

COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO

PIANO DI RECUPERO CASCINA SARGENTI O "CA' MATTA"

L. n. 765/67, art. 8
L.R. n. 12/05, artt. 14 e 46
N.T.A. del P.G.T. vigente, art. 9

COMMITTENTI

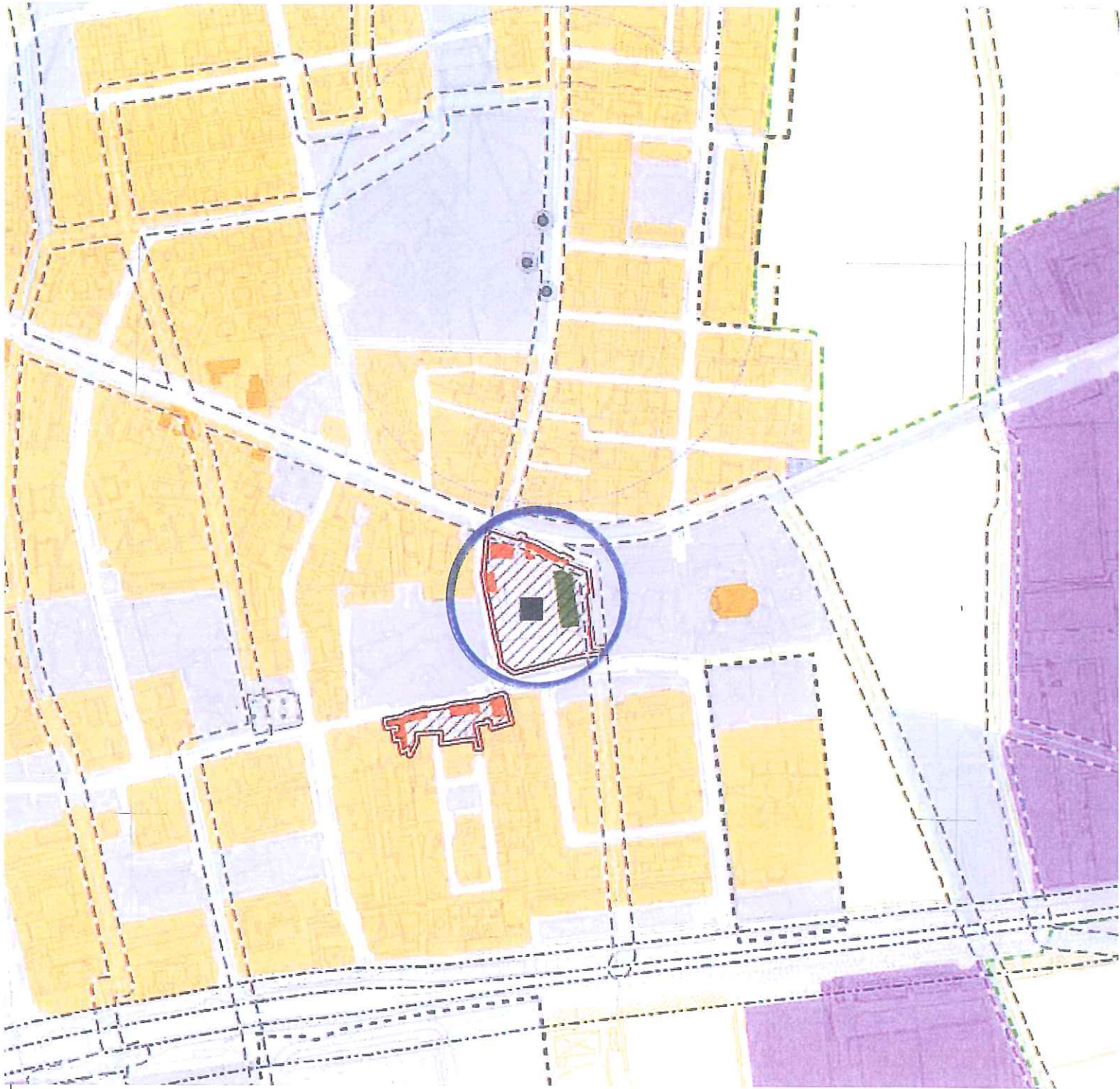
COOP. EDILIZIA SANTA MARIA DEL BOSCO

STUDIO ZENITH Srl

PROGETTISTA Dott. Arch. GULTI CLAUDIO

Tav. 2	STATO DI FATTO	PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI: Piano delle Regole - Documento di Piano Studio Geologico - Classificaz. acustica			Dott. Arch. CLAUDIO GULTI Via Indipendenza, 1 20068 PESCHIERA BORROMEO tel 02/51650326 - fax 02/55307755 e-mail: arch.gulticlaudio@tin.it
	OS. PC5-E.G. DATA 28/10/15	AGG. AGG.	SCALA	PROT. N. 35/15	

ESTRATTO DELLA TAV. 1.2 pr
"CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI OMOGENEI"
(Dalle tavole del Piano delle Regole del PGT vigente di Peschiera Borromeo)



PIANO DELLE REGOLE - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE



Nuclei di antica formazione (art. 15 NTA del PGT)
Nuclei rurali e civili di origine storica (naf)



