

# L'ABITARE



COMUNE  
DI CASCINA



*guida per la lettura  
delle Norme Tecniche di  
Attuazione del vigente  
Regolamento Urbanistico*

CASCINA MAGGIO 2016



# indice

Introduzione .....	pag.	5
a cura del Sindaco Alessio Antonelli		

## **Capitolo 1** **Aree urbane storiche**

Edificio di valore architettonico (R1).....	pag.	9
Edificio di interesse tipologico (R2).....	pag.	10
Edificio di interesse ambientale (R3).....	pag.	11
Edificio degradato o in contrasto (RU).....	pag.	13
Edificio non classificato .....	pag.	19
Le nostre Corti .....	pag.	20

## **Capitolo 2** **Aree residenziali di completamento**

Zone B1 .....	pag.	25
---------------	------	----

## **Capitolo 3** **Tutela e valorizzazione del territorio rurale**

Edificio di valore architettonico (R1).....	pag.	37
Edificio di interesse tipologico (R2).....	pag.	37
Edificio di interesse ambientale (R3).....	pag.	38
Edificio classificato recente .....	pag.	39
Edificio non classificato .....	pag.	42



Questi quaderni sono stati pensati per addetti ai lavori e semplici cittadini che vogliono investire nel nostro territorio cogliendo le nuove occasioni e le ampie possibilità contenute nella nuova variante al R.U. Le schede che seguono offrono esempi chiari e spiegazioni concise delle principali novità di carattere urbanistico ed edilizio.

In questi cinque anni abbiamo ripensato Cascina: abbiamo dotato la nostra comunità degli indispensabili strumenti urbanistici che ne disegnano il presente e il futuro prossimo, avendo a cuore la salvaguardia dell'ambiente e una migliore qualità della vita attuando nuove progettualità attraverso una rinnovata visione del bene comune. Con la nuova variante al regolamento urbanistico sono stati potenziati gli strumenti normativi a tutela del territorio, riducendo la possibilità di realizzare nuove costruzioni che potrebbero compromettere ulteriormente la sicurezza idrogeologica. Lo studio del territorio è stato, difatti, l'imprescindibile premessa delle scelte urbanistiche fatte: oggi è impossibile costruire in zone a rischio idraulico o che possano compromettere, se edificate, la sicurezza delle aree vicine. Non a caso, siamo stati tra i primi Comuni ad attuare le disposizioni della nuova legge regionale, privilegiando il recupero e riducendo di 3/4 la superficie edificabile nelle zone di completamento. La nostra "rivoluzione verde" è un nuovo modo di pensare la città, di scomporla per ricrearla più moderna e secondo il principio dello sviluppo sostenibile, incentivando e premiando chi punta sulla qualità e il rispetto dell'ambiente.

Abbiamo scelto di premiare chi "pensa diversamente" puntando su efficienza energetica, qualità e salubrità degli edifici. L'architettura sostenibile è una filosofia progettuale che denota una spiccata sensibilità verso la costruzione di edifici virtuosi.

Premiare la qualità significa al tempo stesso valorizzazione dell'eccellenza locale e elevazione degli standard qualitativi, due elementi che da soli significano investire in sicurezza e legalità.

*Sindaco  
Alessio Antonelli*

Gli schemi che seguono sono una guida per la lettura delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) allegate al vigente Regolamento Urbanistico. Gli esempi non sono esaustivi dell'intera disciplina.

# **CAPITOLO 1**

## **Aree urbane storiche**

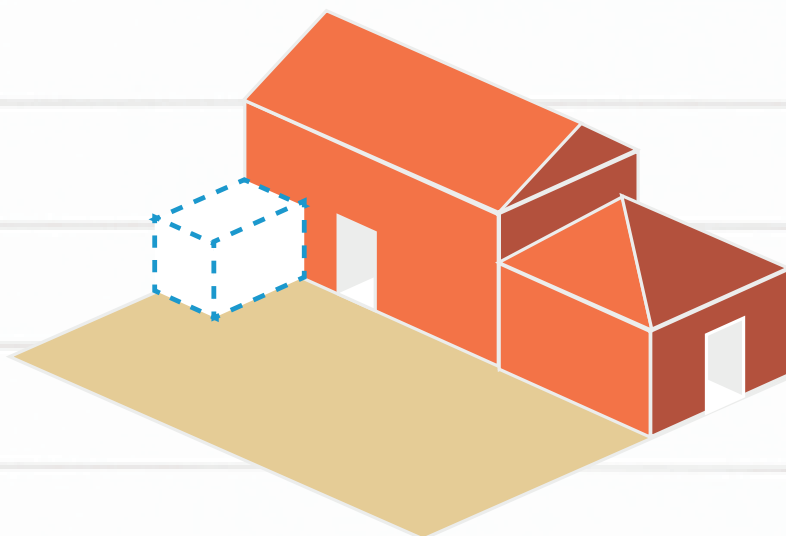
Articolo 24.1 NTA

-Patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane storiche-





# Tipologia a. Edificio Rosso 1 (R1) edificio di valore architettonico



## Cosa puoi fare?

- Manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 15.1)
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia "leggera" (art. 15.2 - R1)

### FRAZIONAMENTO:

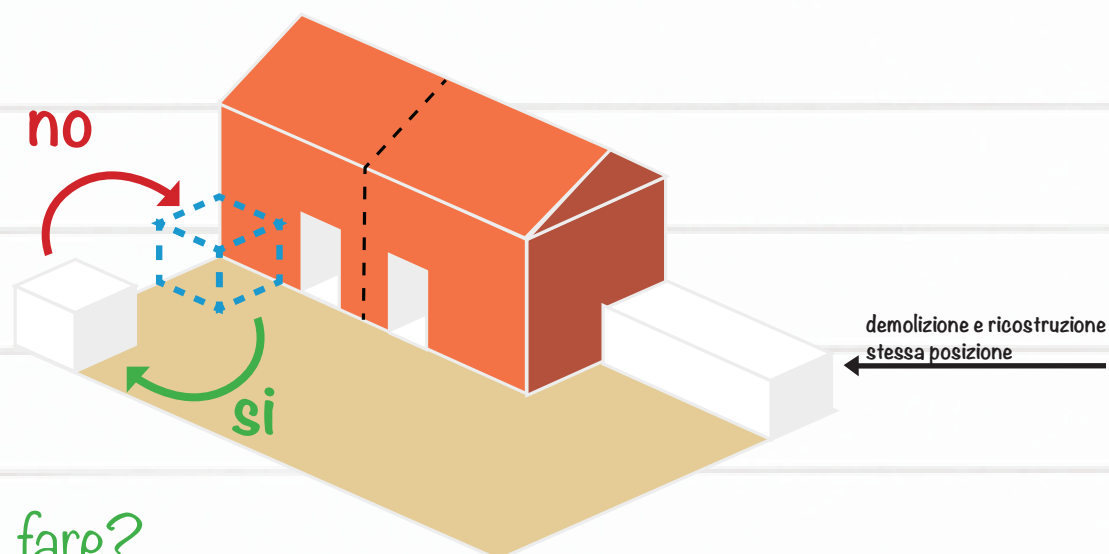
possibile se le nuove UNITA' IMMOBILIARI DERIVATE (anche diverse dal residenziale) si inseriscono in porzioni dell'edificio con propria individualità e senza introdurre separazioni incongrue

### CAMBIO D'USO:

possibile se compatibile con l'organismo e con le destinazioni ammesse nella disciplina di zona (art.24)

**Intervento Green:** nessuna agevolazione

## Tipologia b. Edificio rosso 2 (R2) edificio di interesse tipologico



### Cosa puoi fare?

- Manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 15.1)
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con modifiche strutturali verticali (art. 15.2 - R2)

#### AMPLIAMENTO:

possibile per adeguamenti igienico sanitari

#### FRAZIONAMENTO:

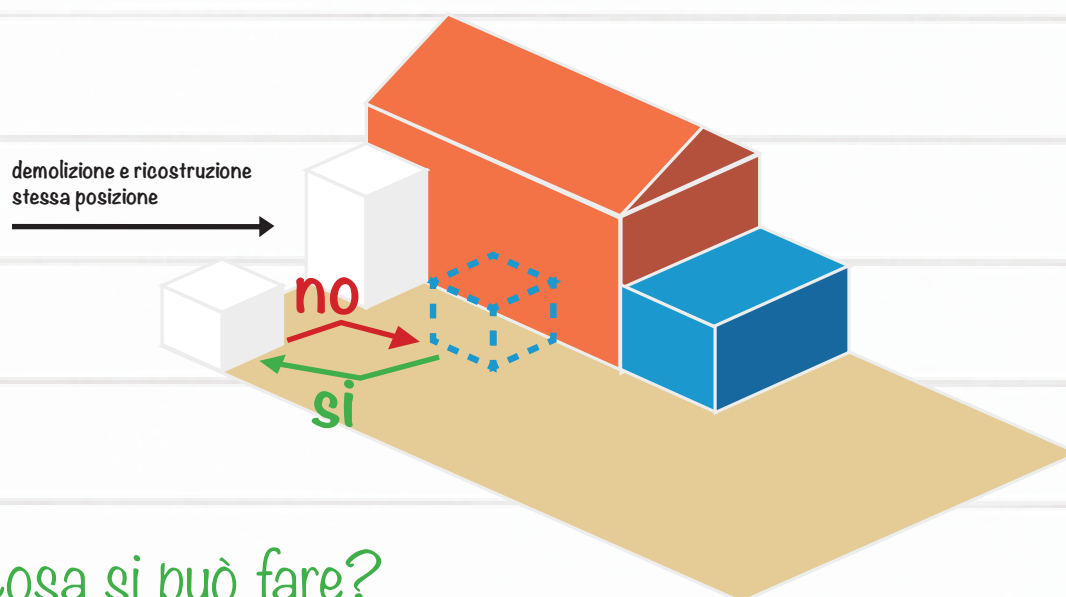
possibile se le nuove UNITA' IMMOBILIARI DERIVATE (anche diverse dal residenziale) si inseriscono in porzioni dell'edificio con propria individualità e senza introdurre separazioni incongrue

#### CAMBIO D'USO:

possibile se compatibile con l'organismo e con le destinazioni ammesse nella disciplina di zona (art.24)

**Intervento GREEN:** nessun agevolazione

## Tipologia c. Edificio rosso 3 (R3) edificio di interesse ambientale



### Cosa si può fare?

- Manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 15.1)
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con modifiche strutturali orizzontali (art. 15.2 - R3)

#### AMPLIAMENTO:

possibile ampliamento una tantum: addizione volumetrica o addizione pertinenziale (solo in aderenza) fino a 20mq della Superficie Utile Lorda per il solo residenziale

#### FRAZIONAMENTO:

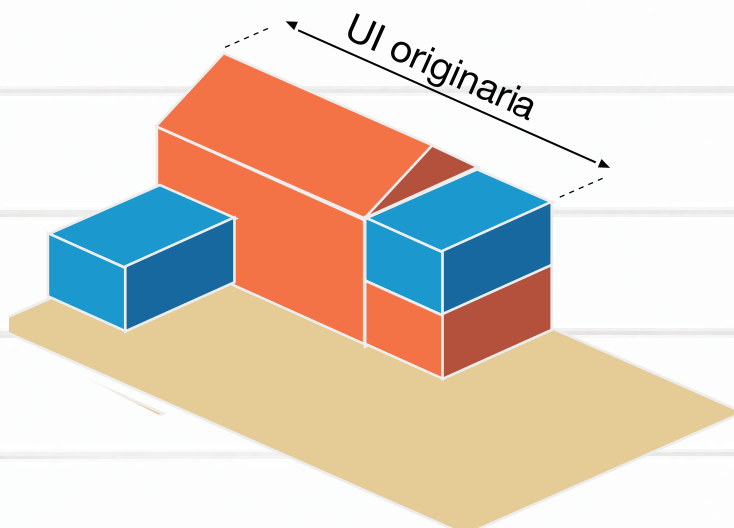
possibile salvo le limitazioni dell'ampliamento funzionale

#### CAMBIO D'USO:

possibile se compatibile con l'organismo e con le destinazioni ammesse nella disciplina di zona (art.24), salvo le limitazioni dell'ampliamento funzionale

