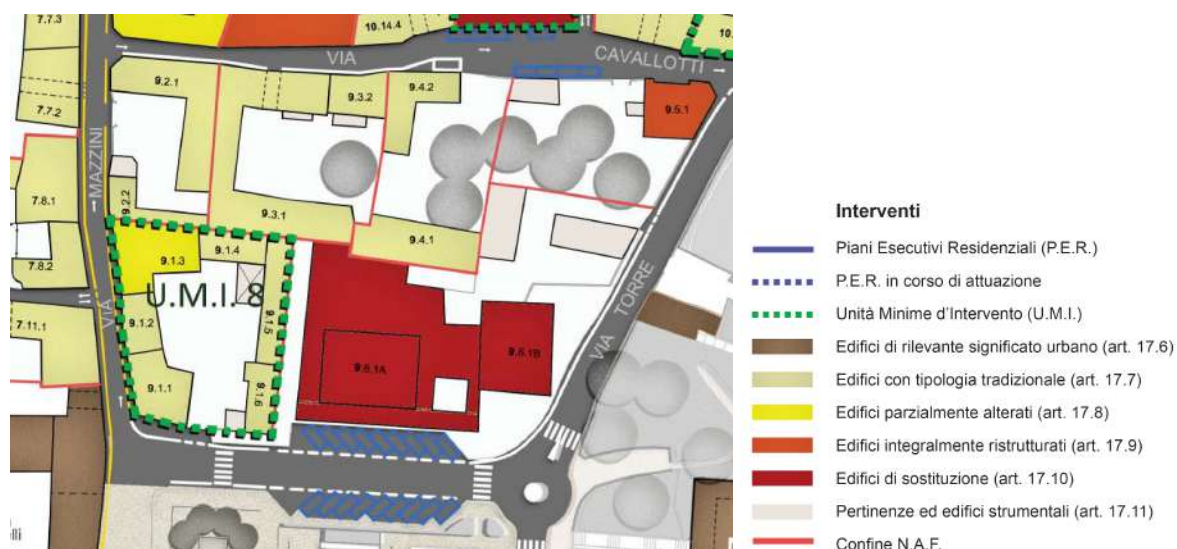
Altri vincoli: -

Allineamento di colmi e gronde: ammesso, utilizzando come riferimenti gli edifici più alti lungo le stecche fronte strada e nei fronti interni

Unità	Struttura	Unità immobiliari	Accesso	Percorsi pedonali e ciclabili	Note
9.1	a corte, con ciottolato originale; presenza di interruzioni interne	6 residenziali 6 box e 2 posti auto 2 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, in parte senza protezioni	facciate da ripristinare
9.2	a corte, con autobloccanti; senza interruzioni interne	6 residenziali 10 posti auto 1 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, in parte senza protezioni	facciate da ripristinare
9.3	a corte, con ciottolato originale; senza interruzioni interne	2 residenziali 5 box e 2 posti auto 2 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	facciate da ripristinare
9.4	a corte, in asfalto, ghiaia e cemento; senza interruzioni interne	1 residenziale 1 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	facciate da ripristinare
9.5	edificio isolato, cortile in autobloccanti; senza interruzioni interne	1 residenziale 4 posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	facciate da ripristinare
9.6	sostituzione, cortile impermeabile; presenza di interruzioni interne	varie residenziali box e posti auto 3 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, in parte senza protezioni	



Edificio	Piani	Epoca	Ubicazione	Stato	Visibilità	Coerenza con il contesto	Volumi recuperabili
9.1.1	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	materica	assenti
9.1.2	2	1900-45	interna	normale	bassa	materica	assenti
9.1.3	3	1900-45	interna	mediocre	bassa		assenti
9.1.4	2	1900-45	interna	normale	bassa	cromatica	assenti
9.1.5	2	1900-45	interna	normale	bassa		assenti
9.1.6	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica e materica	assenti
9.2.1	2 + 1	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica e materica	assenti
9.2.2	2	1945-60	fronte strada	mediocre	media	volumetrica e materica	assenti
9.3.1	2	1900-45	interna	normale	elevata	volumetrica e materica	assenti
9.3.2	2	1900-45	interna	mediocre	media	materica	assenti
9.4.1	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	da valutare
9.4.2	2	anni '60	interna	mediocre	bassa	materica	assenti
9.5.1	3	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
9.6.1A	5	anni '70	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti



Edificio	Combinazione colori	Unità commerciali	Aggetti fronte strada	Note
9.1.1	rosa/grigio marrone	2 con vetrine	1 balcone (balastra in metallo), 1 tenda parasole	
9.1.2	giallo/grigio marrone	1 con vetrina		inferriate a piano terra
9.1.3	intonaco/pietra verde scuro/rosso	2 con vetrina		
9.1.4	giallo/grigio marrone/azzurro			balcone sopra box
9.1.5	giallo/grigio marrone			
9.1.6	giallo/grigio marrone/grigio			
9.2.1	giallo/grigio marrone	1 con vetrina		
9.2.2	giallo/grigio marrone	1 con vetrina		inferriate a piano terra
9.3.1	giallo/pietra grigio/marrone			inferriate a piano terra
9.3.2	beige/pietra marrone			inferriate a piano terra
9.4.1	beige/marrone marrone			inferriate a piano terra
9.4.2	intonaco marrone			shed in copertura
9.5.1	giallo/pietra grigio/marrone		1 balcone (balastra in metallo)	
9.6.1	beige/pietra marrone			porticato al piede

Combinazioni di colori ammesse:

Accostamenti 1 e 3 dell'Abaco del Parco Ticino:

- facciate nelle tonalità neutre o dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano).

Comparto 10

Composizione: 20 unità, 34 fabbricati principali, 12 minori - 4 UMI (n. 3, 4, 5 e 6)



Tessuto Edilizio	
	Edifici pubblici
	Edifici residenziali
	Edifici vuoti e/o in stato di abbandono
	Edifici minori
	Verde pubblico
	Verde privato

Fronte Strada:	
	Commercio
	Artigianato
	Servizi alla persona
	Sport e tempo libero
	Elementi di interesse
	Cimitero

Accessibilità:	
Accesso privato (limitato da cancello):	
	agevole
	limitato
	difficoltoso

Accesso pubblico:	
	agevole
	limitato
	difficoltoso

Parcheggi:	
	semi-pubblici (in corte)
	privati
	pubblici regolati (disco orario)
	pubblici liberi
	piste ciclabili

Commercio presente al piede

- Edificio 10.5.3 unità chiuse, servizi telefonici
- Edificio 10.15.1 commercio alimentare
- Edificio 10.16.1 unità alimentari chiuse, cartoleria
- Edificio 10.18.1 unità chiusa, servizi assicurativi
- Edificio 10.19.1 unità chiuse, servizi immobiliari

Evoluzioni rispetto al PGT

Stato di abbandono: nessuna evoluzione evidente

Edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati schedati:

n. 101-102, da 112 a 115 e 130 (unità residenziali sottoutilizzate)

Fattibilità geologica: classe 2b - con modeste limitazioni

Classificazione acustica: 3 - aree di tipo misto/2 - aree a prevalente uso residenziale

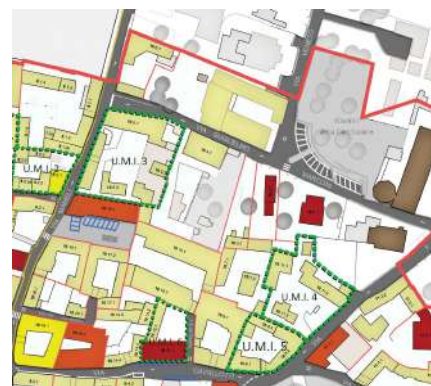
Note: buona dotazione di sottoservizi da PUGSS, oltre a strade di sensibilità da 1 a 4

Altri vincoli: -

Allineamento di colmi e gronde: ammesso, utilizzando come riferimenti gli edifici più alti lungo le stecche fronte strada e nei fronti interni

Unità	Struttura	Unità immobiliari	Accesso	Percorsi ciclopeditoni	Note
10.1	edifici isolati, con ciottolato; senza interruzioni interne	1 residenziale box e 2 posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	ampio giardino
10.2	edificio in linea, con ciottolato; senza interruzioni interne	1 residenziale box e 2 posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	ampio giardino
10.3	edifici isolati, con ciottolato; senza interruzioni interne	1 residenziale box e 2 posti auto 1 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	ampio giardino
10.4	edifici isolati, ghiaia e cemento; presenza di interruzioni interne	14 residenziale box e 8 posti auto 7 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	facciate da ripristinare
10.5	a corte, ghiaia e terra battuta; presenza di interruzioni interne	7 residenziali 5 posti auto 1 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	facciate da ripristinare
10.6	edifici isolati, cortile in cemento; senza interruzioni interne	2 residenziali box e 3 posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, in parte senza protezioni	
10.7	a corte, ghiaia e terra battuta; senza interruzioni interne	4 residenziali 4 posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	accesso da vicolo e corte 10.10
10.8	a corte, ghiaia e terra battuta; senza interruzioni interne	3 residenziali box e 3 posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	facciate da ripristinare
10.9	a corte, ghiaia e terra battuta; senza interruzioni interne	2 residenziali box e 2 posti auto 1 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	
10.10	a corte, ghiaia e terra battuta; senza interruzioni interne	8 residenziali 5 posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	accesso da vicolo passante per 10.7
10.11	a corte, ghiaia e terra battuta; presenza di interruzioni interne	10 residenziali 5 posti auto 1 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	giardino con piscina
10.12	a corte, ghiaia e terra battuta; senza interruzioni interne	1 residenziale 2 posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	accesso da vicolo

10.13	a corte, ghiaia e terra battuta; senza interruzioni interne	1 residenziale 2 posti auto 1 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	presenza di funzioni pubbliche
10.14	a corte, ghiaia; presenza di interruzioni interne	4 residenziali 3 posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	ingresso in cemento
10.15	a corte, fondo impermeabile; senza interruzioni interne	8 residenziali box 1 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	corte molto stretta, box sotterranei
10.16	a corte, ghiaia e terra battuta; senza interruzioni interne	1 residenziale posti auto 3 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	spazi interni da recuperare
10.17	a corte, con autobloccanti; senza interruzioni interne	8 residenziali posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	facciate da ripristinare
10.18	a corte, ghiaia e terra battuta; senza interruzioni interne	1 residenziale posti auto 1 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	probabili volumi da recuperare
10.19	edifici in linea, con autobloccanti; senza interruzioni interne	4 residenziali box e posti auto 4 altro	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a senso unico	promiscui, senza protezioni	box interrati
10.20	edifici isolato, corte permeabile; senza interruzioni interne	2 residenziali posti auto 1 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	complesso da recuperare



- Tessuto Edilizio**
- Edifici pubblici
 - Edifici minori
- Stato di Conservazione**
- Edifici in normale stato di conservazione
 - Edifici in mediocre stato di conservazione
 - Edifici in pessimo stato di conservazione

- Interventi**
- Piani Esecutivi Residenziali (P.E.R.)
 - P.E.R. in corso di attuazione
 - Unità Minime d'Intervento (U.M.I.)
 - Edifici di rilevante significato urbano (art. 17.6)
 - Edifici con tipologia tradizionale (art. 17.7)
 - Edifici parzialmente alterati (art. 17.8)
 - Edifici integralmente ristrutturati (art. 17.9)
 - Edifici di sostituzione (art. 17.10)
 - Pertinenze ed edifici strumentali (art. 17.11)
 - Confine N.A.F.

Edificio	Piani	Epoca	Ubicazione	Stato	Visibilità	Coerenza con il contesto	Volumi recuperabili
10.1.1	1+1	1900-45	interna	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
10.2.1	2	anni '50	interna	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
10.3.1	2+1	1900-45	interna	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
10.4.1	2	1900-45	fronte strada	normale	media		assenti
10.5.1	2	1900-45	fronte strada	mediocre	elevata		da valutare
10.5.2	1	1900-45	interna	mediocre	bassa		assenti
10.5.3	2	1900-45	fronte strada	mediocre	elevata		da valutare
10.6.1	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
10.7.1	2	1900-45	interna	mediocre	bassa		assenti
10.7.2	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
10.8.1	3	1900-45	fronte strada	mediocre	media	cromatica e materica	da valutare
10.8.2	3	1900-45	interna	mediocre	media	materica	da valutare
10.8.3	2	1900-45	interna	normale	media	cromatica e materica	assenti
10.9.1	2	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
10.10.1	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
10.10.2	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
10.11.1	2	1900-45	fronte strada	normale	media		da valutare
10.12.1	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica, cromatica e materica	da valutare
10.13.1	1	anni '70	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
10.14.1	2	1900-45	fronte strada	normale	media	materica	assenti
10.14.2	2	1900-45	interna	normale	bassa	materica	assenti
10.14.3	2	1900-45	interna	normale	bassa	materica	assenti
10.14.4	2	1900-45	fronte strada	normale	media	materica	assenti

10.15.1	3+1	1900-45	fronte strada	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
10.16.1	2	1900-45	fronte strada	mediocre	media	volumetrica e materica	da valutare
10.17.1	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
10.17.2	2	1900-45	interna	mediocre	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
10.18.1	2	1900-45	fronte strada	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	da valutare
10.19.1	3+1	1900-45	fronte strada	normale	elevata	volumetrica, cromatica e materica	assenti
10.20.1	2	1900-45	fronte strada	pessimo	media	volumetrica, cromatica e materica	da valutare

Combinazioni di colori ammesse:

Accostamenti 1 e 3 dell'Abaco del Parco Ticino:

- facciate nelle tonalità neutre o dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano).

Edificio	Combinazione colori	Unità commerciali	Aggetti fronte strada	Note
10.1.1	bianco marrone/verde			accesso con arretramento
10.2.1	giallo/grigio marrone			tende parasole
10.3.1	bianco marrone			
10.4.1	marrone/grigio marrone		elemento indicativo in marmo	inferriate a piano terra
10.5.1	giallo/grigio/rosa marrone/grigio			
10.5.2	bianco/grigio marrone			
10.5.3	beige/grigio/intonaco marrone	1 con vetrine		bacheca pubblica
10.6.1	giallo/pietra marrone			
10.7.1	giallo/intonaco/mattone marrone			rustico

10.7.2	rosa/bianco/intonaco marrone/grigio			inferriate a piano terra
10.8.1	beige/intonaco marrone/bianco			inferriate a piano terra
10.8.2	intonaco/beige marrone/grigio			ballatoio con scale esterne
10.8.3	bianco/pietra marrone			ballatoio, garage
10.9.1	bianco/beige/pietra marrone			inferriate a piano terra
10.10.1	bianco/beige/pietra marrone			inferriate a piano terra
10.10.2	bianco/beige/pietra marrone			inferriate a piano terra
10.11.1	beige/intonaco/mattone marrone/bianco			ballatoio, chiesetta, rustici
10.12.1	giallo/beige/intonaco marrone			inferriate a piano terra
10.13.1	giallo/beige/pietra marrone			inferriate a piano terra
10.14.1	rosa/pietra marrone			inferriate a piano terra
10.14.2	giallo marrone			tende parasole
10.14.3	bianco marrone			ballatoio, tende parasole
10.14.4	rosa/pietra marrone		3 balconcini (balastra in metallo)	inferriate a piano terra
10.15.1	giallo/pietra verde	1 con vetrina		inferriate a piano terra
10.16.1	bianco/beige/pietra marrone	3 con vetrine	vari balconcini (balaustre in metallo o vetro)	
10.17.1	giallo/grigio/pietra marrone			ballatoio
10.17.2	giallo/pietra marrone			ballatoio, scala esterna
10.18.1	bianco/rosa/intonaco marrone	1 con vetrina		inferriate a piano terra
10.19.1	giallo/grigio marrone	4 con vetrine	3 balconi (balastra in metallo)	porticato, affresco
10.20.1	intonaco/grigio marrone			varie aperture tamponate

Comparto 11

Composizione: 4 unità, 7 fabbricati principali, 3 minori



Unità	Struttura	Unità immobiliari	Accesso	Percorsi ciclopedonali	Note
11.1	edifici in linea, con giardino sopra piastra box; senza interruzioni interne	1 residenziale box e 8 posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	box a piano terra coperti
11.2	a corte, con ciottolato; senza interruzioni interne	6 residenziali box e 5 posti auto 1 altro	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	interventi in diverse epoche
11.3	edifici isolati; senza interruzioni interne	2 residenziali box e 5 posti auto	limitato su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	giardino
11.4	a corte, in asfalto, ghiaia e cemento; senza interruzioni interne	1 residenziale box e 5 posti auto	difficoltoso su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	facciate da ripristinare

Fattibilità geologica: classe 2b/2d - con modeste limitazioni

Classificazione acustica: 2 - aree a prevalente uso residenziale

Note: buona dotazione di sottoservizi da PUGSS, oltre a strade di sensibilità da 1 a 4

Altri vincoli: -

Allineamento di colmi e gronde: ammesso, utilizzando come riferimenti gli edifici più alti lungo le stecche fronte strada e nei fronti interni

Edificio	Piani	Epoca	Ubicazione	Stato	Visibilità	Coerenza con il contesto	Volumi recuperabili
11.1.1	4	anni '90	fronte strada	normale	elevata	volumetrica e cromatica	assenti
11.2.1	2	1900-45	interna	normale	media		assenti
11.2.2	2	1900-45	fronte strada	normale	bassa		assenti
11.3.1	2	anni '90	interna	normale	bassa	volumetrica, cromatica e materica	assenti
11.3.2	2						
11.4.1	2	1900-45	fronte strada	mediocre	bassa	volumetrica	assenti
11.4.2	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica	assenti

Edificio	Colori facciate	Colori dettagli	Note
11.1.1	giallo/grigio/pietra	marrone/grigio	cornici aperture in pietra, inferriate a piano terra
11.2.1	intonaco	marrone	ballatoio
11.2.2	intonaco	marrone	accessi tramite scale esterne anche su strada
11.3.1	giallo/grigio	marrone	balcone sopra box
11.3.2	giallo/grigio	marrone	mansarda
11.4.1	giallo/grigio/pietra	marrone/bianco	box al piede, scala esterna
11.4.2	giallo/bianco	verde	vista panoramica

Combinazioni di colori ammesse:

Accostamenti 1 e 3 dell'Abaco del Parco Ticino:

- facciate nelle tonalità neutre o dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano).



Tessuto Edilizio

- Edifici pubblici
 - Edifici minori
- Stato di Conservazione**
- Edifici in normale stato di conservazione
 - Edifici in mediocre stato di conservazione
 - Edifici in pessimo stato di conservazione

Interventi

- Piani Esecutivi Residenziali (P.E.R.)
- P.E.R. in corso di attuazione
- Unità Minime d'Intervento (U.M.I.)
- Edifici di rilevante significato urbano (art. 17.6)
- Edifici con tipologia tradizionale (art. 17.7)
- Edifici parzialmente alterati (art. 17.8)
- Edifici integralmente ristrutturati (art. 17.9)
- Edifici di sostituzione (art. 17.10)
- Pertinenze ed edifici strumentali (art. 17.11)
- Confine N.A.F.

Comparto 12

Composizione: 1 unità, 6 fabbricati principali, 3 minori



Evoluzioni rispetto al PGT

Stato di abbandono: 12.1.6 (box di 12.1.5 recuperato dal 2009)

Fattibilità geologica: classe 2b - con modeste limitazioni

Classificazione acustica: 2 - aree a prevalente uso residenziale

Note: buona dotazione di sottoservizi da PUGSS, oltre a strade di sensibilità 3 e 4

Allineamento di colmi e gronde: ammesso, utilizzando come riferimenti gli edifici più alti lungo le stecche fronte strada e nei fronti interni

Unità	Struttura	Unità immobiliari	Accesso	Percorsi ciclopeditoni	Note
12.1	a corte, con ciottolato e terra battuta; senza interruzioni interne	7 residenziali 4 box e 10 posti auto	ampio e agevole su tratto di strada pubblica in asfalto di lunghezza appropriata e a doppio senso	promiscui, senza protezioni	presenza di funzioni pubbliche

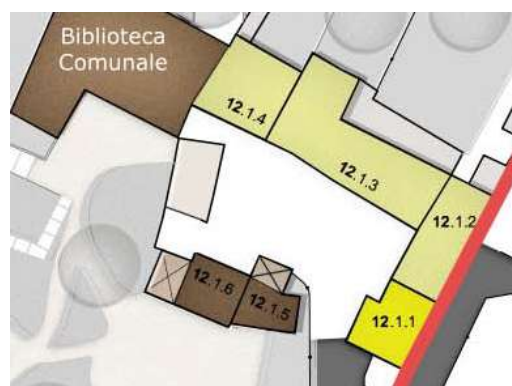
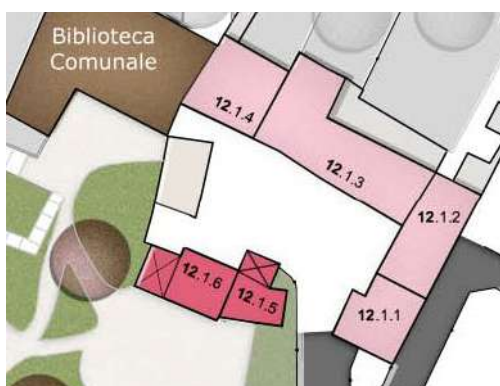
Combinazioni di colori ammesse:

Accostamenti 1 e 3 dell'Abaco del Parco Ticino:

- facciate nelle tonalità neutre o dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano).

Edificio	Piani	Epoca	Ubicazione	Stato	Visibilità	Coerenza con il contesto	Volumi recuperabili
12.1.1	2	1900-45	fronte strada	normale	elevata	materica e cromatica	assenti
12.1.2	2	1900-45	interna	normale	media	volumetrica	assenti
12.1.3	2	1900-45	interna	normale	media	volumetrica e materica	assenti
12.1.4	2	1900-45	interna	normale	media	volumetrica, cromatica e materica	assenti
12.1.5	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica	da valutare
12.1.6	2	1900-45	interna	normale	bassa	volumetrica	da valutare

Edificio	Colori facciate	Colori dettagli	Aggetti fronte strada	Note
12.1.1	beige/grigio	marrone	1 ballatoio con tettoia e piccolo locale di servizio, scala esterna	
12.1.2	rosa/intonaco	marrone	1 ballatoio, tenda parasole	gronda non allineata
12.1.3	bianco/marrone/pietra	bianco	1 ballatoio a diversi livelli	gronda non allineata
12.1.4	bianco	marrone	1 ballatoio con scala esterna	gronda non allineata
12.1.5	intonaco/mattone	marrone		box al piede e balcone sovrastante
12.1.6	intonaco/mattone	marrone		box al piede e rustico



- Tessuto Edilizio**
- Edifici pubblici
 - Edifici minori
- Stato di Conservazione**
- Edifici in normale stato di conservazione
 - Edifici in mediocre stato di conservazione
 - Edifici in pessimo stato di conservazione

- Interventi**
- Piani Esecutivi Residenziali (P.E.R.)
 - P.E.R. in corso di attuazione
 - Unità Minime d'Intervento (U.M.I.)
 - Edifici di rilevante significato urbano (art. 17.6)
 - Edifici con tipologia tradizionale (art. 17.7)
 - Edifici parzialmente alterati (art. 17.8)
 - Edifici integralmente ristrutturati (art. 17.9)
 - Edifici di sostituzione (art. 17.10)
 - Pertinenze ed edifici strumentali (art. 17.11)
 - Confine N.A.F.

Centro storico

Disciplina per tipologie di tessuti per epoca di costruzione e per singoli edifici sottoutilizzati

Obiettivi di rigenerazione specifici per l'ambito (DCR 411/2018)

Obiettivi territoriali:

- riduzione del consumo di suolo attraverso la risposta ai fabbisogni con il recupero del patrimonio dismesso e il riuso di quartieri obsoleti;
- promozione di interventi di elevata qualità ambientale;
- supporto a interventi urbanistico-edilizi ed iniziative sociali che possano includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero di aree degradate, sottoutilizzate o dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;

Obiettivi socioeconomici:

- sostegno ai caratteri competitivi e innovativi espressi o esprimibili dal territorio;
- individuazione di specifiche condizioni di spreco energetico e di particolari opportunità di contenimento del consumo energetico a scala locale.

Azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo

Individuazione di specifici **interventi esclusi dal procedimento di autorizzazione paesaggistica**, a migliore specificazione di quanto determinato dall'art. 149 del D.lgs. 42/2004 (interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici) e dall'allegato A del D.P.R. 31/2017:

- A.1 opere interne;
- A.2 interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti e dei piani del colore vigenti nel territorio comunale:
 - o eventuali interventi su singole parti di edifici: per le facciate prospicienti spazi pubblici è esclusa la semplificazione, in tutti gli altri casi si dovranno allineare all'esistente;
 - o eventuali interventi su edifici realizzati prima del 1950 con tipologie costruttive tradizionali si potranno coordinare le indicazioni del repertorio delle forme e dei materiali per gli interventi nel NAF, degli artt. 17.5-17.12 e 17.14 a-b-c delle NTA e dell'Abaco del Parco Ticino, limitatamente a quanto appropriato alle caratteristiche del territorio di riferimento ed estrapolato in allegato; in merito alle combinazioni cromatiche, per tutto il comparto si farà valere l'accostamento dei toni neutri per le facciate e del marrone per persiane, porte e portoni;
- A.3 interventi che abbiano finalità di consolidamento statico degli edifici, compresi quanto si renda necessario per il miglioramento o l'adeguamento ai fini antisismici, purché non comportanti modifiche alle caratteristiche morfotipologiche, ai materiali di finitura o di rivestimento, o alla volumetria e all'altezza dell'edificio, in coordinamento con il punto A.2;
- A.4. interventi indispensabili per l'eliminazione di barriere architettoniche, specie se negli spazi pertinenziali interni non visibili dallo spazio pubblico (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;

- A.5. installazioni di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici non soggette ad alcun titolo abilitativo edilizio o in spazi pertinenziali interni, purché effettuate su prospetti secondari, o in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, o purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.6. installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, laddove posti su coperture piane e in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici esterni o purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici;
- A.10. opere di manutenzione e adeguamento degli spazi esterni, pubblici o privati, relative a manufatti esistenti, purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture preesistenti, e dei caratteri tipici del contesto locale (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con A.2;
- A.12. interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.13. interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.14. sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti, singoli o in gruppi, in aree pubbliche o private, eseguita con esemplari adulti della stessa specie o di specie autoctone o comunque storicamente naturalizzate e tipiche dei luoghi;
- A.15. fatte salve le disposizioni di tutela dei beni archeologici nonché le eventuali specifiche prescrizioni paesaggistiche relative alle aree di interesse archeologico di cui all'art. 149, comma 1, lettera m) del Codice, la realizzazione e manutenzione di interventi nel sottosuolo che non comportino la modifica permanente della morfologia del terreno e che non incidano sugli assetti vegetazionali;
- A.16. occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, non superiore a 120 giorni nell'anno solare;
- A.17. installazioni esterne poste a corredo di attività economiche costituite da elementi facilmente amovibili e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo;
- A.22. installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato;
- A.23. installazione di insegne per esercizi commerciali o altre attività economiche, ove effettuata all'interno dello spazio vetrina o in altra collocazione consimile a ciò preordinata; sostituzione di insegne esistenti, già legittimamente installate, con insegne analoghe per dimensioni e collocazione. L'esenzione dall'autorizzazione non riguarda le insegne e i mezzi pubblicitari a messaggio o luminosità variabile;
- A.28. smontaggio e rimontaggio periodico di strutture stagionali munite di autorizzazione paesaggistica;
- A.29. interventi di fedele ricostruzione di edifici, manufatti e impianti tecnologici che siano oggetto di ordinanza di demolizione per pericolo di crollo, purché sia possibile accertarne la consistenza e configurazione legittimamente preesistente ed a condizione che l'intervento sia realizzato entro dieci anni e sia conforme all'edificio o manufatto originario quanto a collocazione, ingombro planivolumetrico, configurazione degli esterni e finiture,

fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e di sicurezza degli impianti tecnologici;

- A.30. demolizioni e rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi;
- A.31. opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.

Incentivi agli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale

- si promuove la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- per gli interventi di rigenerazione urbana che dovessero prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica si potrà prevedere l'attuazione semplificata di eventuali piani attuativi, come da comma 4 dell'art. 12 della L.r. 12/2005;
- nel caso di rifacimento delle coperture (salvo che per gli edifici di sostituzione) di edifici realizzati prima del 1950 o assimilabili a tipologie tradizionali a corte/in linea, la pendenza del tetto dovrà rimanere uguale a quella esistente, salvo adeguamenti ad altre linee di pendenza presenti al fine di migliorare l'armonia complessiva, con possibilità di sfruttare gli incrementi volumetrici previsti dai commi 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 (in particolare, per ciò che concerne le lettere e, g, k, l ed m) per un massimo del 20% e solo fino al raggiungimento dell'altezza massima di colmo e gronda esistente nella cortina edilizia (ai quali ci si dovrà tassativamente allineare se si opterà per tali soluzioni), pur senza poter derogare alle altezze massime previste dal PGT per il comparto, in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica.

Incentivazione al recupero di piani terra e seminterrati

Si promuove il recupero dei vani e locali seminterrati e ai piani terra ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera, in base a quanto stabilito dalla L.r. 7/2017. Si ricorda che per piano terra si intende il primo livello dell'edificio il cui pavimento si trovi completamente a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso. Si favorirà, in particolare, il recupero dei piani terra e seminterrati a uso esercizi di vicinato o di attività di servizio alla persona con limitato afflusso di clientela (max 2 l'ora) all'interno delle corti ammissibili a tal scopo, con obbligo di reperimento di stalli a servizio all'interno dell'unità di riferimento, nonché delle sole unità al piede degli edifici come autorimesse con accesso esclusivo all'interno delle corti.

Sono esclusi i fabbricati ricadenti nelle aree indicate nell'apposito capitolo dedicato alle esclusioni.

Tipologie di tessuti esistenti

All'interno dell'ambito di rigenerazione sono presenti i seguenti tessuti del PDR:

- art. 18.1, aree residenziali,
- art. 21, aree pubbliche e di interesse pubblico,
- Ambiti di trasformazione.