Monumenti e altri edifici di particolare interesse



Edifici da conservare



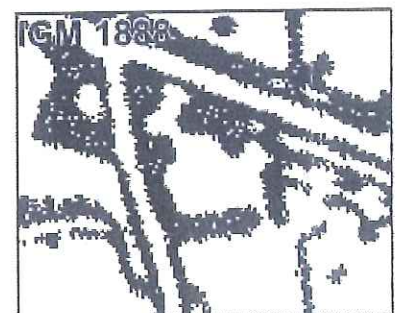
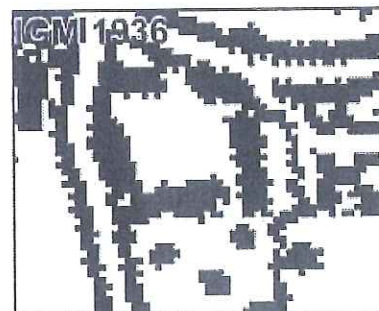
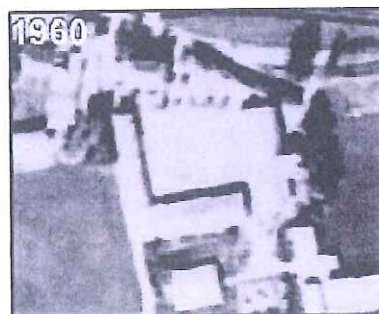
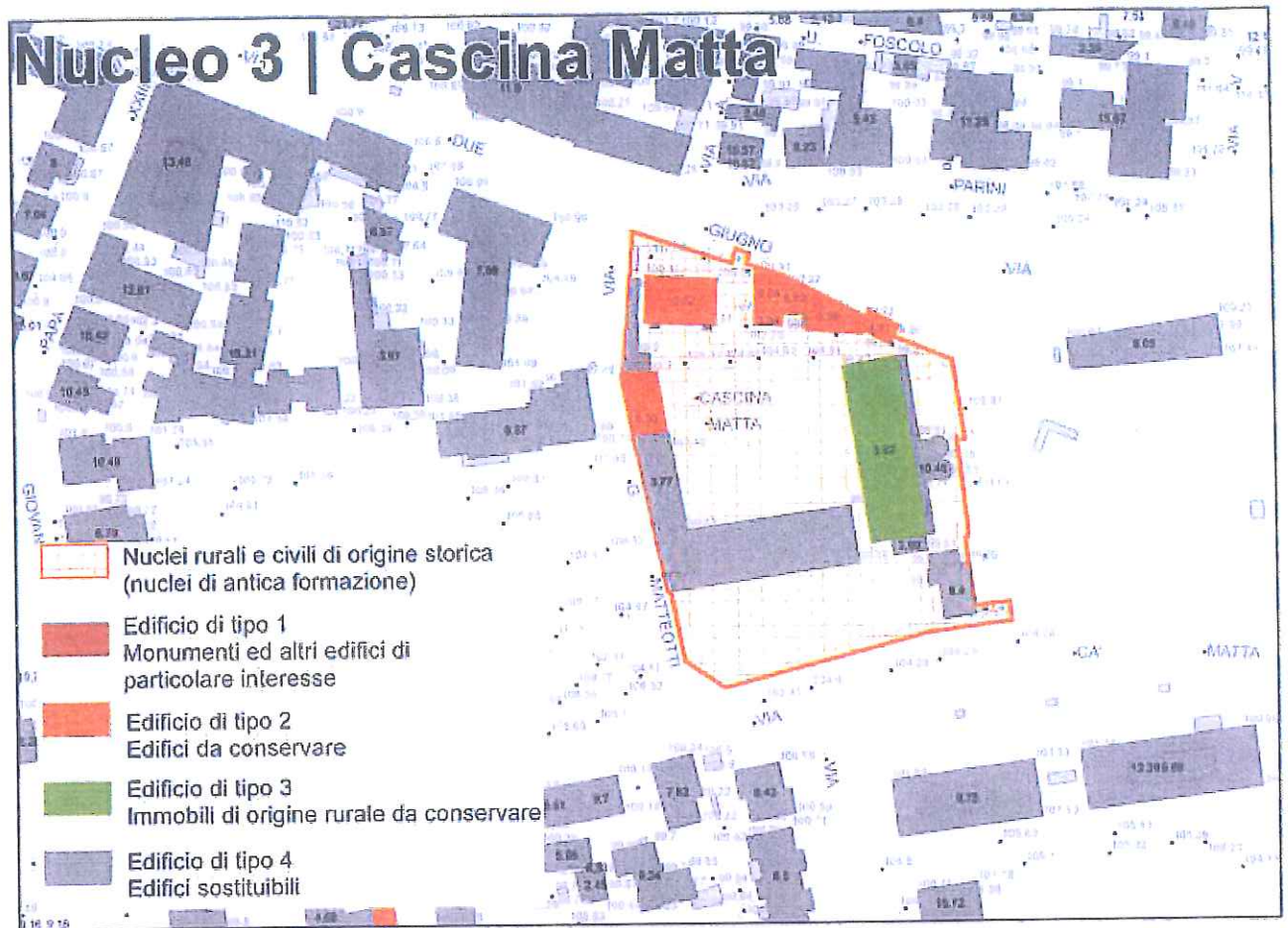
Immobili di origine rurale da conservare



Pianificazione attuativa

ESTRATTO DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE DI PESCHIERA BORROMEO

Classificazione degli edifici all'interno della città storica e opere ammesse



ESTRATTO NTA PGT VIGENTE ART. 15

Art. 15 – Nuclei rurali e civili di origine storica (nuclei di antica formazione)

Le Tavole individuano, nell'ambito del tessuto urbano consolidato, i Nuclei rurali e civili di origine storica che sono classificati come nuclei di antica formazione.