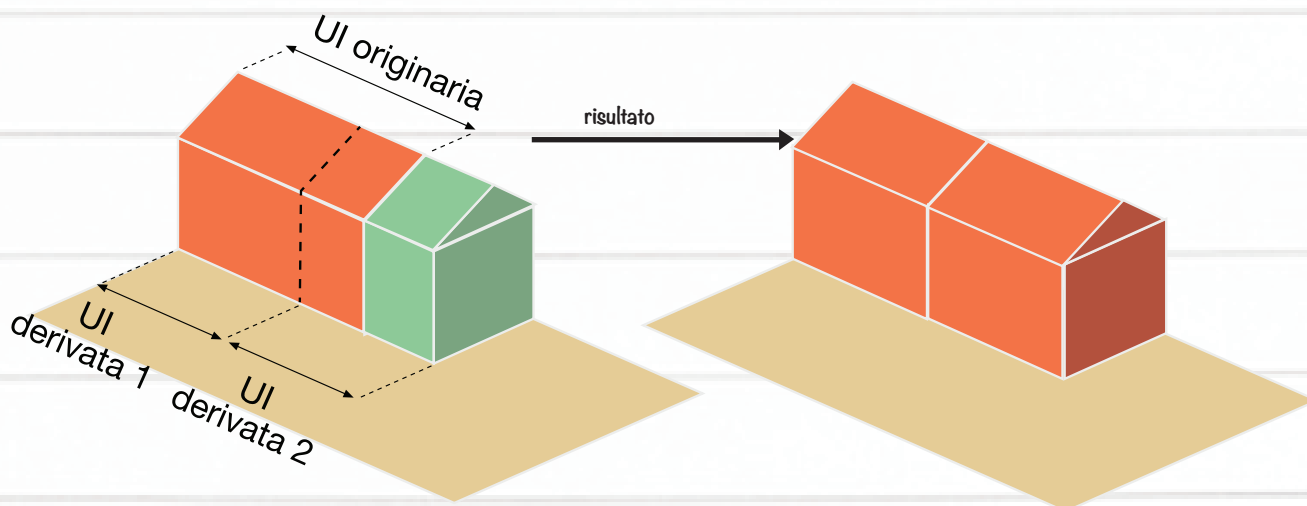
## A) AMPLIAMENTO UNA TANTUM

Addizione volumetrica fuori dalla sagoma esistente con sopraelevazione/in aderenza fino a 20 mq della Sul

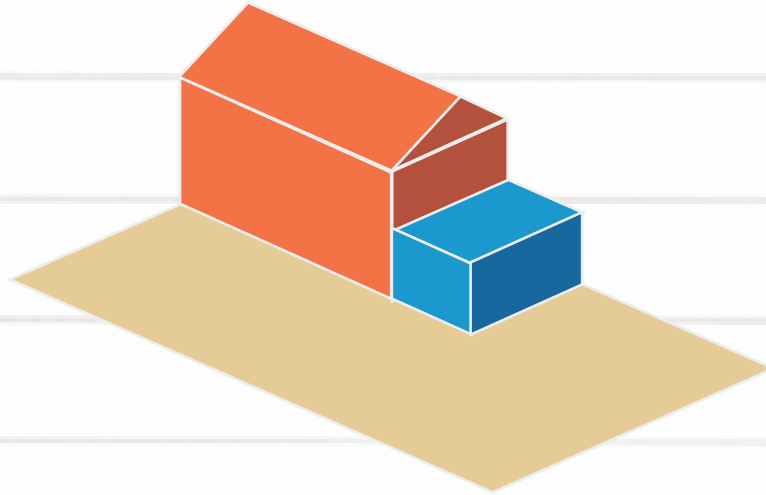


### Intervento GREEN

Con intervento certificato CasaClima Classe A/Classe R: ampliamento una tantum fuori dalla sagoma esistente senza cambio d'uso finalizzato alla realizzazione di una nuova unità residenziale con addizione volumetrica fino a 20 mq Sul



## Tipologia d: Edificio rosso RU edificio degradato o in contrasto



### Cosa puoi fare?

- Manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 15.1)
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'edificio (art. 15.2 - R4)
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione (art. 15.2 - R5)
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (art. 15.2 - R6)
- Sostituzione edilizia (art. 15.5)
- Ristrutturazione urbanistica

#### AMPLIAMENTO:

possibile ampliamento una tantum: addizione volumetrica o addizione pertinenziale (solo in aderenza) fino a 20mq della Superficie Utile Lorda per il solo residenziale

#### FRAZIONAMENTO:

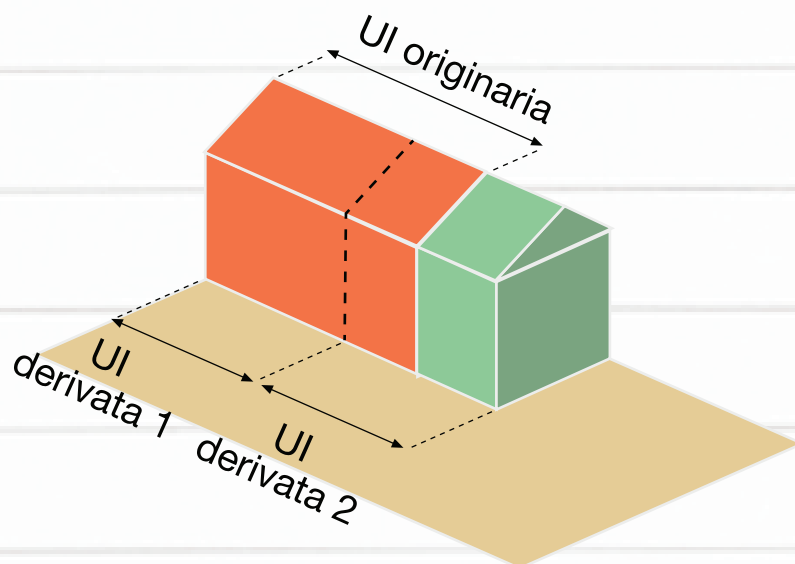
possibile salvo le limitazioni dell'ampliamento funzionale

#### CAMBIO D'USO:

possibile se compatibile con l'organismo e con le destinazioni ammesse nella disciplina di zona (art. 24), salvo le limitazioni dell'ampliamento funzionale

## Intervento GREEN

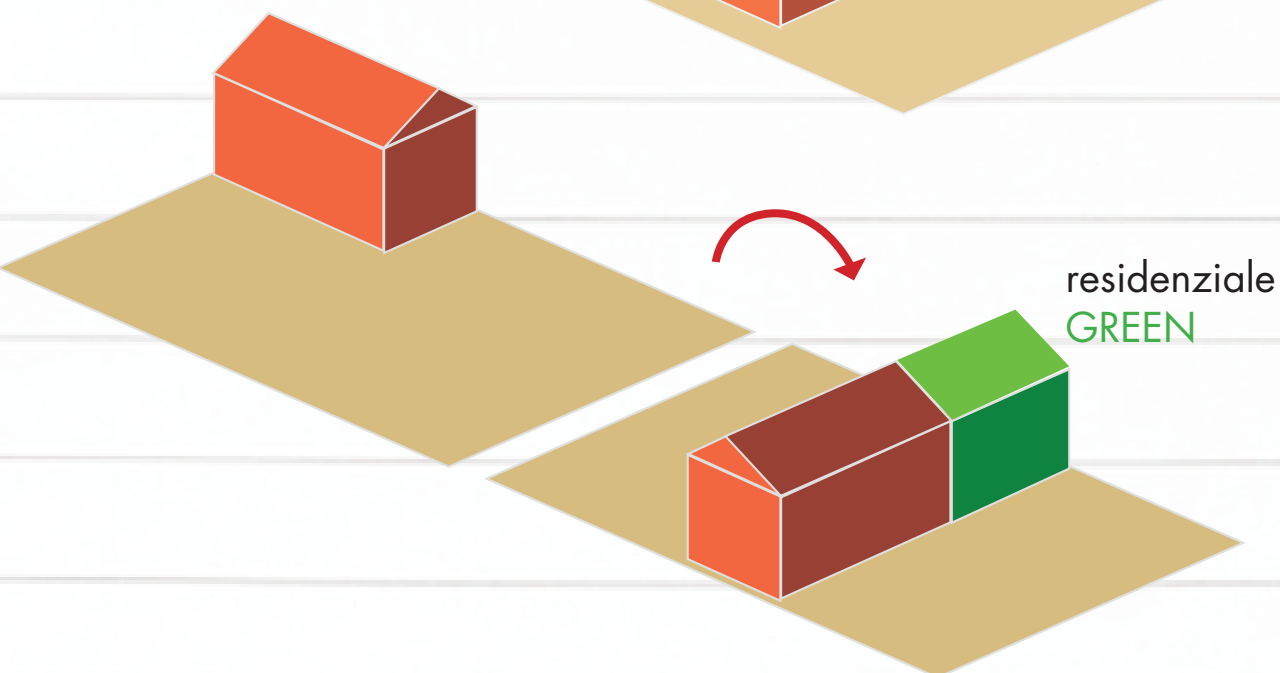
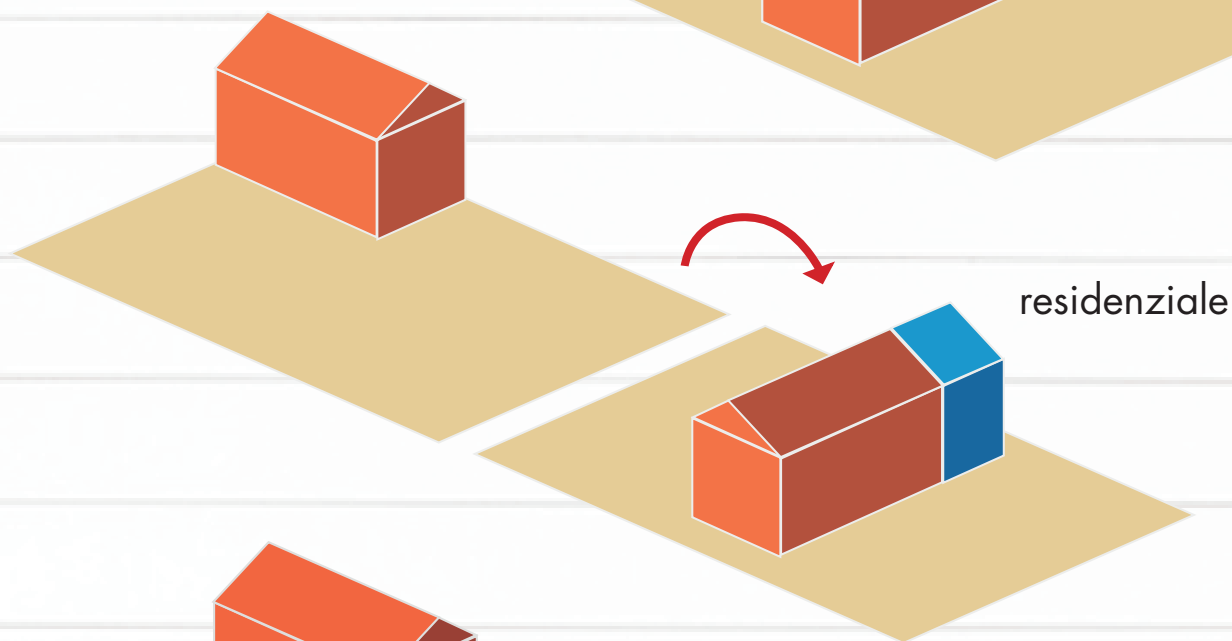
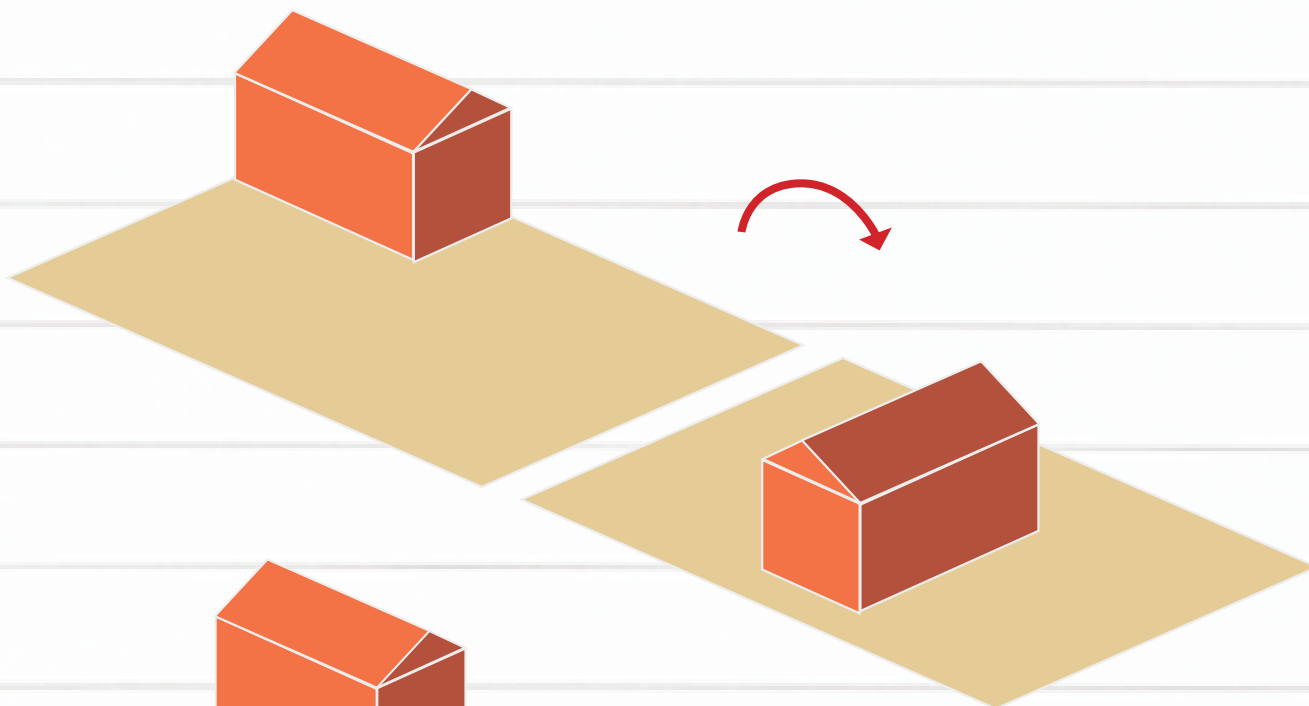
Ampliamento una tantum fuori dalla sagoma esistente senza cambio d'uso finalizzato alla realizzazione di una nuova unità residenziale con addizione volumetrica fino a 40 mq Sul (anziché fino a 20 mq come nel caso precedente)



