



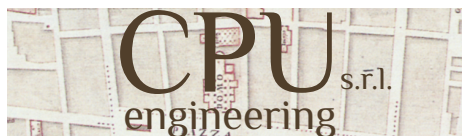
Comune di Merate

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

A.T.I. *Associazione temporanea d'impresa*

Capogruppo mandatario:



CONSULENZA E PROGETTAZIONE URBANISTICA
Sede in Via Obici, 14 25034 Orzinuovi (BS)
Tel. 030 941567 Fax. 030 944121 @ cpu.servizi@gmail.com www.cpuservizi.it

Direttore tecnico:

Arch. Alessandro Magli

con

Arch. Giuliano Zani

Arch. Paola Ceriali

Urb. Matteo Capuzzi

Urb. Severino Arici

Mandatari:

Arch. Maria Cristina Treu

Arch. Carlo Peraboni

con

Arch. Silvia Pezzoli

Dott. Alessandro Trapani

Comune di Merate

Assessore Andrea Valli

Tecnico Arch. Dario Ronchi

Allegato A

Tabella di sintesi delle possibilità di intervento nei tessuti urbani consolidati

Gennaio 2012








IL SINDACO


IL SEGRETARIO

ADOZIONE
Deliberazione C.C. _____
del _____


APPROVAZIONE
Deliberazione C.C. _____
del _____

Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale					
Nome	Definizione	Principio	Funzioni	Interventi ammessi e modalità intervento	Indicazioni puntuali
tessuto R1  riferimento articolo 9 PR	Tessuto storico a prevalente destinazione residenziale – <i>da tutelare</i>	Tutela e conservazione – recupero edilizio, architettonico e funzionale - valorizzazione	Mantenimento funzioni esistenti; funzione residenziale e funzioni compatibili con la residenza (FR1 – Abitazioni, FR2 - Attrezzature al servizio delle abitazioni), compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato (FC2), le attività del settore terziario limitatamente agli uffici e studi professionali (FT1), le attività del settore artigianale limitatamente a quelle dell'artigianato di servizio (FP2.2) a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri. Funzioni compatibili con la residenza max 30% della slp	Risanamento conservativo (intervento diretto) in coerenza con i contenuti dell' Allegato 2; ristrutturazione conservativa (intervento con PCC) in coerenza con i contenuti dell'Allegato 2; se contenimento energetico certificato per l'intero edificio possibilità <i>una tantum</i> del 5% con min mq. 10 e max mq.35 Verifica con art.37 componente geologica	
tessuto R2a  riferimento articolo 10 PR	Ville storiche ed edifici monumentali – <i>da tutelare</i>	Tutela e conservazione – recupero igienico-funzionale - consolidamento	Mantenimento funzioni esistenti; ammesse altre destinazioni solo se compatibili con l'integrità e l'unitarietà dell'immobile	Risanamento conservativo come definito per R1 (art. 9) Nessun incremento Verifica con art.37 componente geologica	presenti al comma 10.5
tessuto R2b  riferimento articolo 11 PR	Tessuto residenziale con elementi di rilievo urbanistico/architettonico in ambiti di particolare pregio storico-ambientale – <i>da mantenere</i>	Recupero igienico e funzionale degli edifici e consolidamento e/o integrazione	Mantenimento funzioni esistenti; funzione residenziale; funzioni compatibili con la residenza max 30% della slp	Ristrutturazione conservativa come R1 (art. 9) fatto salvo per gli edifici EIS (Tav. PR2) per i quali si veda l'articolo 31 Se contenimento energetico certificato (-10%) per l'intero edificio possibilità <i>una tantum</i> ampliamento slp del 20% con min mq. 25 e max mq. 100 Verifica con art.37 componente geologica	
Nome	Definizione	Principio	Funzioni	Interventi ammessi e modalità intervento	Indicazioni puntuali