Nei Nuclei rurali e civili di origine storica le trasformazioni sono finalizzate al recupero edilizio e urbanistico dei tessuti esistenti, alla loro valorizzazione e rivitalizzazione e all'adattamento alle esigenze degli usi contemporanei ma nel rispetto delle relative caratteristiche architettoniche, urbanistiche e ambientali e nel rispetto della loro originalità.

INDICI E PARAMETRI

Indice di utilizzabilità fondiaria: quello esistente alla data di adozione del PGT.

Altezza dei fabbricati: non potranno in ogni caso superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico, né il limite assoluto di tre piani fuori terra.

Rapporto di copertura: non superiore al 50% o pari a quello esistente alla data di adozione del PGT se superiore

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art.14. Sono vietati gli altri usi di cui all'art.14.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Titolo edilizio diretto. La pianificazione attuativa o il titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo sono prescritti esclusivamente laddove indicato con apposito segno grafico nelle Tavole.

All'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici esistenti sono classificati, con riferimento alle caratteristiche architettoniche, urbanistiche e storico documentali, come segue:

Edifici di tipo 1 – Monumenti e altri edifici di particolare interesse

Edifici di tipo 2 – Edifici da conservare

Edifici di tipo 3 – Immobili di origine rurale da conservare

Edifici di tipo 4 – Edifici sostituibili

La tabella che segue indica, per ogni classe di edificio, le opere e le trasformazioni ammesse.

I parametri stabiliti e le modalità di attuazione degli interventi, per i nuclei rurali ricompresi nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, sono esclusivamente orientativi e non hanno carattere prescrittivo. In sede di pianificazione attuativa e/o di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, infatti, dovranno essere puntualmente verificate l'ammissibilità degli interventi, nonché l'individuazione degli edifici da conservare ed eventualmente sostituire.

Opere ammesse distinte per tipologia di edificio

	monumenti e altri edifici di particolare interesse	edifici da conservare	immobili di origine rurale da conservare	altri edifici
variazione delle unità immobiliari	si	si	si	si
modifica delle destinazioni d'uso	ammessa, compatibilmente con le caratt. dell'edificio	si	si	si
alterazione elementi ornamentali e costruttivi tipici della tradizione costruttiva locale	no	no	no	no
modifica/spostamento tramezzi verticali	ammessa, fatta eccezz. per i muri e gli ambienti di part. pregio	si	si	si
modifica distribuzione verticale o orizzontale (scale, ballatoi, androni, etc.)	è ammessa unicamente l'integrazione	si	si	si
modifica/alterazione bucatore (finestre, porte, etc.)	ammessa, ma solo per adeguamento ai caratteri tradizionali	ammessa, ma solo per adeguamento ai caratteri tradizionali	si	si
modifica/spostamento tramezzi orizzontali	no	ammessa, ma senza modificare le bucatore, se tradizionali	si	si
sostituzione integrale muri perimetrali	no	no	no, solo integrazione attraverso nuove tamponature	si
alterazione/modifica della sagoma dell'edificio	no	no	no	si
recupero del sottotetto con mantenimento della pendenza e della sagoma della copertura (*)	si	si	si	si
recupero del sottotetto con modifica della sagoma della copertura	no	no	no	si
demolizione con ricostruzione a pari volume su altro sedime	no	no	no	si

(*) non sono considerate modifiche della stereometria della falda la realizzazione di abbaini e terrazze in falda

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tutti gli interventi riguardanti gli edifici, le loro pertinenze e gli spazi non edificati attigui dovranno rispettare i seguenti principi:

- preservare l'integrità delle corti e dei cortili con il divieto di occuparne la parte centrale con nuovi fabbricati anche, se necessario e quando ammesso, attraverso lo spostamento dei volumi e delle pertinenze pre-esistenti e non facenti parte dell'assetto tradizionale;
- le nuove costruzioni, quando ammesse, dovranno proporre stereometrie (altezza del corpo di fabbrica, profondità, etc.) compatibili e simili con quelle della tradizione edilizia locale;
- garantire la continuità delle cortine edilizie costituenti le corti e, laddove già esistente, le cortine sul fronte strada: a tal fine è ammessa la deroga alle distanze dalle strade;
- assicurare il rispetto delle caratteristiche paesaggistiche del centro storico e dei connotati architettonici e materici precisi della tradizione costruttiva locale, compresi quelli di dettaglio quali: forme, misure, materiali e ritmi delle bucatore; disegno, allineamenti, geometrie e rapporti fra pieni e vuoti delle facciate; inclinazione, materiali e forme delle coperture; profondità, materiali e forme degli aggetti; rivestimenti e colori delle facciate; permeabilità, materiali e disegno degli spazi pertinenziali; materiali ed altezze delle recinzioni; etc.
- assicurare il mantenimento e la valorizzazione degli elementi decorativi e architettonici che testimoniano le tradizioni costruttive locali come, ad esempio, marcapiani, portali in pietra, ornamenti di diversa natura e foggia, davanzali in pietra, cornici di finestre, portali e di porte finestre, inferiate di particolare pregio, colonne, capitelli, decorazioni votive, iscrizioni, lapidi, eventuali affreschi, murature con tessitura particolare e altri elementi costruttivi di chiaro interesse architettonico, compreso i manufatti legati alla tradizione contadina e quelli finalizzati alla regolazione delle acque (chiuse, mulini, pozzi, canali sopraelevati, stazioni, etc.);
- garantire la sistemazione e il recupero degli spazi pertinenziali da realizzarsi contestualmente agli interventi riguardanti gli edifici;
- adottare delle soluzioni progettuali che conservino e lascino intravedere la struttura e l'uso originario dei fienili recuperati per altri usi. A tal fine, di norma, dovranno rimanere visibili i pilastri preesistenti arretrando le tamponature, soprattutto quando i pilastri sono realizzati in pietra o in mattoni pieni. Parimenti, dovrà generalmente essere mantenuta la pendenza e la forma della copertura originale;
- l'apertura di finestre e abbaini in falda, al fine di rendere abitabili i sottotetti, quando ammesso, dovrà obbligatoriamente tenere conto dei criteri compositivi della facciata sottostante. Le finestre e gli abbaini dovranno essere allineati con le bucatore sottostanti. Tutte le bucatore presenti lungo la medesima falda devono essere del medesimo tipo, avere identiche dimensioni ed essere allineate fra loro.







Gli interventi riguardanti una porzione di un edificio o una parte di un organismo edilizio più complesso (una corte urbana, una cascina, un fronte edilizio, un fienile o una stalla, etc.) dovranno garantire l'unitarietà complessiva degli stessi. Per garantire tale finalità l'Amministrazione potrà in sede di acquisizione del titolo abilitativo richiedere:

- 1) che il progetto presentato sia esteso come simulazione all'intero edificio o organismo edilizio ove è collocato l'intervento, per verificare la compatibilità delle soluzioni proposte;
- 2) che vengano adottate soluzioni progettuali atte a garantire l'unitarietà complessiva dell'edificio o dell'organismo edilizio in cui è inserito l'intervento, o finalizzate ad assicurare la compatibilità con eventuali interventi già realizzati.

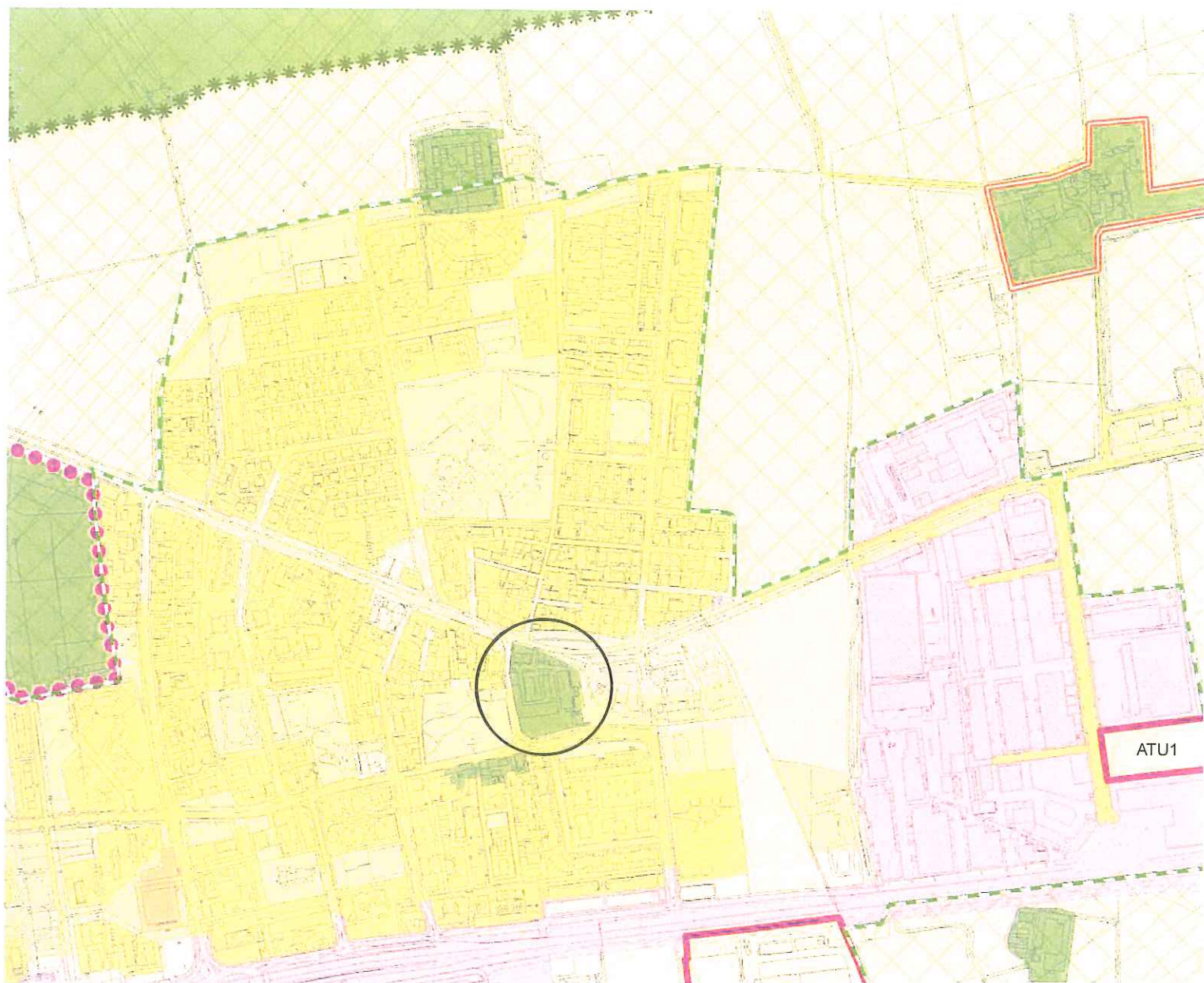
ESTRATTO DELLA TAV. 1 dp – “QUADRO STRATEGICO DI PIANO”
(Dalle tavole del Documento di Piano del PGT vigente di Peschiera Borromeo)