Epoche di costruzione individuabili

Il PGT propone una serie di tavole, a pagina 26 della relazione generale al piano, che determinano la probabile epoca di costruzione dei diversi tessuti, che si potrà consolidare, in sede di presentazione del progetto, con eventuale documentazione a sostegno, quali schede catastali originali e immagini satellitari o aerofotogrammetriche ufficiali.

Per le aree residenziali (ex art. 18.1 delle NTA) si individuano le seguenti epoche di costruzione individuate dal PGT:

- edificato precedente al 1930,
- edificato realizzato tra 1930 e 1950,
- edificato realizzato tra 1950 e 1970,
- edificato realizzato tra 1970 e 1990,
- edificato realizzato tra 1990 e 2009,
- edificato realizzato successivamente all'entrata in vigore del PGT.

Principali discipline per il centro storico

Per l'edificato realizzato prima del 1930, oltre a quanto già indicato in precedenza, varranno le medesime regole del NAF, ossia:

- in merito alle azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo, si potrà procedere alla proposta di nuove Unità Minime di Intervento, da gestire tramite progetto di inquadramento (secondo le indicazioni dell'art. 17.1 delle NTA, in coordinato all'art. 17.13 e 17.2):
 - gli interventi conformi al medesimo, che andrà sottoposto ad autorizzazione paesaggistica, non dovranno essere nuovamente autorizzati in tal senso; in caso contrario, l'avente titolo dovrà procedere alla presentazione di una variante al suddetto progetto, richiedendone nuovamente l'approvazione, prima di poter avanzare apposita istanza di autorizzazione paesaggistica;
 - il progetto di inquadramento dovrà riguardare la totalità degli elementi costituenti l'intero comparto e dovrà descrivere l'insieme delle proposte progettuali, stabilite in coerenza con i criteri di piano e gli obiettivi di rigenerazione, necessarie a favorire il recupero unitario del patrimonio edilizio afferente all'intera UMI;
 - gli oneri relativi alla redazione e presentazione del progetto di inquadramento spetteranno al primo soggetto che promuoverà l'iniziativa, presentando la documentazione attraverso apposita istanza comprensiva di autorizzazione paesaggistica;
 - il Comune, ottenuta l'autorizzazione paesaggistica, che fungerà da atto di recepimento del progetto di inquadramento, verificherà il dovuto ottenimento di qualsiasi eventuale parere, nulla osta, autorizzazione e simili titoli prodromici al rilascio del titolo abilitativo;
 - nel progetto di inquadramento si dovranno puntualmente delineare tutti gli elementi che concorrono alla definizione degli spazi comuni e delle linee progettuali in termini di uso dei materiali, altezze massime previste, tabelle colori e simili aspetti;
- ai fini dell'esclusione dal procedimento di autorizzazione paesaggistica (cfr. punto A.2 della tabella A del D.P.R. 31/2017) sui fabbricati ricadenti in questa classe si potranno proporre i seguenti accostamenti di colori, così come indicato anche dalla composizione tra gli abachi attualmente vigenti sul territorio comunale e riportati in allegato alla presente deliberazione:

- Accostamento 1 dell'Abaco del Parco Ticino:
 - facciate nelle tonalità dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello),
 - dettagli (portoni, persiane, cancellate) in verde (RAL-6000 verde patina, RAL-6001 verde smeraldo, RAL-6002 verde foglia, RAL-6016 verde turchese);
- Accostamento 3 dell'Abaco del Parco Ticino:
 - facciate nelle tonalità neutre ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
 - dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano) o verde (RAL-6000 verde patina, RAL-6001 verde smeraldo, RAL-6002 verde foglia, RAL-6016 verde turchese).

Per l'edificato realizzato tra 1930 e 1950 avente caratteristiche tradizionali, varranno le medesime regole del gruppo precedente, mentre per i fabbricati aventi tipologie differenti si potranno usare le seguenti combinazioni di colori ai fini delle semplificazioni:

- Accostamento 1 dell'Abaco del Parco Ticino:
 - facciate nelle tonalità dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello),
 - dettagli (portoni, persiane, cancellate) in verde (RAL-6000 verde patina, RAL-6001 verde smeraldo, RAL-6002 verde foglia, RAL-6016 verde turchese);
- Accostamento 3 dell'Abaco del Parco Ticino:
 - facciate nelle tonalità neutre ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
 - dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano) o verde (RAL-6000 verde patina, RAL-6001 verde smeraldo, RAL-6002 verde foglia, RAL-6016 verde turchese).

Per l'edificato realizzato tra 1950 e 1970 avente caratteristiche tradizionali, varranno le medesime regole del gruppo precedente, mentre per i fabbricati aventi tipologie differenti si potranno usare tutte le combinazioni di colori previsti dall'Abaco del Parco del Ticino e dagli allegati al PDR del PGT.

Per l'edificato realizzato tra 1970 e 1990 si potranno usare tutte le combinazioni di colori previsti dall'Abaco del Parco del Ticino e dagli allegati al PDR del PGT.

Per l'edificato realizzato tra 1990 e 2009 o successivamente all'approvazione del PGT si potranno usare, oltre a tutte le combinazioni di colori previsti dall'Abaco del Parco del Ticino e dagli allegati al PDR del PGT, anche le seguenti combinazioni di colori:

- facciate in altre tonalità neutre (bianco, beige, marrone, oca, giallo, rosa tenue) non inserite negli abachi vigenti entro il territorio comunale;
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in altre sfumature di marrone freddo o verde scuro non inserite negli abachi vigenti entro il territorio comunale.

Area industriale nord

Disciplina per funzioni e singoli edifici sottoutilizzati

Obiettivi di rigenerazione specifici per l'ambito (DCR 411/2018)

Obiettivi territoriali:

- riduzione del consumo di suolo attraverso la risposta ai fabbisogni con il recupero del patrimonio dismesso e il riuso di quartieri obsoleti;
- promozione di interventi di elevata qualità ambientale;
- supporto a interventi urbanistico-edilizi ed iniziative sociali che possano includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero di aree degradate, sottoutilizzate o dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;

Obiettivi socioeconomici:

- sostegno ai caratteri competitivi e innovativi espressi o esprimibili dal territorio;
- individuazione di specifiche condizioni di spreco energetico e di particolari opportunità di contenimento del consumo energetico a scala locale.

Azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo

Individuazione di specifici **interventi esclusi dal procedimento di autorizzazione paesaggistica**, a migliore specificazione di quanto determinato dall'art. 149 del D.lgs. 42/2004 (interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici) e dall'allegato A del D.P.R. 31/2017:

- A.1 opere interne;
- A.2 interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti e dei piani del colore vigenti nel territorio comunale:
 - o eventuali interventi su singole porzioni di edifici: per le facciate prospicienti spazi pubblici sarà esclusa la semplificazione, in tutti gli altri casi si dovranno allineare all'esistente;
 - o eventuali interventi su edifici residenziali realizzati prima del 1950 con tecniche tradizionali, si potranno coordinare le indicazioni del repertorio delle forme e dei materiali per gli interventi nel NAF, degli artt. 17.5-17.12 e 17.14 a-b-c delle NTA e dell'Abaco del Parco Ticino, limitatamente a quanto appropriato alle caratteristiche del territorio di riferimento ed estrapolato in allegato; in merito alle combinazioni cromatiche, per tutto il comparto si farà valere l'accostamento dei toni neutri per le facciate e del marrone per persiane, porte e portoni;
 - o eventuali interventi su fabbricati destinati ad attività economiche ed edifici residenziali di tipologie non tradizionali, potranno seguire le indicazioni fornite in seguito;
- A.3 interventi che abbiano finalità di consolidamento statico degli edifici, compresi quanto si renda necessario per il miglioramento o l'adeguamento ai fini antisismici, purché non comportanti modifiche alle caratteristiche morfotipologiche, ai materiali di finitura o di rivestimento, o alla volumetria e all'altezza dell'edificio, in coordinamento con il punto A.2;

- A.4. interventi indispensabili per l'eliminazione di barriere architettoniche, specie se negli spazi pertinenziali interni non visibili dallo spazio pubblico (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.5. installazioni di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici non soggette ad alcun titolo abilitativo edilizio o in spazi pertinenziali interni, purché effettuate su prospetti secondari, o in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, o purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.6. installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, laddove posti su coperture piane e in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici esterni o purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici;
- A.10. opere di manutenzione e adeguamento degli spazi esterni, pubblici o privati, relative a manufatti esistenti, purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture preesistenti, e dei caratteri tipici del contesto locale (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con A.2;
- A.12. interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.13. interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.14. sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti, singoli o in gruppi, in aree pubbliche o private, eseguita con esemplari adulti della stessa specie o di specie autoctone o comunque storicamente naturalizzate e tipiche dei luoghi;
- A.15. fatte salve le disposizioni di tutela dei beni archeologici nonché le eventuali specifiche prescrizioni paesaggistiche relative alle aree di interesse archeologico di cui all'art. 149, comma 1, lettera m) del Codice, la realizzazione e manutenzione di interventi nel sottosuolo che non comportino la modifica permanente della morfologia del terreno e che non incidano sugli assetti vegetazionali;
- A.16. occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, non superiore a 120 giorni nell'anno solare;
- A.17. installazioni esterne poste a corredo di attività economiche costituite da elementi facilmente amovibili e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo;
- A.22. installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato;
- A.23. installazione di insegne per esercizi commerciali o altre attività economiche, ove effettuata all'interno dello spazio vetrina o in altra collocazione consimile a ciò preordinata; sostituzione di insegne esistenti, già legittimamente installate, con insegne analoghe per dimensioni e collocazione. L'esenzione dall'autorizzazione non riguarda le insegne e i mezzi pubblicitari a messaggio o luminosità variabile;
- A.28. smontaggio e rimontaggio periodico di strutture stagionali munite di autorizzazione paesaggistica;
- A.29. interventi di fedele ricostruzione di edifici, manufatti e impianti tecnologici che siano oggetto di ordinanza di demolizione per pericolo di crollo, purché sia possibile accertarne

la consistenza e configurazione legittimamente preesistente ed a condizione che l'intervento sia realizzato entro dieci anni e sia conforme all'edificio o manufatto originario quanto a collocazione, ingombro planivolumetrico, configurazione degli esterni e finiture, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e di sicurezza degli impianti tecnologici;

- A.30. demolizioni e rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi;
- A.31. opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.

Incentivi agli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale

- si promuove la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- per gli interventi di rigenerazione urbana che dovessero prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica si potrà prevedere l'attuazione semplificata di eventuali piani attuativi, come da comma 4 dell'art. 12 della L.r. 12/2005;.

Incentivazione al recupero di piani terra e seminterrati

Si promuove il recupero dei vani e locali seminterrati e ai piani terra ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera, in base a quanto stabilito dalla L.r. 7/2017. Si ricorda che per piano terra si intende il primo livello dell'edificio il cui pavimento si trovi completamente a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso. Si favorirà, in particolare, il recupero dei piani terra e seminterrati a uso esercizi di vicinato o di attività di servizio alla persona con limitato afflusso di clientela (max 2 l'ora) all'interno delle corti ammissibili a tal scopo, con obbligo di reperimento di stalli a servizio all'interno dell'unità di riferimento, nonché delle sole unità al piede degli edifici come autorimesse con accesso esclusivo all'interno delle corti.

Sono esclusi i fabbricati ricadenti nelle aree indicate nell'apposito capitolo dedicato alle esclusioni.

Funzioni presenti

All'interno dell'ambito di rigenerazione sono presenti i seguenti tessuti del PDR:

- Edifici residenziali,
- Edifici destinati ad attività economiche,
- Aree destinate a servizi pubblici,
- Ambiti di trasformazione.

Principali discipline per l'ambito

Per gli edifici residenziali tradizionali si potranno usare le seguenti combinazioni di colori ai fini delle semplificazioni:

- Accostamento 1 dell'Abaco del Parco Ticino:
 - o facciate nelle tonalità dei gialli ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello),

- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in verde (RAL-6000 verde patina, RAL-6001 verde smeraldo, RAL-6002 verde foglia, RAL-6016 verde turchese);
- Accostamento 3 dell'Abaco del Parco Ticino:
 - facciate nelle tonalità neutre ammesse dall'abaco del PGT (RAL-1003 giallo segnale, RAL-1004 giallo oro, RAL-1034 giallo pastello, RAL-1001 beige, RAL-7032 grigio siliceo, RAL-7035 grigio luce, RAL-7047 grigio tel. 4),
 - dettagli (portoni, persiane, cancellate) in marrone (RAL-8002 marrone segnale, RAL-8003 marrone terracotta, RAL-8015 marrone castano) o verde (RAL-6000 verde patina, RAL-6001 verde smeraldo, RAL-6002 verde foglia, RAL-6016 verde turchese).

Per gli altri edifici residenziali si potranno usare tutte le combinazioni di colori previsti dall'Abaco del Parco del Ticino e dagli allegati al PDR del PGT.

Per gli edifici destinati ad attività economiche si potranno usare, oltre a tutte le combinazioni di colori previsti dall'Abaco del Parco del Ticino e dagli allegati al PDR del PGT, anche le seguenti combinazioni di colori:

- facciate in altre tonalità neutre (bianco, beige, marrone, ocra, giallo, rosa tenue) non inserite negli abachi vigenti entro il territorio comunale;
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in altre sfumature di marrone freddo o verde scuro non inserite negli abachi vigenti entro il territorio comunale.

Area industriale sud

Disciplina per ambito e specifici edifici

Obiettivi di rigenerazione specifici per l'ambito (DCR 411/2018)

Obiettivi territoriali:

- riduzione del consumo di suolo attraverso la risposta ai fabbisogni con il recupero del patrimonio dismesso e il riuso di quartieri obsoleti;
- promozione di interventi di elevata qualità ambientale;
- supporto a interventi urbanistico-edilizi ed iniziative sociali che possano includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero di aree degradate, sottoutilizzate o dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;

Obiettivi socioeconomici:

- sostegno ai caratteri competitivi e innovativi espressi o esprimibili dal territorio;
- individuazione di specifiche condizioni di spreco energetico e di particolari opportunità di contenimento del consumo energetico a scala locale.

Azioni di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo

Individuazione di specifici **interventi esclusi dal procedimento di autorizzazione paesaggistica**, a migliore specificazione di quanto determinato dall'art. 149 del D.lgs. 42/2004 (interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici) e dall'allegato A del D.P.R. 31/2017:

- A.1 opere interne;
- A.2 interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti e dei piani del colore vigenti nel territorio comunale:
 - o eventuali interventi su singole porzioni di edifici: per le facciate prospicienti spazi pubblici sarà esclusa la semplificazione, in tutti gli altri casi si dovranno allineare all'esistente;
 - o eventuali interventi su edifici residenziali realizzati prima del 1950 con tecniche tradizionali, si potranno coordinare le indicazioni del repertorio delle forme e dei materiali per gli interventi nel NAF, degli artt. 17.5-17.12 e 17.14 a-b-c delle NTA e dell'Abaco del Parco Ticino, limitatamente a quanto appropriato alle caratteristiche del territorio di riferimento ed estrapolato in allegato; in merito alle combinazioni cromatiche, per tutto il comparto si farà valere l'accostamento dei toni neutri per le facciate e del marrone per persiane, porte e portoni;
 - o eventuali interventi su fabbricati destinati ad attività economiche ed edifici residenziali di tipologie non tradizionali, potranno seguire le indicazioni fornite in seguito;
- A.3 interventi che abbiano finalità di consolidamento statico degli edifici, compresi quanto si renda necessario per il miglioramento o l'adeguamento ai fini antisismici, purché non comportanti modifiche alle caratteristiche morfotipologiche, ai materiali di finitura o di rivestimento, o alla volumetria e all'altezza dell'edificio, in coordinamento con il punto A.2;

- A.4. interventi indispensabili per l'eliminazione di barriere architettoniche, specie se negli spazi pertinenziali interni non visibili dallo spazio pubblico (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.5. installazioni di impianti tecnologici esterni a servizio di singoli edifici non soggette ad alcun titolo abilitativo edilizio o in spazi pertinenziali interni, purché effettuate su prospetti secondari, o in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, o purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.6. installazione di pannelli solari (termici o fotovoltaici) a servizio di singoli edifici, laddove posti su coperture piane e in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici esterni o purché integrati nella configurazione delle coperture, o posti in aderenza ai tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda degli edifici;
- A.10. opere di manutenzione e adeguamento degli spazi esterni, pubblici o privati, relative a manufatti esistenti, purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture preesistenti, e dei caratteri tipici del contesto locale (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con A.2;
- A.12. interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.13. interventi di manutenzione, sostituzione o adeguamento di cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno, inserimento di elementi antintrusione sui cancelli, le recinzioni e sui muri di cinta eseguiti nel rispetto delle caratteristiche morfotipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti (cfr. anche artt. 17.11 e 17.12 delle NTA), in coordinamento con il punto A.2;
- A.14. sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti, singoli o in gruppi, in aree pubbliche o private, eseguita con esemplari adulti della stessa specie o di specie autoctone o comunque storicamente naturalizzate e tipiche dei luoghi;
- A.15. fatte salve le disposizioni di tutela dei beni archeologici nonché le eventuali specifiche prescrizioni paesaggistiche relative alle aree di interesse archeologico di cui all'art. 149, comma 1, lettera m) del Codice, la realizzazione e manutenzione di interventi nel sottosuolo che non comportino la modifica permanente della morfologia del terreno e che non incidano sugli assetti vegetazionali;
- A.16. occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, non superiore a 120 giorni nell'anno solare;
- A.17. installazioni esterne poste a corredo di attività economiche costituite da elementi facilmente amovibili e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo;
- A.22. installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato;
- A.23. installazione di insegne per esercizi commerciali o altre attività economiche, ove effettuata all'interno dello spazio vetrina o in altra collocazione consimile a ciò preordinata; sostituzione di insegne esistenti, già legittimamente installate, con insegne analoghe per dimensioni e collocazione. L'esenzione dall'autorizzazione non riguarda le insegne e i mezzi pubblicitari a messaggio o luminosità variabile;
- A.28. smontaggio e rimontaggio periodico di strutture stagionali munite di autorizzazione paesaggistica;
- A.29. interventi di fedele ricostruzione di edifici, manufatti e impianti tecnologici che siano oggetto di ordinanza di demolizione per pericolo di crollo, purché sia possibile accertarne

- la consistenza e configurazione legittimamente preesistente ed a condizione che l'intervento sia realizzato entro dieci anni e sia conforme all'edificio o manufatto originario quanto a collocazione, ingombro planivolumetrico, configurazione degli esterni e finiture, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e di sicurezza degli impianti tecnologici;
- A.30. demolizioni e rimessioni in pristino dello stato dei luoghi conseguenti a provvedimenti repressivi di abusi;
 - A.31. opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.

Incentivi agli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale

- si promuove la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- per gli interventi di rigenerazione urbana che dovessero prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica si potrà prevedere l'attuazione semplificata di eventuali piani attuativi, come da comma 4 dell'art. 12 della L.r. 12/2005;.

Incentivazione al recupero di piani terra e seminterrati

Si promuove il recupero dei vani e locali seminterrati e ai piani terra ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera, in base a quanto stabilito dalla L.r. 7/2017. Si ricorda che per piano terra si intende il primo livello dell'edificio il cui pavimento si trovi completamente a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso. Si favorirà, in particolare, il recupero dei piani terra e seminterrati a uso esercizi di vicinato o di attività di servizio alla persona con limitato afflusso di clientela (max 2 l'ora) all'interno delle corti ammissibili a tal scopo, con obbligo di reperimento di stalli a servizio all'interno dell'unità di riferimento, nonché delle sole unità al piede degli edifici come autorimesse con accesso esclusivo all'interno delle corti.

Sono esclusi i fabbricati ricadenti nelle aree indicate nell'apposito capitolo dedicato alle esclusioni.

Funzioni presenti

All'interno dell'ambito di rigenerazione sono presenti i seguenti tessuti del PDR:

- Edifici residenziali,
- Edifici destinati ad attività economiche,
- Aree destinate a servizi pubblici
- Ambiti di trasformazione.

Principali discipline per l'ambito

Per tutti gli edifici si potranno usare, oltre a tutte le combinazioni di colori previsti dall'Abaco del Parco Ticino e dagli allegati al PDR del PGT, anche le seguenti combinazioni di colori:

- facciate in altre tonalità neutre (bianco, beige, marrone, ocre, giallo, rosa tenue) non inserite negli abachi vigenti entro il territorio comunale;
- dettagli (portoni, persiane, cancellate) in altre sfumature di marrone freddo o verde scuro non inserite negli abachi vigenti entro il territorio comunale.

4. Integrazione degli abachi vigenti nel territorio comunale

I presenti indirizzi hanno un diverso grado di coerenza in relazione al tipo di insediamento, ovvero: nucleo di antica formazione, centro storico ed edifici realizzati prima del 1950 nel resto del territorio. Nella progettazione degli interventi andranno applicati i “Criteri generali di intervento”, esposti nei capitoli precedenti e i presenti indirizzi (ovvero gli “elementi architettonici da salvaguardare” e “elementi rilevanti da considerare nel progetto”) considerando quanto segue:

- **nucleo di antica formazione:** si prescrive il rispetto degli indirizzi sugli elementi architettonici, in particolare le indicazioni sugli “elementi architettonici da salvaguardare” nonché gli “elementi rilevanti da considerare nel progetto” al fine di indirizzare le scelte progettuali, qualora non sia possibile il recupero integrale degli elementi originali. Possono essere ammesse modifiche compositive se accompagnate da una relazione storico-critica sull’insediamento e sulle innovazioni da introdurre che ne supporti la scelta;
- **centro storico:** al fine di mantenere in essere i caratteri distintivi delle tipologie tipiche del territorio comunale, si rimanda agli indirizzi sugli elementi architettonici, intesi come orientamenti alla scelta dei materiali di finitura e alle scelte cromatiche; sono comunque ammesse soluzioni progettuali che propongano elementi innovativi e che introducono novità architettoniche, purché capaci di rispettare e/o valorizzare le caratteristiche architettoniche degli edifici presenti e siano in grado di contribuire ad una ricostruzione dell’unicità architettonica e paesaggistica del contesto;
- **edifici realizzati prima del 1950 nel resto del territorio:** al fine di conservare i caratteri distintivi delle tipologie tradizionali, si rimanda agli indirizzi sugli elementi architettonici intesi come orientamenti alla scelta dei materiali di finitura e alle scelte cromatiche. Sono comunque ammesse soluzioni progettuali che propongano elementi innovativi e che introducono novità architettoniche, purché si ponga attenzione ai codici compositivi consolidati dell’edilizia rurale pur reinterpretati alla luce delle nuove normative del settore e con il ricorso ad elementi standardizzati.

Coperture

Elementi tradizionali da salvaguardare:

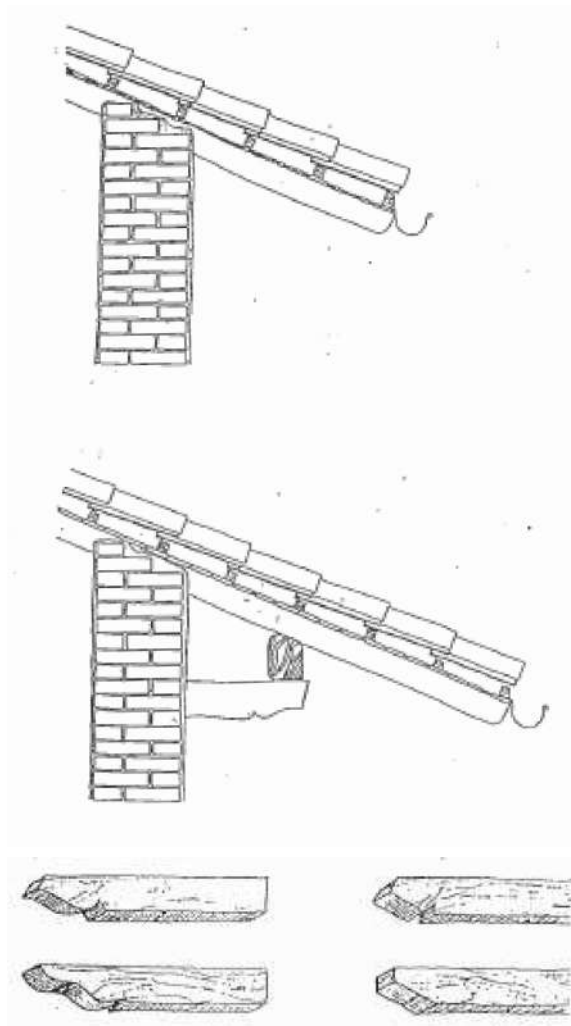
- coperture tradizionali con inclinazione non inferiore al 25%
- manto di copertura in coppi curvi in cotto
- gronde in legno con struttura a vista
- canali di gronda e i pluviali in lamiera zincata o rame
- comignoli nella forma originaria, con corpo in mattoni a vista e copertura in coppi
- elementi in ferro battuto, segnamento

Elementi rilevanti da considerare nel progetto:

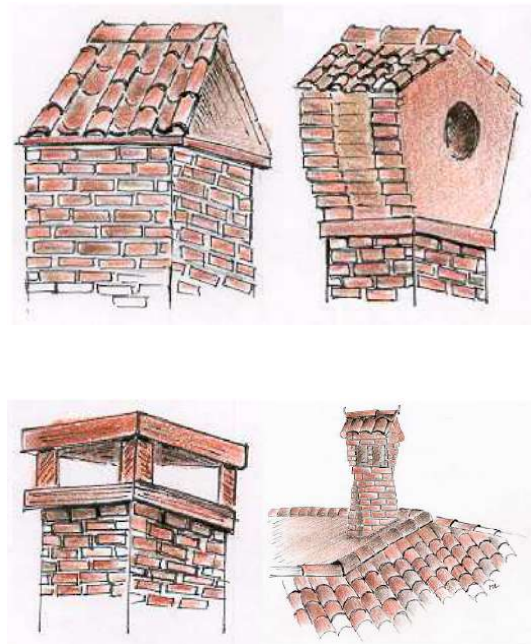
- nel caso di rifacimento delle coperture la pendenza del tetto dovrà rimanere uguale a quella esistente, salvo adeguamenti ad altre linee di pendenza presenti al fine di migliorare l’armonia complessiva;
- per le nuove strutture la pendenza delle falde del tetto non dovrà essere inferiore al 25%;
- orditura dei tetti con travi squadrate in legno, possibilmente alla lombarda (o alla piemontese, ove precedentemente presente);
- riutilizzo dei coppi in buono stato;
- è consentito l’impiego di materiali sottocoppo a condizione che non risultino visibili;

- uso di coppi di nuova fattura semplici, potrà essere valutata, di caso in caso, l'opportunità di ammettere l'uso di tegole che producano simili effetti;
- nella scelta del manto di copertura, in caso di recupero parziale o ampliamento di un fabbricato, considerare il rapporto con gli elementi adiacenti nel rispetto degli stilemi tradizionali e nella logica di unitarietà dei prospetti del corpo di fabbrica sul quale si interviene;
- per gli edifici produttivi, si potrà valutare, di caso in caso, l'opportunità di accettare soluzioni che prevedano l'impiego di lastre o comunque nuovi materiali in grado di "dialogare" con forme e cromatismi tradizionali;
- escludere soluzioni che riproducano l'effetto dei materiali in plastica tipo ondulux;
- canali di gronda a sezione curva in rame o in lamiera zincata a vista o verniciata colore testa di moro;
- comignoli costruiti in mattoni a vista e coppi in cotto per la copertura: i manufatti dovranno riprendere, per materiali, foggia e colore, i modelli tradizionali esistenti in cascina. Viene escluso l'impiego di comignoli o torrini in calcestruzzo o lamiera prefabbricati.

Gronde e travetti passafuori



Coperture e comignoli



Aperture, serramenti e oscuramenti

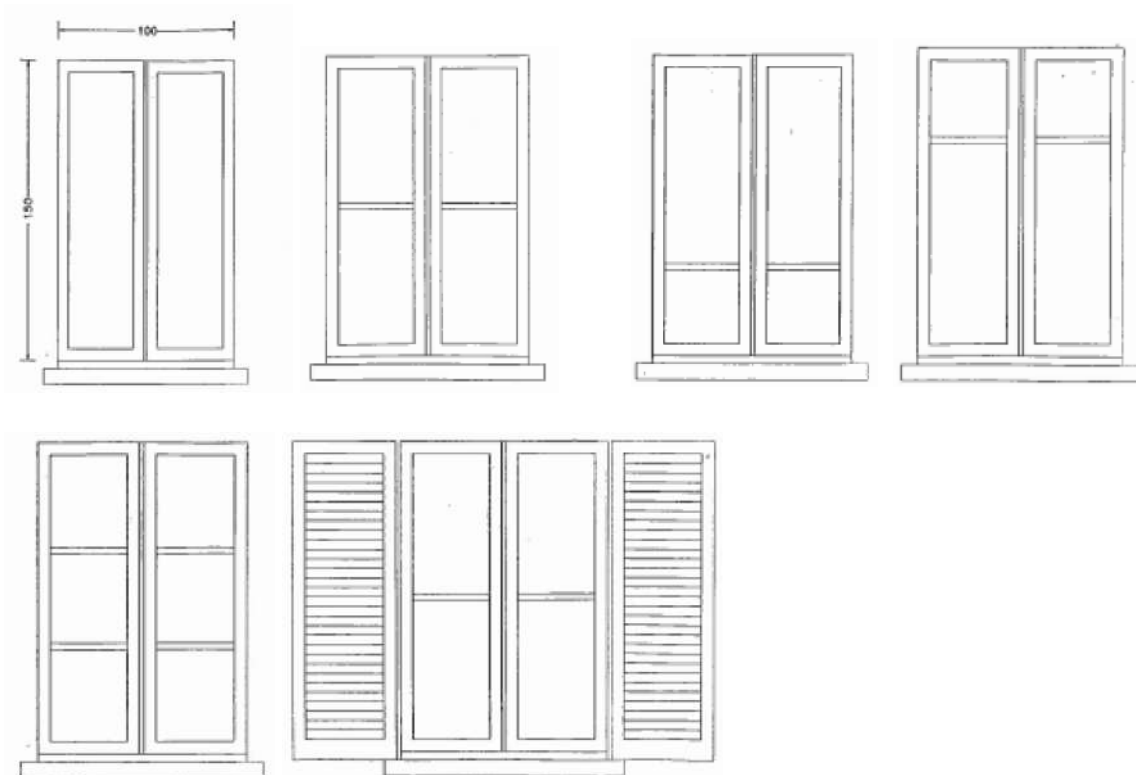
Elementi tradizionali da salvaguardare:

- davanzali in pietra naturale (beola, serizzo,...)
- cornici in pietra naturale/mattone o altro
- oscuramenti degli edifici residenziali in legno verniciato in marrone scuro o verde
- serramenti secondo i tipi ivi riportati tipo persiane a bandiera e a doppio battente in legno
- inferriate in ferro

Elementi rilevanti da considerare nel progetto:

- serramenti realizzati in legno scuro o verniciati in marrone scuro, o secondo le tonalità cromatiche che dovranno essere coerenti con quelle campionate nella "Tabella colori";
- serramenti e oscuramenti realizzati in altri materiali che produca un effetto simile al legno;
- serramenti a scomparsa con profilo sottile;
- persiane con anta scorrevole o a libro, ove argomentato da rilevanti ragioni tecniche;
- non alterare il ritmo delle facciate scandito dalle finestre, pertanto, le nuove aperture dovranno mantenere il rapporto pieno/vuoto originario dell'edificio nonché le dimensioni tipiche;
- rispetto a nuove finestre, rispettare le misure delle finestre originarie dell'edificio su cui si interviene;
- chiusura dei finili realizzata con vetrate continue o tamponamenti che consentano di riconoscere, dopo la ristrutturazione, la funzione originaria dell'edificio;
- colore uniforme delle persiane e delle porte di ingresso;
- utilizzo della pietra naturale per i davanzali delle finestre;
- impiego di ferro battuto con disegno originario per le eventuali inferriate.