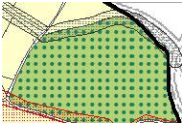

<p>tessuto R3</p>  <p>riferimento articolo 13 PR</p>	<p>Tessuto residenziale a media e bassa densità – <i>da mantenere</i></p>	<p>Recupero edilizio e funzionale degli edifici, consolidamento e/o integrazione degli elementi strutturali</p>	<p>Mantenimento funzioni esistenti; funzione residenziale; funzioni compatibili con la residenza max 30% della slp</p>	<p>con intervento diretto: ristrutturazione edilizia della Slp esistente - Se contenimento energetico certificato (-10%) per l'intero edificio possibilità <i>una tantum</i> del 20% con min mq. 25 e max mq. 100</p> <p>con PCC: nuova costruzione (su lotto libero o a completamento degli indici previsti)</p> <p>Possibile ristrutturazione urbanistica con PA – in questo caso incremento di slp sino ad un massimo del 10% dell'esistente. Possibilità di deroga ai parametri urbanistici</p> <p>Verifica con art.37 componente geologica</p> <p>Indici e parametri</p> <p>Uf mq/mq 0,30 (esistente se >)</p> <p>RC % 40 (esistente se >)</p> <p>Spd % 30 (esistente se <)</p> <p>H ml 7,50 (esistente se >)</p>	<p>presenti al comma 13.6</p>
<p>tessuto R4</p>  <p>riferimento articolo 14 PR</p>	<p>Tessuto residenziale a media e bassa densità - <i>da razionalizzare</i></p>	<p>Recupero edilizio e razionalizzazione con interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia. Prevista la ristrutturazione urbanistica</p>	<p>Mantenimento funzioni esistenti; funzione residenziale; funzioni compatibili con la residenza max 50% della slp</p>	<p>con intervento diretto: ristrutturazione edilizia della Slp esistente - Se contenimento energetico certificato (-10%) per l'intero edificio possibilità <i>una tantum</i> del 20% con min mq. 25 e max mq. 100</p> <p>con PCC: nuova costruzione (su lotto libero o a completamento degli indici previsti)</p> <p>Possibile ristrutturazione urbanistica con PA – in questo caso incremento sino ad un massimo del 15% dell'esistente. Possibilità di deroga ai parametri urbanistici</p> <p>Verifica con art.37 componente geologica</p> <p>Indici e parametri</p> <p>Uf mq/mq 0,40 (esistente se >)</p> <p>RC % 40 (esistente se >)</p> <p>Spd % 30 (esistente se <)</p> <p>H ml 7,50 (esistente se >)</p>	
<p>Nome</p>	<p>Definizione</p>	<p>Principio</p>	<p>Funzioni</p>	<p>Interventi ammessi e modalità intervento</p>	<p>Indicazioni puntuali</p>

<p>tessuto R5</p>  <p>riferimento articolo 15 PR</p>	<p>Tessuto residenziale a media e bassa densità – <i>da riqualificare</i></p>	<p>Riqualificazione mediante interventi di sostituzione edilizia e nuova edificazione. Prevista la ristrutturazione urbanistica</p>	<p>Mantenimento funzioni esistenti; funzione residenziale; compatibili le destinazioni terziarie FT (ad esclusione della destinazione FT4 turistico ricettiva e delle attività del settore commerciale FC3 in medie strutture limitatamente al livello 1); Funzioni compatibili con la residenza max 50% della slp</p>	<p>con PCC sia ristrutturazione edilizia della Slp esistente che nuova costruzione - Se contenimento energetico certificato (-10%) per l'intero edificio possibilità <i>una tantum</i> del 20% con min mq. 25 e max mq. 100</p> <p>Possibile ristrutturazione urbanistica con PA – in questo caso incremento sino ad un massimo del 15% dell'esistente. Possibilità di deroga ai parametri urbanistici Verifica con art.37 componente geologica</p> <p>Indici e parametri</p> <p>Uf mq/mq 0,55 (esistente se >)</p> <p>RC % 40 (esistente se >)</p> <p>Spd % 30 (esistente se <)</p> <p>H ml 7,50 (esistente se >)</p>	
--	---	---	--	---	--

Tessuti consolidati a prevalente destinazione non residenziale

Nome	Definizione	Principio	Funzioni	Interventi ammessi e modalità intervento	Indicazioni puntuali
<p>tessuto P1</p>  <p>riferimento articolo 17 PR</p>	<p>Tessuto produttivo prevalentemente industriale di grande dimensione</p>	<p>Mantenimento delle strutture produttive con finalità di riqualificazione</p>	<p>Mantenimento funzioni esistenti; Funzioni produttive FP; compatibili residenza max 130 mq di slp, le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi pubblici (FC1) ed agli esercizi di vicinato (FC2); le attività del settore terziario limitatamente agli uffici e studi professionali (FT1). Funzioni compatibili max 20% della slp</p>	<p>Tutto previsto con intervento diretto Verifica con art.37 componente geologica</p> <p>Indici e parametri</p> <p>RC % 60 (esistente se >)</p> <p>Spd % 10 (esistente se <)</p> <p>H ml. 12 (esistente se >)</p>	<p>presenti al comma 17.6</p>
Nome	Definizione	Principio	Funzioni	Interventi ammessi e modalità intervento	Indicazioni puntuali