LA CITTA' STORICA E IL SISTEMA DELLE CASCINE

-  Nucleo di grande valore storico monumentale
-  Nucleo rurale e civile di origine storica nel TUC
-  Nucleo rurale e civile di origine storica nel PASM
-  Monumenti e altri edifici di particolare interesse
-  Riqualficazione e potenziamento della rete stradale poderale
-  Percorsi campestri

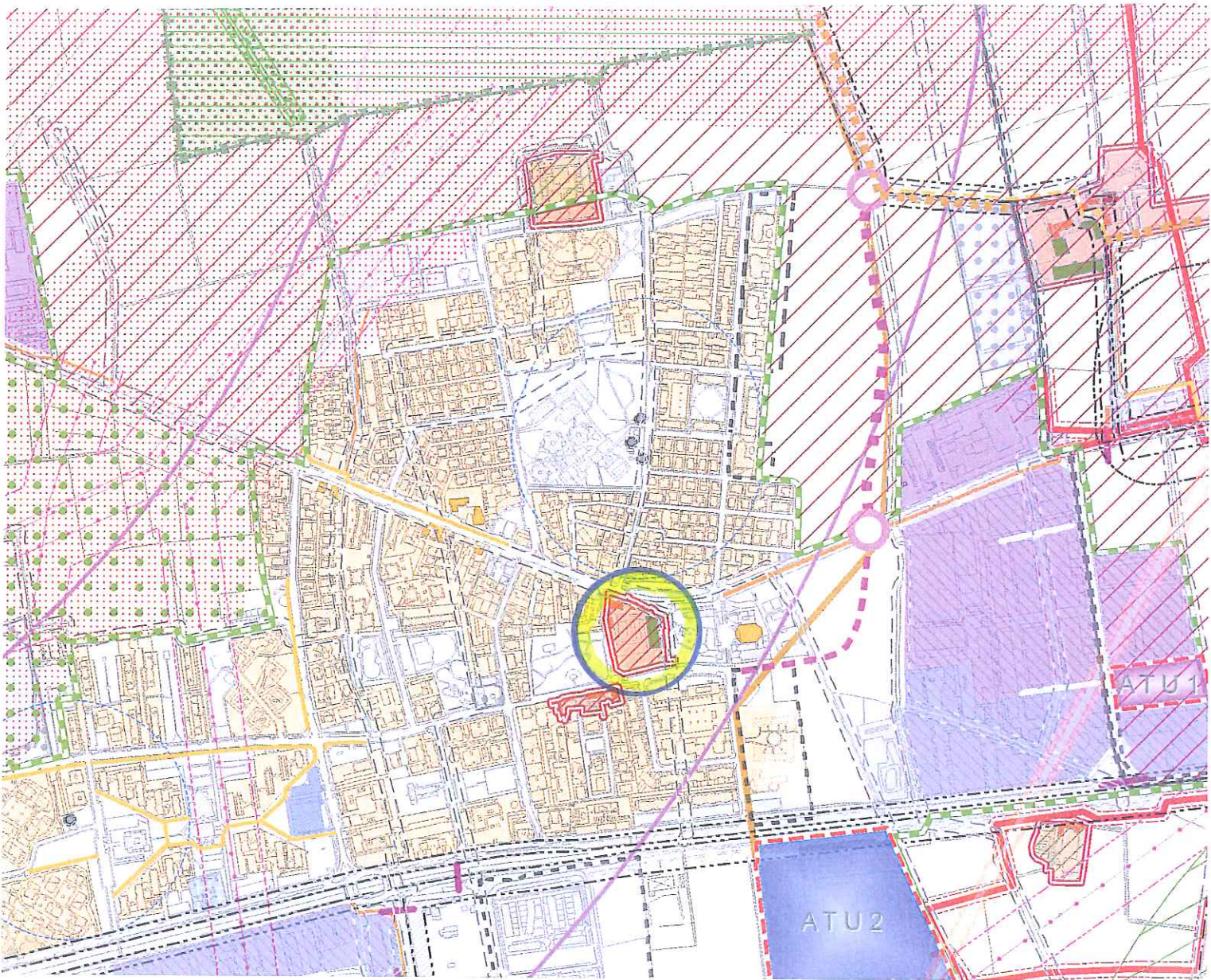
ESTRATTO DELLA TAV. 5 dp – “SENSIBILITA’ PAESAGGISTICA”
(Dalle tavole del Documento di Piano del PGT vigente di Peschiera Borromeo)