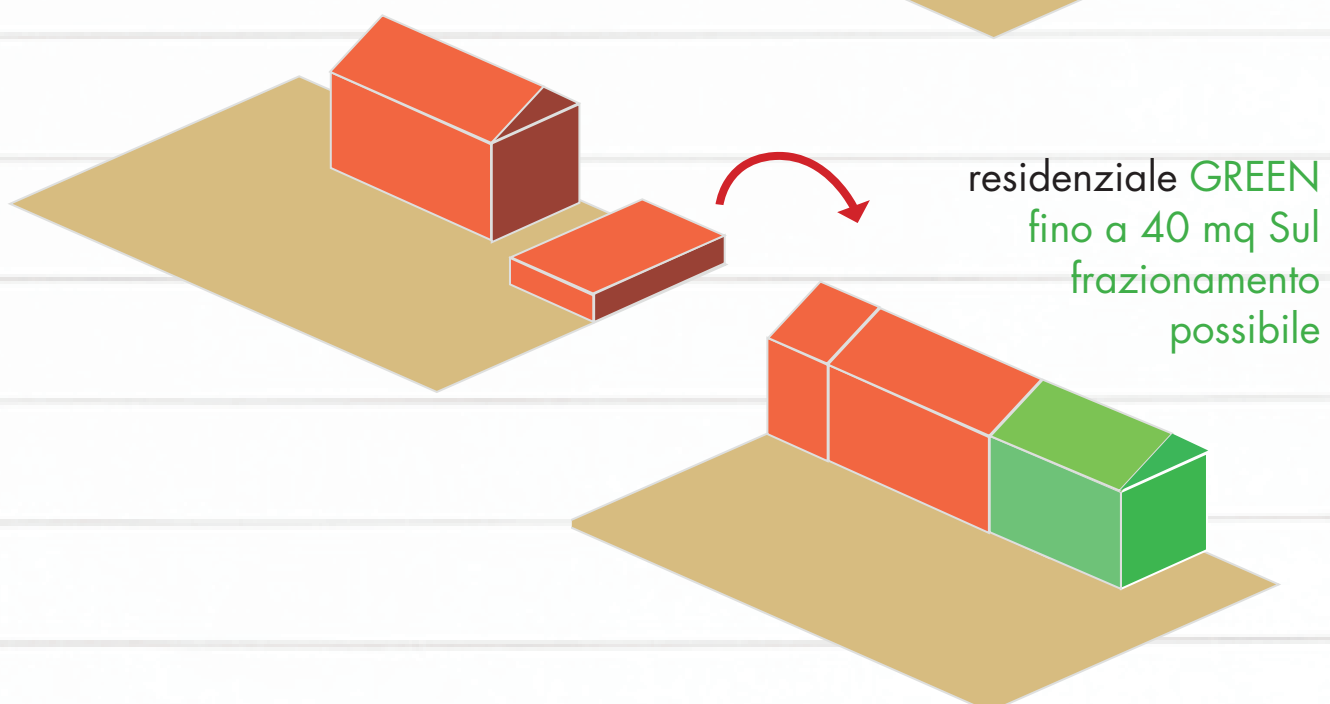
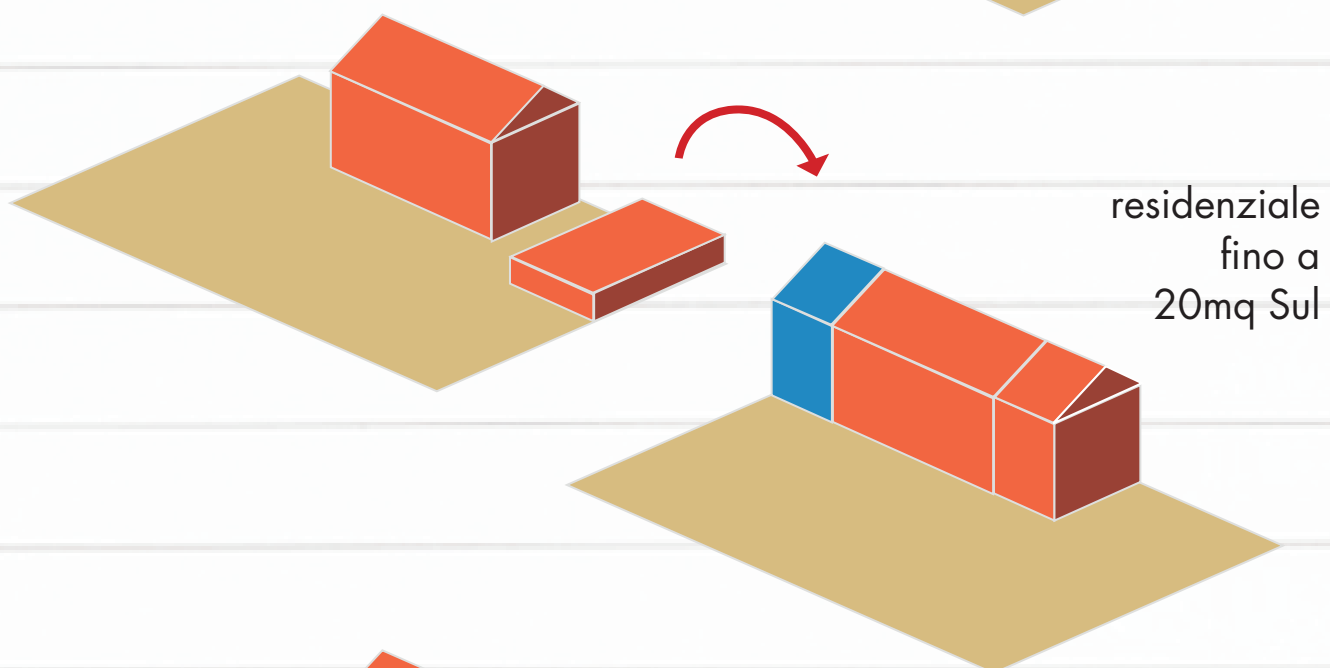
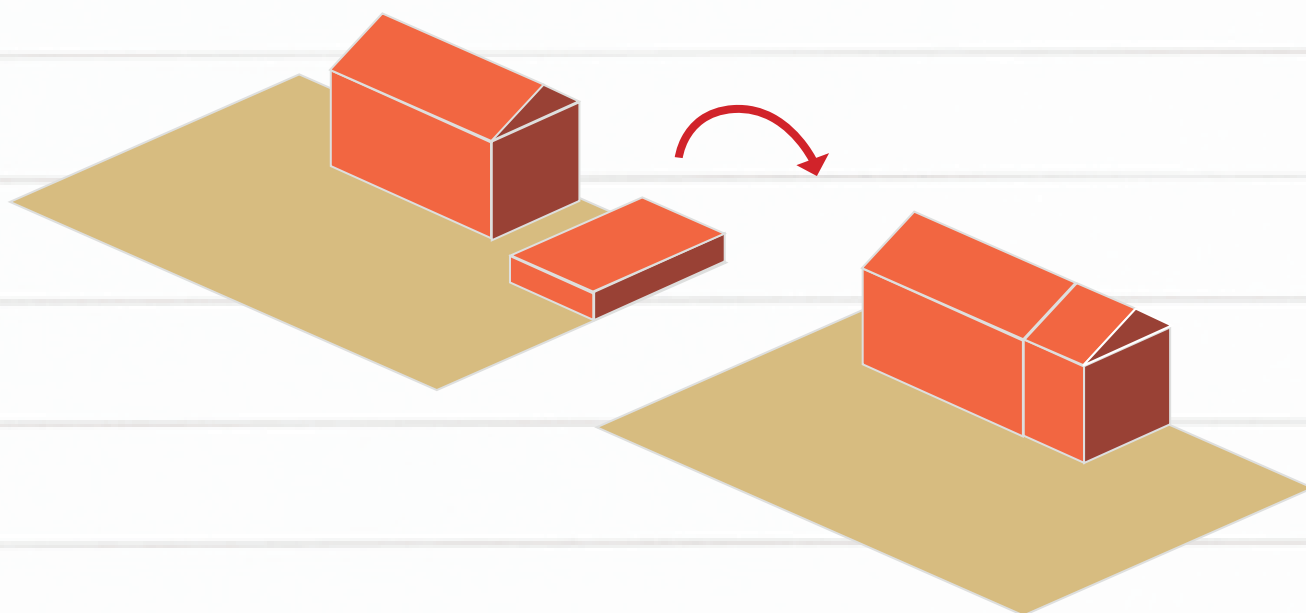
Casistiche

## A) SOSTITUZIONE EDILIZIA (ART.15.5)

Demolizione e ricostruzione con spostamento dell'edificio (possibile anche nel non residenziale).



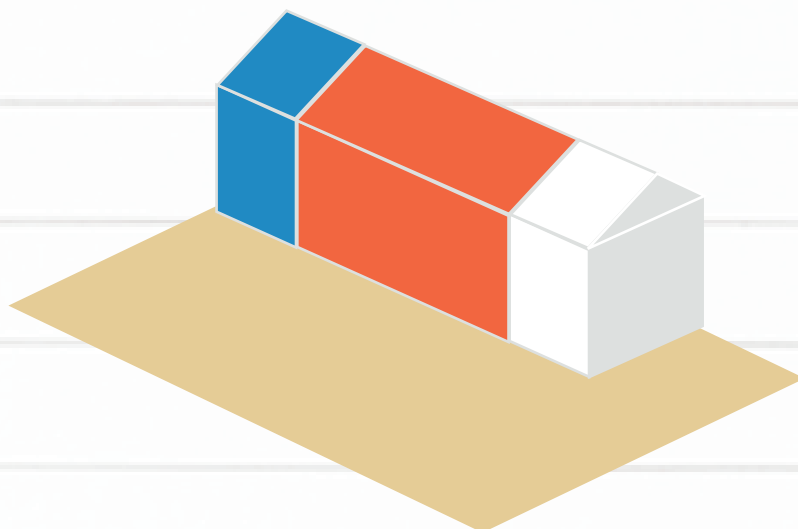
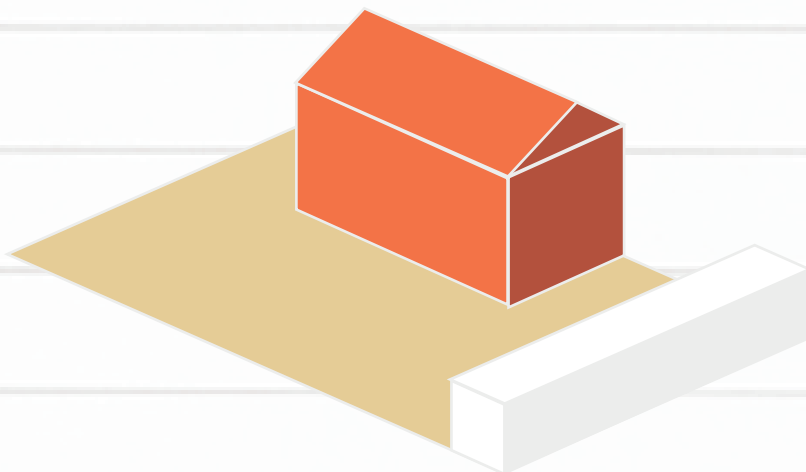
## B) AMPLIAMENTO PER ACCORPAMENTO





### **C) AMPLIAMENTO PER ACCORPAMENTO DI EDIFICI NON CLASSIFICATI**

In caso di accorpamento di edifici non classificati vale la limitazione di "edificio non classificato" e quindi non è possibile creare nuove unità abitative.