<p>tessuto P2</p>  <p>riferimento articolo 18 PR</p>	<p>Tessuto produttivo artigianale – industriale di media dimensione</p>	<p>Mantenimento delle strutture produttive con finalità di riqualificazione</p>	<p>Mantenimento funzioni esistenti; Funzioni produttive FP; compatibili residenza max 130 mq di slp, le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi pubblici (FC1) ed agli esercizi di vicinato (FC2); le attività del settore terziario limitatamente agli uffici e studi professionali (FT1). Funzioni compatibili max 40% della slp Nuove attività di logistica previo PA e studio della viabilità comunale e dei comuni limitrofi</p>	<p>Tutto previsto con intervento diretto Verifica con art.37 componente geologica</p> <p>Indici e parametri</p> <p>RC % 50 (esistente se >) Spd % 10 (esistente se <) H ml. 10 (esistente se >)</p>	<p>presenti al comma 18.6</p>
<p>tessuto P3</p>  <p>riferimento articolo 19 PR</p>	<p>Tessuto produttivo di piccola dimensione inserito nel tessuto a prevalente presenza residenziale</p>	<p>Ridefinizione delle funzioni insediate – da incentivare la sostituzione con funzioni residenziali</p>	<p>Destinazione residenziale; compatibili le destinazioni terziarie FT (ad esclusione di FT4 turistico ricettiva); le attività del settore commerciale FC3 – Commercio in media struttura. Funzioni compatibili max 50% della slp</p>	<p>Con PCC sia ristrutturazione edilizia della Slp esistente che nuova costruzione. Se contenimento energetico certificato (-10%) per l'intero edificio possibilità <i>una tantum</i> del 20% con min mq. 25 e max mq. 100</p> <p>Possibile ristrutturazione urbanistica con PA – in questo caso incremento sino ad un massimo del 15% dell'esistente. Possibilità di deroga ai parametri urbanistici Verifica con art.37 componente geologica</p> <p>Indici e parametri</p> <p>Uf mq/mq 0,55 (esistente se >) RC % 50 (esistente se >) Spd % 30 (esistente se <) H ml. 7,50 (esistente se >)</p>	<p>presenti al comma 19.6</p>
<p>tessuto P4</p>  <p>riferimento articolo 20 PR</p>	<p>Tessuto produttivo con fronti commerciali e/o direzionali</p>	<p>Mantenimento delle strutture produttive aumentando la compatibilità con l'ambiente circostante. Previsti interventi di completamento funzionali al</p>	<p>Mantenimento funzioni esistenti; Funzioni produttive FP; compatibili residenza max 130 mq di slp, destinazioni d'uso terziarie FT, ad esclusione della destinazione FT4 - Turistico ricettiva all'aria aperta; FC3 – Commercio in media strutture (limitatamente alla classe 1). Funzioni compatibili max 30% della</p>	<p>Tutto con intervento diretto Verifica con art.37 componente geologica</p> <p>Indici e parametri</p> <p>RC % 50 (esistente se >) Spd % 10 (esistente se <) H ml. 10 (esistente se >)</p>	

		mantenimento delle attività produttive esistenti	slp		
Nome	Definizione	Principio	Funzioni	Interventi ammessi e modalità intervento	Indicazioni puntuali
tessuto P5  riferimento articolo 21 PR	Tessuto a prevalente presenza commerciale, terziario e direzionale	Mantenimento delle strutture commerciali; previsti interventi di completamento funzionali al mantenimento delle attività esistenti	Mantenimento funzioni esistenti; Funzioni FT, Attività del settore terziario e funzione commerciale FC Funzioni compatibili max 40% della slp	Tutto con intervento diretto Verifica con art.37 componente geologica Indici e parametri RC % 60 (esistente se >) Spd % 10 (esistente se <) H ml. 10 (esistente se >)	presenti al comma 21.6
Altri tessuti ed elementi individuati					
Nome	Definizione	Principio	Funzioni	Interventi ammessi e modalità intervento	Indicazioni puntuali
tessuto VR  riferimento articolo 22 PR	Verde di rispetto e di salvaguardia ambientale	Aree complementari alla residenza; maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano	Mantenimento funzioni esistenti; Funzione residenziale; funzioni compatibili: le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato (FC2), le attività del settore terziario limitatamente agli uffici e studi professionali (FT1), le attività del settore artigianale limitatamente a quelle dell'artigianato di servizio (FP2.2) a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri. Funzioni compatibili max 30% della slp	con intervento diretto: ristrutturazione edilizia della Slp esistente - Se contenimento energetico certificato (-10%) per l'intero edificio possibilità <i>una tantum</i> del 20% con min mq. 25 e max mq. 100 Indici e parametri Spd % 80 (esistente se <) Hmax ml. Uguale all'esistente	presenti al comma 22.6
Nome	Definizione	Principio	Funzioni	Interventi ammessi e modalità intervento	Indicazioni puntuali
tessuto AIC  riferimento articolo 23 PR	Impianti per la distribuzione di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada	Riferimento L.R. 7.08.08 n° 25; previsione di nuove aree di vendita solo su aree di adeguate dimensioni, in modo da non pregiudicare	Vendita carburante e funzioni relative ai servizi accessori come definite dall'art. 2 comma J della Legge Regionale 24/2004 e s.m.i.	Per le stazioni di servizio lungo la viabilità principale, max 500 mq di spazio per parcheggi, manovra, Amnesso nuovo impianto a metano solo esternamente al centro abitato, non sono in previsione nuovi impianti rispetto agli esistenti, trasferimento o rilocalizzazione di	presenti al comma 23.6

		<p>la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e da non modificare l'immagine della qualità urbana</p>		<p>impianti esistenti solo esterni al centro abitato possibilmente vicino a tessuti P.</p> <p>Indici e parametri</p> <p>SLP mq 60 (esistente se >)</p> <p>Spd % 15</p> <p>Hmax ml 5,00</p>	
--	--	---	--	--	--