CLASSI DI SENSIBILITA’
(art. 26 NTA del PGT)





-  Molto alta
-  Alta
-  Media
-  Bassa
-  Molto bassa

ESTRATTO DELLA TAV. 6 dp – “TAVOLA DELLE PREVISIONI”
(Dalle tavole del Documento di Piano del PGT vigente di Peschiera Borromeo)



PIANO DELLE REGOLE - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Nuclei di antica formazione (art. 15 NTA del PGT)

-  Nuclei rurali e civili di origine storica (naf)
-  Monumenti e altri edifici di particolare interesse
-  Edifici da conservare
-  Immobili di origine rurale da conservare

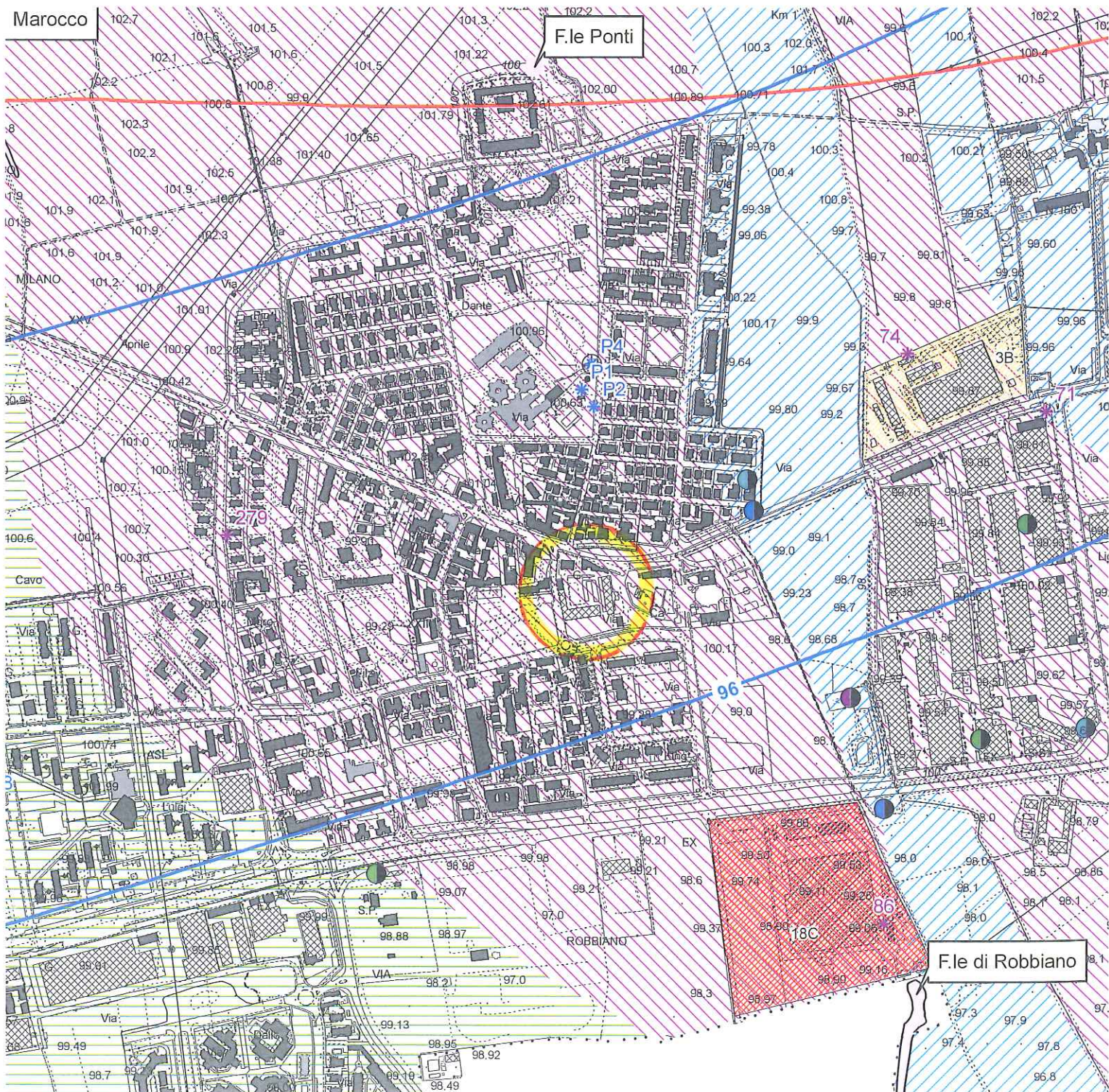
DOCUMENTO DI PIANO

-  Nucleo rurale e civili di origine storica nel TUC

ESTRATTO DELLA TAV. 4 – “CARTA IDROGEOLOGICA”