**AMPLIAMENTO:**

possibile ampliamento una tantum funzionale fino a 20 mq Sul per il solo residenziale

**CAMBIO D'USO:** possibile, senza la creazione di nuove unità residenziali

**FRAZIONAMENTO:** non possibile.

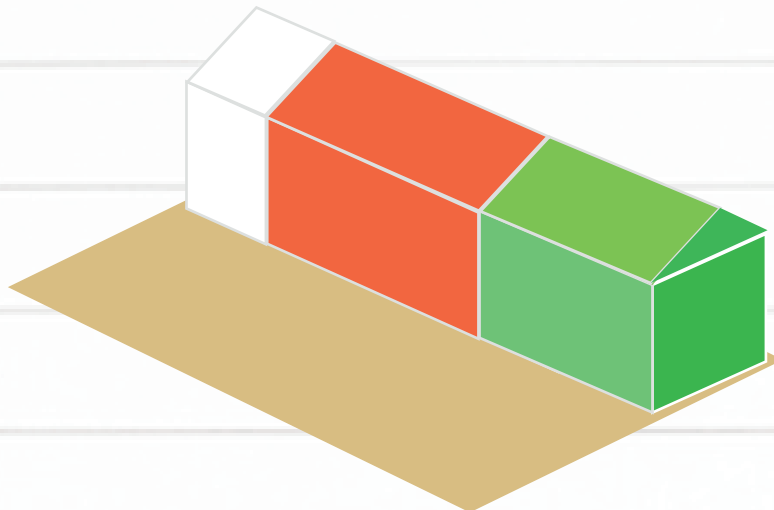
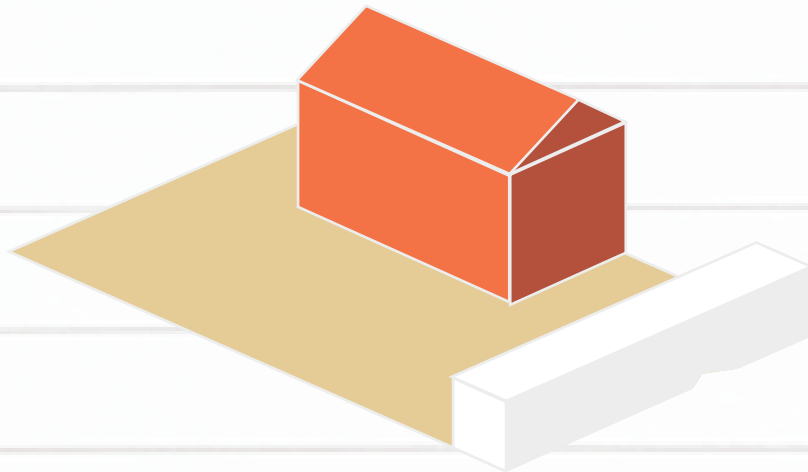
La consistenza derivante dall'ampliamento e dall'accorpamento non può essere usata per una nuova unità residenziale.

## Intervento GREEN

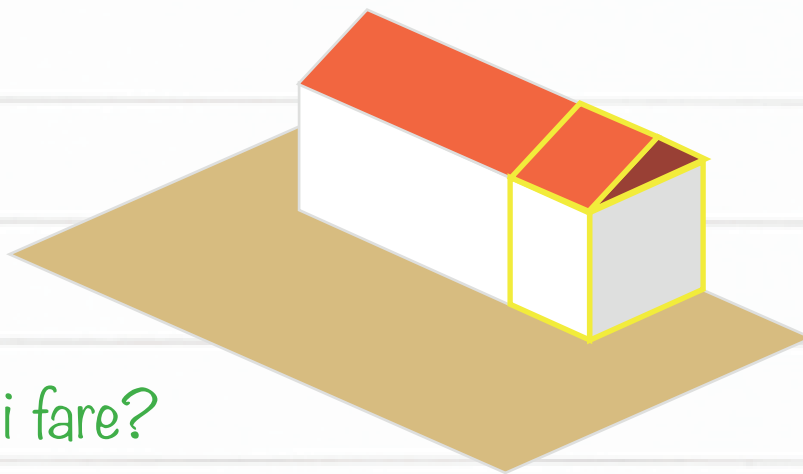
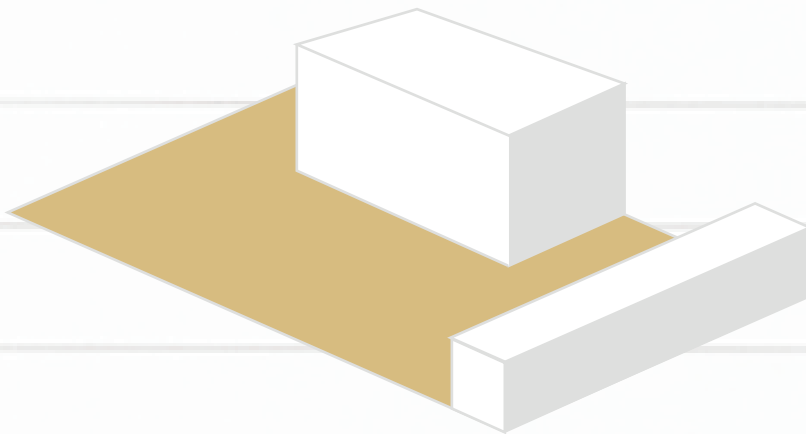
Ampliamento una tantum di 40 mq della Sul anziché 20 mq come nell'esempio precedente.

FRAZIONAMENTO: non possibile.

La consistenza derivante dall'ampliamento e dall'accorpamento non può essere usata per una nuova unità residenziale



## Tipologia e: Edificio bianco edificio non classificato



### Cosa puoi fare?

- Manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 15.1)
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'edificio (art. 15.2 - R4)
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione (art. 15.2 - R5)
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (art. 15.2 - R6)
- Sostituzione edilizia (art. 15.5)
- Ristrutturazione urbanistica
- Demolizione

#### AMPLIAMENTO:

possibile per accorpamento di edifici e manufatti oggetto di demolizione, per le unità residenziali l'accorpamento è possibile come ampliamento funzionale

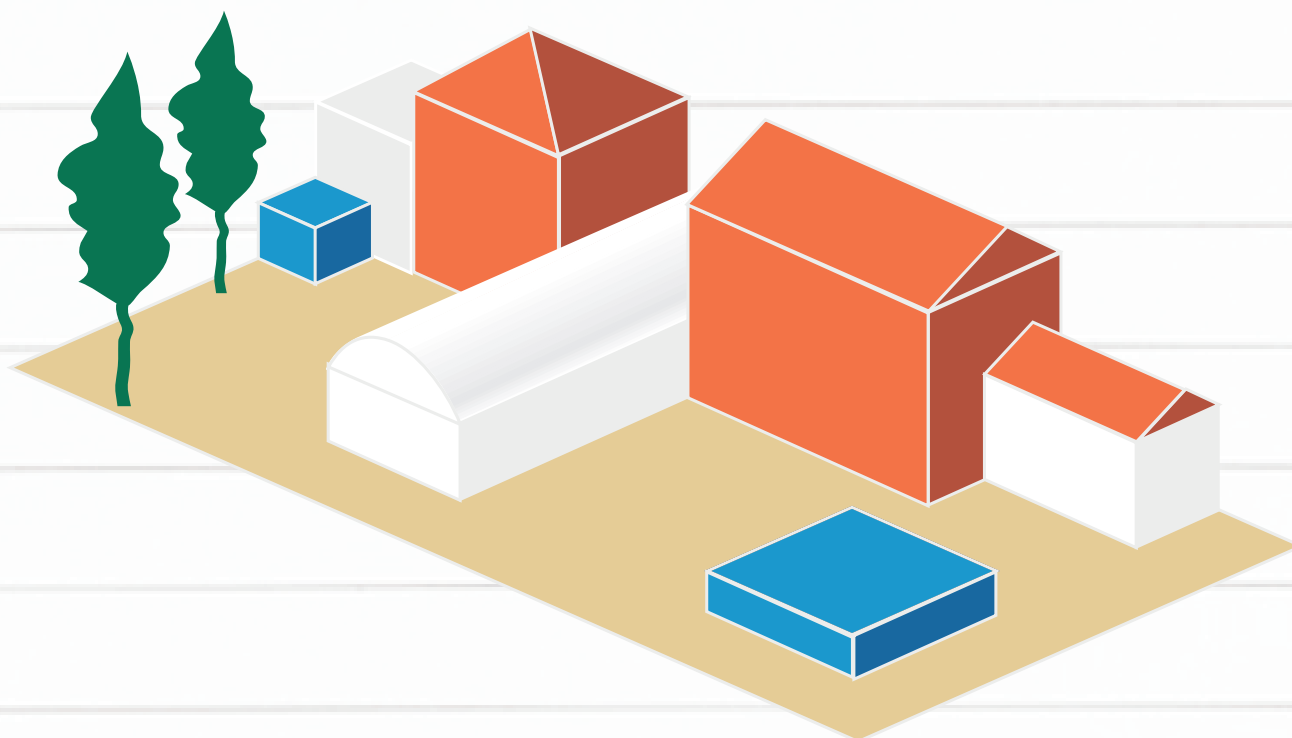
CAMBIO D'USO: possibile senza la creazione di nuove unità residenziali

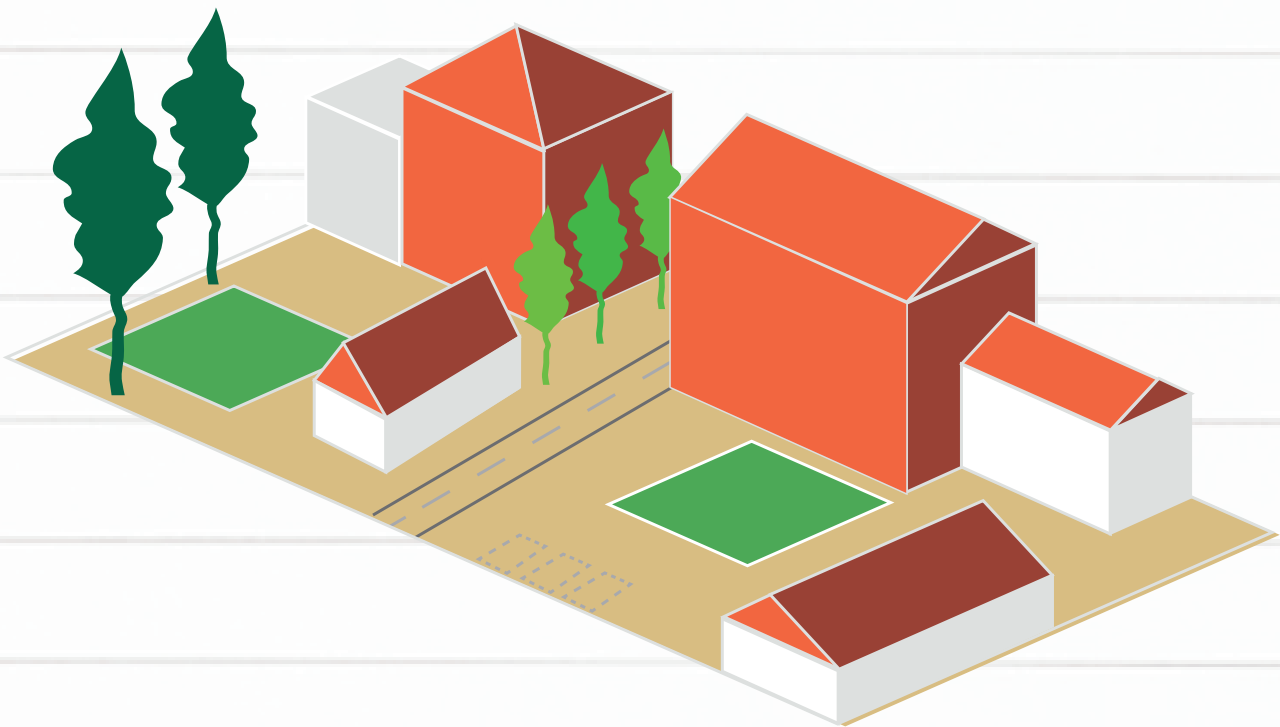
FRAZIONAMENTO: possibile senza la creazione di nuove unità residenziali

## Le nostre "corti" (edifici storici classificati 1,2,3 + edifici non classificati)

Interventi di recupero e valorizzazione (art. 24.1 cc 2, 3) di corti con caratteristiche di unitarietà morfologica e funzionale.

Realizzazione di nuove unità residenziali con edifici non classificati soltanto se **GREEN**





Modalità di intervento:

Modalità di intervento edilizio diretto e convenzionato

Intervento attuabile su una SUL minima di 500mq costituita da almeno il 50% da edifici storici classificati 1,2,3.