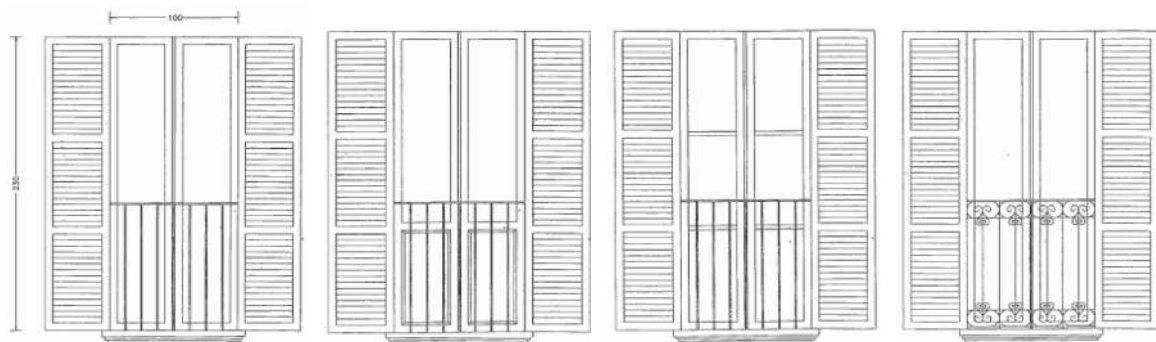
Finestre piani terra



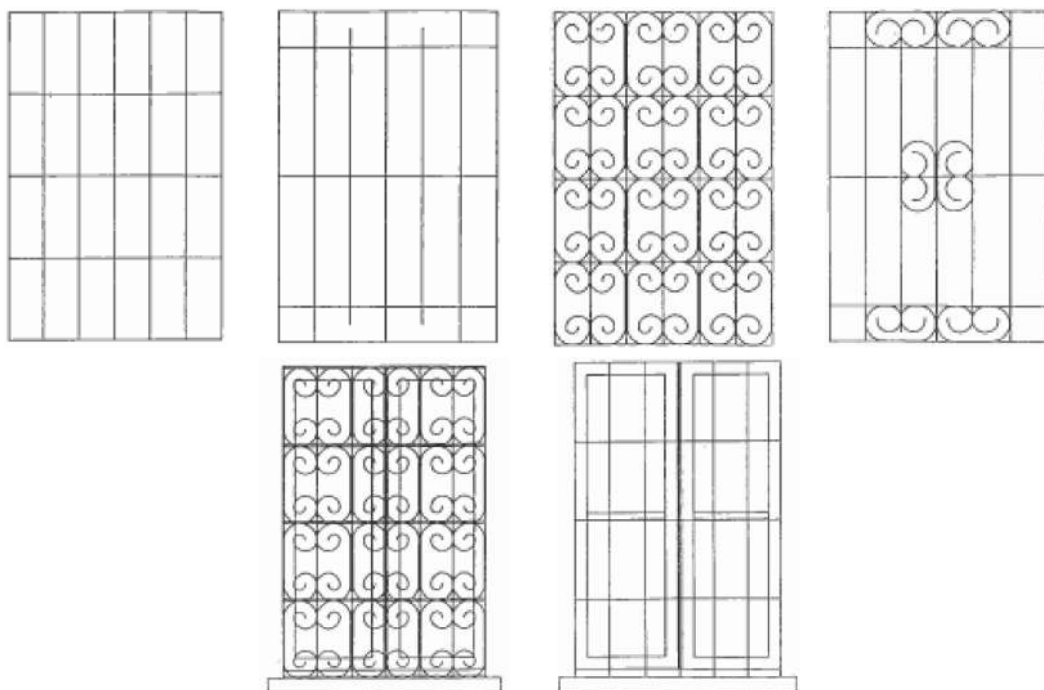
Finestre



Finestre piani superiori



Inferriate e combinazioni con i serramenti



Porte, portoni, cancelli

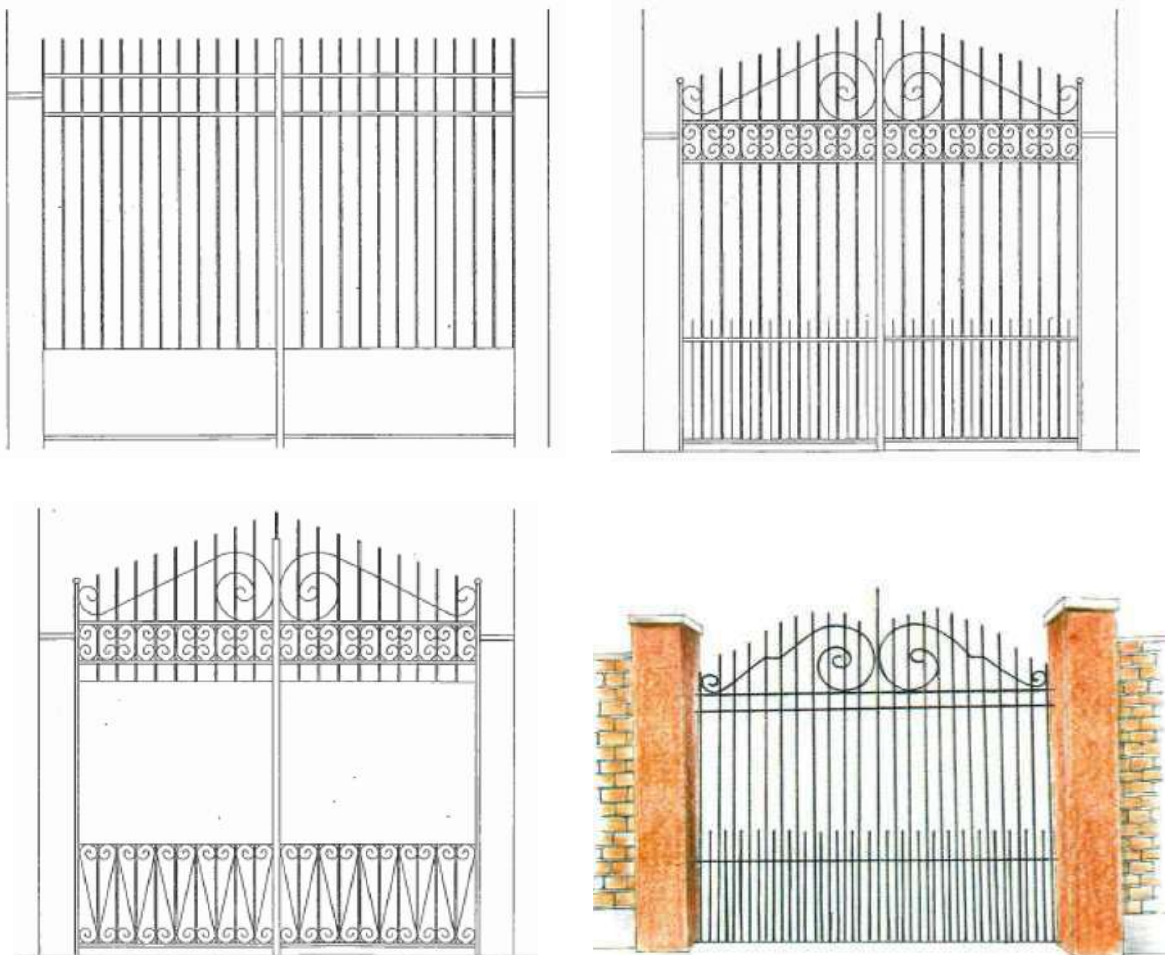
Elementi tradizionali da salvaguardare:

- porte e portoni di ingresso alla cascina in assi di legno uniti ad incastro sul lato orizzontale
- spalle di porte e portoni in pietra
- cancelli in ferro

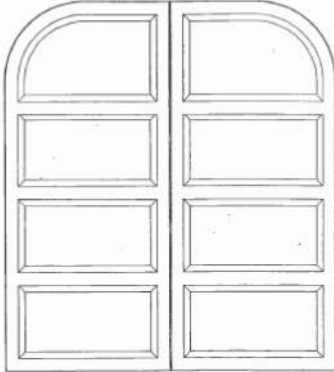
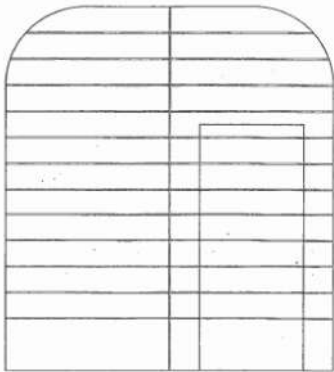
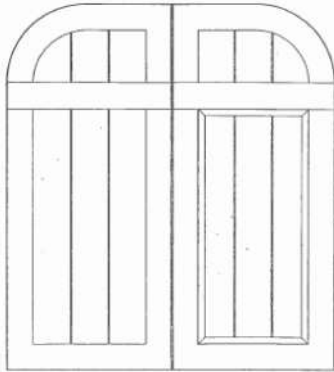
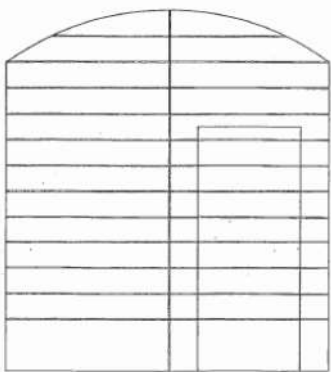
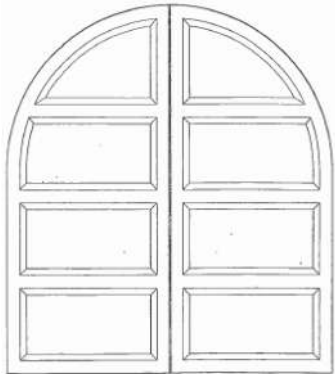
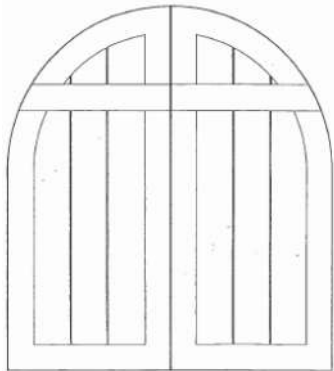
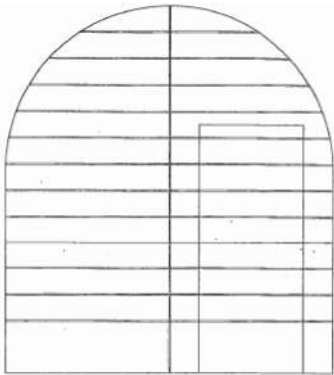
Elementi rilevanti da considerare nel progetto:

- le porte e i portoni di ingresso alla cascina realizzati in legno scuro o verniciate in marrone scuro o verde (o altro materiale che produca un simile effetto) nei colori riportati nella "Tabella colori";
- la forma originaria dei portoni, che può essere ad arco a tutto sesto, ribassato o ad architrave, secondo i tipi sotto illustrati;
- cancelli preferibilmente in ferro battuto, tonalità del grigio o altro materiale metallico trattato a colore;
- colore uniforme di portoni, persiane e porte di ingresso;
- rapporto pieno/vuoto originario dell'edificio e dimensioni originarie per quanto riguarda le nuove aperture.

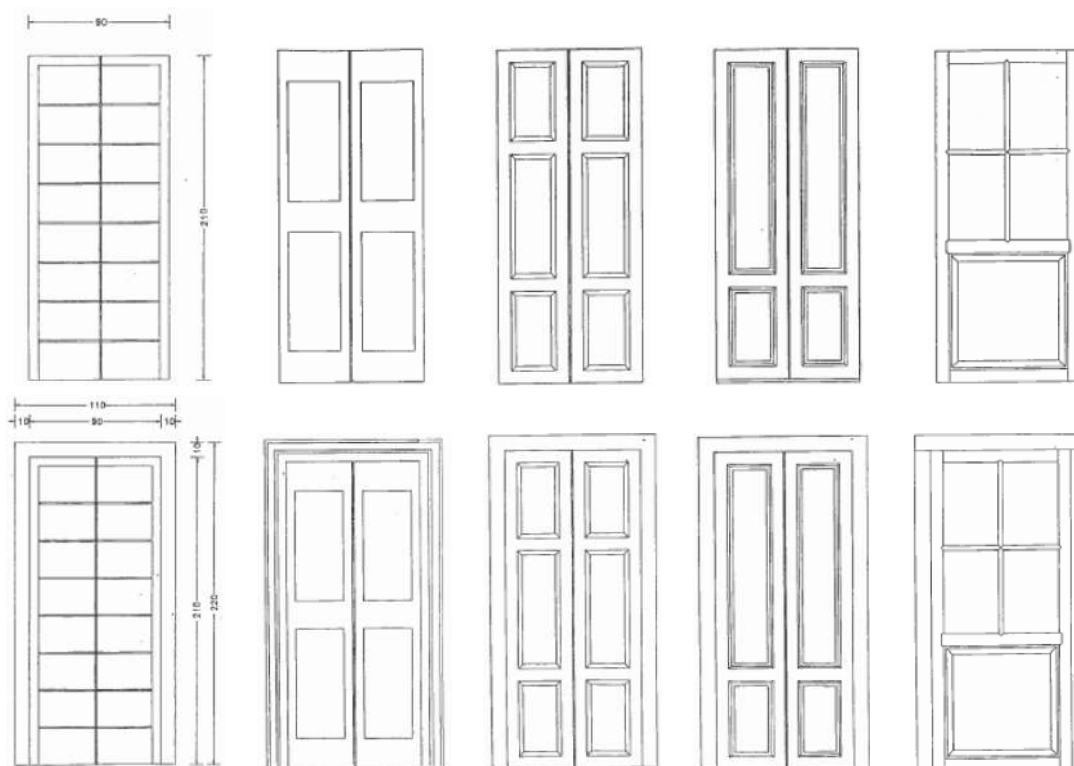
Cancelli



Portoni



Portoncini di ingresso



Ballatoi, ringhiere e scale

Elementi tradizionali da salvaguardare:

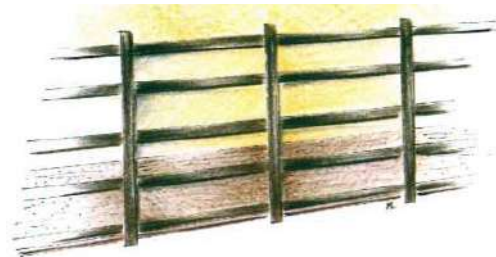
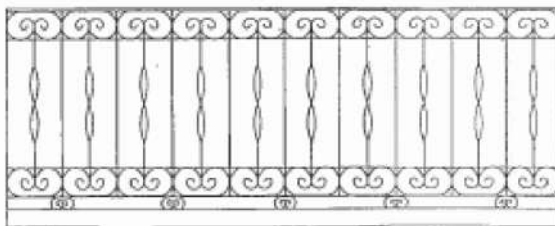
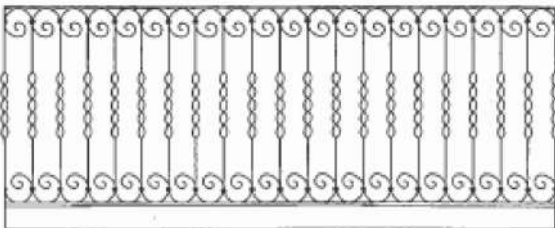
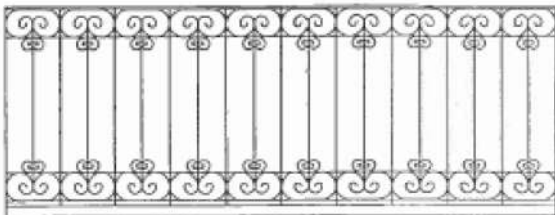
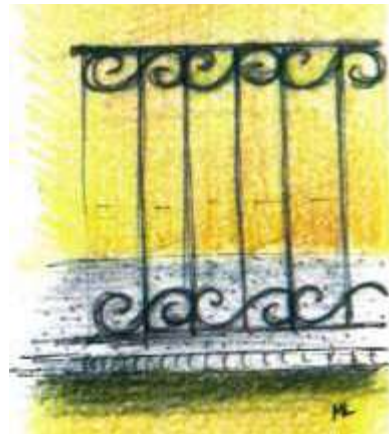
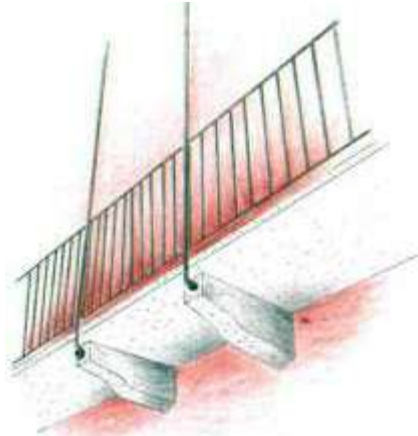
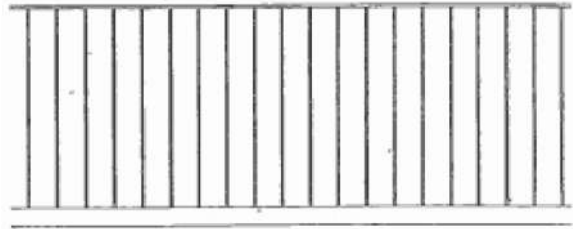
- ballatoi in lastroni di pietra, in mattoni e cemento o in tavole in legno
- parapetti in ferro o in legno
- scale in pietra

Elementi rilevanti da considerare nel progetto:

- recupero, quando possibile dei ballatoi, secondo la tipologia originaria del complesso in cui si interviene, quindi, in legno o pietra
- mantenimento della mensola in pietra naturale anche quando il ballatoio viene ristrutturato con mattoni e cemento;
- piani dei ballatoi preferibilmente in lastroni di pietra, in alternativa con soletta in c.a., in mattoni e cemento o in tavole in legno;
- parapetti in ferro (o altro materiale metallico, purché verniciato usando i colori riportati nella tabella corrispondente) o in legno trattato a colore (vedere tabella) a fasce orizzontali, secondo i disegni sotto riportati;
- ringhiere in legno realizzate con assi di legno alte circa 10,00 cm, parallele tra loro e unite da altre fasce della stessa altezza e a queste perpendicolari;
- ringhiere in ferro battuto decorate con motivi curvi tra gli elementi verticali e i due profili piatti orizzontali (in cima e al piede);
- colore dei ballatoi, secondo i materiali che lo costituiscono;
- colore delle ringhiere marrone scuro per quelle in strutture in legno; tonalità dei grigi per le ringhiere in ferro.

Ballatoi

SEZIONE BALLATOIO



Fienili, rustici e grigliati

Elementi tradizionali da salvaguardare:

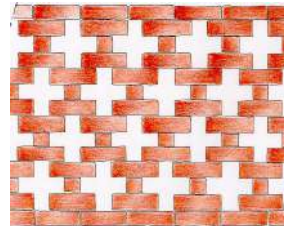
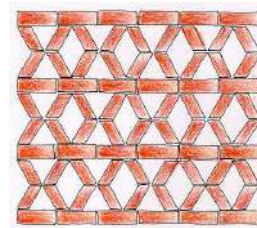
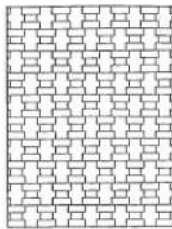
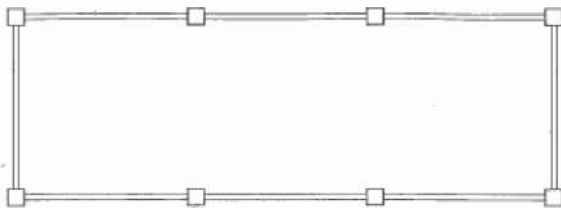
- passo dei pilastri (con possibile raddoppio)
- architravi
- archi ribassati
- mattoni dei pilastri a vista
- grigliati e archi in mattoni a vista
- copertura originale

Elementi rilevanti da considerare nel progetto:

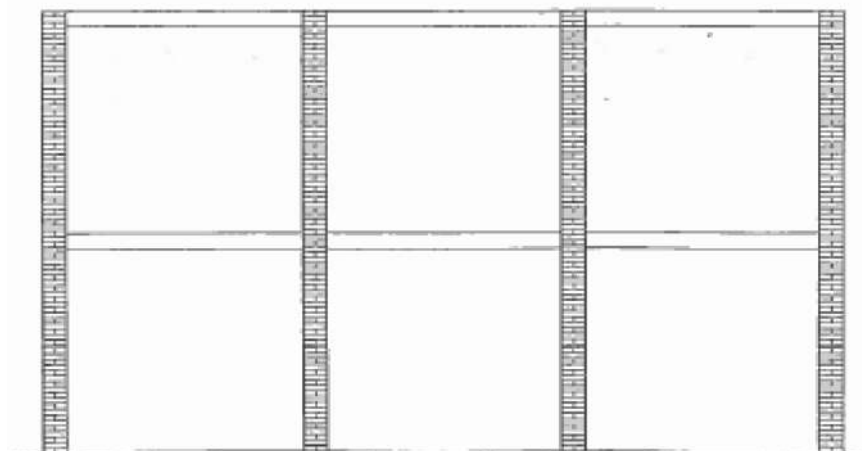
- la riconoscibilità della funzione e della struttura originaria dell'edificio in caso di chiusura/tamponamento (ad esempio con vetrate continue);
- per tamponamenti mobili prediligere antoni in legno a battente;
- il rispetto delle ripartizioni interne (pilastri, trabeazione);
- conservazione dei grigliati in mattoni a vista, senza intonacatura.

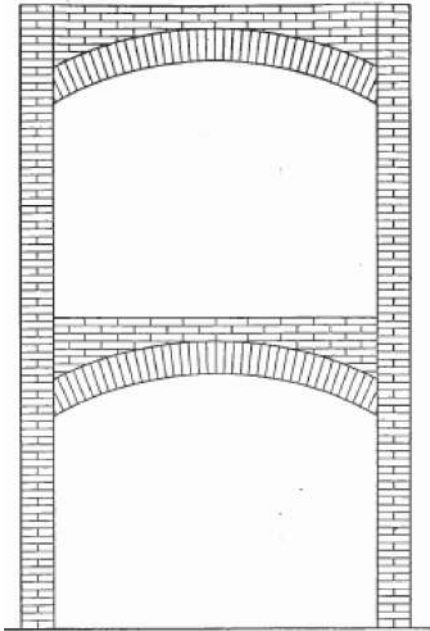
Fienili

PIANTA

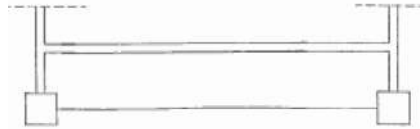
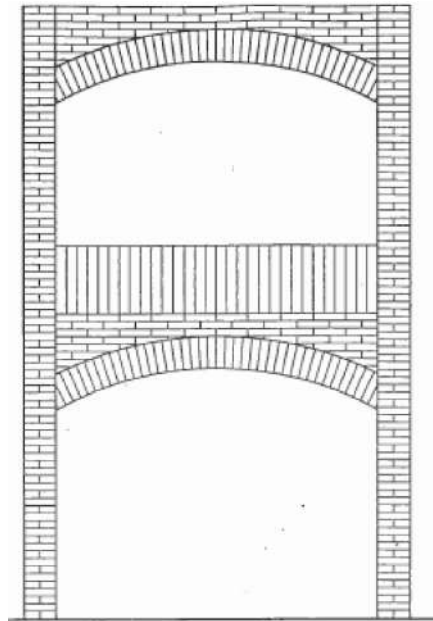


PROSPETTO FRONTALE

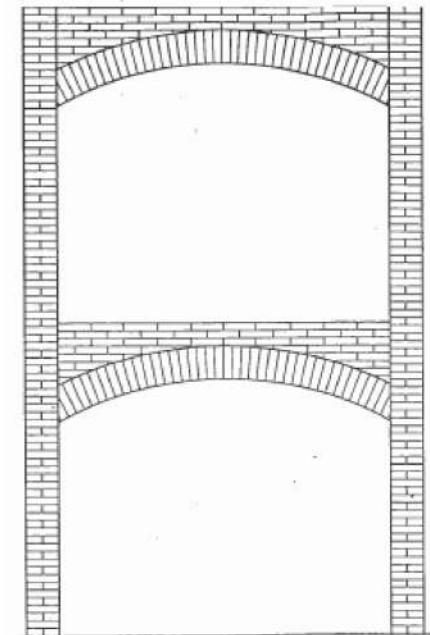




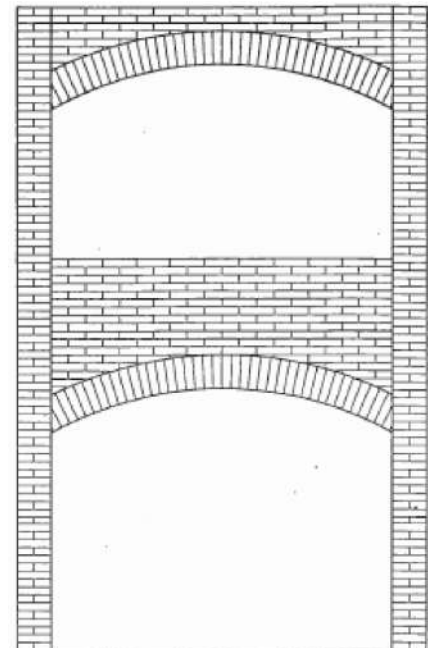
CHIUSURA CON SERRAMENTO A TUTTA LUCE
IN FERRO E VETRO



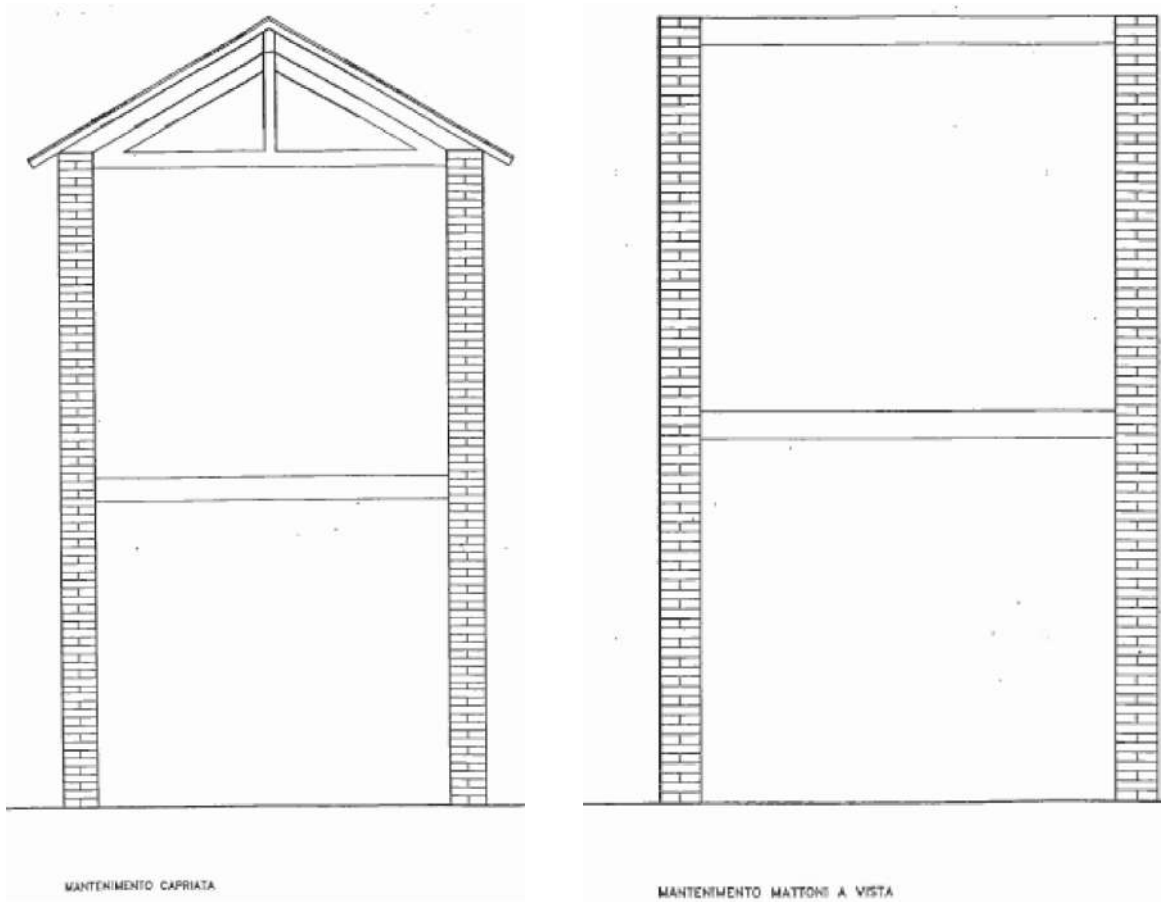
TAMPONAMENTO DI NON MENO DI 80 CM.
DAL FILO FACCIATA CON PARAPETTO IN
FERRO DEI TIPI AMMESSI



MANTENIMENTO ARCHI A VISTA



PARAPETTO PIENO SUL FILO INTERNO DELLA
STRUTTURA PORTANTE



Muri di cinta

Elementi tradizionali da salvaguardare:

- i muri di cinta, elementi architettonici caratteristici delle cascine, devono essere ristrutturati o ripristinati secondo la tipologia originaria che il muro presenta.