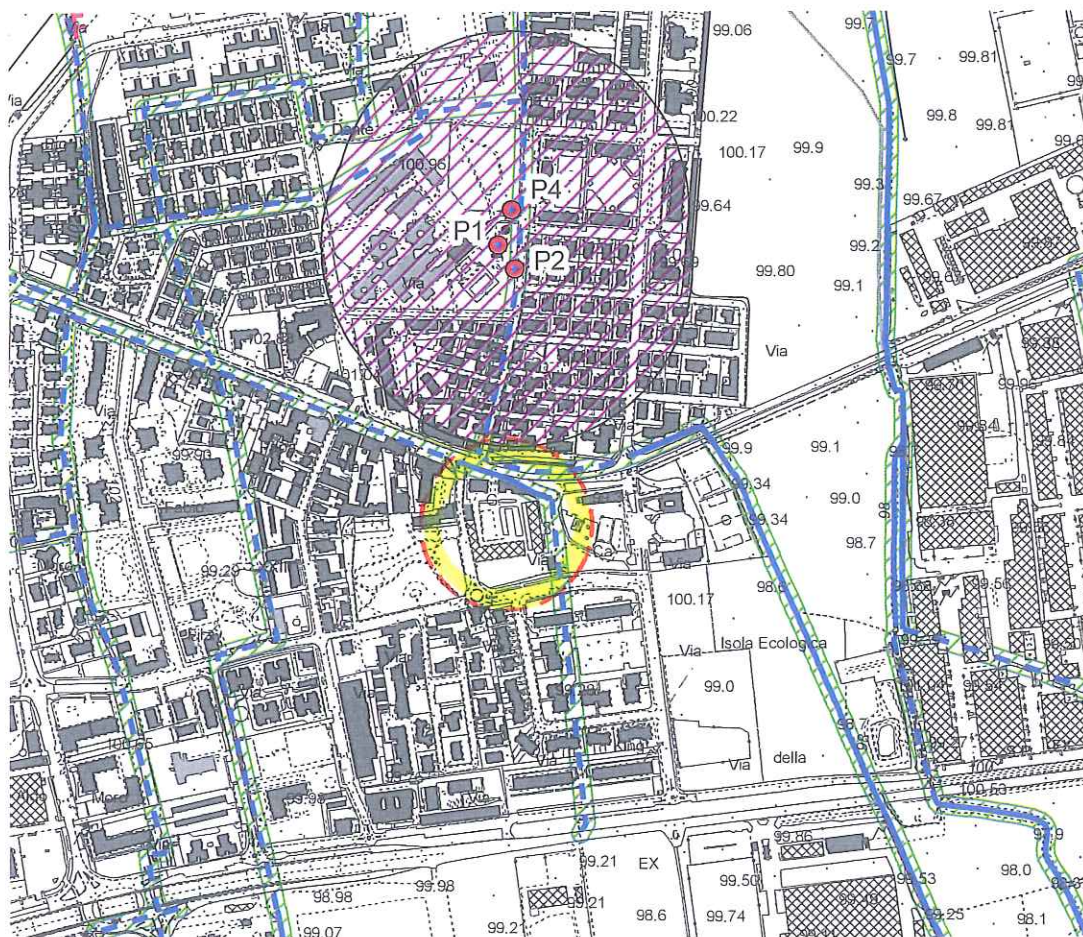
(Dalle tavole allegate allo “Studio geologico, idrogeologico e sismico di supporto al PGT di Peschiera Borromeo”)

	FACIES E GRANULOMETRIA PREVALENTE	PERMEABILITA'	VULNERABILITA'
	Facies alluvionale a ghiaia prevalente	Molto alta	Molto elevata
	Facies alluvionale a sabbia prevalente	Alta	Elevata
	Facies alluvionale a fini prevalenti	Medio - alta	Alta



ESTRATTO DELLA TAV. 6 – “CARTA DEI VINCOLI”

(Dalle tavole allegate allo “Studio geologico, idrogeologico e sismico di supporto al PGT di Peschiera Borromeo)



FASCE DI PROTEZIONE DELLE CAPTAZIONI AD USO POTABILE (D.Lgs. 258/2000)



Zona di tutela assoluta (criterio geometrico: raggio 10 metri)



Zona di rispetto (criterio geometrico: raggio 200 metri)

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA (R.D. 25 luglio 1904, n. 523)