SE l'intervento prevede DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE di consistenze edilizie superiori a 750 mq di SUL, l'intervento è soggetto a PIANO ATTUATIVO

SE l'intervento prevede DEMOLIZIONE E RISCOSTRUZIONE di consistenze edilizie superiori a 1000 mq di SUL con realizzazione di nuove unità residenziali\*, l'intervento è soggetto a PIANO ATTUATIVO

\*l'uso abitativo degli edifici non classificati soggetti a sostituzione edilizia è possibile con la realizzazione di unità residenziali certificate Casaclima



# **CAPITOLO 2**

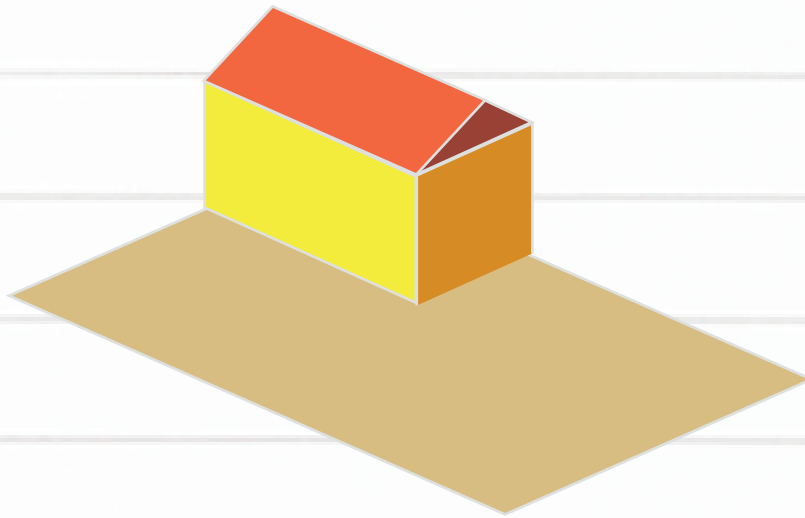
## **Aree residenziali di completamento B1**

Articolo 25.1 NTA





## ZONE B1 (ART. 25.1)



### Cosa puoi fare?

- Manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 15.1)
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'edificio (art. 15.2 - R4)
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione (art. 15.2 - R5)
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (art. 15.2 - R6)
- Sostituzione edilizia (art. 15.5)
- Ristrutturazione urbanistica
- Demolizione

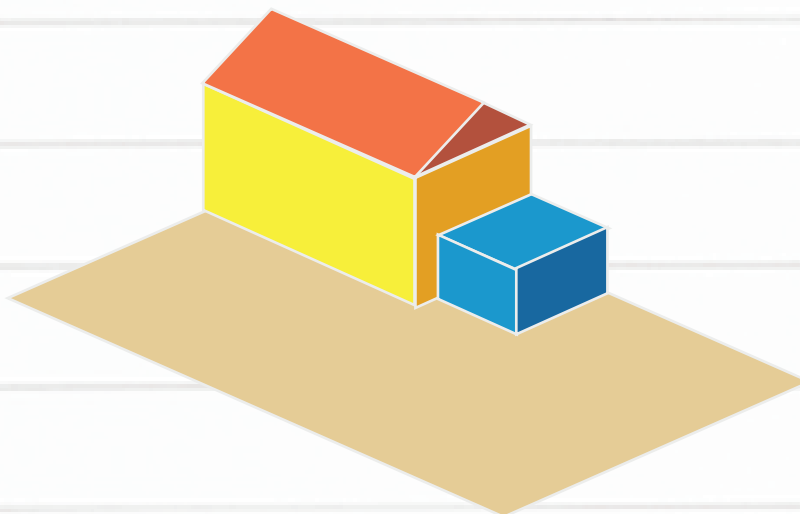
AMPLIAMENTO: possibile

CAMBIO D'USO: possibile salvo le limitazioni dell'ampliamento funzionale

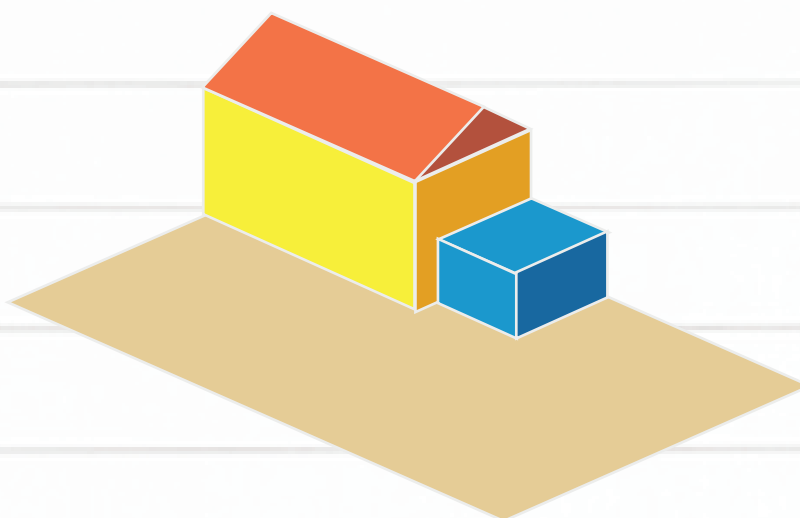
FRAZIONAMENTO: possibile salvo le limitazioni dell'ampliamento funzionale

## A) Ristrutturazione Edilizia

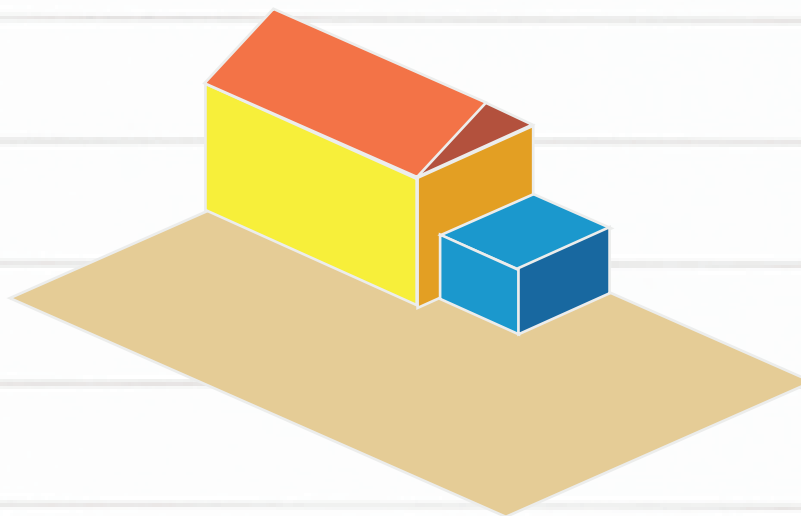
Unità residenziale principale + edificio secondario NON residenziale



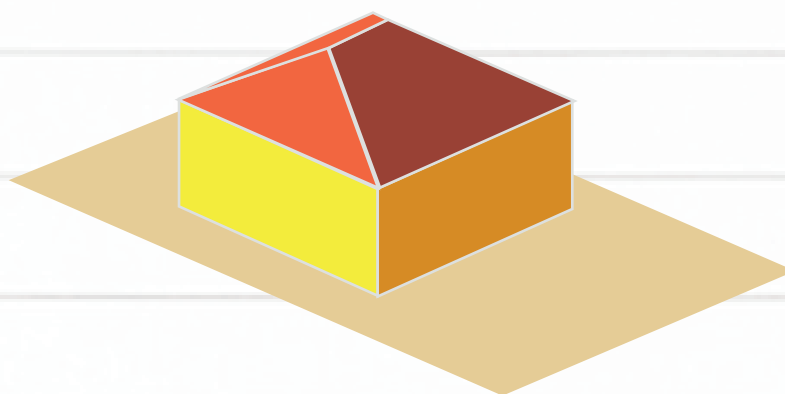
A1) R4 ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'edificio



A2) R5 demolizione e fedele ricostruzione

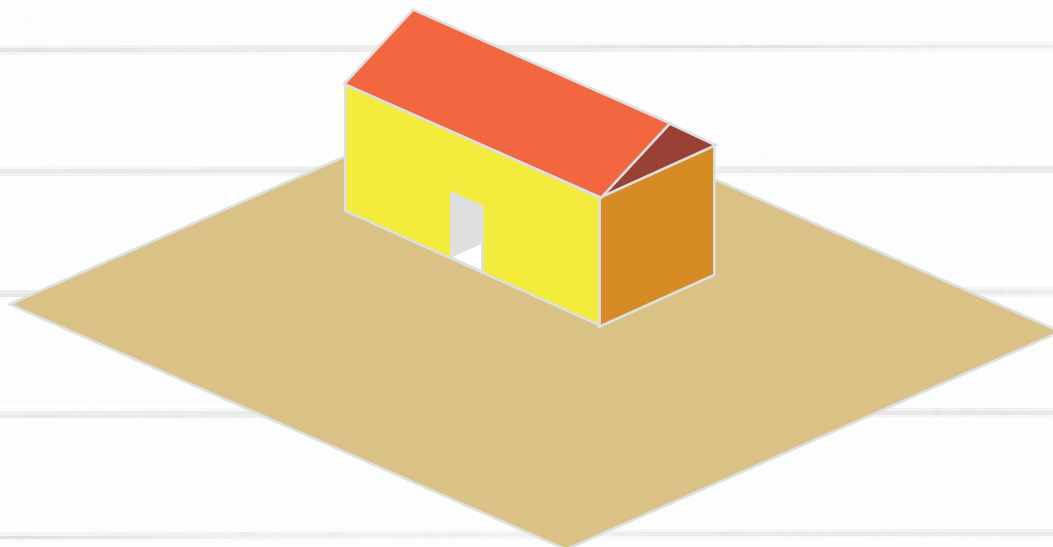


A3) R6 ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione

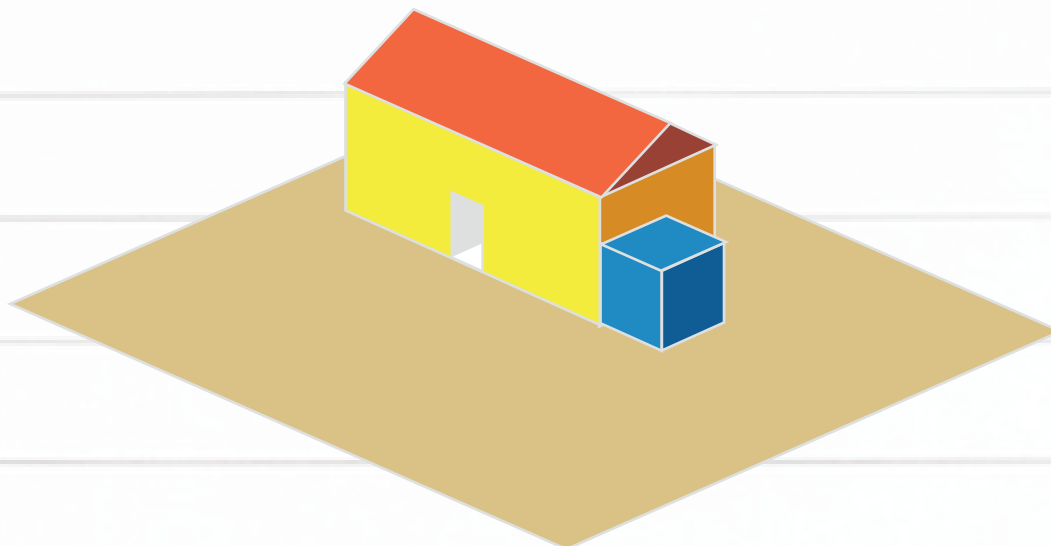


## B) Ampliamento una tantum

B1) Unità residenziale principale

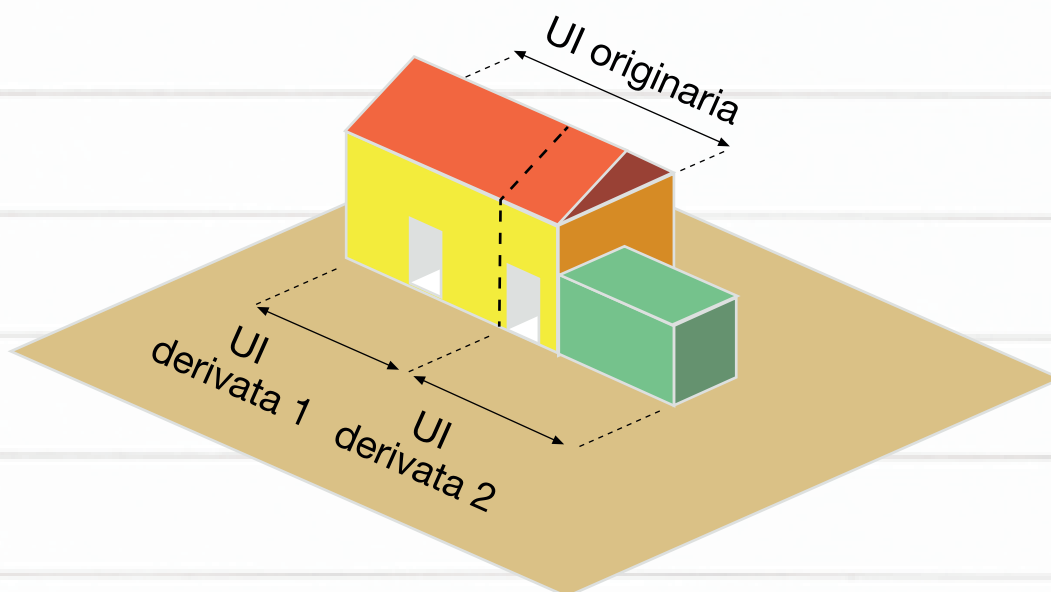


B1.1) ampliamento una tantum per addizione volumetrica con le limitazioni dell'ampliamento funzionale (art. 25.1 c.2)