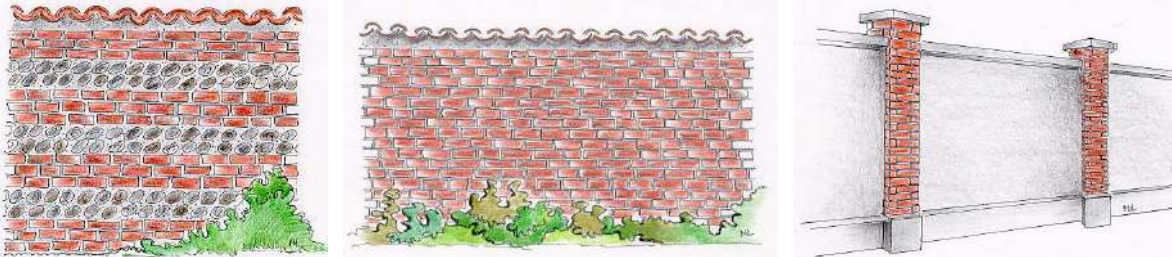
L'impiego dei materiali utilizzati per la costruzione dei muri di cinta influisce sulla struttura dei muri stessi, pertanto, devono essere seguite le regole di composizione indicate nella seguente tabella:

tipologie e strutture dei muri di cinta	Struttura continua	struttura interrotta da pilastri	materiali a vista	muro intonacato	pilastri in mattoni a vista
muro in mattoni	•	•	•	•	•
muro in pietra naturale	•		•		
muro a fasce parallele (mattoni/sassi di fiume)	•	•	•	•	•

Elementi rilevanti da considerare nel progetto:

- tipologia presente nella zona di riferimento;
- forma e dimensione dei pilastri dei muri di cinta: sezione quadrata, altezza dei pilastri che supera il muro di cinta di circa 20,00 cm, passo dei pilastri di circa 2,60 m;

- nell'ambito degli interventi di ristrutturazione, qualora il muro di cinta sia fatiscente o realizzato con materiali non tradizionali (per esempio, lastre di cemento prefabbricate, pilastri con rete, ecc.), prevedere la ricostruzione dello stesso per il tratto interessato;
- la tonalità cromatiche del muro intonacato, secondo la "tabella colori";
- in caso di interventi di parziale demolizione, definire possibili soluzioni di ricucitura dell'apparato murario, in grado di armonizzarsi con la tessitura del muro originale, avendo particolare cura all'uso dei materiali e al rispetto di eventuali partiture.



Materiali di rivestimento/facciate

Elementi tradizionali da salvaguardare:

- materiali originali di pilastri, marcapiano, cornici di finestre, archi, davanzali, soglie, pedate di scale, spalle di
- porte e portoni, zoccolature
- murature faccia a vista in mattoni o mattoni e pietra
- rivestimenti in cotto faccia a vista
- intonaci originali
- affreschi, lavorazioni a graffito, modanature particolari e movimenti architettonici tipici

Elementi rilevanti da considerare nel progetto:

- mantenimento degli elementi tradizionali originali in pietra naturale per davanzali, pedate scale, solette di ballatoi, spalle di porte e portoni;
- utilizzo di intonaci colorati in pasta a grana medio-fine;
- utilizzo di intonaci a civile (fine e grosso) tinteggiato a finire con tempera, calce, silicati (in questo caso con successive "velature"), idropittura, tramite procedimento di sagramatura;
- ove possibile, rinzaffo finale con sabbie sufficientemente grossolane così da riprendere la tessitura dei vecchi intonaci locali;
- evitare la posa di intonaci che lascino in vista solo alcune porzioni della struttura muraria;
- mantenere in evidenza gli elementi materici in mattoni o sasso che possono arricchire la memoria storico-culturale dell'edificio (es. archi, lesene), quando questi ultimi siano stati originariamente previsti in facciata a vista;
- evitare false partiture faccia a vista, tipo false "lagune" degli intonaci per mettere in evidenza il materiale della struttura originaria;
- recupero dei materiali originali, tipo pietre naturali e/o mattoni, anche solamente come rivestimento, nei pilastri dei rustici, nei marcapiani, nelle cornici di finestre, negli archi;
- valutare la possibilità di utilizzo di intonaci, stucchi e simili e di altri elementi in cotto appositamente realizzati, anche se non esistenti;
- evitare l'uso di intonaci di tipo plastico, strollato o graffiato, salvo ripristino di parti preesistenti ammalorate;
- valutare la possibilità di utilizzare elementi in cotto e cemento;

- evitare l'uso di materiali, quali alluminio e materie plastiche;
- mantenimento delle murature realizzate in mattoni faccia vista o misti (mattoni e pietra) o degli intonaci originali;
- per le zoccolature è possibile utilizzare il cemento decorativo non lucidato, da evitare l'impiego di piastrelle e/o di rivestimenti ad "opus incertum";
- per la coibentazione dei muri prediligere isolanti ecologici come il sughero, la fibra di legno mineralizzata, la fibra di cellulosa, la lana di vetro, la lana di roccia, l'argilla espansa o la lana di pecora, evitando il cappotto esterno laddove vi sia la necessità di conservare gli intonaci o le murature in mattoni faccia vista esistenti.

Portici

Elementi tradizionali da salvaguardare:

- i portici tradizionali vanno mantenuti nelle forme e nei materiali

Elementi rilevanti da considerare nel progetto:

- sono escluse le controsoffittature e da evitare la chiusura degli spazi coperti;
- qualora consentito dalle norme del PTC l'eventuale chiusura/tamponamento di portici, dopo la ristrutturazione, deve consentire il riconoscimento della struttura originaria dell'edificio (ad esempio con vetrate continue).

Androni

Elementi tradizionali da salvaguardare:

- gli androni tradizionali vanno mantenuti nelle forme e nei materiali.

Elementi rilevanti da considerare nel progetto:

- sono escluse le controsoffittature.

Pavimentazioni degli spazi esterni

Elementi tradizionali da salvaguardare:

- pavimentazioni in cotto o pietra
- ciottolato

Elementi rilevanti da considerare nel progetto:

- uso di materiali tradizionali pietre, ciottoli, cotto, ghiaia;
- uso di materiali analoghi a quelli tradizionali sopra richiamati, escludendo comunque prodotti succedanei di dubbia qualità e comunque nel rispetto dell'omogeneità delle caratteristiche del contesto;
- uso di materiali quali legno o calcestruzzo architettonico nel rispetto dell'omogeneità delle caratteristiche del contesto e di un progetto unitario di sistemazione degli spazi aperti;
- uso di terre battute, al fine di incrementare la permeabilità;
- uso di materiali innovativi ecologici, da valutare in funzione del contesto.

Tabella colori - valori cromatici





La casualità dell'uso del colore, soprattutto in un ambiente poco edificato come il paesaggio agrario, provoca fenomeni di depauperamento della qualità ambientale. Questa situazione si è ulteriormente aggravata dall'accresciuto utilizzo dei prodotti di sintesi, che ha reso il paesaggio cromatico sempre più artificiale.

Elementi tradizionali da salvaguardare:

- colori originali degli intonaci: terra di Siena, terra dorata, nocciola, rosso ossido, terracotta, giallo lombardo;
- colori originali dei serramenti, degli oscuramenti: gamme cromatiche del verde scuro o del marrone;
- ferro battuto nei colori originali;
- cornici tradizionali intorno alle finestre.

Elementi rilevanti da considerare nel progetto:

- prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno, tenendo conto del contesto e del paesaggio in cui si inseriscono;
- tonalità cromatiche degli intonaci, in riferimento alle seguenti gamme reperite tra le terre naturali: terra di Siena, terra dorata, nocciola, rosso ossido, terracotta, giallo lombardo;

RAL-1001		beige
RAL-1003		giallo segnale
RAL-1004		giallo oro
RAL-1034		giallo pastello

RAL-3000		rosso fuoco
RAL-3012		rosso beige
RAL-3031		rosso orientale
RAL-3015		rosa chiaro

- colori dei serramenti e degli oscuramenti in riferimento alle gamme cromatiche del verde scuro o del marrone;

RAL-6000		verde patina
RAL-6001		verde smeraldo
RAL-6002		verde foglia
RAL-6016		verde turchese

RAL-7032		grigio siliceo
RAL-7035		grigio luce
RAL-7047		grigio tel. 4
RAL-8002		marrone segnale
RAL-8003		marrone terracotta
RAL-8015		marrone castano

- uniformità di colore o gamma cromatica per tutti i fabbricati del medesimo complesso rurale anche se suddiviso in diverse proprietà compresi i depositi e le stalle;

- cornici intorno alle finestre con riferimento alla tradizione tipica dei fabbricati rurali del contesto;
- valutare attentamente la realizzazione di motivi decorativi, in quanto la cascina è caratterizzata da un'architettura molto semplice e lineare, pertanto, è preferibile non realizzare alcun motivo, né nella tinteggiatura, né durante l'intonacatura;
- armonizzazione con il panorama cromatico esistente e con la memoria storica del luogo, prediligendo l'uso di combinazioni cromatiche che si ispirino alla tradizione dell'architettura locale o che si integrino al meglio con il contesto circostante.

Al riguardo si consigliano alcuni accostamenti cromatici nel rispetto della tradizione rurale riscontrata:

Accostamento 1

Le tonalità dei gialli dovrebbero essere accostate al verde. Con i gialli si tinteggiano le facciate degli edifici, con il verde si verniciano persiane, porte, portoni.

Accostamento 2

Le tonalità dei rossi dovrebbero essere accostate al marrone. Con i rossi si tinteggiano le facciate, con il marrone si verniciano persiane, porte, portoni.

Accostamento 3

Le tonalità neutre (sabbia, ocre, nocciola) possono essere accostate sia al marrone che al verde. Con le tonalità neutre si tinteggiano le facciate, con il marrone e il verde si verniciano persiane, porte, portoni.

5. Incentivazione agli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale attraverso la modulazione del contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione

Oltre a quanto già stabilito dalla delibera di C.C. n. 6 del 28/04/2014, la presente delibera incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente, come definito dalla lettera b) del comma 1 dell'art. 8bis della L.r. 12/2005. In tal senso, si propone anche di **coordinare le politiche** individuate per tutti gli ambiti della rigenerazione con gli altri strumenti e disposti normativi che potrebbero sostenere il recupero dell'edificato esistente attraverso una serie di politiche di modulazione integrate e descritte qui di seguito. In particolare, il Comune conferma le **percentuali di abbattimento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione** (ex artt. 43 e 44 della L.r. 12/2005) stabilite dalla D.G.R. n. XI/3509 del 5/8/2020 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguono una o più finalità, ad eccezione delle modulazioni proposte qui di seguito:

a. promozione dell'efficientamento energetico per interventi di ristrutturazione importante di primo livello, definiti dalle disposizioni nazionali e regionali di riferimento (allegato A al decreto regionale n. 2456/2017 e s.m.i.) e realizzati nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali attualmente vigenti (decreto regionale n. 18546/2019 e s.m.i.):

a.1 miglioramento della prestazione energetica dell'edificio:

- Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot)) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali = 25%,
- Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl,tot)) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali = 15%,

a.2 riduzione del valore di trasmittanza termica delle strutture, ossia con riduzione superiore al 20% del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (es. allegato B del decreto 18546/2019 e s.m.i.) = 20%;

d. riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica (le riduzioni del contributo di costruzione indicate sono alternativi all'interno dello stesso criterio):

- interventi per i quali è prevista l'attribuzione di incentivi ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017 e s.m.i. per l'invarianza idraulica e idrologica, il drenaggio urbano sostenibile e la gestione delle acque meteoriche (d.1):
 - Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi "verdi" di tipo naturale (es. avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria = 25%,

- Altri sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione (es. pozzi perdenti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria = 25%,
 - Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. sia mediante infiltrazione sia tramite scarico, in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria, che non superi il 50% della portata limite = 25%,
- interventi di edilizia residenziale con aree verdi pertinenziali > 500 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 50 mc in interventi di edilizia commerciale/industriale con aree verdi pertinenziali > 1.000 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 100 mc ai fini del risparmio idrico (d.2):
- Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente) = 25%,
 - Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente) = 25%,
- j. bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- edifici con presenza di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV) con rimozione di MCA e FAV (j.1) e smaltimento di manufatti contenenti tali materiali con le seguenti indicazioni minime: 1) smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti amianto in matrice compatta ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT; 2) smaltimento di almeno 75 kg di manufatti contenenti amianto in matrice friabile ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT; 3) smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti FAV aventi diametro geometrico medio ponderato rispetto alla lunghezza inferiore a 6 µm ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT = 40%.

6. Discipline degli usi temporanei

Definizione di esercizi di vicinato e attività artigianali di servizio locale e alle persone

In questa sede si propone di adottare delle apposite definizioni di alcune funzioni d'uso di particolare interesse ai fini del recupero dell'edificato esistente, a migliore specificazione delle discipline dettate dal PGT. In particolare, per esercizi di vicinato, così come determinato dal D.lgs. n. 114/1998, recepito dalla L.r. n. 6 del 2010, si intenderanno tutte le unità commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq e relativi depositi. A tale destinazione si considereranno assimilate le attività para-commerciali ed artigianali di servizio locale, qualora svolte in unità immobiliari di slp inferiore a 250 mq. A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientreranno nelle attività artigianali di servizio locale le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, laboratori di lavorazione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto del pubblico e dei consumatori.

Sempre a titolo esemplificativo, nella categoria dei servizi alla persona saranno compresi studi e laboratori medici clinici, centri o associazioni volontarie ed umanitarie, caf, studi professionali, fotografi, attività di noleggio, scuole guida, nonché ogni altra attività di servizi a queste assimilabile.

Disciplina degli usi temporanei

Nel NAF e nel centro storico, per gli edifici privati individuati dal PDR e dalla ricognizione del territorio (le cui schede sono allegate alla presente documentazione) quali aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate, la presente delibera promuove la **realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali**, previa stipula di apposita convenzione, come stabilito dall'art. 51 bis della L.r. 12/2005, **attraverso l'utilizzazione temporanea** di tali immobili o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico, in particolare, riferendosi alle seguenti tipologie di usi ammessi:

- uso ai fini di apertura di esercizi di vicinato e servizi alla persona,
- demolizione (anche parziale) con uso temporaneo a spazio di pubblica utilità, quali parcheggi o aree pubbliche (preferibilmente a verde) e possibilità di recupero successivo dei volumi, anche a mezzo traslazione su altro terreno edificabile con medesima destinazione e cessione gratuita delle aree così liberate al Comune, da definire in convenzione,
- iniziative di social housing o alloggi pensati per la popolazione over 65 e dotati di appositi servizi e sistemi,
- uso temporaneo a spazio di pubblica utilità (mercato urbano coperto, spazi destinati a funzioni pubbliche etc).

Per eventuali **altri immobili non individuati dal PGT o dalla ricognizione del territorio**, che risultassero comunque dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, si ammettono i seguenti usi temporanei:

- uso ai fini di apertura di esercizi di vicinato e servizi alla persona,
- uso sportivo (anche per le aree libere attualmente non utilizzate),
- iniziative di social housing o alloggi pensati per la popolazione over-65 e dotati di appositi servizi e sistemi.

Per tutti gli **edifici pubblici**, che verranno concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, si potranno accordare usi temporanei di tipo sanitario o sociale.

Su tutto il territorio comunale, per gli **edifici privati individuati dalla ricognizione quali aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate**, il presente documento promuove la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, previa stipula di apposita convenzione, attraverso l'utilizzazione temporanea di tali immobili o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico, in particolare, riferendosi alle seguenti tipologie di usi ammessi:

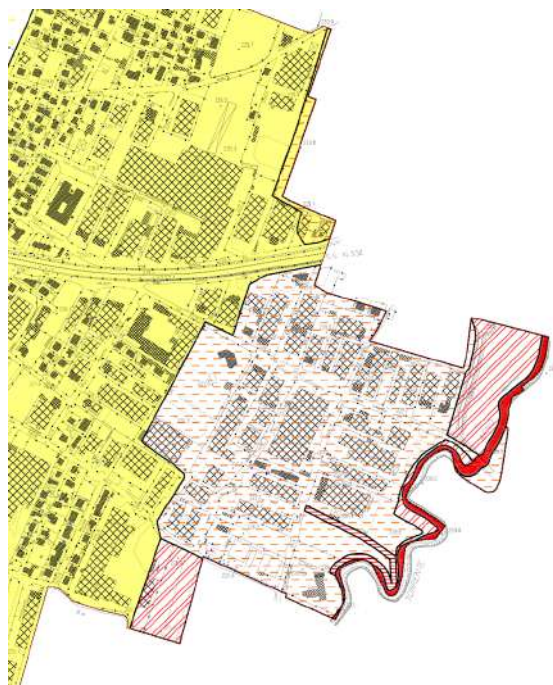
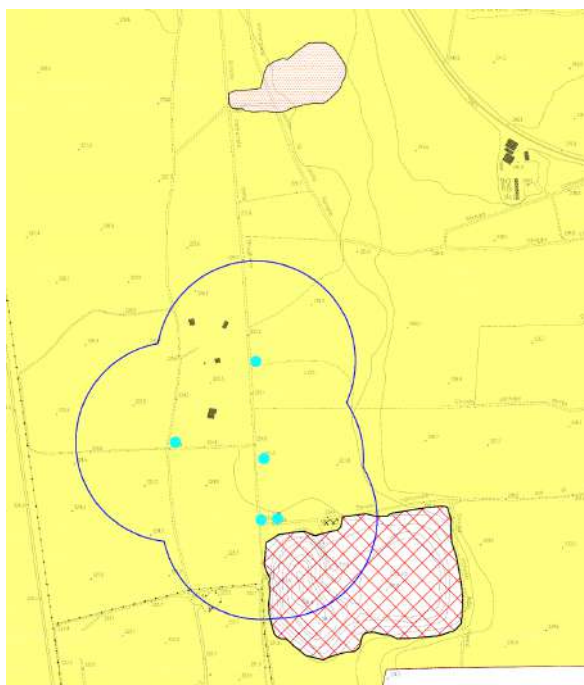
- uso ai fini di apertura di esercizi di vicinato e servizi alla persona,
- uso sportivo e ricreativo,
- attività e iniziative socio-sanitarie.

Nel **territorio al di fuori del perimetro di IC**, gli unici usi ammessi saranno le funzioni stabilite dal PTC del Parco per le zone R, salvo presentazione di richiesta di variazione della relativa scheda, come da modalità previste dal regolamento corrispondente.

7. Disciplina delle esclusioni

La presente delibera, ai fini del supporto alla redazione delle delibere connesse al recupero del patrimonio esistente definite dalla L.r. 12/2005 e dalla L.r. 7/2017, propone, altresì, di coordinare le politiche individuate per tutti gli ambiti interessati con gli altri strumenti e disposti normativi che potrebbero sostenere la rigenerazione del territorio attraverso interventi di varia tipologia e natura. Per questa ragione, la presente delibera si coordina con le seguenti discipline delle esclusioni dall'applicazione delle norme esistenti a livello regionale e riguardanti:

1. **il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale:** sono escluse dalla possibilità di ricorrere a tali interventi le zone di fattibilità geologica IIIa e IV come previsto con delibera di C.C. n. 31 del 28/07/2017. Su tutto il territorio comunale, rilevata la presenza di potenziali rischi legati al radon, il recupero di detti spazi sarà sempre soggetto alla verifica della presenza e dell'eventuale concentrazione di tale gas negli ambienti da recuperare;
2. **recupero dei vani posti a piano terra:** su tutto il territorio comunale, rilevata la presenza di potenziali rischi legati alla presenza del radon, si propone di ammettere sempre il recupero dei piani terra, a condizione che sia assoggettato alla verifica della presenza del gas radon e della relativa concentrazione all'interno degli ambienti confinati, nei casi in cui la conformazione del fabbricato (in termini di rapporto dell'involucro con il suolo, sia rispetto alle fondamenta che ai muri perimetrali eventualmente interrati) ne richieda la misurazione a maggior tutela della salute pubblica. Rispetto alle specifiche discipline, si determina quanto segue:
 - a. in caso di eventuali immobili che abbiano come unica possibilità l'accesso diretto su strada pubblica, per evitare che si presentino eventuali situazioni di pericolo, per il recupero dei piani terra ad usi commerciali e terziari, si dovrà prevedere un'area di accesso di almeno 2 mq con arretramento di almeno 1 m dal fronte strada. Nel caso di recuperi residenziali, se non fosse presente un accesso diverso rispetto al fronte strada, si dovrà parimenti creare uno spazio di sicurezza di almeno 1 mq con arretramento di almeno 1 m dal fronte strada;
 - b. si incentiva, parimenti, il recupero dei piani terra ad usi pertinenziali (come garage e autorimesse) con accesso esclusivo dall'interno della corte e, comunque, mai direttamente da strada pubblica;
 - c. rispetto all'inserimento di nuovi esercizi di vicinato con affaccio su spazio pubblico o con vetrina chiusa e accesso dalla corte lungo le vie più problematiche, il presente documento propone il coordinamento delle discipline delle esclusioni con le disposizioni con l'art. 43 della L.r. 12/2005 (meglio illustrate al successivo capitolo dedicato). In particolare, essendo l'individuazione del Distretto del Commercio Malpensa Sud posteriore all'approvazione del PGT (che, quindi, non ha provveduto alle determinazioni connesse), in questa sede si propone di definire, come miglior specificazione delle discipline del piano stesso, gli ambiti di rigenerazione e i fabbricati di proprietà pubblica esistenti quali zone nelle quali il Comune può definire premialità finalizzate all'insediamento di esercizi di vicinato, attività artigianali di servizio locale e alla persona, al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di edifici dismessi, inutilizzati o anche degradati;



CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI



sottoclasse 3a
 Aree pianeggianti nelle adiacenze del Torrente Arno.
 Aree soggette ad allagamenti in concomitanza di eventi alluvionali del Torrente Arno, ma con modesti valori di velocità, di trasporto solido ed altezza dell'acqua e tale da non pregiudicare l'incolumità delle persone e la funzionalità degli edifici e delle strutture.
 La fascia C del PAI (Elaborato B - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con d.p.c.m. 24 maggio 2001) ricade nell'ambito di questa classe.
 Moderato grado di vulnerabilità della falda.

AZIONI DI PIANO AMMESSE
 E' consentito qualunque tipo di opera ed edilizia e/o modifica di destinazione d'uso del suolo e/o utilizzo delle aree in genere, ma con limitazioni in relazione alle condizioni di rischio in essere rappresentate da possibili allagamenti in concomitanza con questi eventi di piena del Torrente Arno aventi maggiore pericolosità.
INTERVENTI E/O INDAGINI DA PREVEDERE
 La progettazione di nuovi edifici residenziali, industriali/commerciali, ristrutturazione di edifici esistenti che comportino ampliamenti e/o sopraccoperture; opere infrastrutturali; pose di reti tecnologiche che prevedano scavi e fori con altezza dei fori > 1,5m; e assoggettate all'applicazione della normativa d'uso di cui all'articolo 2.1 delle norme geologiche di piano.



sottoclasse 3b
 Aree caratterizzate dalla presenza di terreno di riporto con caratteristiche geotecniche scadenti e spessore incognito.
 Moderato grado di vulnerabilità della falda.
 Le caratteristiche geotecniche scadenti dei terreni di riporto costituiscono un elemento penalizzante all'utilizzo futuro delle aree per fini edificative.

AZIONI DI PIANO AMMESSE
 E' consentito qualunque tipo di opera ed edilizia e/o modifica di destinazione d'uso del suolo e/o utilizzo delle aree in genere, ma con sopraccoperture di indagini al fine di valutare l'incidenza dell'elemento limitante (terreno di riporto) nei confronti dell'intervento specifico in progettazione.
INTERVENTI E/O INDAGINI DA PREVEDERE
 La progettazione di nuovi edifici residenziali, industriali/commerciali, opere infrastrutturali; pose di reti tecnologiche che prevedano scavi e fori con altezza dei fori > 1,5m e assoggettate all'applicazione della normativa d'uso di cui all'articolo 2.2 delle norme geologiche di piano.

CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI



sottoclasse 4a
 Aree corrispondenti con il letto del Torrente Arno ed inserite nelle fasce fluviali "A" ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) approvato con d.p.c.m. 24 maggio 2001 (Elaborato B).
AZIONI DI PIANO AMMESSE / VIETATE
 Gli utilizzi delle aree in classe 4a sono normati dall'art. 29 dell'elaborato B del PAI.
INTERVENTI E/O INDAGINI DA PREVEDERE
 Per gli interventi consentiti si rimanda a quanto riportato all'articolo 3.1 delle norme geologiche di piano.



sottoclasse 4b
 Aree prospicienti il Torrente Arno e corrispondenti con le aree inserite in fasce fluviali "B" ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) approvato con d.p.c.m. 24 maggio 2001 (Elaborato B).
AZIONI DI PIANO AMMESSE / VIETATE
 Gli utilizzi delle aree in classe 4b sono normati dall'art. 30 dell'elaborato B del PAI.
INTERVENTI E/O INDAGINI DA PREVEDERE
 Per gli interventi consentiti si rimanda a quanto riportato all'articolo 3.2 delle norme geologiche di piano.

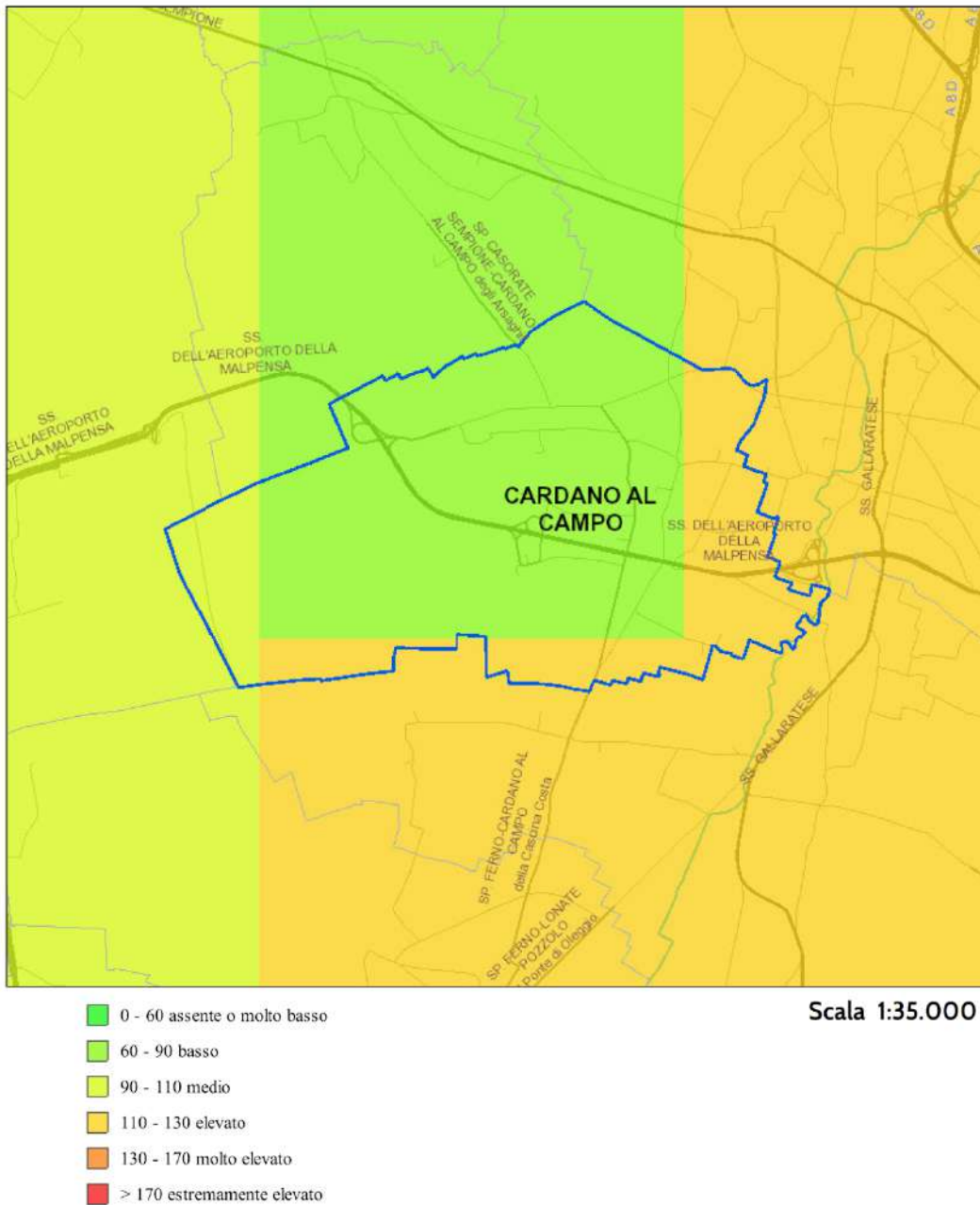


sottoclasse 4c
 Aree adiacenti al Torrente Arno predisposte per l'accesso di mezzi e persona all'alveo del torrente per interventi di difesa o di emergenza o di ordinaria manutenzione.
AZIONI DI PIANO AMMESSE / VIETATE
 Nessun utilizzo diverso da quello per cui l'area è preposta.
INTERVENTI E/O INDAGINI DA PREVEDERE
 Interventi di manutenzione ordinaria.



sottoclasse 4d
 Aree estrattive abbandonate e non interessate da un piano di recupero morfologico - ambientale.
AZIONI DI PIANO AMMESSE / VIETATE
 L'utilizzo dell'area è subordinato all'attuazione di un piano di recupero.
INTERVENTI E/O INDAGINI DA PREVEDERE
 Gli interventi di recupero delle aree dovranno essere attuati in accordo con quanto riportato all'art. 3.4 delle norme geologiche di piano.