Fascia a consistenti limitazioni (10 metri) relativa a corsi d'acqua

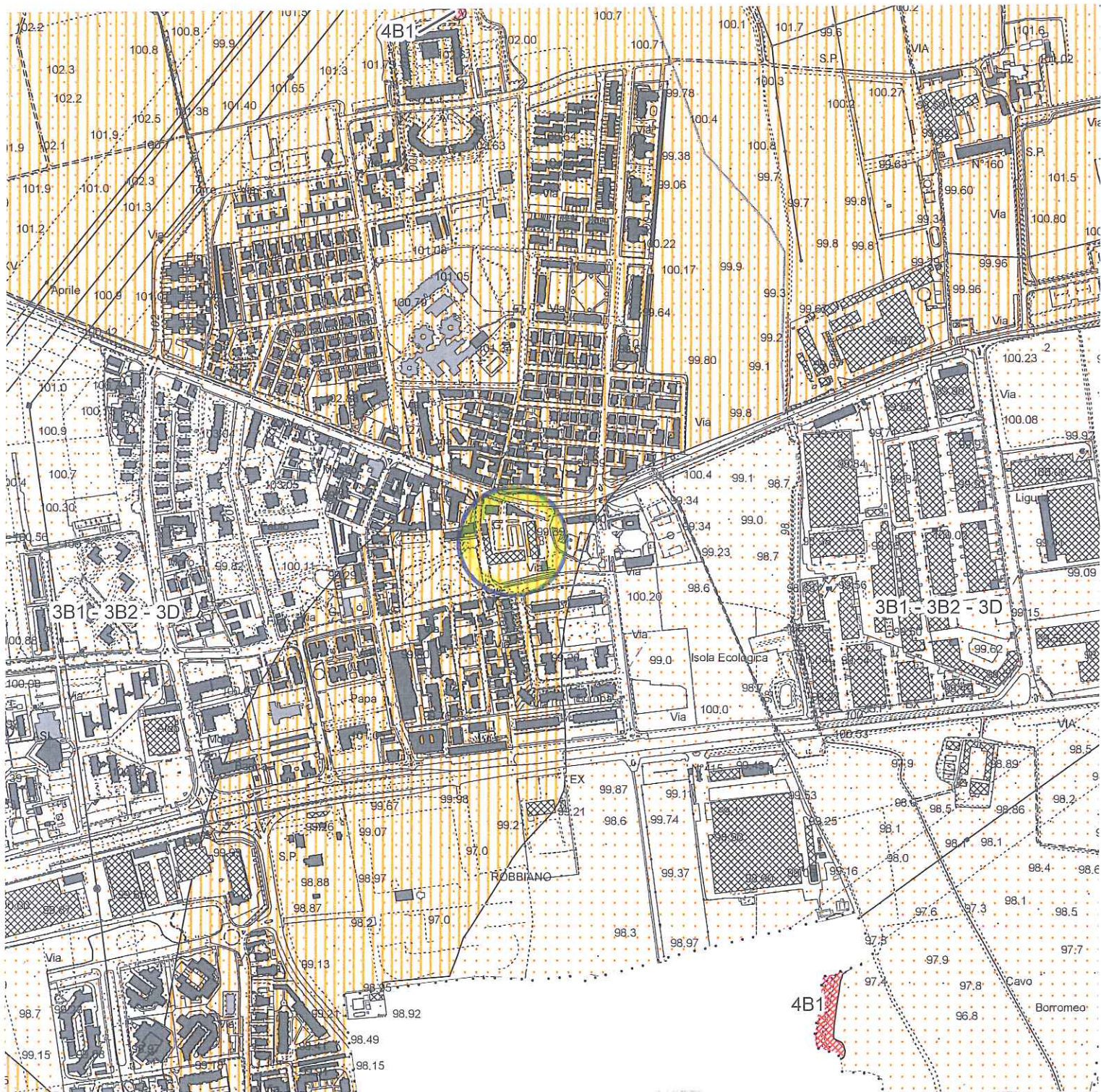


Canale



Canale tombinato

ESTRATTO DELLA TAV. 9 – “CARTA DI FATTIBILITA’ DELLE AZIONI DI PIANO
(Dalle tavole allegate allo “Studio geologico, idrogeologico e sismico di supporto al PGT
di Peschiera Borromeo)



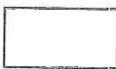

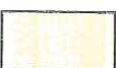



FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (Classe 3)



Aree allagate in occasione di eventi alluvionali del novembre 1947 e 1951
al di fuori delle Fasce della Variante al PAI del fiume Lambro [3.3 (D)]

ESTRATTO DELLA TAV. 4B
“CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE”
(Dalle tavole allegate al Piano di Classificazione Acustica di Peschiera Borromeo)



LEGENDA		valore limite d'immissione dB(A) tempi di riferimento	
		diurno 06,00-22,00	notturno 22,00-06,00
	Classi di destinazioni d'uso del territorio		
	CLASSE I: Aree particolarmente protette	50	40
	CLASSE II: Aree prevalentemente residenziali	55	45
	CLASSE III: Aree di tipo misto	60	50
	CLASSE IV: Aree di intensa attività umana	65	55
	CLASSE V: Aree prevalentemente industriali	70	60
	CLASSE VI: Aree esclusivamente industriali	70	70