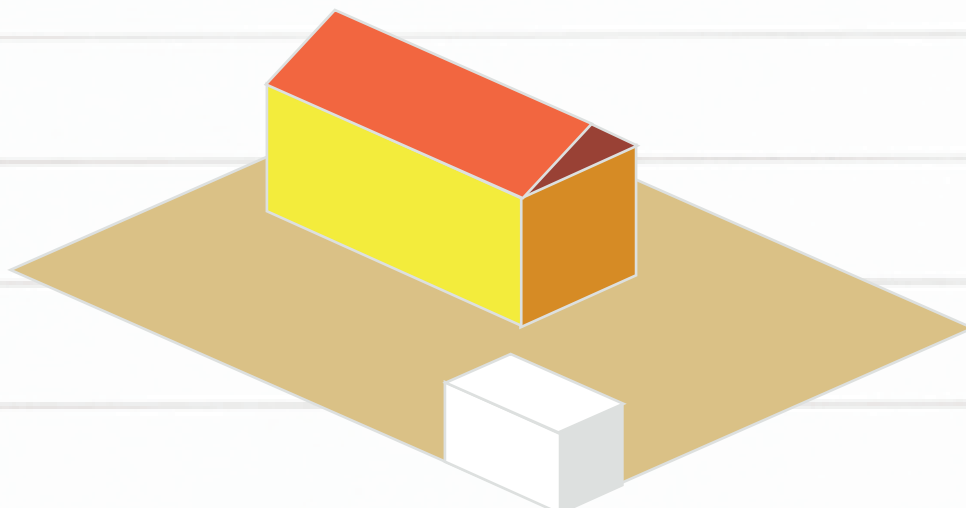


## intervento GREEN

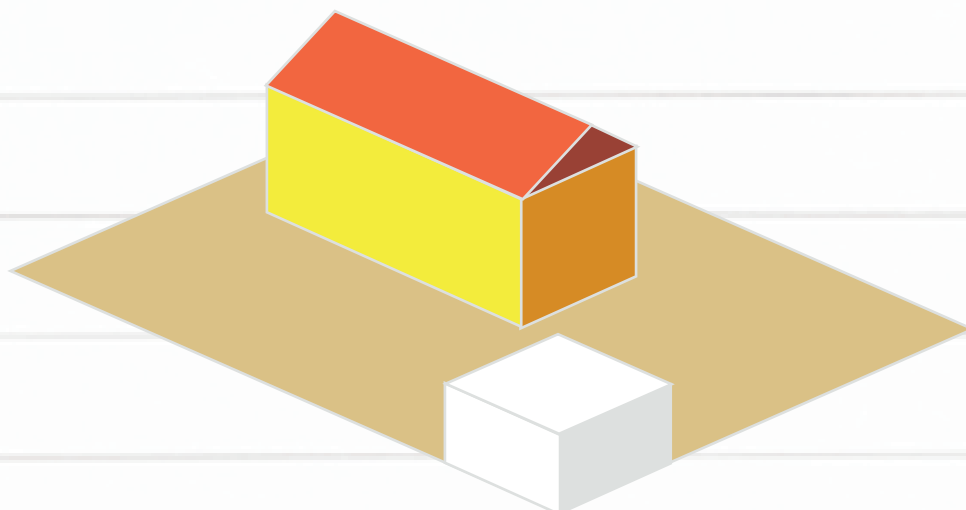
Possibilità di frazionamento per creazione di una nuova unità residenziale (ampliamento fino a 40mq)



## B2) Unità residenziale principale + edificio secondario NON residenziale

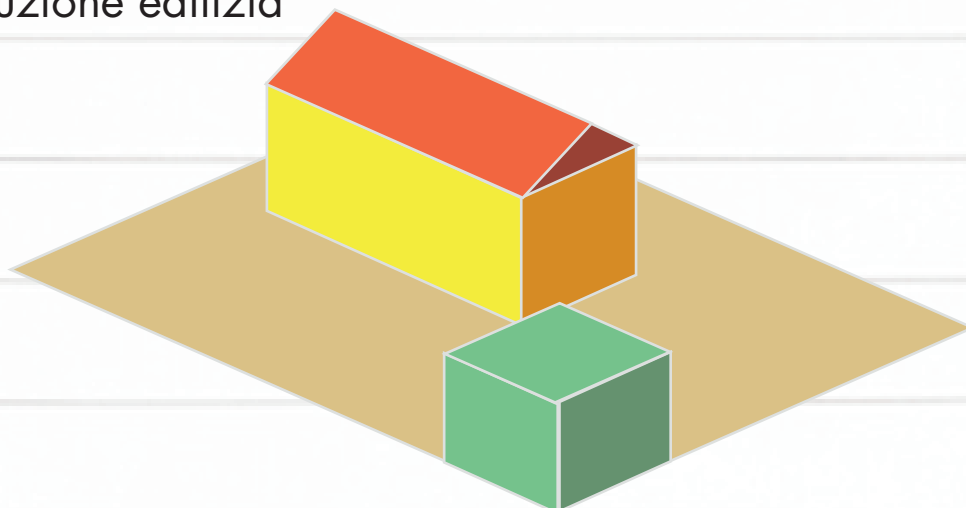


B2.1 ampliamento una tantum per addizioni pertinenziali (senza frazionamenti e/o cambi d'uso). Del 30% della Sul fino a 40 mq



### intervento GREEN:

creazione di una nuova unità residenziale attraverso intervento di sostituzione edilizia

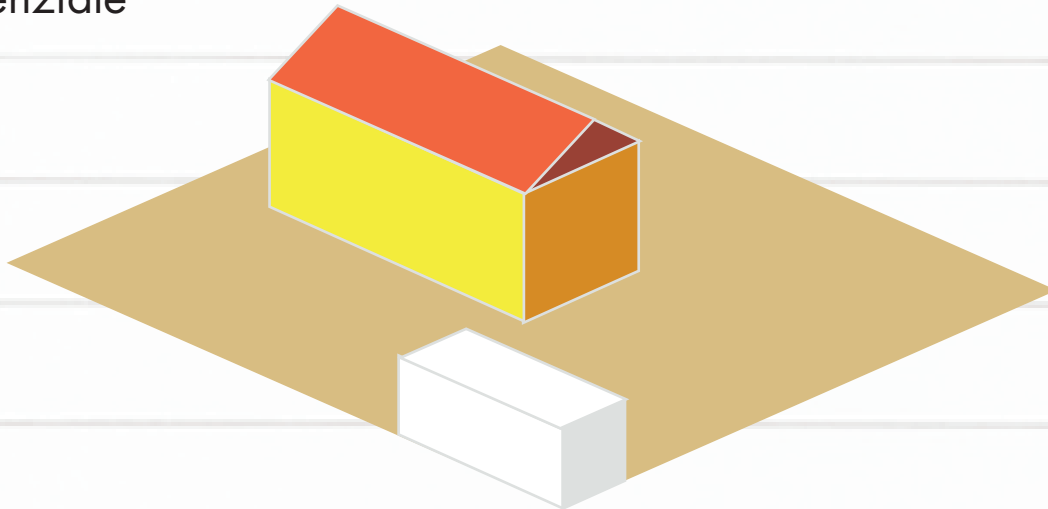


N.B: le unità abitative interessate dall'ampliamento NON possono essere soggette a successivi frazionamenti.

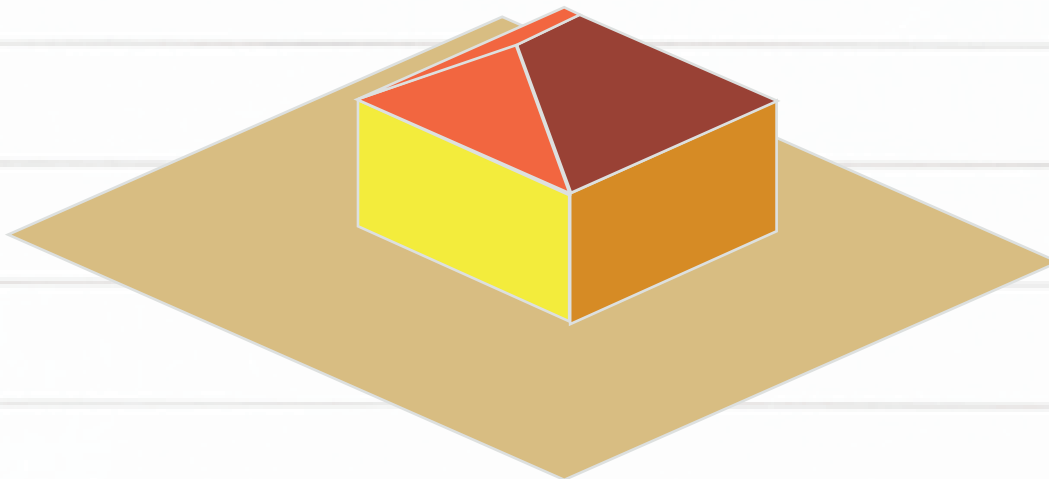
## C) Sostituzione Edilizia

C1) Sostituzione edilizia per accorpamento

Unità residenziale principale + edificio secondario NON residenziale

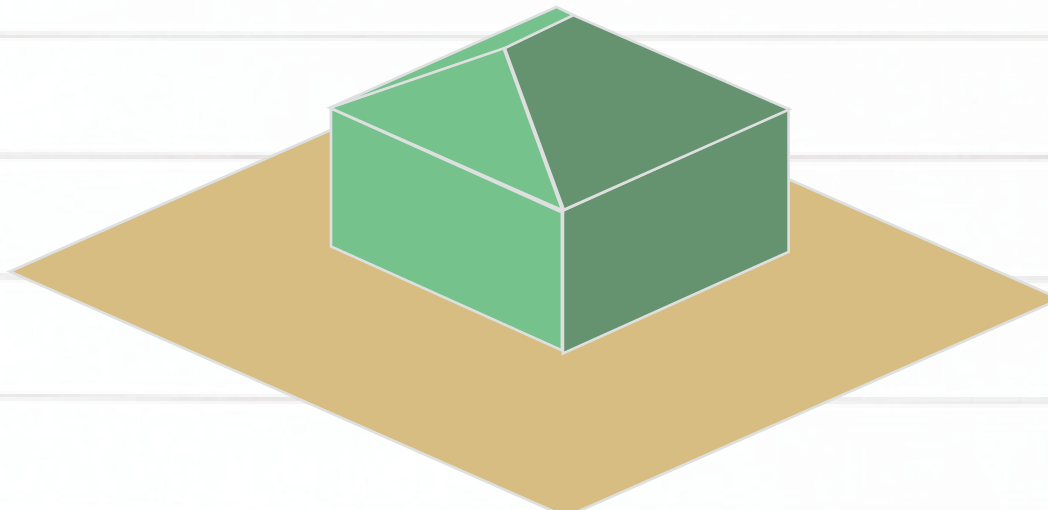


Nuovo edificio: è consentito l'aumento del numero delle unità abitative e il cambio d'uso



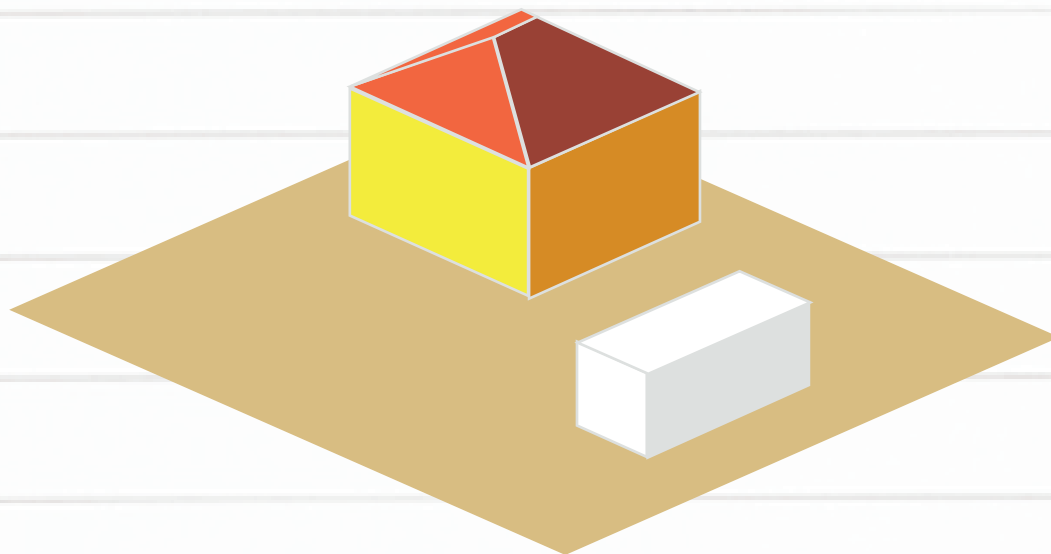
Intervento GREEN

l'ampliamento una tantum è comunque consentito fino a 40 mq



C2) Sostituzione edilizia con incremento volumetrico in funzione dei parametri edificatori