Mappa di concentrazione radon (Bq/mc)



3. **incentivi da art. 11 della L.r. 12/2005** (oltre a quanto già definito come non cumulabile dal comma 5 bis del medesimo disposto): il presente documento propone la possibilità di usufruire degli incentivi volumetrici citati per una quota pari al 20% su tutto il territorio comunale all'interno del perimetro di iniziativa comunale (IC). Saranno esclusi da tali incentivi solamente gli edifici di interesse storico monumentale (individuati dall'art. 27 delle norme tecniche di attuazione del PDR) e a destinazione alberghiera. Nel NAF, in relazione alle specifiche esigenze di tutela paesaggistica del nucleo di maggior interesse dal punto di vista storico, non sarà, tuttavia, possibile usufruire della deroga del 20% alle altezze massime ammesse e stabilite dal comma 5 ter dell'art. 11 della L.r. 12/2005, ma si potrà procedere allo sfruttamento degli incentivi volumetrici accordati dal medesimo disposto solo fino al raggiungimento dell'altezza massima di colmo e gronda esistente all'interno della cortina su fronte strada, ove presente, o del comparto di riferimento.

8. Modulazione del contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (ex artt. 43 e 44 della L.r. 12/2005)

Oltre a quanto già stabilito dalla delibera di C.C. n. 6 del 28/04/2014, la presente delibera incentiva il recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della lettera e-quinquies) del comma 2 dell'art 8 della L.r. 12/2005, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente. In tal senso, si propone anche di **coordinare le politiche** individuate per tutti gli ambiti della rigenerazione con gli altri strumenti e disposti normativi che potrebbero sostenere il recupero dell'edificato esistente attraverso una serie di politiche di modulazione integrate e descritte qui di seguito:

- ai fini dell'applicazione del comma 3 dell'art. 8 della Lr. 18/2019 e in base a quanto stabilito dalla lettera e-ter del comma 1 dell'art. 10 della L.r. 12/2005, gli ambiti nei quali il comune definisce premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio, al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree o edifici dismessi o anche degradati in ambito urbano, sono gli ambiti di rigenerazione del NAF e del centro storico;
- il Comune propone la maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione (i cui importi saranno da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; gli operatori potranno realizzare tali interventi, in accordo con il Comune):
 - a. del 30% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
 - b. del 20% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
 - c. del 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;
- il Comune conferma le **percentuali di abbattimento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione** stabilite dalla D.G.R. n. XI/3509 del 5/8/2020 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguono una o più finalità, ad esclusione di quanto definito nell'allegato D:

Allegato A – Tabella finalità/criterio per le riduzioni del contributo di costruzione previste dall'art. 43 comma 2 quinquies

Finalità	Ambito di applicazione	Criterio		Riduzione del contributo di costruzione *
a) promozione dell'efficientamento energetico;	Interventi di ristrutturazione importante di primo livello - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali di riferimento, es. allegato A dal decreto regionale n. 2456/2017 e s.m.i.- realizzati nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali attualmente vigenti (decreto regionale n. 18546/2019 e s.m.i.)	a.1 miglioramento della prestazione energetica dell'edificio	Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 20 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl, tot) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.	20% 25%
			Miglioramento dell'edificio, anche attraverso l'installazione di impianti geotermici o di altre fonti di energia rinnovabile, che consente di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria globale e totale (EPgl,tot) come previsto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali	10% 15%
	Interventi di ristrutturazione importante di secondo livello o di riqualificazione energetica delle strutture edilizie - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali di riferimento, es. allegato A decreto regionale n. 2456/2017 e s.m.i.- realizzati nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali attualmente vigenti (decreto regionale n. 18546/2019 e s.m.i.)	a.2 riduzione del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento	Riduzione superiore al 20 per cento del valore di trasmittanza termica delle strutture oggetto di intervento rispetto ai valori massimi previsti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali (es. allegato B del decreto 18546/2019 e s.m.i.)	15% 20%
b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;	Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008) in classe d'uso II, III, IV	b.1 Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico*	Miglioramento sismico (§ 8.4.2 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Intervento di miglioramento sismico con incremento di γ_e non minore di 0,2 - Per edifici in Classe d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno $\gamma_e > 0,50$ - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno $\gamma_e > 0,70$	20%
			Adeguamento sismico (§ 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Interventi di adeguamento sismico con incremento di γ_e non minore di 0,3: Per edifici in Classe d'uso II, III e IV dovrà essere garantito uno $\gamma_e > 0,80$	30%

	<p>Edifici non dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4, H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.</p> <p>Edifici dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.</p> <p>Edifici dismessi sottoposti a vincoli architettonici/culturali, in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4 in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.</p>	<p>b.2.1: Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni</p>	<p>Utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscano l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - chiusura di lucernari e aperture poste a quote inferiori alla piena di riferimento; - sistemi per la protezione degli impianti (es. installazione di valvole di non ritorno); - impermeabilizzazione al passaggio dell'acqua di tutte le pareti esterne degli edifici e impiego di materiali edili resistenti all'acqua sotto la fascia del livello della piena di riferimento; - rinforzo della fascia perimetrale all'edificio con specifiche pavimentazioni da esterno; - gradini, sovralti. <p>Spostamento degli ambienti con permanenza di persone o sede di impianti, posti al di sotto della quota della piena di riferimento, a quote maggiori della piena stessa</p>	<p>20%</p>
	<p>Edifici non dismessi o dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1 definita in base a studio di</p>	<p>b.2.2: Interventi di demolizione e ricostruzione in sito</p>	<p>Demolizione e ricostruzione compatibile in situ, con possibilità di creare zone di allagamento guidato (edificio "trasparente alle esondazioni")</p>	<p>30%</p>
	<p>dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.</p>			
<p>c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;</p>	<p>Aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA)</p> <p>Aree in dissesto idrogeologico soggette alle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - art. 9 (commi 2, 3, 10, 11) e 51.</p>	<p>c.1: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idraulico</p> <p>c.IE.2: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idrogeologico</p>	<p>Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione compatibile in zone P1 (PGRA) o non allagabili</p> <p>Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione in zone non esposte a dissesto idrogeologico</p>	<p>30%</p>
<p>d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;</p>	<p>Interventi per i quali è prevista l'attribuzione di incentivi ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017 e s.m.i.</p>	<p>d.1 Invarianza idraulica e idrologica, drenaggio urbano sostenibile e gestione acque meteoriche**</p>	<p>Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi "verdi" di tipo naturale (es. avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria</p> <p>Altri sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione (es. pozzi perdenti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria</p> <p>Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. sia mediante infiltrazione sia tramite scarico, in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria, che non superi il 50% della portata limite</p>	<p>20%³</p>
	<p>Interventi di edilizia residenziale con aree verdi pertinenziali > 500 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 50 mc</p> <p>Interventi di edilizia commerciale/industriale con aree verdi pertinenziali > 1.000 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 100 mc.</p>	<p>d.2 Risparmio idrico**</p>	<p>Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente)</p> <p>Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente)</p>	<p>25%</p>

e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;	Interventi volti a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti attraverso la promozione di un sistema del verde con funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.	e.1.1 Riqualificazione ambientale	incremento di almeno 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e s.m.i.	15%	
		e.2 Pareti verdi e/o tetti verdi	Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente		
f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004);	Interventi da realizzarsi su immobili di interesse storico-artistico, finalizzati al loro recupero.	f.1 Tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004:	Interventi di manutenzione straordinaria (estesi a tutto l'edificio);	15%	
			Interventi di ristrutturazione edilizia leggera (estesi a tutto l'edificio);		
			Interventi di restauro e di risanamento conservativo (estesi a tutto l'edificio) o interventi di ristrutturazione edilizia pesante.	20%	
g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;	Interventi volti alla demolizione delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico, ai sensi dell'art. 4, comma 9, della L.R. 31/2014 (DGR n. 5832 del 18/11/2016 "Criteri per l'identificazione nei piani di governo del territorio delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico") e s.m.i..	g.1 Demolizione opere incongrue	demolizione delle opere edilizie incongrue (comma 9 art.4 della l.r. 31/14)	30%	
h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;	Edifici residenziali con almeno dieci unità abitative o non residenziali con SL > 500mq.	h.1.1 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): auto elettriche	flotta condominiale elettrica condivisa: min. 1 auto elettrica ogni 10 unità abitative o, per edifici non residenziali, ogni 500 mq di SL	10%	
		h.1.2 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): ricarica elettrica	dispositivi per la ricarica elettrica di auto: n° colonnine ≥ 20% n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL		
	Gli interventi devono essere realizzati in attuazione di previsioni già contenute nella pianificazione urbanistica comunale o da altri piani di settore oppure sulla base di	specifico convenzionamento con il Comune.	h.2.1 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico-pubblico	Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/pubblico, con superficie minima di 1.000 mq	20%
			h.2.2 Interventi destinati	Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/privato con superficie minima di 1.000 mq.	
		all'interscambio modale pubblico-privato			
		h.3 Mobilità ciclabile	Realizzazione di piste ciclabili (di lunghezza minima 1000 m) con o senza realizzazione di vani chiusi per il deposito di biciclette in edifici residenziali ≥ 6 u. abitative o per altre funzioni urbane.		
		h.4 Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità	riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità con costo minimo di 100.000,00 €		

i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti	Promuovere gli interventi di demolizione selettiva in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione Selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e s.m.i.	i.1 Demolizione selettiva	Almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia	20%
	Promuovere l'utilizzo di inerti provenienti da attività di recupero (Parte IV del D.Lgs. 152/06)	i.2 Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti	Rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%.	
	Promuovere i prodotti derivanti da riciclo, recupero o riuso in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP) al DM 11.10.2017 - CAM	i.3 Utilizzo materiali (diversi dagli inerti) derivanti da recupero	Utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterrati e i rilevati	
j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;	Edifici con presenza di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV)	j.1 Bonifica degli edifici - rimozione di MCA e FAV	Edifici - smaltimento di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV) con le seguenti indicazioni minime: - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti amianto in matrice compatta ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 75 kg di manufatti contenenti amianto in matrice friabile ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti FAV aventi diametro geometrico medio ponderato rispetto alla lunghezza inferiore a 6 µm ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT	20% 40%
	Interventi di bonifica dei suoli contaminati che consentano la complessiva riprogettazione dell'edificio preesistente e degli spazi di pertinenza, coniugando obiettivi di bonifica che attengano ad una maggiore qualità ambientale rispetto a quella strettamente richiesta dalle norme di settore (rif. D.lgs 152/2006 e s.m.i).	j.2 Bonifica di suoli contaminati**	Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo contaminato come da art. 240 lett. e D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino al raggiungimento alle concentrazioni soglia di rischio (CSR di cui all'art. 240 lett. c) D.Lgs. 152/06), in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o) e n) D.Lgs. 152/06) Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06) ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06).	30% ⁴
			Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06), ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06) e ove tali interventi non prevedano la movimentazione di suolo contaminato o la riducano in maniera significativa Suoli - interventi di sostituzione edilizia su terreni di riporto non contaminati come da art. 240 lett. f D.Lgs. 152/06 ma le cui concentrazioni misurate con test di cessione eseguito secondo le metodiche di cui all'Allegato 3 del D.M. 5.2.1998 superano i limiti fissati dalla Tabella 2 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica che portino al rispetto di tali limiti in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o e n) D.Lgs. 152/06	



Città di Cardano al Campo

**RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE
ADEMPIMENTI COMUNALI PREVISTI DALLA LEGGE
REGIONALE N. 18/2019**

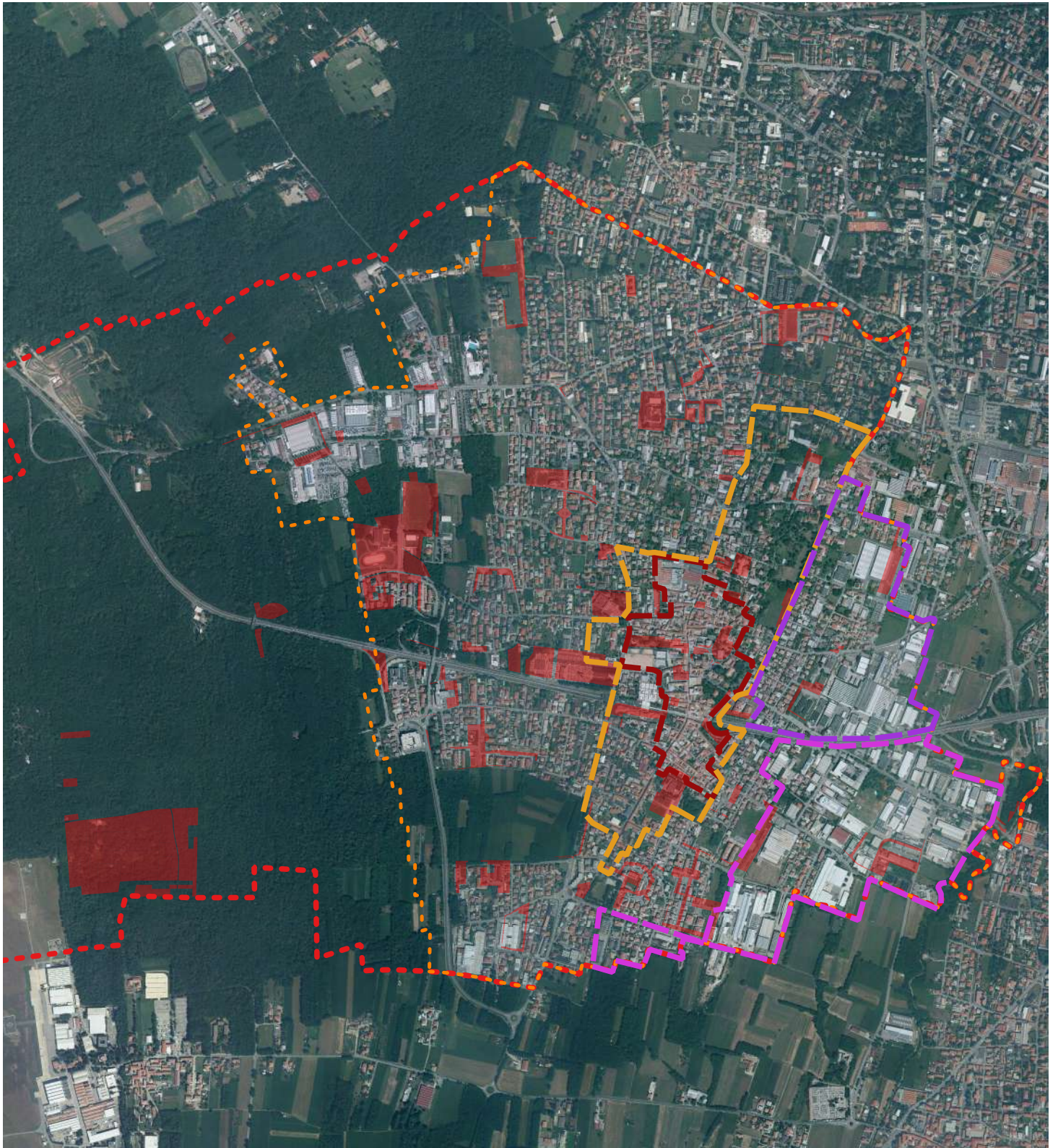
Quadro di sintesi delle strategie di rigenerazione, individuazione degli ambiti (ai sensi dell'art. 8 bis, comma 1, della L.r. 12/2005) e degli immobili dismessi, sottoutilizzati o inutilizzati, oltre a verifica di aree o singoli immobili per l'applicazione dei commi 5 ter e quater dell'art. 11 della L.r. 12/2005 e supporto alla predisposizione degli atti amministrativi e/o di programmazione connessi

**ALLEGATO 1
TAVOLE DI INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI RIGENERAZIONE**


Indice

Le aree della rigenerazione urbana su base ortofoto

Le aree della rigenerazione urbana su database topografico



0 500 1.000 m

A horizontal scale bar with a black segment on the left and a white segment on the right, representing 0, 500, and 1.000 meters.

Aree rigenerazione

 Nucleo di antica formazione

 Centro storico

 Area industriale SE 1

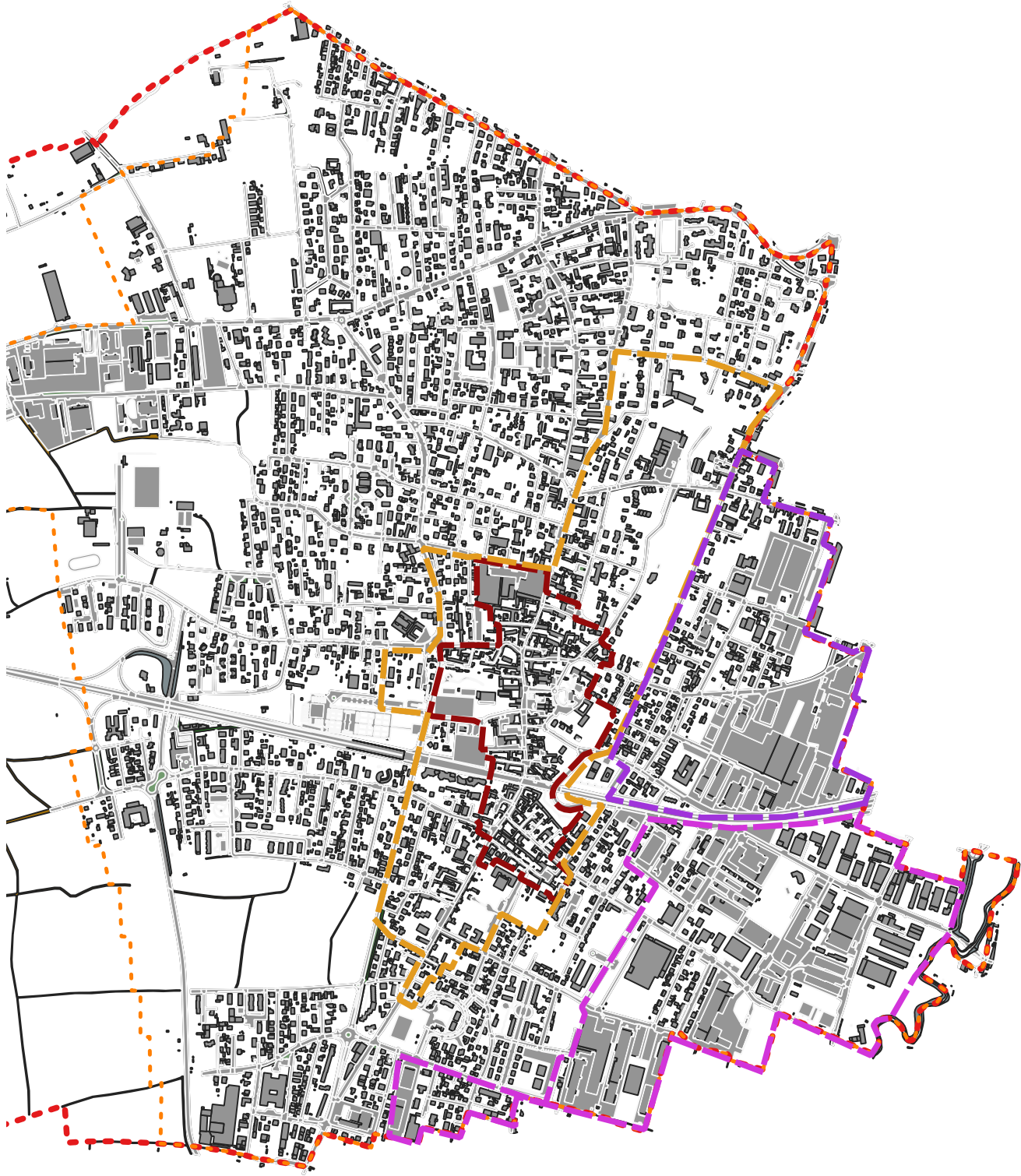
 Area industriale SE 2

 Zona di iniziativa comunale

 Confine comunale

Catasto

 Proprietà comunali



Aree rigenerazione

 Nucleo di antica formazione

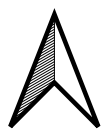
 Centro storico

 Area industriale SE 1

 Area industriale SE 2

 Zona di iniziativa comunale

 Confine comunale



0 500 1.000 m





Città di Cardano al Campo

**RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE
ADEMPIMENTI COMUNALI PREVISTI DALLA LEGGE
REGIONALE N. 18/2019**

Quadro di sintesi delle strategie di rigenerazione, individuazione degli ambiti (ai sensi dell'art. 8 bis, comma 1, della L.r. 12/2005) e degli immobili dismessi, sottoutilizzati o inutilizzati, oltre a verifica di aree o singoli immobili per l'applicazione dei commi 5 ter e quater dell'art. 11 della L.r. 12/2005 e supporto alla predisposizione degli atti amministrativi e/o di programmazione connessi

**ALLEGATO 2
ISTANZE DEI CITTADINI E
RELATIVA ISTRUTTORIA TECNICA**

Indice

Quadro di sintesi delle istanze pervenute

Tavola di perimetrazione delle istanze pervenute

Scheda istanza 1

Scheda istanza 2

Scheda istanza 3

Scheda istanza 4

Scheda istanza 5

Scheda istanza 6

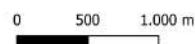
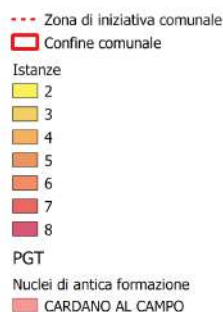
Scheda istanza 7

Scheda istanza 8

Quadro di sintesi delle istanze pervenute

N.	Data	Prot.	Piano attuativo	Indirizzo	Identificativo catastale	Istruttoria tecnica
1	23/02/2021	3925	non interessa nessun AT	Nucleo di antica formazione	vari mappali all'interno del NAF	L'analisi è stata valutata all'interno del rilievo del NAF e del Centro storico. Le proposte di acquisizione a titolo gratuito ai fini del recupero da parte del Comune risultano inaccoglibili per varie questioni.
2	10/03/2021	5036	non interessa nessun AT	via Vittorio Veneto 1/via Marconi	catasto fabbricati, fg. 15 mapp. 2254	L'area è stata ricompresa all'interno delle discipline previste per gli ambiti di rigenerazione.
3	10/03/2021	5042	AT 1	via delle Biolle	catasto terreni, fg. 9 mapp. 5460	La richiesta risulta inaccoglibile, in quanto richiederebbe una variante al PGT, quindi, un procedimento differente rispetto alla determinazione di discipline specifiche legate alla rigenerazione urbana. La soluzione alla possibilità di procedere autonomamente per ogni singolo comparto risiede in un procedimento attuativo, così come regolato dalla scheda d'ambito, che preveda un masterplan propedeutico all'attuazione stessa.
4	11/03/2021	5163	PER 9	via Ferrazzi/via Madonna delle fragole	catasto terreni, fg. 9 mapp. 5766, 469 e 3539	La richiesta risulta inaccoglibile per le discipline legate alla rigenerazione urbana, in quanto richiederebbe una variante al PGT, quindi, un procedimento differente.
5	12/03/2021	5182	non interessa nessun AT	via San Rocco 42	catasto fabbricati, fg. 15 mapp. 681 sub. 1 e 4; catasto terreni, fg. 9 mapp. 680	L'area è stata ricompresa all'interno delle discipline previste per gli ambiti di rigenerazione.
6	12/04/2021	7122	AT 2	via Giovanni XXIII e via Appennini	catasto fabbricati, fg. 5 mapp. 2949, 6380, 6382, 6383; catasto terreni, fg. 9 mapp. 544, 559, 2809, 2810, 2811, 2961, 2962, 2963, 2964, 3157, 4326, 4327, 4881, 4905, 5186, 8288, 10526	La richiesta risulta inaccoglibile, in quanto richiederebbe una variante al PGT, quindi, un procedimento differente rispetto alla determinazione di discipline specifiche legate alla rigenerazione urbana. La soluzione alla possibilità di procedere autonomamente per ogni singolo comparto risiede in un procedimento attuativo, così come regolato dalla scheda d'ambito e dal masterplan già presentato e approvato.
7	19/04/2021	7600	non interessa nessun AT	via Tridentina 17	catasto fabbricati, fg. 5 mapp. 4760 sub. 5, 6, 7, 501 e 502	L'area è stata ricompresa all'interno delle discipline previste per gli ambiti di rigenerazione.
8	20/04/2021	7709	PER 9	via Ferrazzi/via Madonna delle fragole	catasto terreni, fg. 9 mapp. 7574 e 8244	La richiesta risulta inaccoglibile, in quanto richiederebbe una variante al PGT, quindi, un procedimento differente rispetto alla determinazione di discipline specifiche legate alla rigenerazione urbana. La soluzione alla possibilità di procedere autonomamente per ogni singolo comparto risiede in un procedimento attuativo, così come regolato dalla scheda d'ambito.

Tavola di perimetrazione delle istanze pervenute





Città di Cardano al Campo
piazza Mazzini, 19
21010 Cardano al Campo (VA)

RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Istanza numero

1

Protocollo generale: prot. 3925 del 23/02/2021

Richiedente:

Proprietà: Edifici privati presenti nel centro storico

Tipologia: Istanza riguardante il nucleo di antica formazione

Localizzazione: Nucleo di antica formazione

Destinazione da PGT vigente: Ambiti del tessuto urbano consolidato; Nuclei Antica Formazione ex art. 17 N.d.P.

Piano attuativo: non interessa nessun AT

Riferimenti catastali: vari mappali all'interno del NAF

OBIETTIVI:

Migliorare l'aspetto estetico del centro storico, modernizzandolo e rendendolo più fruibile, salubre e accogliente, sperando che ciò possa incoraggiare le attività economiche e per un miglior utilizzo degli spazi commerciali già esistenti, con valorizzazione e miglioramento urbanistico ed architettonico, anche degli edifici privati, nell'interesse e per il benessere ed il beneficio di tutti. Aumentare il verde per una maggiore salubrità dell'aria ed un suo maggior raffrescamento, con recupero e valorizzazione del patrimonio arboreo della tradizione.

Contenuto sintetico:

Incrementare il livello di sicurezza nelle due vie che affiancano la Superstrada.

Aumentare la cura e la pulizia del centro come primo passo per un maggior senso civico di pulizia e rispetto degli spazi pubblici e per un miglioramento della vivibilità del NAF e, dunque, per una sua maggior attrattività anche in confronto ai Comuni confinanti.

SEGUE PROPOSTA DETTAGLIATA PER OGNI AMBITO INDIVIDUATO, COME DA ISTANZA ALLEGATA

Istruttoria tecnica:

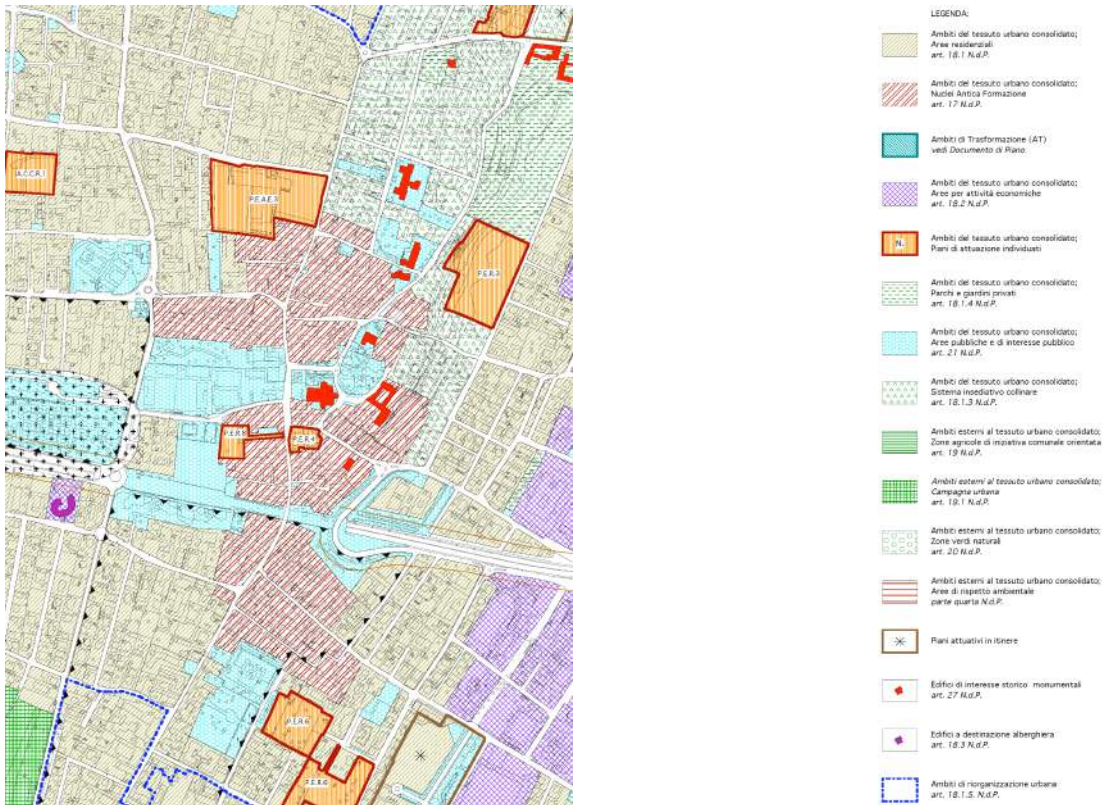
Le aree individuate comprendono una vasta gamma di tipologie di situazioni all'interno del NAF, molte delle quali già ampiamente trattate dal PGT vigente.