Unità residenziale principale + edificio secondario NON residenziale

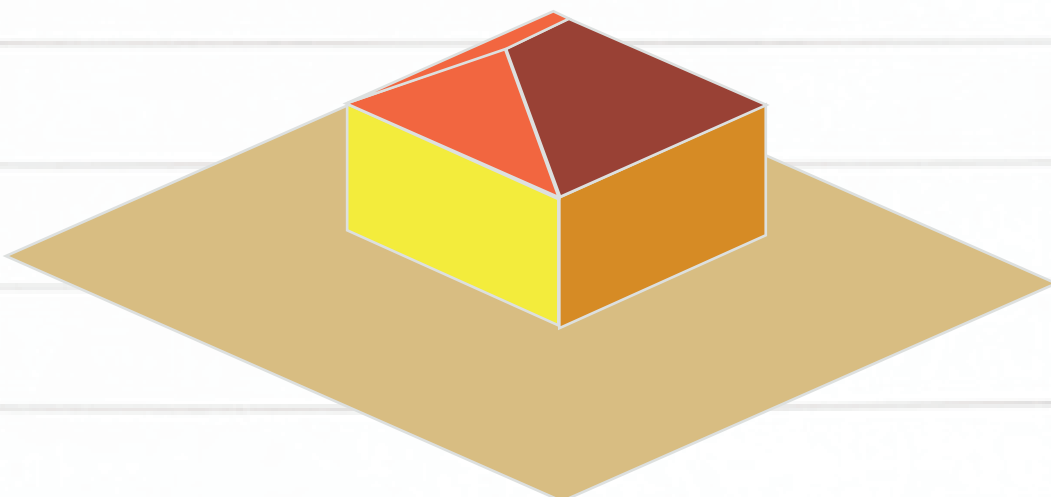


La Sul deriva dalla somma della Sul degli edifici preesistenti, senza incremento salvo l'ampliamento una tantum

Il VOLUME del "nuovo" edificio può essere superiore nel rispetto della superficie fondiaria preesistente moltiplicata per l'indice 1,2mc/mq

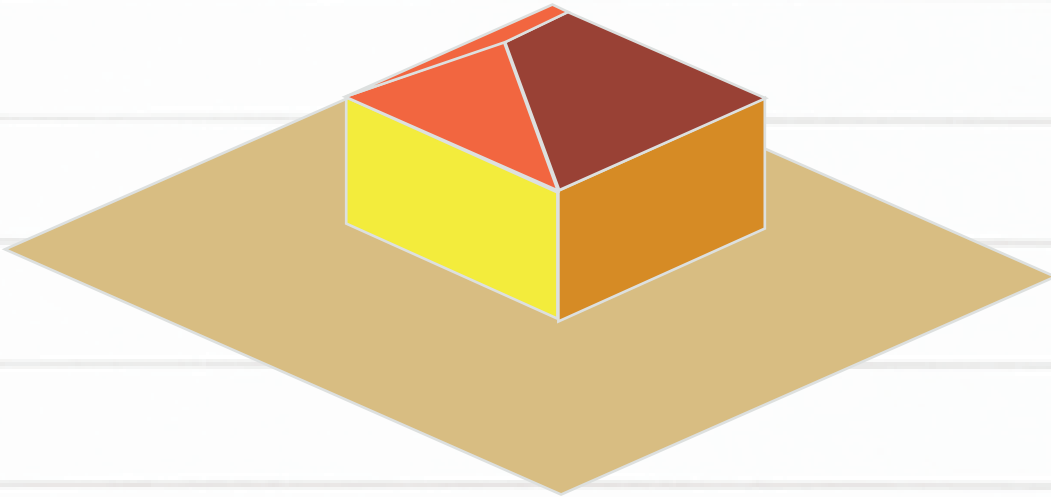
LA SUPERFICIE COPERTA del "nuovo" edificio può essere superiore a quella preesistente nel rispetto del 30% della superficie fondiaria

E' CONSENTITO il CAMBIO D'USO e l'incremento delle unità immobiliari

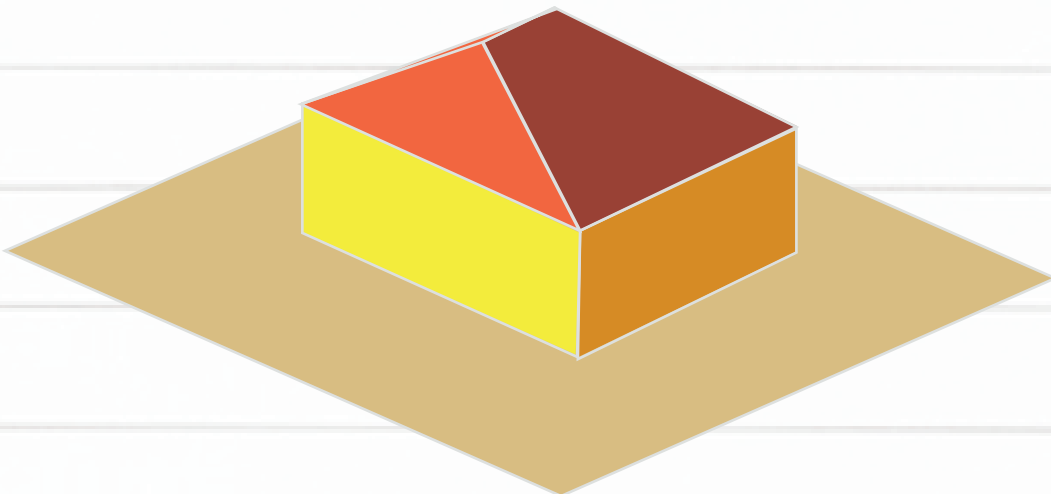




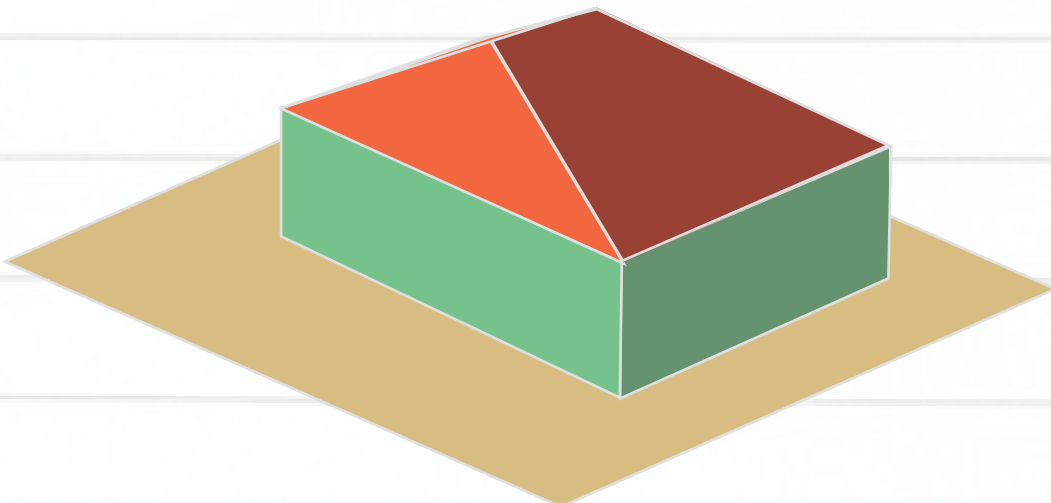
C3) sostituzione edilizia con ampliamento una tantum  
Unità residenziale principale



La nuova Sul è data dalla somma delle Sul preesistenti + il 30% (incrementata) fino ad un massimo di 40 mq



Se l'intervento è GREEN, l'ampliamento di 40 mq è sempre consentito e non comporta limiti percentuali



Negli interventi di sostituzione edilizia E' CONSENTITO il cambio d'uso e l'incremento delle unità immobiliari



# **CAPITOLO 3**

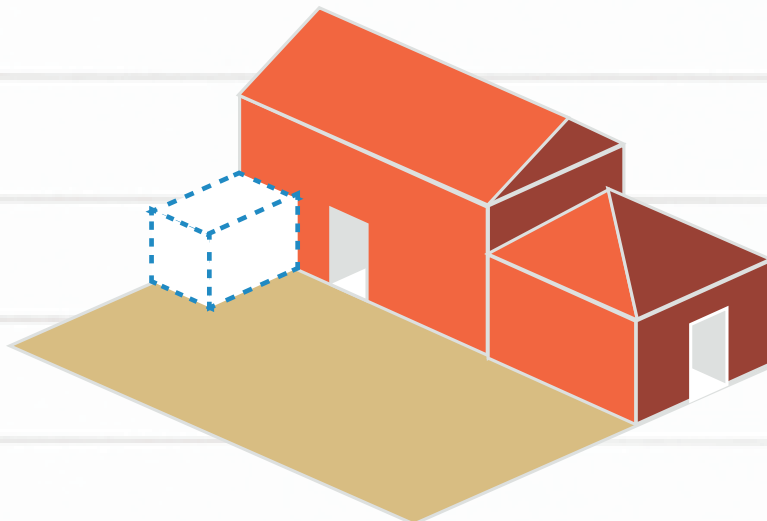
## **Tutela e valorizzazione del territorio rurale**

Articolo 23.8 NTA

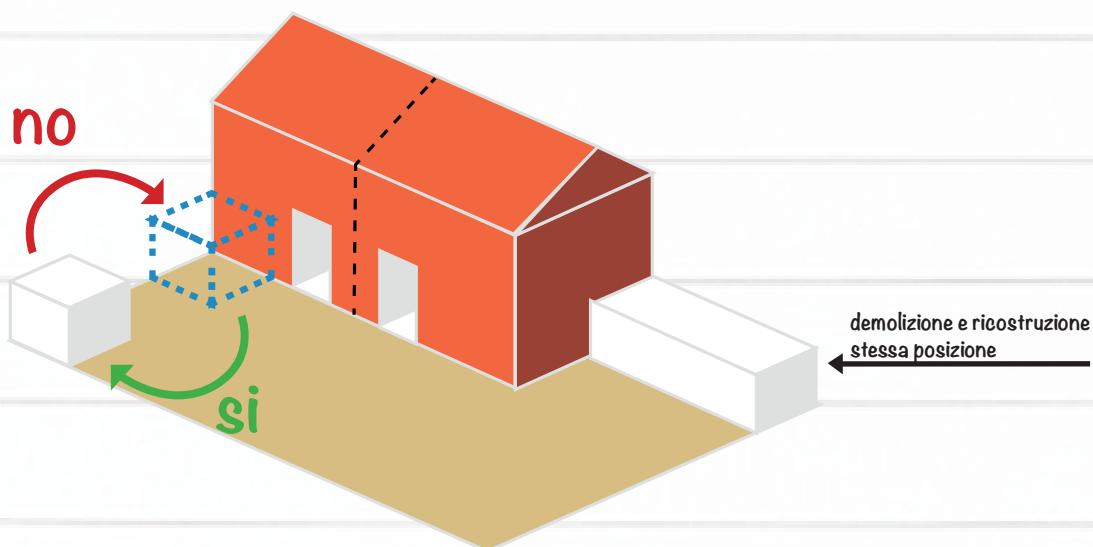
Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale



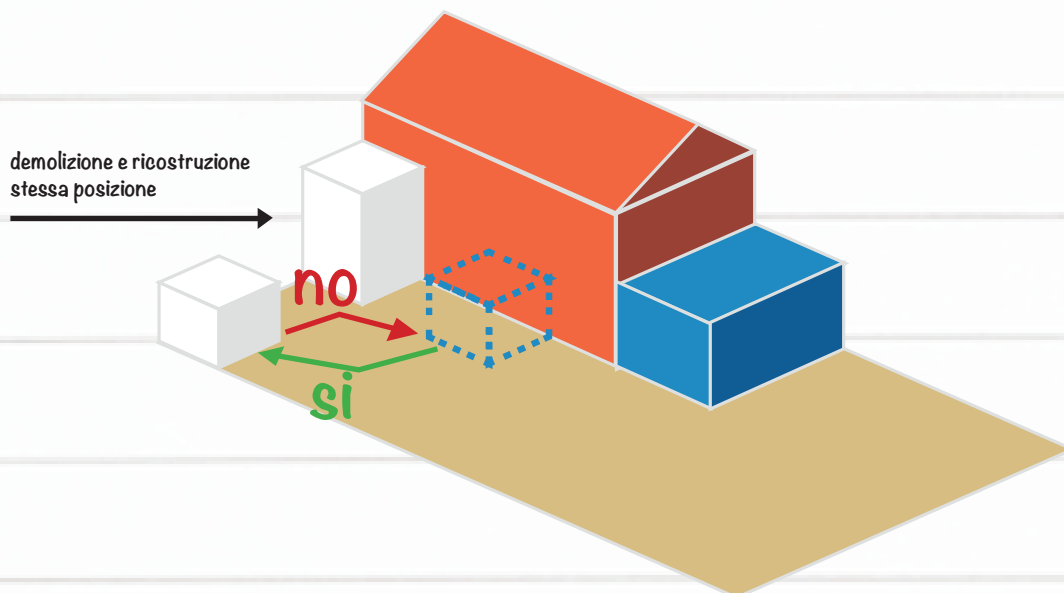
## Tipologia a. Edificio Rosso 1 (R1) edificio di valore architettonico