L'analisi è stata valutata all'interno del rilievo del NAF e del Centro storico. Le proposte di acquisizione a titolo gratuito ai fini del recupero da parte del Comune risultano inaccoglibili per varie questioni.

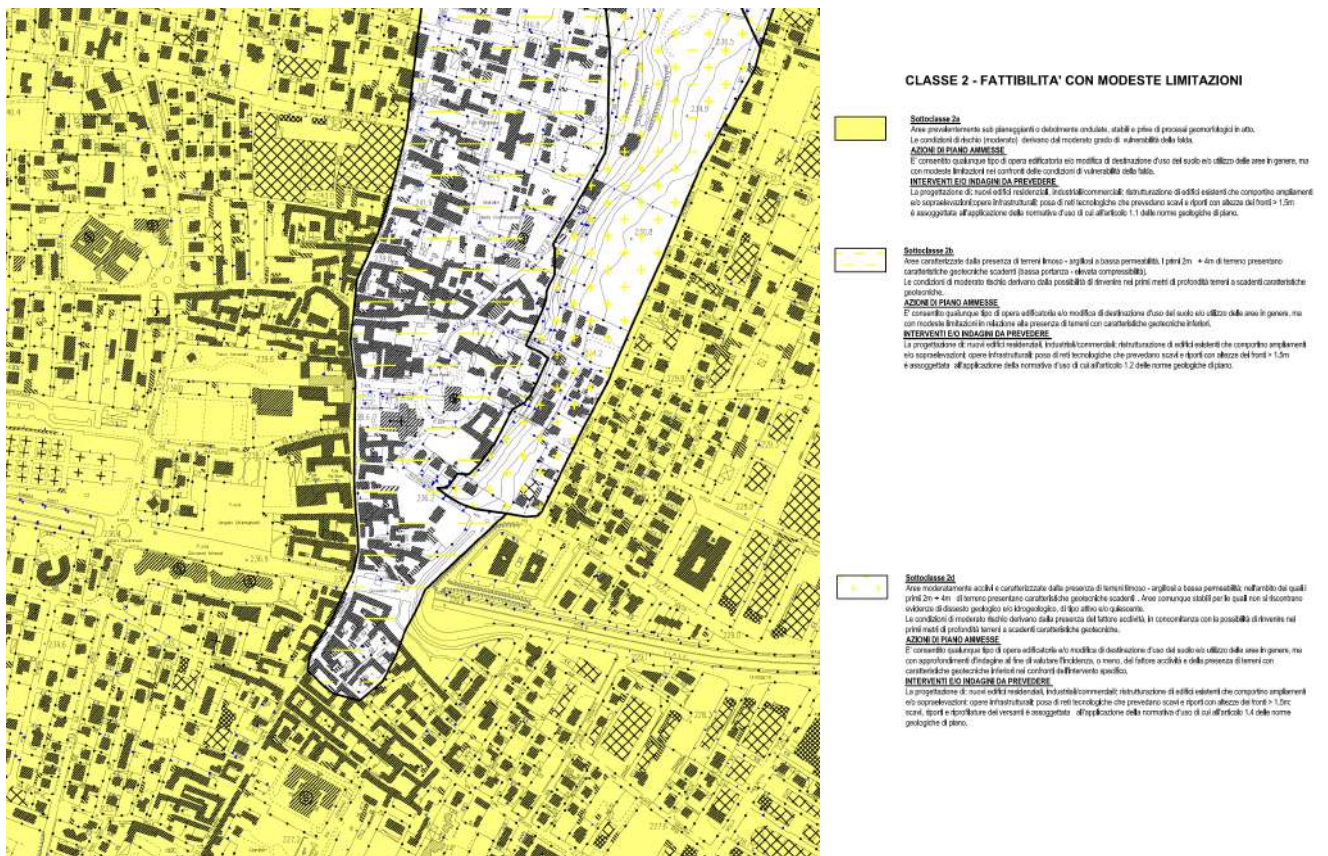


Allegati tecnici

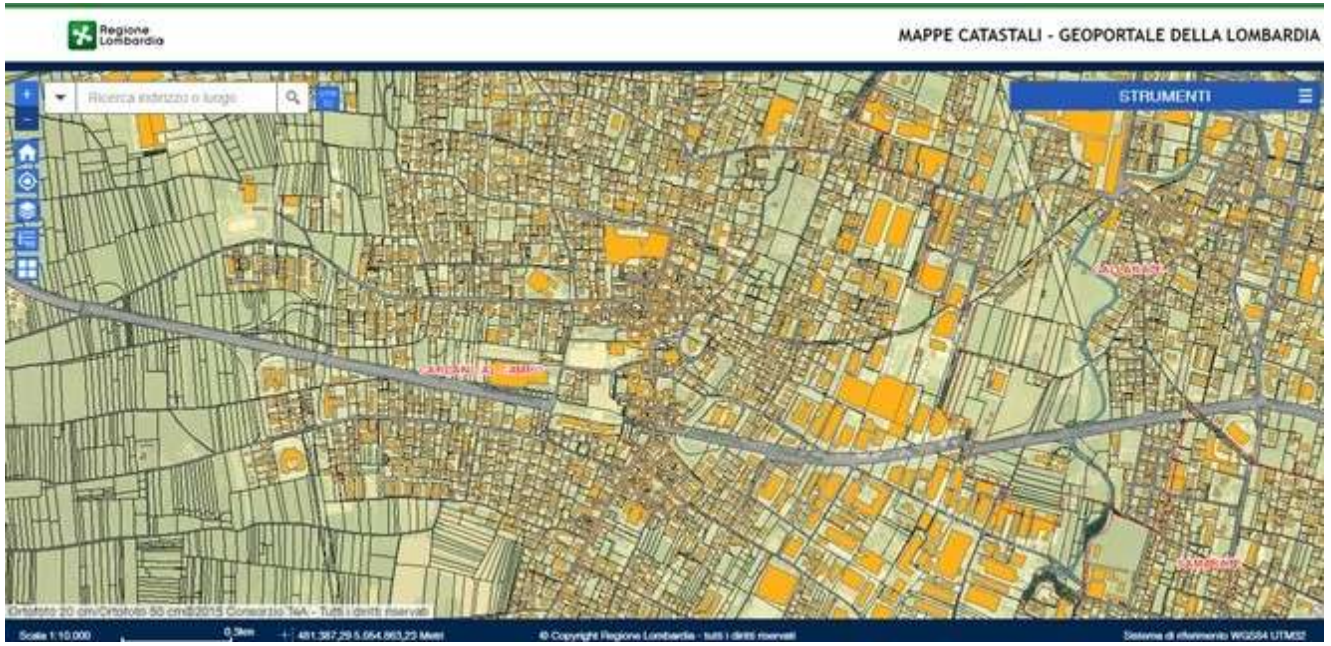
Stralcio della tavola di azzonamento del Piano delle regole



Stralcio della tavola della fattibilità geologica



Stralcio da Sigmater



Stralcio della tavola di classificazione acustica



CLASSIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE	valori limite di emissione - Leq in dBA)		valori limite di immissione - Leq in dBA)	
	Art.3 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento di 10 minuti	Art.3 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento di 10 minuti	Art.3 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento di 10 minuti	Art.3 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento di 10 minuti
CLASSE I - Area parzialmente protetta	45	35	50	40
CLASSE II - Area destinata ad uso prevalentemente residenziale	50	40	55	45
CLASSE III - Area di tipo misto	55	45	60	50
CLASSE IV - Area di intensa attività umana	60	50	65	55
CLASSE V - Area prevalentemente industriale	65	55	70	60
CLASSE VI - Area esclusivamente industriale	65	65	70	70

- Fascia - A - (100 m) Infrastrutture stradali - tipo (B-C)
- Fascia - B - (150 m) Infrastrutture stradali - tipo (B)
- Fascia - C - (50 m) Infrastrutture stradali - tipo (C)
- Area attrezzata per lo svolgimento di spettacoli a carattere temporaneo

Dettaglio delle proposte

Proposte relative all'acquisto a titolo gratuito (punti 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 18, 21)	Non è possibile procedere all'acquisto a titolo gratuito con trasformazione da parte del Comune delle aree indicate per varie ragioni di natura sia economica, gestionale, procedimentale, legale e costituzionale.
Manutenzione degli spazi pubblici o di uso pubblico (punti 4, 5, 14, 19, 20, 24)	Si prende atto delle richieste, che verranno inoltrate agli uffici di competenza, poiché le medesime non rientrano in eventuali discipline legate alla rigenerazione urbana, verificandone la compatibilità con la pianificazione delle opere pubbliche.
Modifiche alla viabilità e alle aree di sosta (punti 7, 11, 22)	Si prende atto delle richieste, che verranno inoltrate agli uffici di competenza, poiché le medesime non rientrano in eventuali discipline legate alla rigenerazione urbana e andrebbero ad incidere sul Piano generale del traffico urbano, che andrebbe di conseguenza modificato.
Situazioni di abbandono con criticità (punto 12)	Si prende atto della segnalazione e si valuterà se inserire il compendio immobiliare all'interno dell'elenco degli immobili dismessi con criticità da art. 40-bis della L.r. 12/2005.
Segnalazioni e richieste varie (punti 13, 23)	Si prende atto delle richieste, che verranno inoltrate ai soggetti di competenza per le opportune verifiche e attività.



Città di Cardano al Campo
piazza Mazzini, 19
21010 Cardano al Campo (VA)

RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Istanza numero

2

Protocollo generale: prot. 5036 del 10/03/2021

Richiedente:

Proprietà:

Tipologia: Istanza riguardante il nucleo di antica formazione

Localizzazione: via Vittorio Veneto 1/via Marconi

Destinazione da PGT vigente: Ambiti del tessuto urbano consolidato; Nuclei Antica Formazione ex art. 17 N.d.P.

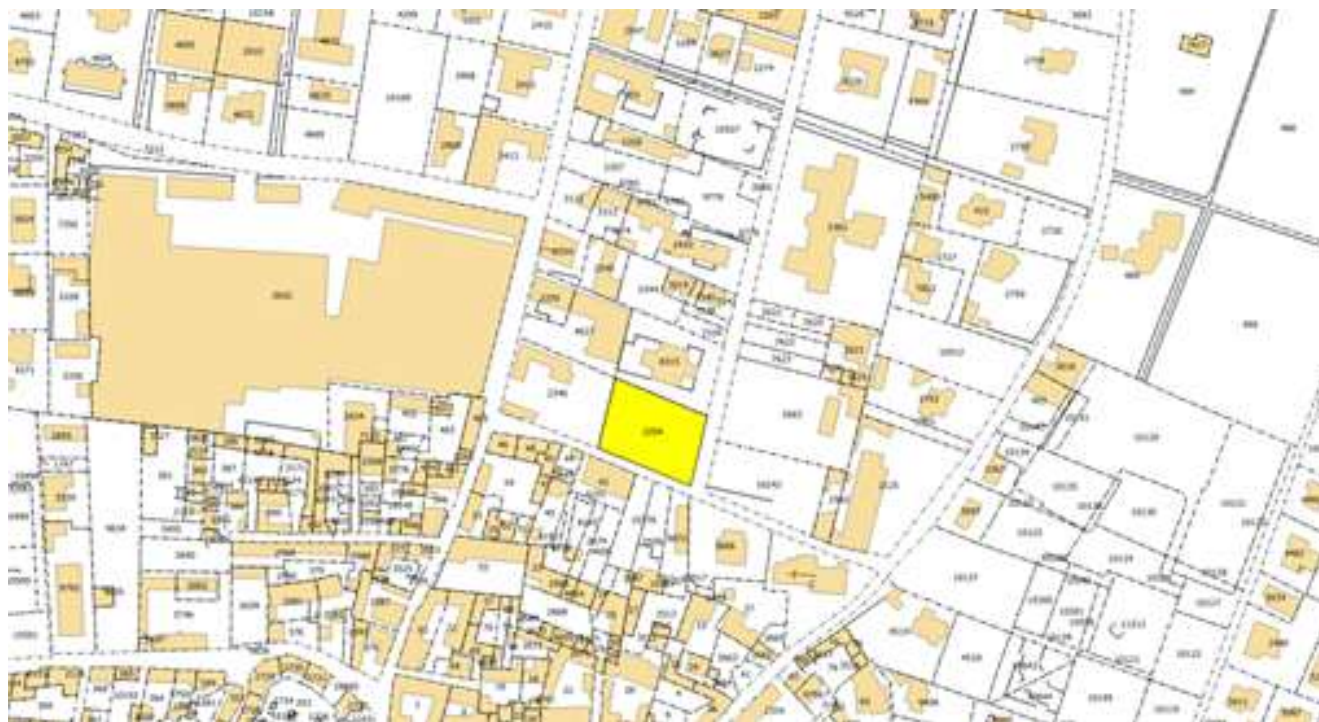
Piano attuativo: non interessa nessun AT

Riferimenti catastali: catasto fabbricati, fg. 15 mapp. 2254

Contenuto sintetico: Intenzione a valutare un'intervento di rigenerazione urbana per gli immobili in uso alla cooperativa, riservandosi di produrre in seguito la documentazione necessaria alla valutazione della proposta.

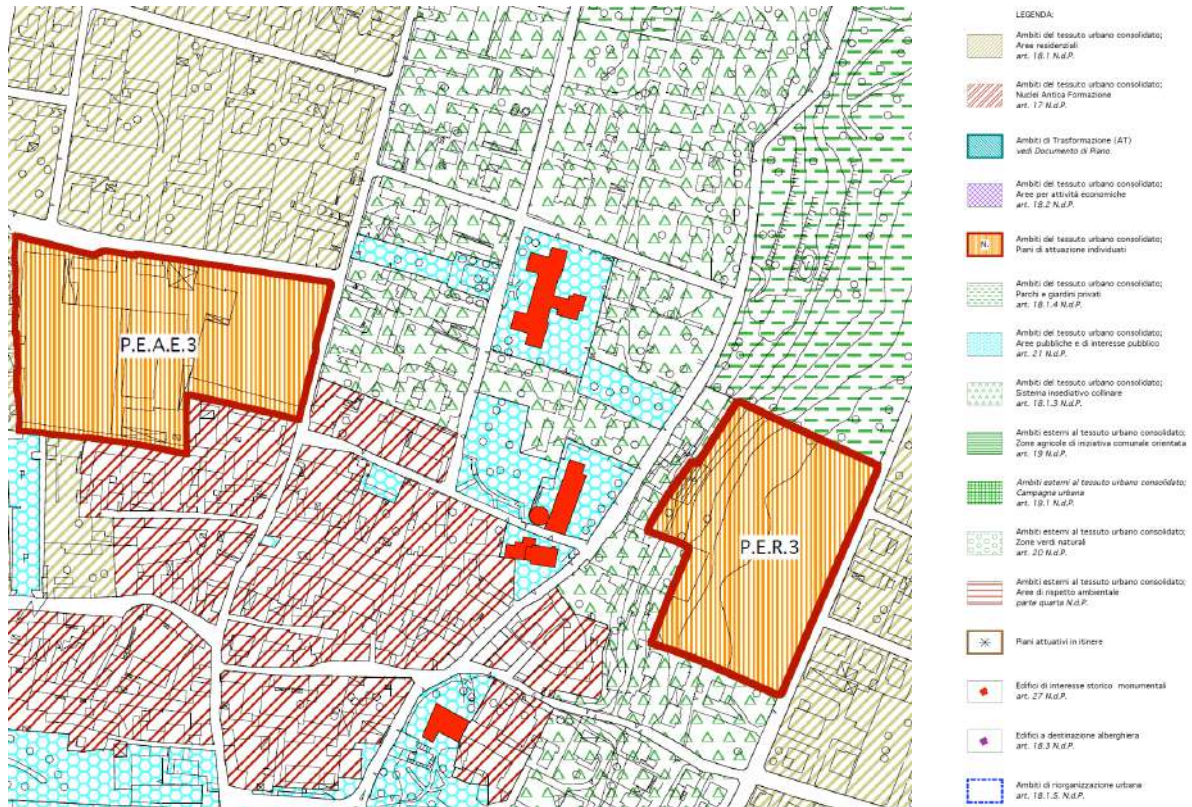
Istruttoria tecnica: L'area ricade all'interno del NAF e del centro storico, a ridosso del Sistema insediativo collinare. Non si evidenziano gli estremi per l'eventuale applicazione dell'art. 40-bis della L.r. 12/2005.

L'area è stata ricompresa all'interno delle discipline previste per gli ambiti di rigenerazione.

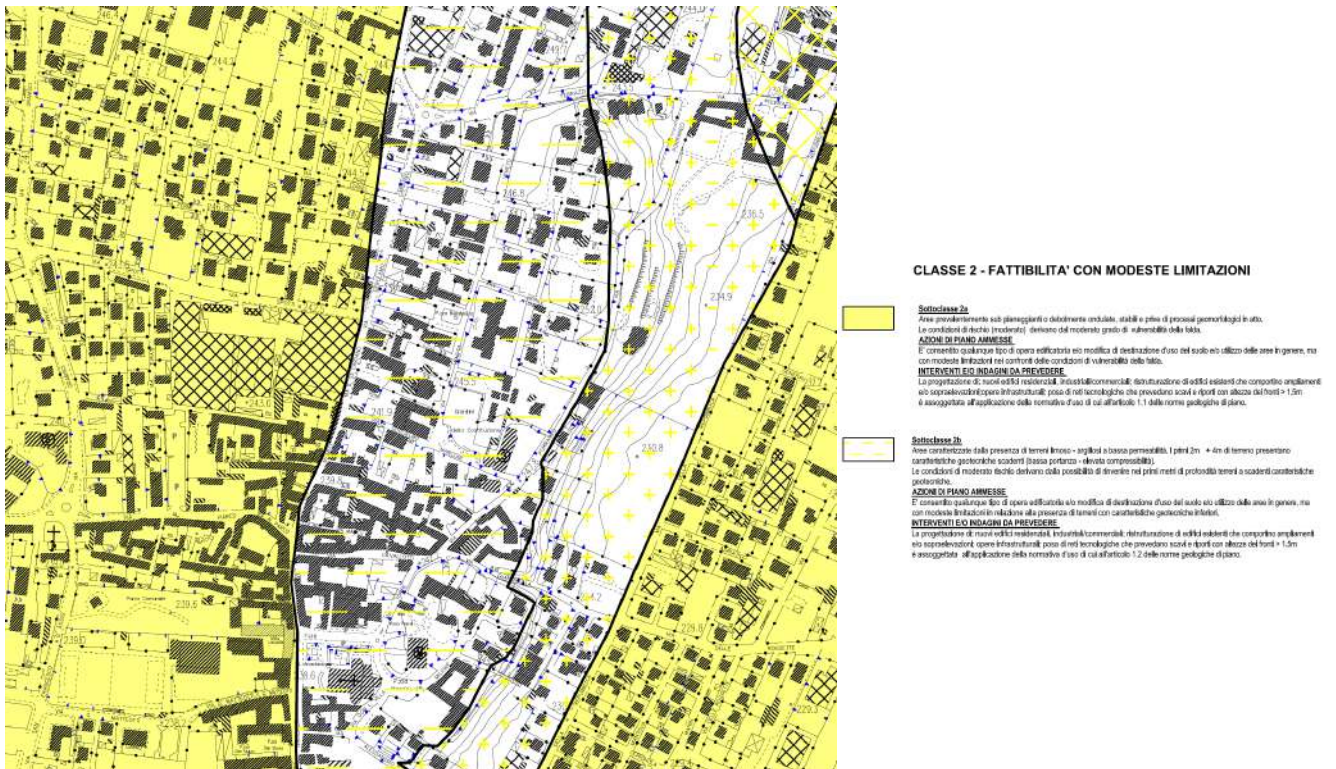


Allegati tecnici

Stralcio della tavola di azzonamento del Piano delle regole



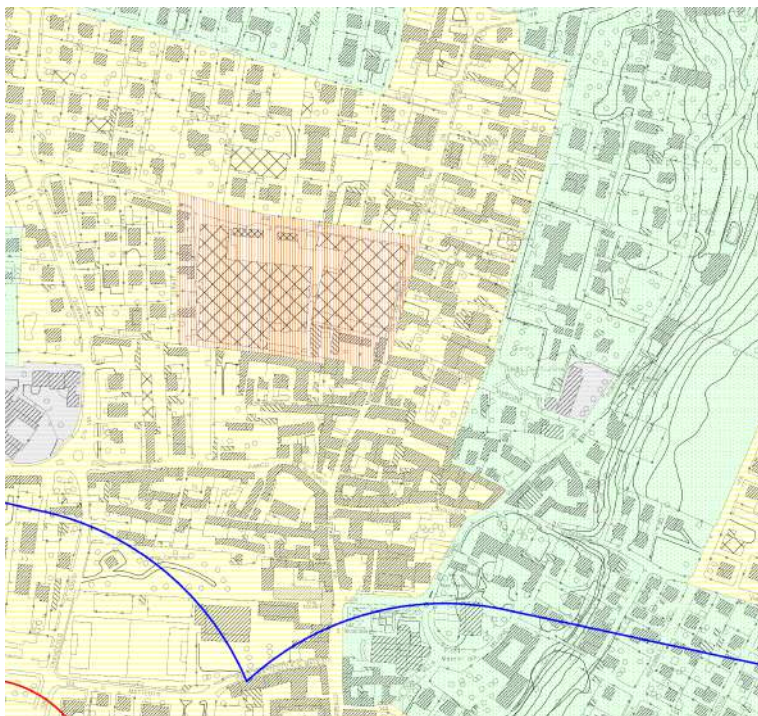
Stralcio della tavola della fattibilità geologica



Stralcio da Sigmater



Stralcio della tavola di classificazione acustica



COMUNALE	valori limite di emissione - Ley (in dB(A))		valori limite di immissione - Ley (in dB(A))	
	AN.3 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento di 5 secondi	AN.3 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento di 30 secondi	AN.3 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento di 5 secondi	AN.3 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento di 30 secondi
CLASSE I - Area parzialmente protetta	45	35	50	40
CLASSE II - Area destinata ad uso prevalentemente residenziale	50	40	55	45
CLASSE III - Area di tipo misto	55	45	60	50
CLASSE IV - Area di intensa attività umana	60	50	65	55
CLASSE V - Area prevalentemente industriale	65	55	70	60
CLASSE VI - Area esclusivamente industriale	65	55	70	70

- Fascia A - (100 m) Infrastrutture stradali - tipo (B/C)
- Fascia B - (150 m) Infrastrutture stradali - tipo (B)
- Fascia C - (50 m) Infrastrutture stradali - tipo (C)
- Area attrezzata per lo svolgimento di sportività a carattere temporaneo



Città di Cardano al Campo
piazza Mazzini, 19
21010 Cardano al Campo (VA)

RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Istanza numero

3

Protocollo generale: prot. 5042 del 10/03/2021

Richiedente:

Proprietà:

Tipologia: Istanza riguardante un ambito di trasformazione

Localizzazione: via delle Biolle

Destinazione da PGT vigente: Ambiti di Trasformazione (AT) del Documento di Piano

Piano attuativo: AT 1

Riferimenti catastali: catasto terreni, fg. 9 mapp. 5460

Contenuto sintetico: Ricollocare e rivalutare l'area, attualmente bloccata per via dell'elevata dimensione dell'ambito, che andrebbe suddiviso in 3 porzioni, oltre a possibile rifondimento IMU.

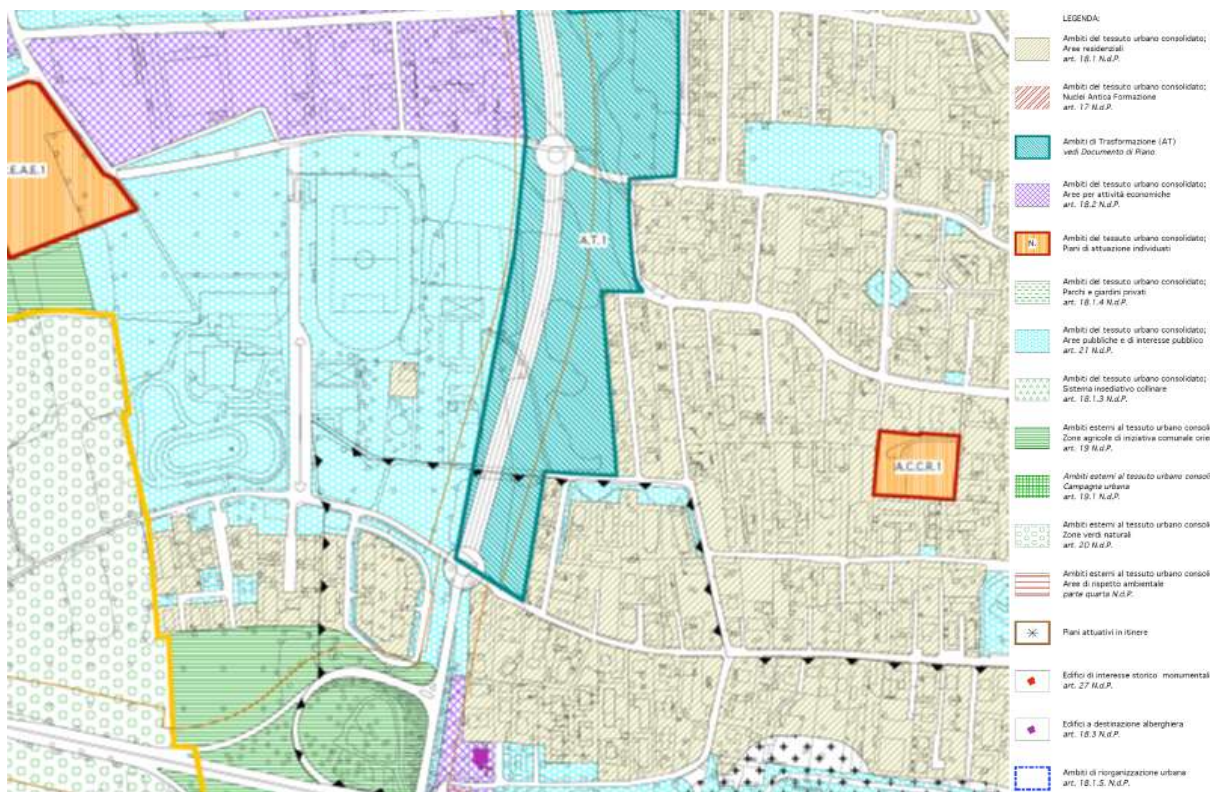
Istruttoria tecnica: L'area, che si estende per circa 5.300 mq, è interessata dalla presenza di probabili formazioni boschive recenti (non individuate nel Piano Settore Boschi del Parco Ticino).

La richiesta risulta inaccoglibile, in quanto richiederebbe una variante al PGT, quindi, un procedimento differente rispetto alla determinazione di discipline specifiche legate alla rigenerazione urbana. La soluzione alla possibilità di procedere autonomamente per ogni singolo comparto risiede in un procedimento attuativo, così come regolato dalla scheda d'ambito, che preveda un masterplan propedeutico all'attuazione stessa.



Allegati tecnici

Stralcio della tavola di azzonamento del Piano delle regole



Stralcio della tavola della fattibilità geologica



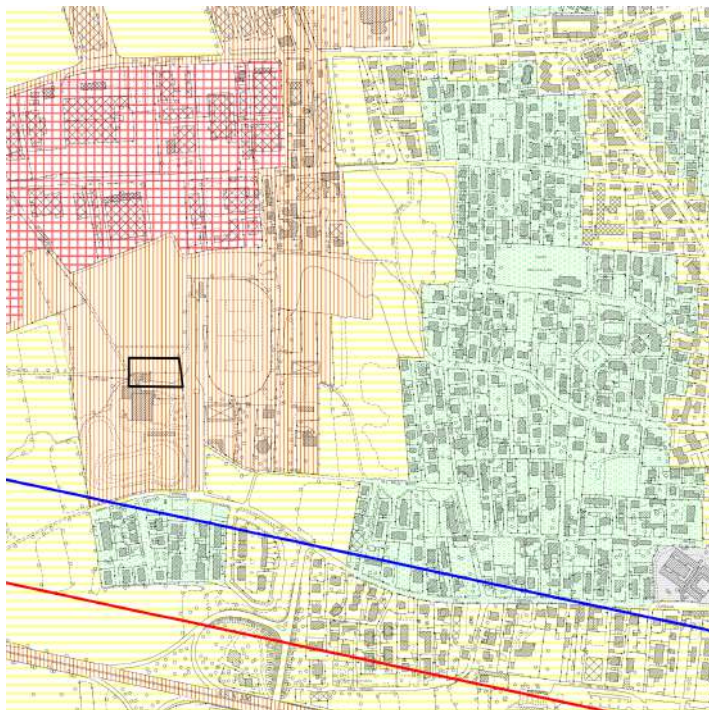
CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

- Sottoclasse 2a**
 Area prevalentemente sottopianeggiata e dolcemente ondulata, stabile e priva di processi geomorfologici in atto. Le condizioni di rischio (moderate) derivano dal modesto grado di vulnerabilità della falda.
AZIONI DI PIANO AMMESSE:
 E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso nel suolo e/o utilizzo delle aree ingovernate, nei limiti consentiti nei confronti delle condizioni di vulnerabilità della falda.
INTERVENTI E/O INDAGINI DA PREVEDERE:
 La progettazione di nuclei ed edifici residenziali, industriali/commerciali, ristrutturazione di edifici esistenti che comportino ampliamenti e/o sopraelevazioni strutturali; opere di reti tecnologiche che prevedano scavi e fori con altezza del fori > 1,5m e assoggette all'applicazione della normativa d'uso di cui all'articolo 1.1 della norme geologiche di piano.
- Sottoclasse 2b**
 Area caratterizzata dalla presenza di terreni friabili - argillosi a bassa permeabilità (pH > 4m di terreno) presentano caratteristiche geotecniche scadenti (bassa portanza - elevata compressibilità). Le condizioni di moderato rischio derivano dalla possibilità di intervento nei primi metri di profondità terreni a scadenti caratteristiche geotecniche.
AZIONI DI PIANO AMMESSE:
 E' consentito qualunque tipo di opera edificatoria e/o modifica di destinazione d'uso del suolo e/o utilizzo delle aree ingovernate, nei limiti consentiti nei confronti delle condizioni di vulnerabilità della falda.
INTERVENTI E/O INDAGINI DA PREVEDERE:
 La progettazione di nuclei ed edifici residenziali, industriali/commerciali, ristrutturazione di edifici esistenti che comportino ampliamenti e/o sopraelevazioni strutturali; opere di reti tecnologiche che prevedano scavi e fori con altezza del fori > 1,5m e assoggette all'applicazione della normativa d'uso di cui all'articolo 1.2 della norme geologiche di piano.