## Tipologia b. Edificio rosso 2 (R2) edificio di interesse tipologico

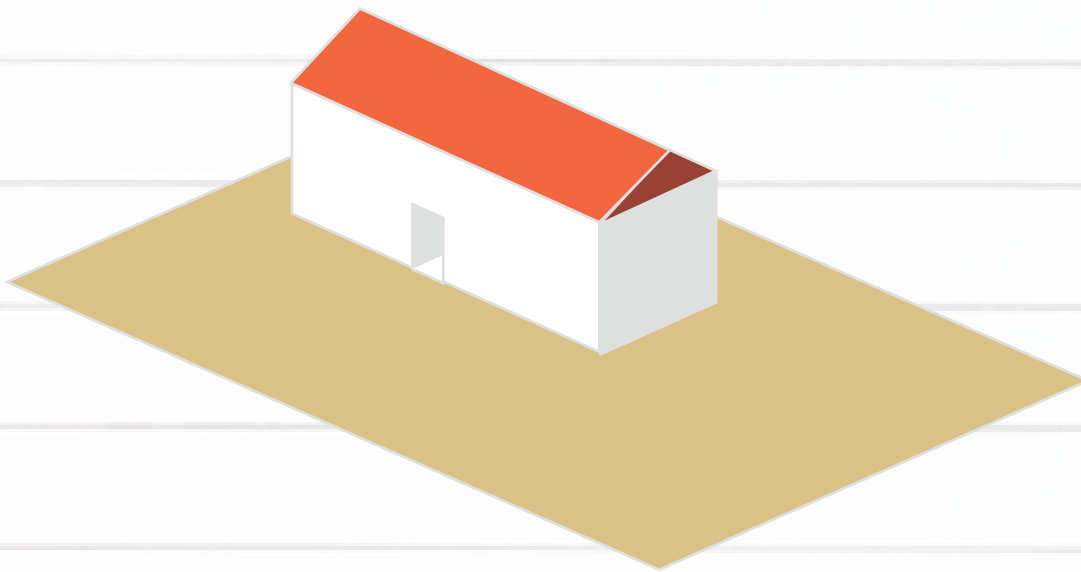


## Tipologia c. Edificio rosso 3 (R3) edificio di interesse ambientale



Per gli edifici R1, R2 e R3  
vale quanto riportato per gli edifici con equivalente classificazione  
posti nelle aree urbane storiche (art.24.1 NTA) di cui al cap. 1

## Tipologia d. Edificio bianco classificato edificio recente



### Cosa puoi fare?

- Manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 15.1)
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'edificio (art. 15.2 - R4)
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione (art. 15.2 - R5)
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (art. 15.2 - R6)
- Sostituzione edilizia (art. 15.5)
- Ristrutturazione urbanistica
- Demolizione

#### AMPLIAMENTO:

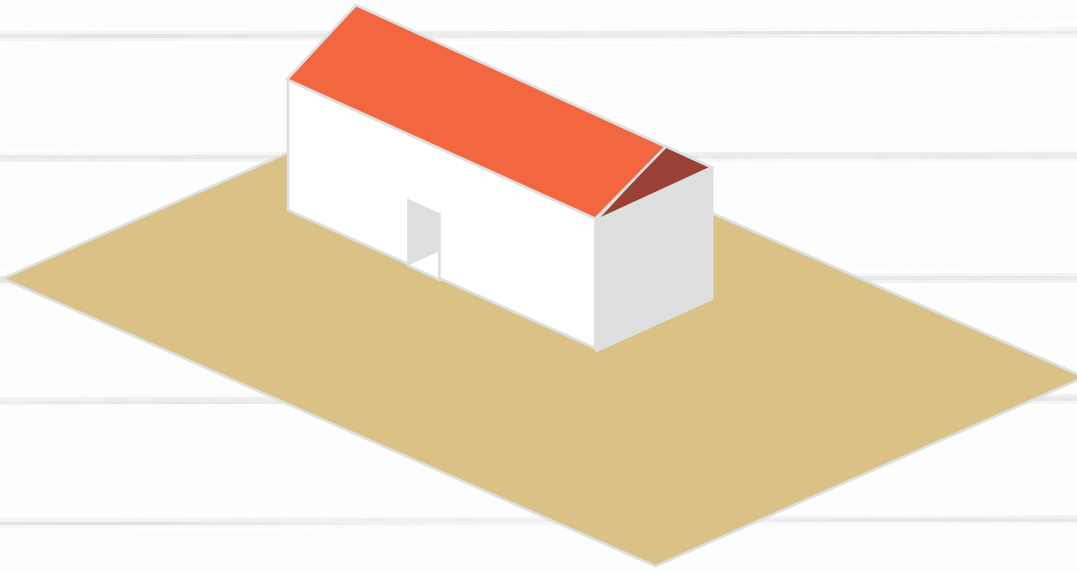
possibile ampliamento una tantum del 30%, della superficie utile lorda esistente per il solo residenziale fino a 40 mq

CAMBIO D'USO: possibile se compatibile con l'organismo e con le destinazioni ammesse nella disciplina rurale (art. 33,34, 36)

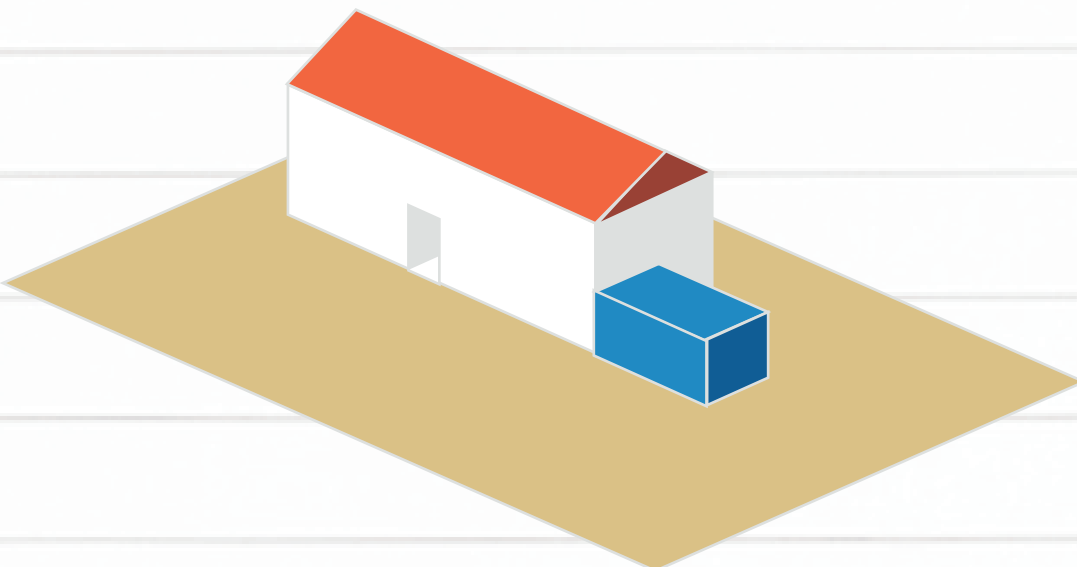
FRAZIONAMENTO: possibile salvo le limitazioni dell'ampliamento funzionale

## A) Ampliamenti una tantum

Unità residenziale principale



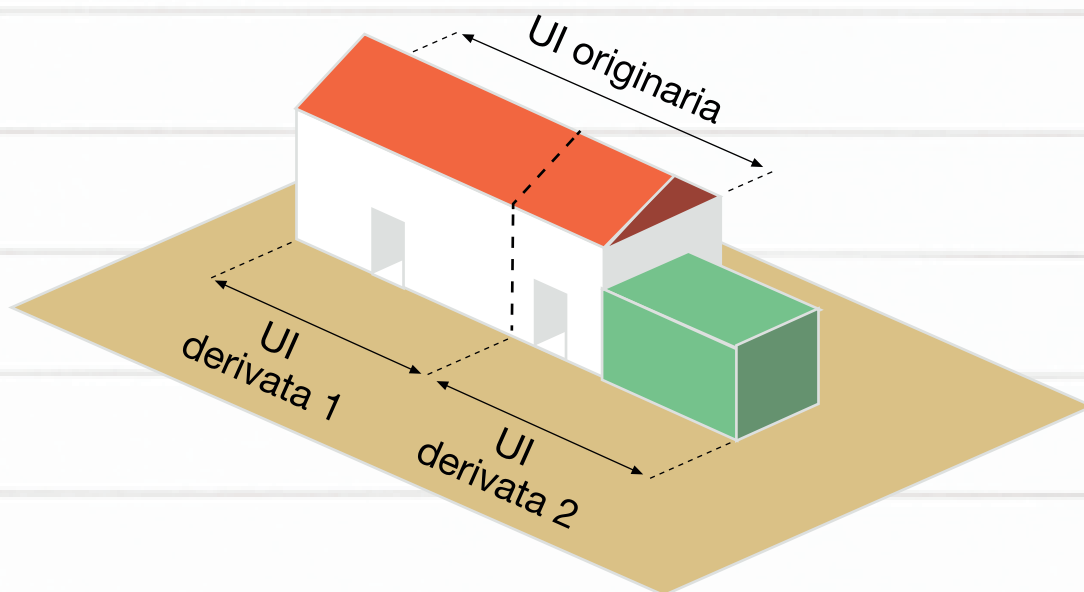
A1: ampliamento per addizioni volumetriche



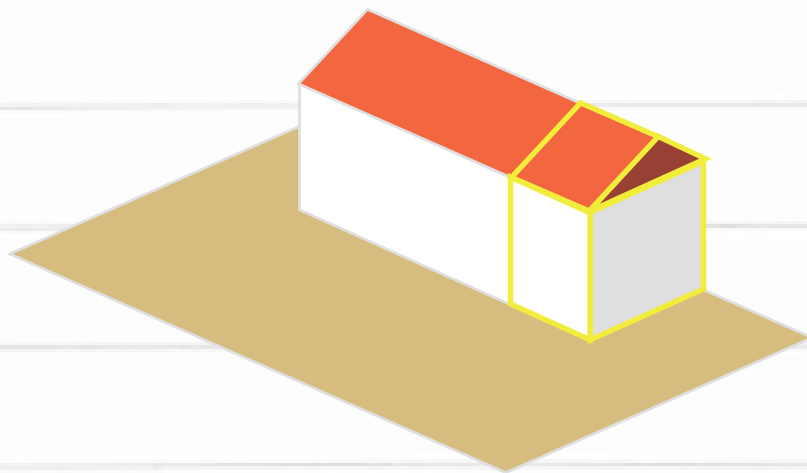
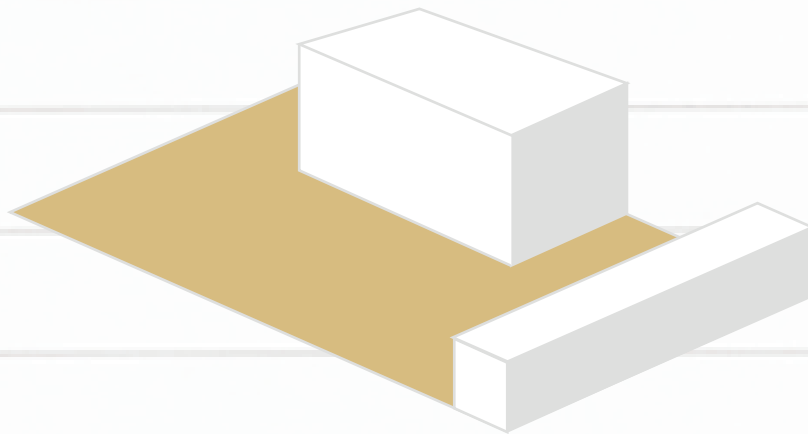


## Intervento GREEN

Ampliamento una tantum fuori dalla sagoma esistente senza cambio d'uso finalizzato alla realizzazione di una nuova unità residenziale con addizione volumetrica fino a 40 mq Sul (anziché fino a 20 mq come nel caso precedente)



## Tipologia e: Edificio bianco edificio non classificato



### Cosa puoi fare?

- Manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 15.1)
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia con trasformazione dell'edificio (art. 15.2 - R4)
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione (art. 15.2 - R5)
- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (art. 15.2 - R6)
- Sostituzione edilizia (art. 15.5)
- Ristrutturazione urbanistica
- Demolizione

CAMBIO D'USO: possibile senza la creazione di nuove unità residenziali

FRAZIONAMENTO: possibile senza la creazione di nuove unità residenziali