Stralcio da Sigmater



Stralcio della tavola di classificazione acustica



CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	valori limite di emissione - Leq in dBA		valori limite di immissione - Leq in dBA		valori di qualità - Leq in dBA	
	Art.1 DPCM 14/11/97 limiti di riferimento (24 ore, 24 ore, 24 ore)	Art.2 DPCM 14/11/97 limiti di riferimento (24 ore, 24 ore, 24 ore)	Art.3 DPCM 14/11/97 limiti di riferimento (24 ore, 24 ore, 24 ore)	Art.4 DPCM 14/11/97 limiti di riferimento (24 ore, 24 ore, 24 ore)	Art.5 DPCM 14/11/97 limiti di riferimento (24 ore, 24 ore, 24 ore)	Art.6 DPCM 14/11/97 limiti di riferimento (24 ore, 24 ore, 24 ore)
CLASSE I - Area particolarmente protetta	45	35	50	40	47	37
CLASSE II - Area destinata ad uso prevalentemente residenziale	50	40	55	45	52	42
CLASSE III - Area di tipo misto	55	45	60	50	57	47
CLASSE IV - Area di nuova urbanizzazione	60	50	65	55	62	52
CLASSE V - Area prevalentemente industriale	65	55	70	60	67	57
CLASSE VI - Area esclusivamente industriale	65	55	70	70	70	70

- Fascia -A- (100 m) infrastrutture stradali - tipo (B/C/D)
- Fascia -B- (150 m) infrastrutture stradali - tipo (E)
- Fascia -C- (50 m) infrastrutture stradali - tipo (C)

Area attrezzata per lo svolgimento di spettacoli a carattere temporaneo



Città di Cardano al Campo
piazza Mazzini, 19
21010 Cardano al Campo (VA)

RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Istanza numero

4

Protocollo generale: prot. 5163 del 11/03/2021

Richiedente:

Proprietà:

Tipologia: Istanza riguardante un ambito di trasformazione

Localizzazione: via Ferrazzi/via Madonna delle fragole

Destinazione da PGT vigente: Ambiti di Trasformazione (AT) del Documento di Piano

Piano attuativo: PER 9

Riferimenti catastali: catasto terreni, fg. 9 mapp. 5766, 469 e 3539

Contenuto sintetico:

Si potrebbe ipotizzare una cessione gratuita degli spazi a piano terra della palazzina esistente (mq 370 circa) e relativi depositi interrati (mq 120 circa), al fine di un insediamento della farmacia comunale. L'area in questione, se epurata della proprietà al mapp. 7574, 8244 e 6844, aree che, come sopra esposto, sono ricomprese nel P.E.R. 9, ma che non mostrano caratteristiche e/o interesse alcuno alla partecipazione alla presente richiesta, presenta tutte le caratteristiche, affinché venga considerata tra quelle idonee ad essere segnalate ai fini della rigenerazione urbana e funzionale. Alla luce di quanto sopra, l'area sicuramente sia per collocazione, che per dimensione che per le stesse previsioni urbanistiche, è tale da poter innescare processi di rigenerazione urbana che, attraverso interventi urbanistico-edilizi, sostituzione dell'ambiente costruito e riorganizzazione dell'assetto urbano, consentano il recupero dell'area medesima.

Istruttoria tecnica:

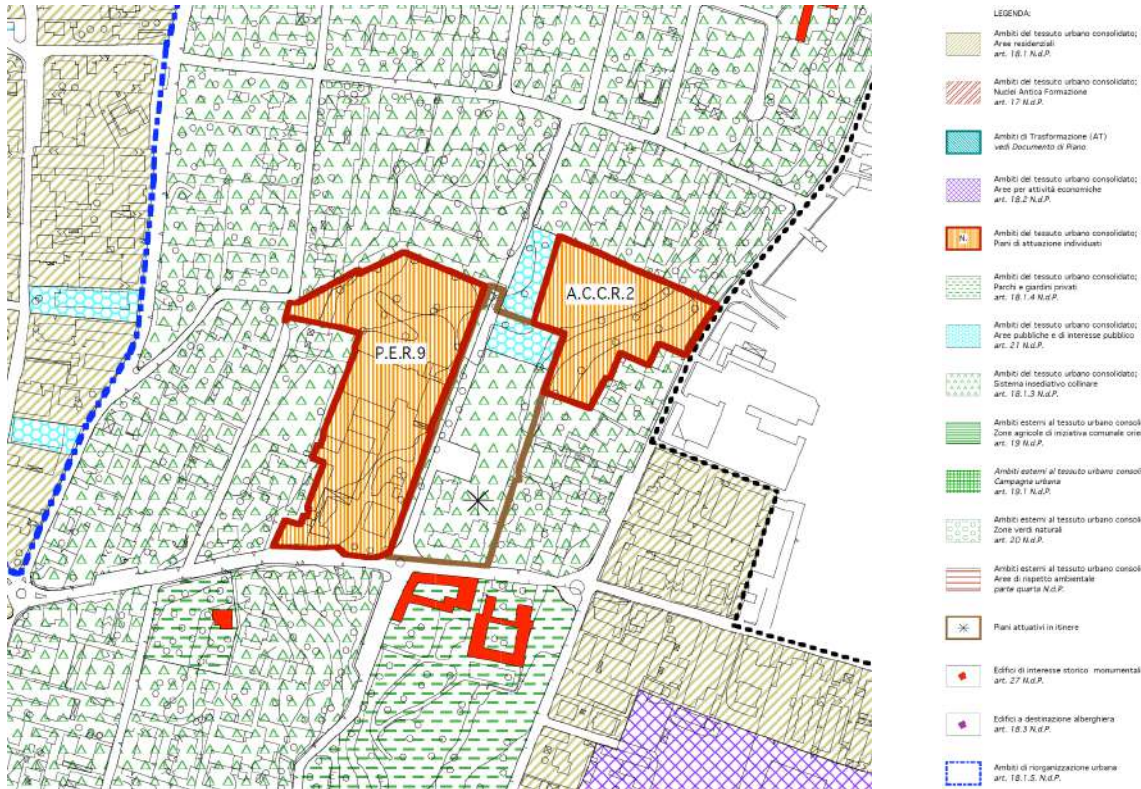
L'ambito, che ospitava il Maglificio Torcitura di Stefani e c. S.a.s., si estende per 13.144 mq. Il sedime edificato si sviluppa per un solo piano fuori terra ad eccezione della palazzina uffici/residenziale che comprende il piano interrato, terra, primo, secondo e terzo. Il complesso è dismesso a far data dal 1986 essendo stato dichiarato il Fallimento della Stere Maglificio e Torcitura di Stefani Silvio e C. Sas dal Tribunale di Busto Arsizio con sentenza n. 5514 del 1986.

La richiesta risulta inaccoglibile per le discipline legate alla rigenerazione urbana, in quanto richiederebbe una variante al PGT, quindi, un procedimento differente.

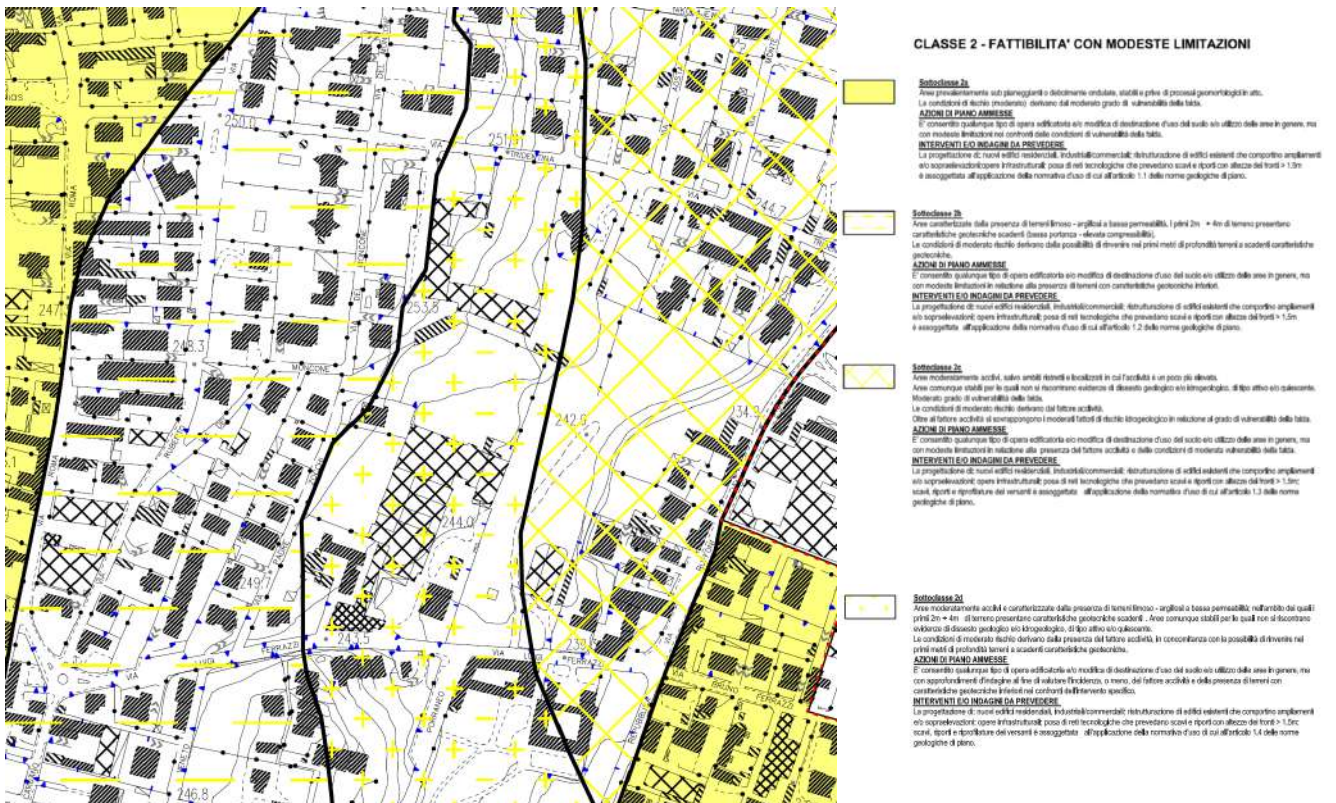


Allegati tecnici

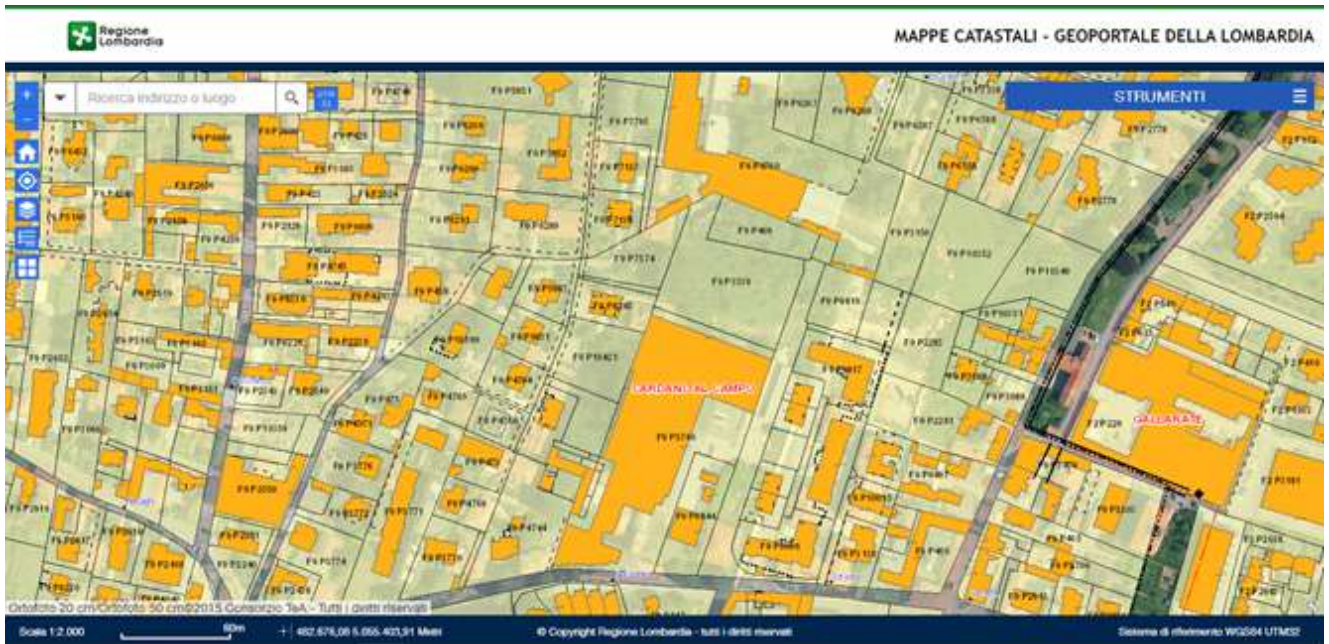
Stralcio della tavola di azzonamento del Piano delle regole



Stralcio della tavola della fattibilità geologica



Stralcio da Sigmater



Stralcio della tavola di classificazione acustica



CLASSIFICAZIONE NEL TERRITORIO	valori limite di emissione - L_{eq} in dB(A)	valori limite di emissione - L_{eq} in dB(A)	valori di qualità - L_{eq} in dB(A)
COMUNALE	ANL DPCM 14/11/97 tempi di riferimento di 100 m (20/25/30 m)	ANL DPCM 14/11/97 tempi di riferimento di 100 m (20/25/30 m)	ANL DPCM 14/11/97 tempi di riferimento di 100 m (20/25/30 m)
CLASSE I - Area particolarmente protetta	45 - 35	50 - 40	47 - 37
CLASSE II - Area destinata ad uso prevalentemente residenziale	50 - 40	55 - 45	50 - 42
CLASSE III - Area di tipo misto	55 - 45	60 - 50	57 - 47
CLASSE IV - Area di interesse urbano	60 - 50	65 - 55	62 - 52
CLASSE V - Area prevalentemente industriale	65 - 55	70 - 60	67 - 57
CLASSE VI - Area esclusivamente industriale	65 - 55	70 - 70	70 - 70

- Fascia - A - (100 m) infrastrutture stradali - tipo (B/C)
- Fascia - B - (150 m) infrastrutture stradali - tipo (B)
- Fascia - C - (50 m) infrastrutture stradali - tipo (C)
- Area attrezzata per lo svolgimento di sportività a carattere temporaneo



Città di Cardano al Campo
piazza Mazzini, 19
21010 Cardano al Campo (VA)

RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Istanza numero

5

Protocollo generale: prot. 5182 del 12/03/2021

Richiedente:

Proprietà:

Tipologia: Istanza riguardante il tessuto urbano consolidato

Localizzazione: via San Rocco 42

Destinazione da PGT vigente: Ambiti del tessuto urbano consolidato; Aree per attività economiche ex art. 18.2 N.d.P. e Aree pubbliche e di interesse pubblico ex art. 21 N.d.P.

Piano attuativo: non interessa nessun AT

Riferimenti catastali: catasto fabbricati, fg. 15 mapp. 681 sub. 1 e 4; catasto terreni, fg. 9 mapp. 680

Contenuto sintetico: Con le finalità di consentire una più ampia valutazione delle condizioni del territorio comunale, propedeutica all'avvio di processi di rigenerazione urbana e territoriale, l'area (oltre 25.000 mq, compresi uffici e alloggio del custode) risulta dismessa dal 10/08/2020. Il complesso, sia per collocazione che per dimensione, ma anche per via delle previsioni urbanistiche, è tale da poter innescare processi di rigenerazione urbana che, attraverso interventi edilizi mirati, di sostituzione dell'ambiente costruito e di riorganizzazione dell'assetto urbano, consentano il recupero dell'area medesima.

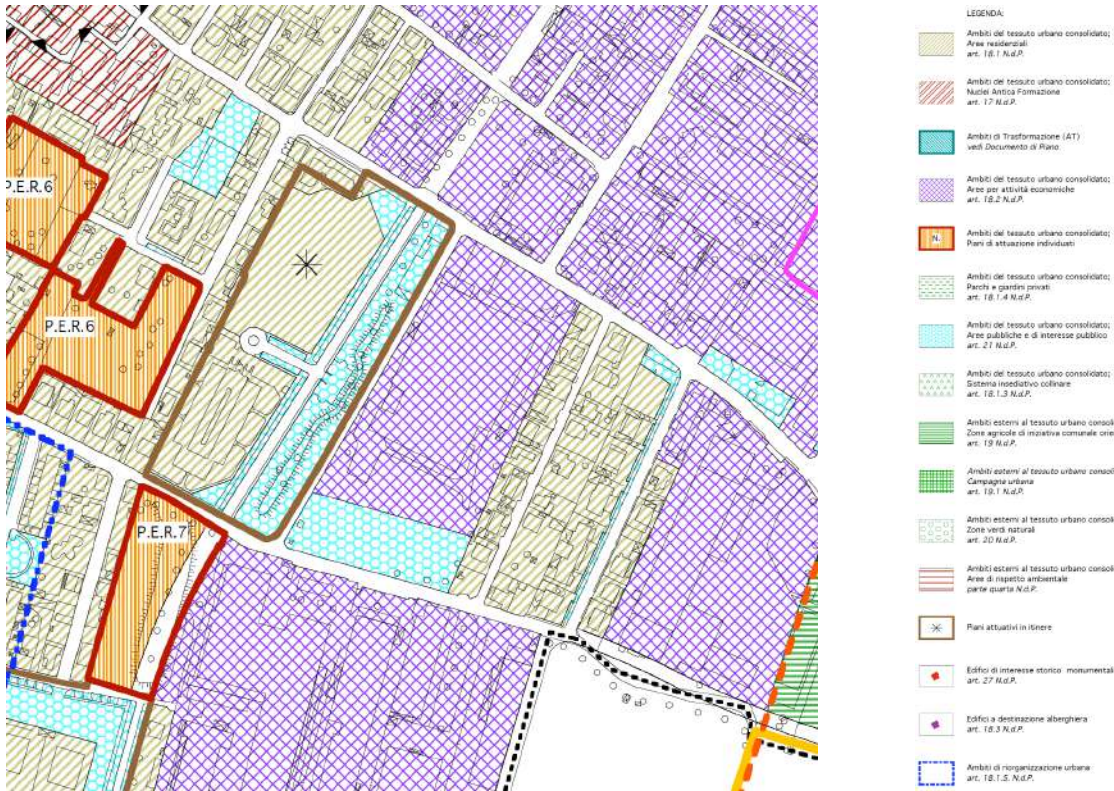
Istruttoria tecnica: L'area è interessata dalla presenza di un comparto industriale che potrebbe presentare criticità ambientali legate alle attività precedentemente svolte. Parte dell'ambito risulta essere su suolo libero, senza vegetazione.

L'area è stata ricompresa all'interno delle discipline previste per gli ambiti di rigenerazione.

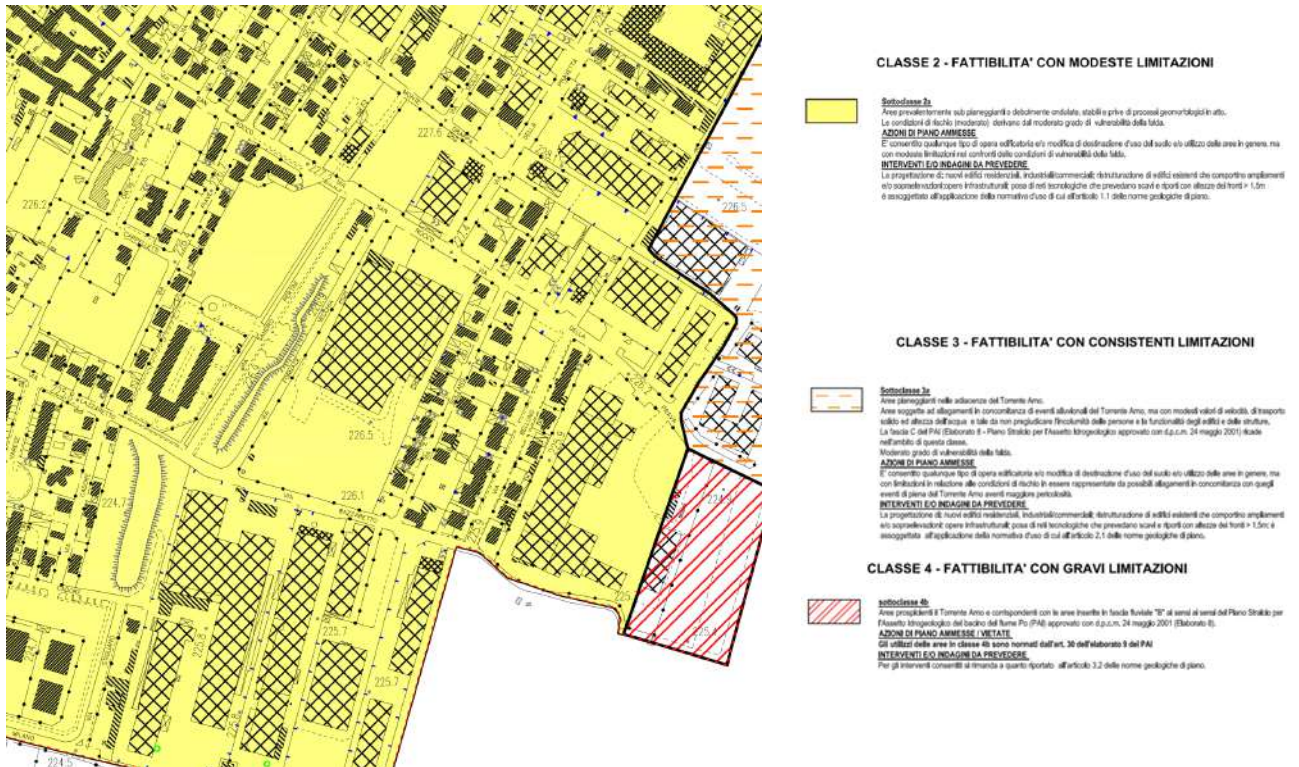


Allegati tecnici

Stralcio della tavola di azzonamento del Piano delle regole



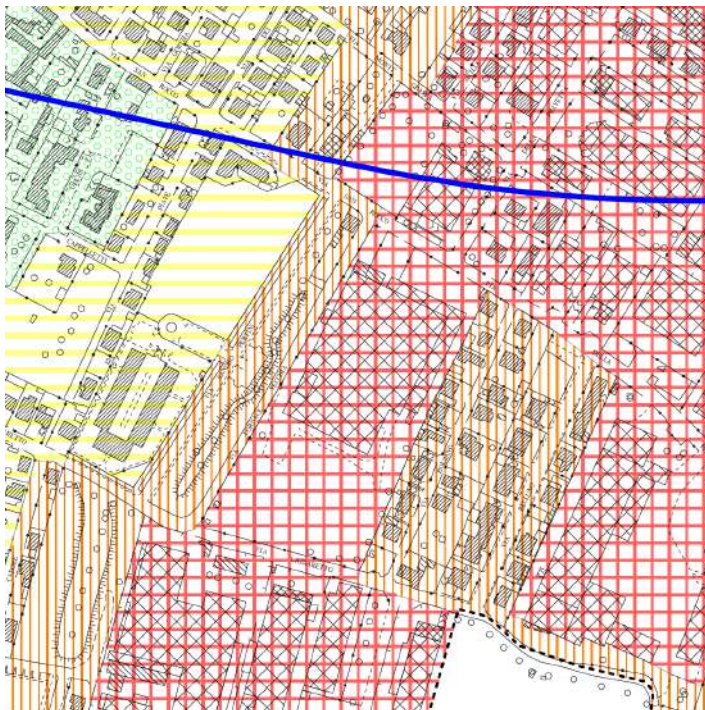
Stralcio della tavola della fattibilità geologica



Stralcio da Sigmater



Stralcio della tavola di classificazione acustica



CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	valori limite di emissione - Leq in dBA		valori limite di immissione - Leq in dBA		valori di qualità - Leq in dBA	
	Art.1 DPCM 14/11/97 limite di riferimento (20-22-24-26-28-30)	Art.1 DPCM 14/11/97 limite di riferimento (20-22-24-26-28-30)	Art.3 DPCM 14/11/97 limite di riferimento (20-22-24-26-28-30)	Art.3 DPCM 14/11/97 limite di riferimento (20-22-24-26-28-30)	Art.7 DPCM 14/11/97 limite di riferimento (20-22-24-26-28-30)	Art.7 DPCM 14/11/97 limite di riferimento (20-22-24-26-28-30)
CLASSE I - Area particolarmente protetta	45	35	50	40	47	37
CLASSE II - Area destinata ad uso prevalentemente residenziale	50	40	55	45	52	42
CLASSE III - Area di tipo misto	55	45	60	50	57	47
CLASSE IV - Area di intensa attività urbana	60	50	65	55	62	52
CLASSE V - Area prevalentemente industriale	65	55	70	60	67	57
CLASSE VI - Area esclusivamente industriale	65	65	70	70	70	70

- Fascia -A- (100 m) infrastrutture stradali - tipo (B/C/D)
- Fascia -B- (150 m) infrastrutture stradali - tipo (E)
- Fascia -B- (50 m) infrastrutture stradali - tipo (C)

□ Area attrezzata per lo svolgimento di spettacoli a carattere temporaneo



Città di Cardano al Campo
piazza Mazzini, 19
21010 Cardano al Campo (VA)

RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Istanza numero

6

Protocollo generale: prot. 7122 del 12/04/2021

Richiedente:

Proprietà:

Tipologia: Istanza riguardante un ambito di trasformazione

Localizzazione: via Giovanni XXIII e via Appennini

Destinazione da PGT vigente: Ambiti di Trasformazione (AT) del Documento di Piano

Piano attuativo: AT 2

Riferimenti catastali: catasto fabbricati, fg. 5 mapp. 2949, 6380, 6382, 6383; catasto terreni, fg. 9 mapp. 544, 559, 2809, 2810, 2811, 2961, 2962, 2963, 2964, 3157, 4326, 4327, 4881, 4905, 5186, 8288, 10526

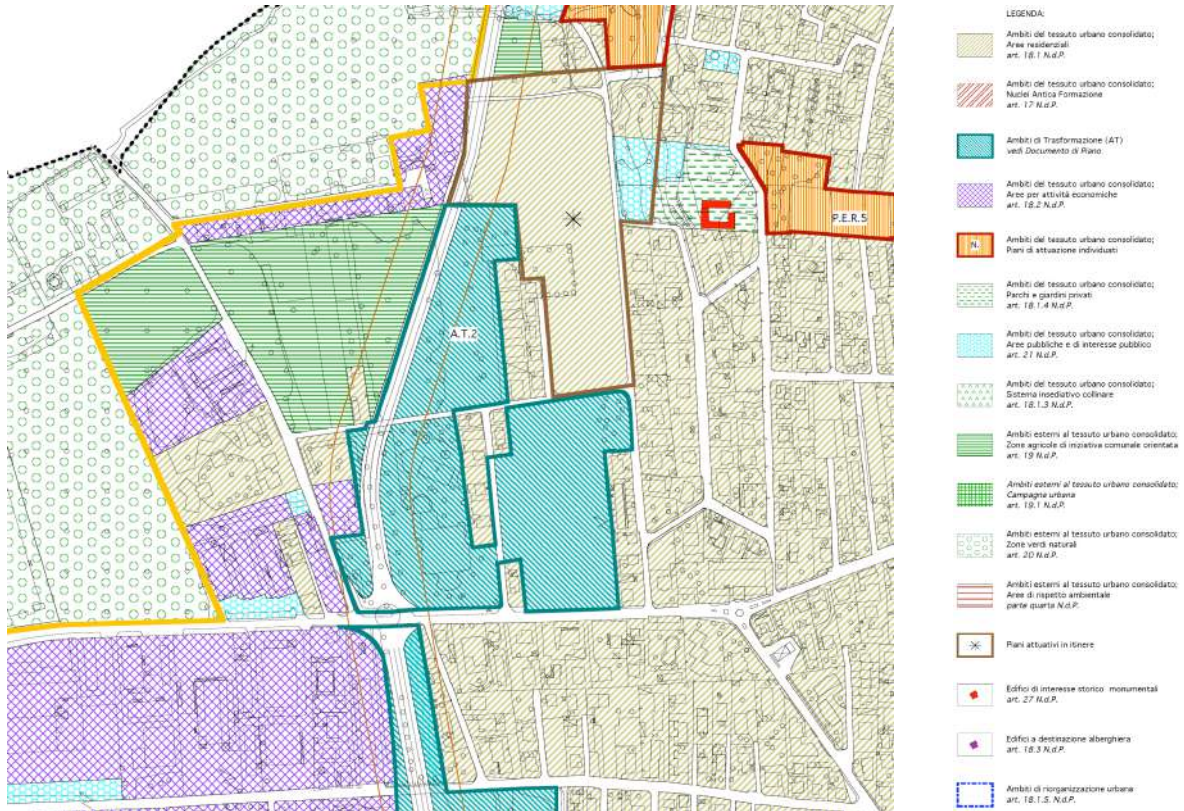
Contenuto sintetico: L'area è composta da tre comparti che si contraddistinguono singolarmente, per autonoma funzionalità urbanistica e territoriale, ma che sono stati inclusi in un unico ambito di trasformazione. La vocazione dell'area è atta a ospitare insediamenti di natura commerciale e terziaria. La conformazione e le diverse caratteristiche funzionali dei singoli comparti, che hanno come confine tra di essi fasce di insediamenti abitativi e viabilità già esistente, li rendono del tutto autonomi gli uni dagli altri attraendo interessi economici differenti e non conciliabili in un contesto progettuale unitario. I due comparti che si affacciano sulla via Papa Giovanni XXIII hanno un'evidente ed univoca vocazione commerciale, mentre quello che si affaccia sulla via Appennini risulta adatto all'insediamento di attività terziarie. Una delle tre aree (ex Nautilus) è edificata, anche se da tempo in disuso, mentre le altre due sono totalmente da edificare. All'interno del perimetro dell'area esiste già una viabilità con propria funzionalità a servizio del tessuto urbano esistente e con criticità, come punti di intersezione delle principali arterie cittadine. Nella oggettiva impossibilità ad affrontare una pianificazione unitaria dell'intero ambito non rimane altro che restituire ad ogni singolo comparto la necessaria autonomia progettuale.

Istruttoria tecnica: Il comparto è costituito da 3 sottoambiti separati, di cui 2 su suolo libero (con probabile presenza di aree boscate nel lotto C) e uno interessato dalla presenza di una serie di fabbricati esistenti. La richiesta risulta inaccoglibile, in quanto richiederebbe una variante al PGT, quindi, un procedimento differente rispetto alla determinazione di discipline specifiche legate alla rigenerazione urbana. La soluzione alla possibilità di procedere autonomamente per ogni singolo comparto risiede in un procedimento attuativo, così come regolato dalla scheda d'ambito e dal masterplan già presentato e approvato.

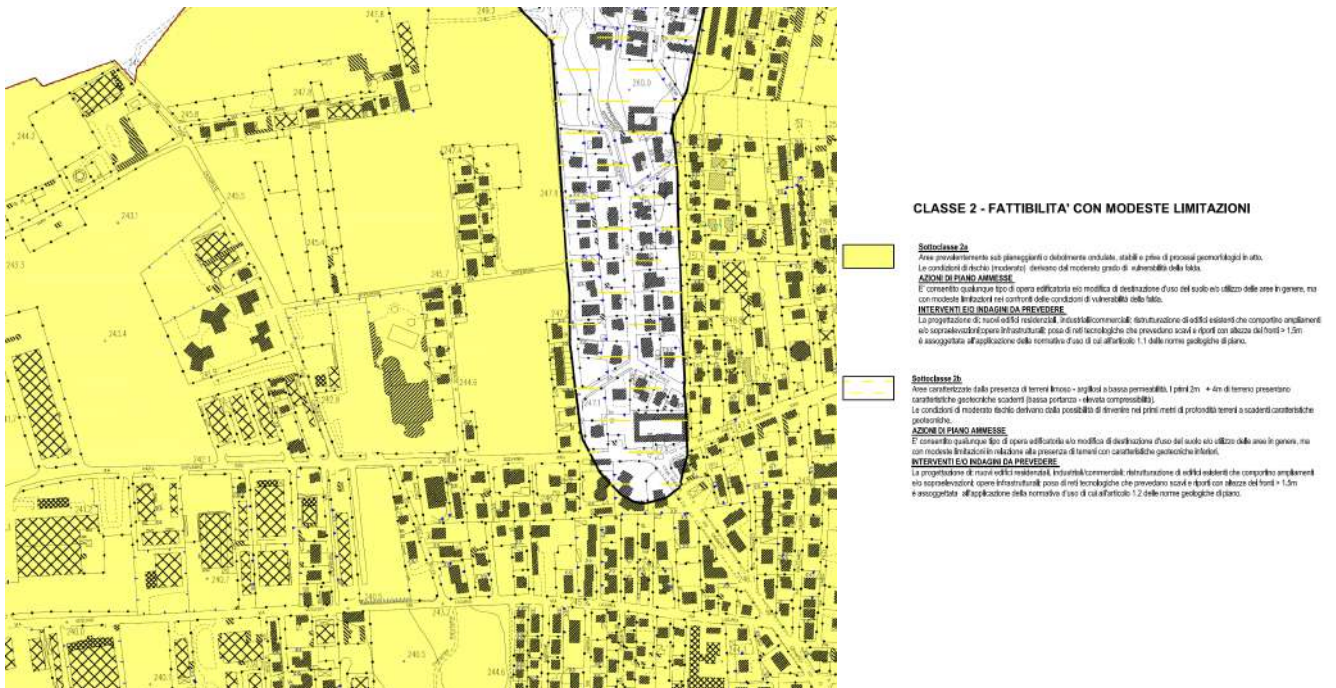


Allegati tecnici

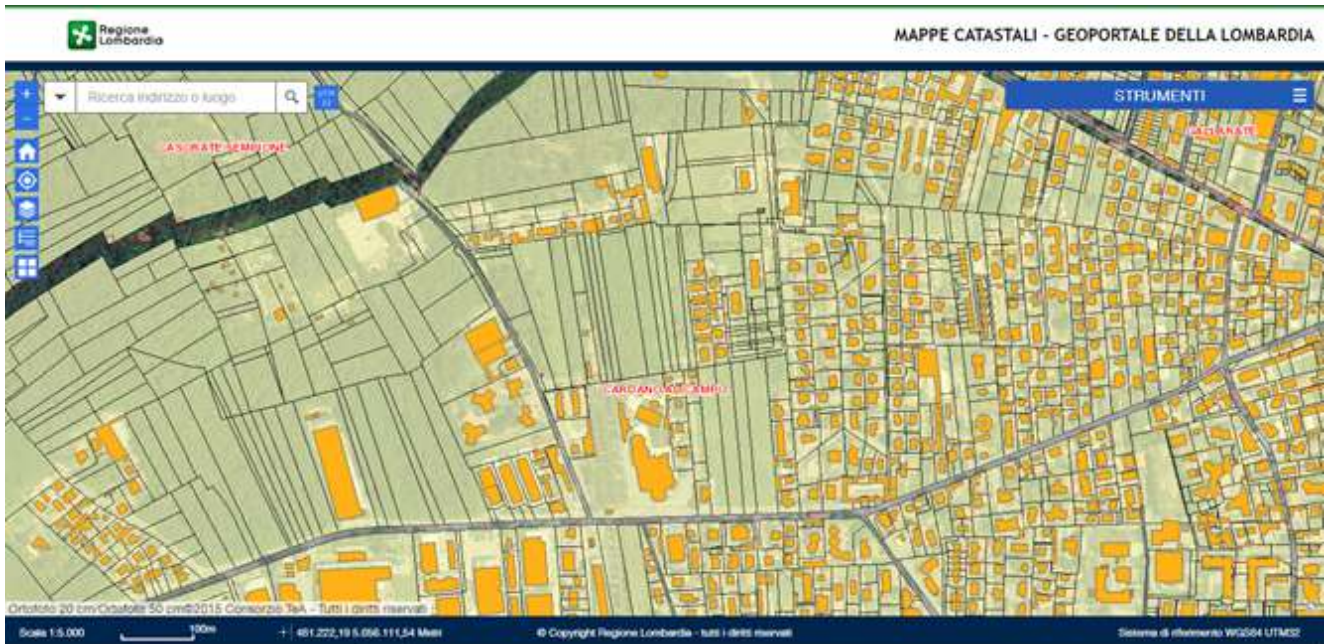
Stralcio della tavola di azzonamento del Piano delle regole



Stralcio della tavola della fattibilità geologica



Stralcio da Sigmater



Stralcio della tavola di classificazione acustica



CLASSIFICAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE	valori limite di emissione - L_{eq} in dB(A)		valori limite di immissione - L_{eq} in dB(A)		valori di qualità - L_{eq} in dB(A)	
	Art.1 DPCM 14/11/97 lungi di riferimento (20 m/30 m/50 m/100 m)	Art.2 DPCM 14/11/97 lungi di riferimento (20 m/30 m/50 m/100 m)	Art.3 DPCM 14/11/97 lungi di riferimento (20 m/30 m/50 m/100 m)	Art.7 DPCM 14/11/97 lungi di riferimento (20 m/30 m/50 m/100 m)	Art.7 DPCM 14/11/97 lungi di riferimento (20 m/30 m/50 m/100 m)	Art.7 DPCM 14/11/97 lungi di riferimento (20 m/30 m/50 m/100 m)
CLASSE I - Area particolarmente protetta	45	35	50	40	47	37
CLASSE II - Area destinata ad uso prevalentemente residenziale	50	40	55	45	52	42
CLASSE III - Area di tipo misto	55	45	60	50	57	47
CLASSE IV - Area di interesse attività umana	60	50	65	55	62	52
CLASSE V - Area prevalentemente industriale	65	55	70	60	67	57
CLASSE VI - Area esclusivamente industriale	65	55	70	70	70	70

- Fascia -A- (100 m) Infrastruttura stradale - tipo (B/C)
- Fascia -B- (150 m) Infrastruttura stradale - tipo (B)
- Fascia -C- (50 m) Infrastruttura stradale - tipo (C)
- Area attrezzata per lo svolgimento di spettacoli a carattere temporaneo



Città di Cardano al Campo
piazza Mazzini, 19
21010 Cardano al Campo (VA)

RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Istanza numero

7

Protocollo generale: prot. 7600 del 19/04/2021

Richiedente:

Proprietà:

Tipologia: Istanza riguardante il tessuto urbano consolidato

Localizzazione: via Tridentina 17

Destinazione da PGT vigente: Ambiti del tessuto urbano consolidato; Sistema insediativo collinare ex art. 18.1.3 N.d.P.

Piano attuativo: non interessa nessun AT

Riferimenti catastali: catasto fabbricati, fg. 5 mapp. 4760 sub. 5, 6, 7, 501 e 502

Contenuto sintetico: Con le finalità di consentire una più ampia valutazione delle condizioni del territorio comunale, propedeutica all'avvio di processi di rigenerazione urbana e territoriale, l'area (oltre 15.000 mq, compresi uffici e alloggio del custode) risulta dismessa dal 2012 (fallimento dichiarato dal Tribunale di Busto Arsizio con sentenza n. 104 del 19/12/2012). Il complesso, sia per collocazione che per dimensione, ma anche per via delle previsioni urbanistiche, è tale da poter innescare processi di rigenerazione urbana che, attraverso interventi edilizi mirati, di sostituzione dell'ambiente costruito e di riorganizzazione dell'assetto urbano, consentano il recupero dell'area medesima.

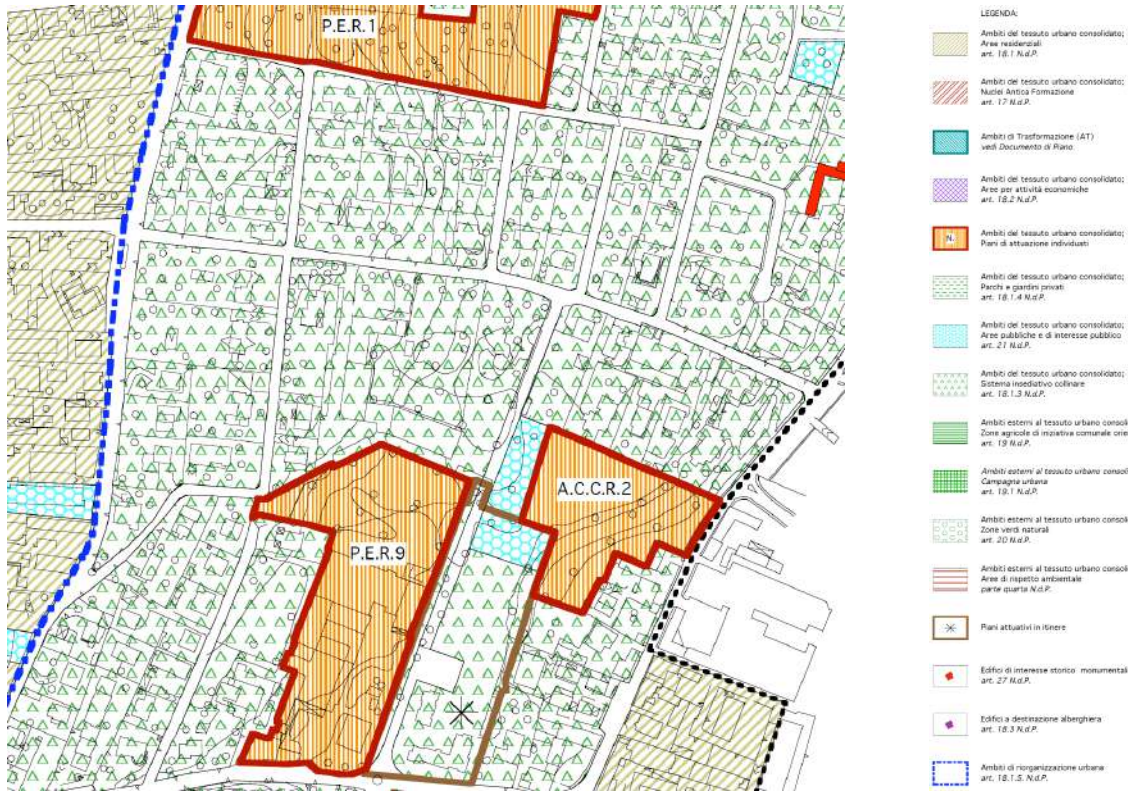
Istruttoria tecnica: L'area insiste su un comparto consolidato, con presenza di vegetazione.

L'area è stata ricompresa all'interno delle discipline previste per gli ambiti di rigenerazione.

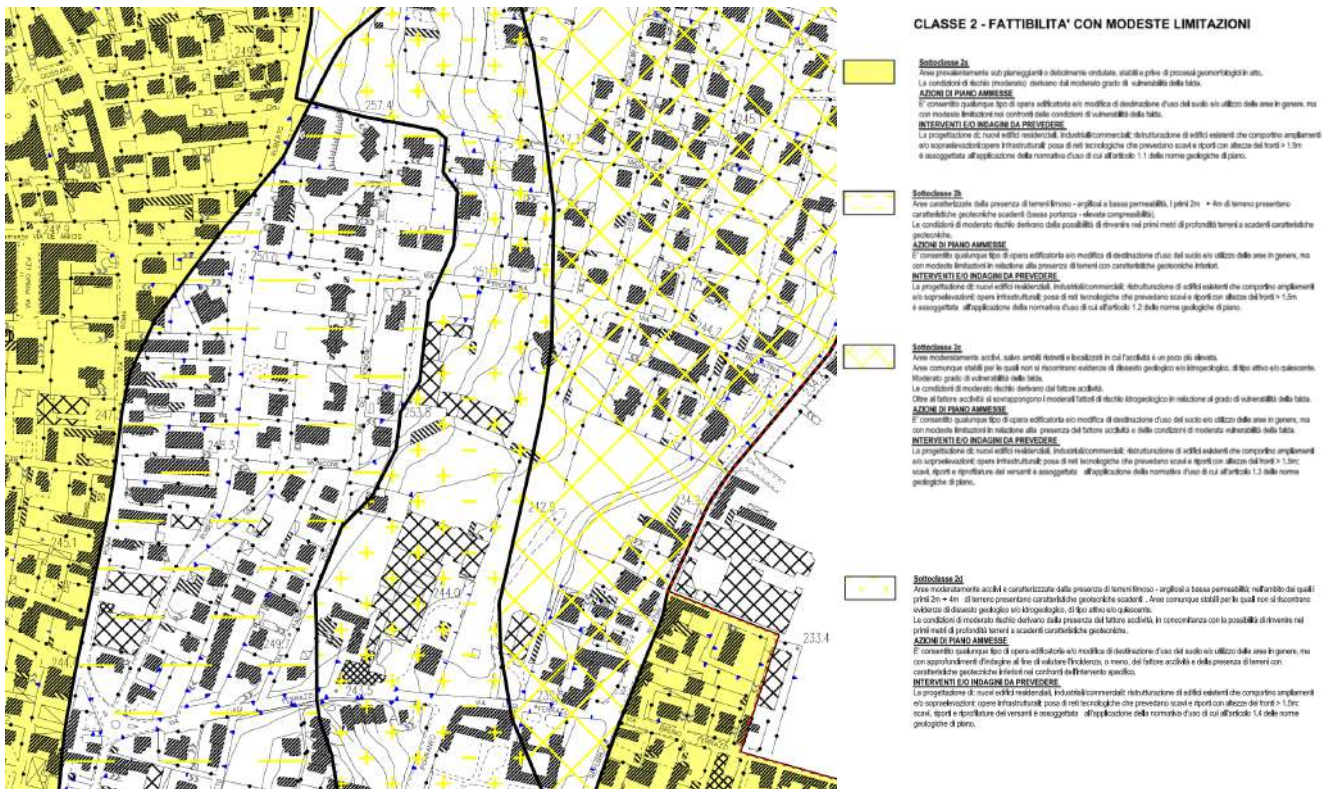


Allegati tecnici

Stralcio della tavola di azzonamento del Piano delle regole



Stralcio della tavola della fattibilità geologica





Stralcio della tavola di classificazione acustica



CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	valori limite di emissione - Leq (in dBSA)		valori limite di immissione - Leq (in dBSA)		valori di qualità - Leq (in dBSA)	
	Art.1 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento (20.00.00.00.00.00.00)	Art.2 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento (20.00.00.00.00.00.00)	Art.3 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento (20.00.00.00.00.00.00)	Art.7 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento (20.00.00.00.00.00.00)	Art.7 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento (20.00.00.00.00.00.00)	Art.7 DPCM 14/11/97 tempo di riferimento (20.00.00.00.00.00.00)
CLASSE I - Area particolarmente protetta	45	35	50	40	47	37
CLASSE II - Area destinata ad uso prevalentemente residenziale	50	40	55	45	52	42
CLASSE III - Area di tipo misto	55	45	60	50	57	47
CLASSE IV - Area di intensa attività umana	60	50	65	55	62	52
CLASSE V - Area prevalentemente industriale	65	55	70	60	67	57
CLASSE VI - Area esclusivamente industriale	65	55	70	70	70	70

- Fascia - A - (100 m) infrastrutture stradali - tipo (B/C/D)
- Fascia - B - (150 m) infrastrutture stradali - tipo (B)
- Fascia - C - (50 m) infrastrutture stradali - tipo (C)

□ Area attrezzata per lo svolgimento di spettacoli a carattere temporaneo



Città di Cardano al Campo
piazza Mazzini, 19
21010 Cardano al Campo (VA)

RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Istanza numero

8

Protocollo generale: prot. 7709 del 20/04/2021

Richiedente:

Proprietà:

Tipologia: Istanza riguardante un ambito di trasformazione

Localizzazione: via Ferrazzi/via Madonna delle fragole

Destinazione da PGT vigente: Ambiti di Trasformazione (AT) del Documento di Piano

Piano attuativo: PER 9

Riferimenti catastali: catasto terreni, fg. 9 mapp. 7574 e 8244

Contenuto sintetico:

L'area, ricadente all'interno di un AT dprevisto dal PGT quale "piano esecutivo residenziale", risulta non trasformabile per le difficoltà legate alla dimensione del comparto, alle onerose previsioni della scheda d'ambito e ai problemi connessi al fallimento della società proprietaria di parte dell'ambito PER 9. Il lotto risulta, in realtà, separato fisicamente dal compendio che ospitava l'ex Stere, oltre che per proprietà, da un muro di recinzione. La proprietaria chiede, quindi, che il Comune prenda atto della legittimazione e dell'interesse della medesima a partecipare alle scelte urbanistiche inerenti l'AT PER 9 con riconoscimento di una capacità edificatoria.

Istruttoria tecnica:

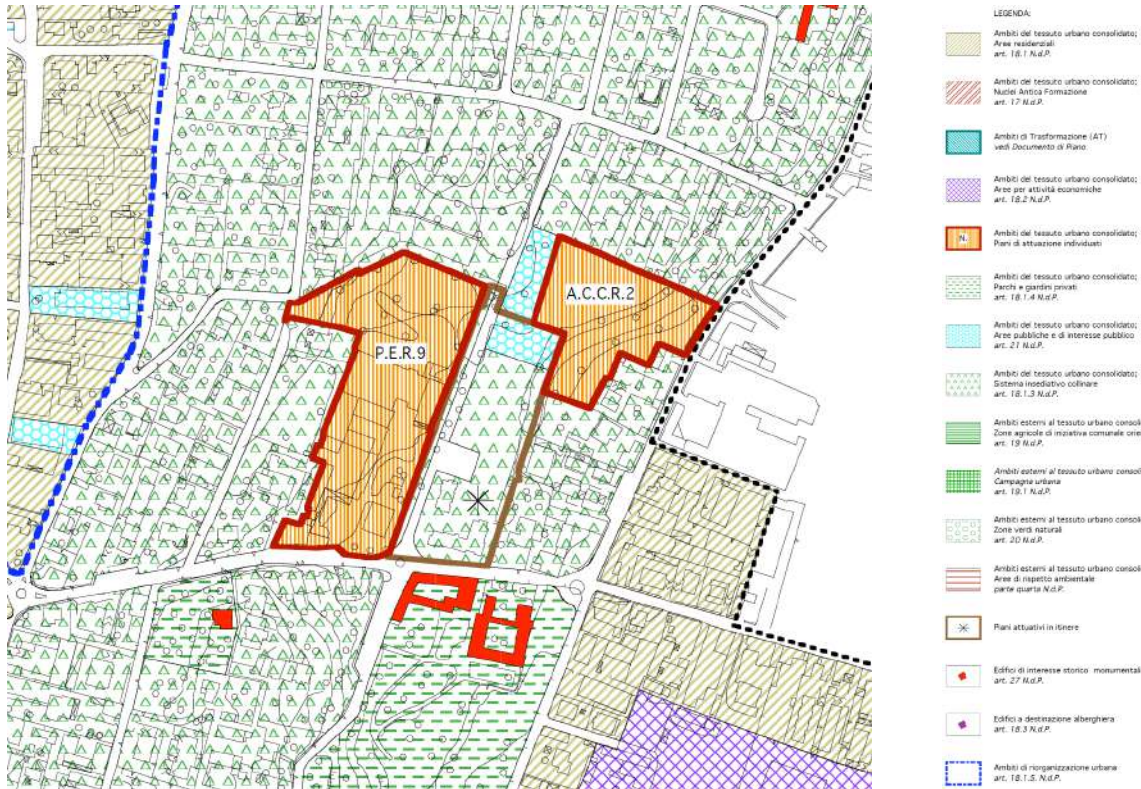
L'area incide su suolo libero ed è separata dal resto dell'ambito di trasformazione; è presente della vegetazione spontanea.

La richiesta risulta inaccoglibile, in quanto richiederebbe una variante al PGT, quindi, un procedimento differente rispetto alla determinazione di discipline specifiche legate alla rigenerazione urbana. La soluzione alla possibilità di procedere autonomamente per ogni singolo comparto risiede in un procedimento attuativo, così come regolato dalla scheda d'ambito.

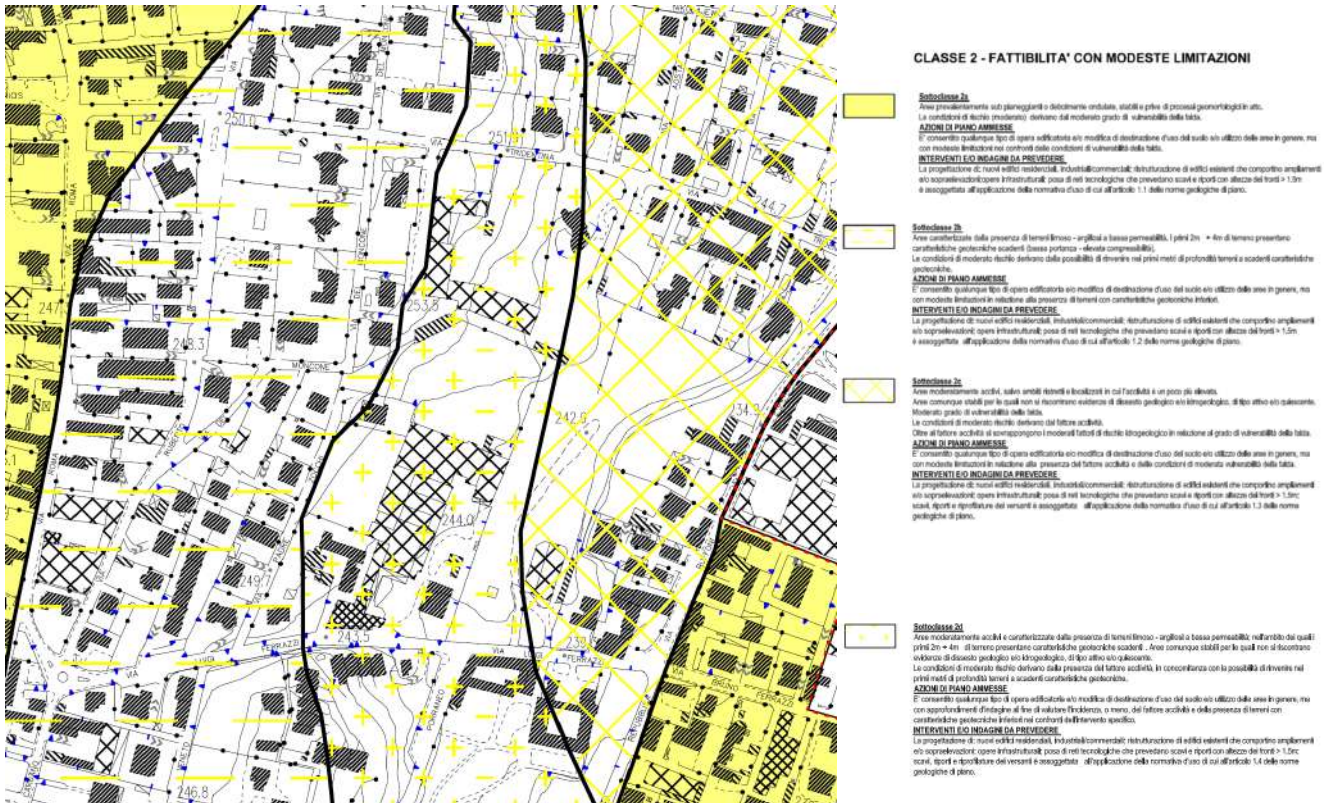


Allegati tecnici

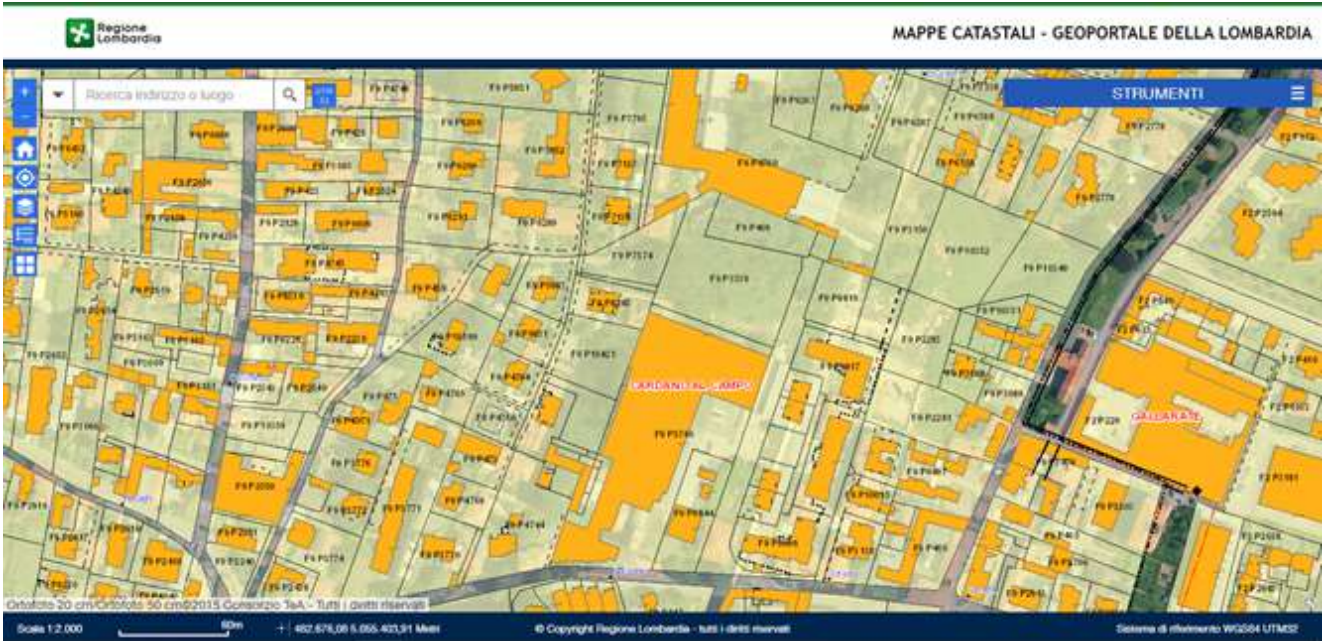
Stralcio della tavola di azzonamento del Piano delle regole



Stralcio della tavola della fattibilità geologica



Stralcio da Sigmater



Stralcio della tavola di classificazione acustica



CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE	valori limite di emissione - L_{eq} in dB(A)		valori limite di immissione - L_{eq} in dB(A)		valori di qualità - L_{eq} in dB(A)	
	Art.1 DPCM 14/11/97 limite di riferimento (20.000.000.000.000.000)	Art.2 DPCM 14/11/97 limite di riferimento (20.000.000.000.000.000)	Art.2 DPCM 14/11/97 limite di riferimento (20.000.000.000.000.000)	Art.2 DPCM 14/11/97 limite di riferimento (20.000.000.000.000.000)	Art.7 DPCM 14/11/97 limite di riferimento (20.000.000.000.000.000)	Art.7 DPCM 14/11/97 limite di riferimento (20.000.000.000.000.000)
CLASSE I - Aree particolarmente protette	45	35	50	40	47	37
CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale	50	40	55	45	52	42
CLASSE III - Aree di tipo misto	55	45	60	50	57	47
CLASSE IV - Aree di interesse urbano	60	50	65	55	62	52
CLASSE V - Aree prevalentemente industriali	65	55	70	60	67	57
CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali	65	55	70	70	70	70

- Fascia - A - (100 m) infrastrutture stradali - tipo (B/C/D)
- Fascia - B - (100 m) infrastrutture stradali - tipo (E)
- Fascia - B - (50 m) infrastrutture stradali - tipo (C/E)
- Aree attrezzate per lo svolgimento di spettacoli a carattere temporaneo