



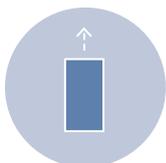
Tessuti Urbani

Il TUC, la parte "costruita" della città, è suddiviso e disciplinato in tre macro tessuti: Nuclei di Antica Formazione, le parti storiche; Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile, caratterizzati da unitarietà di impianto; Ambiti di Rinnovamento Urbano, contraddistinti da frammistione tipologica e funzionale dell'edificato.



Ambiti di Rigenerazione

Porzioni di territorio in cui, in maniera prioritaria, si prevedono specifici dispositivi per gli interventi su spazi privati e pubblici, finalizzati ad attivare processi di rigenerazione del patrimonio edilizio nonché il ripristino della connettività ecologica laddove interrotta da infrastrutture o insediamenti, negli ambiti di Rigenerazione Ambientale.



Indici di edificabilità

Il piano prevede un Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico, pari a 0,35 m²/m², applicato a tutta la città. Nel rispetto delle indicazioni morfologiche è data la facoltà di raggiungere un IT massimo, che varia a seconda dal livello di accessibilità: 1,00 m²/m² negli ambiti caratterizzati da elevata accessibilità al trasporto pubblico; 0,70 m²/m² negli ambiti meno accessibili. Nei Nodi di interscambio del trasporto pubblico e nelle Piazze è possibile densificare oltre l'indice massimo.



Sistema perequativo

I diritti edificatori sono equamente ripartiti su tutti gli ambiti secondo l'IT unico. Gli ambiti si suddividono in: pertinenze dirette, dove è possibile concentrare l'edificazione e, negli ambiti oggetto di Rigenerazione, il trasferimento dei diritti edificatori; pertinenze indirette, per le quali è previsto solo il trasferimento dei diritti edificatori verso le pertinenze dirette, in luogo della cessione delle aree da destinare alla città pubblica.



Indifferenza funzionale

È possibile insediare liberamente le funzioni urbane in tutti i tessuti, previa verifica di compatibilità per alcune di esse. I cambi di destinazione d'uso sono sempre ammessi, con una riduzione delle dotazioni di servizi dovute negli ambiti di rigenerazione.



Edilizia Residenziale Sociale

Al fine del raggiungimento dell'Indice di Edificabilità Territoriale (IT) massimo, è consentita la realizzazione di edilizia sociale, che si articola nelle seguenti tipologie: una percentuale pari a massimo il 20% dell'IT massimo per edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi e edilizia convenzionata con patto di futura vendita; una percentuale pari a minimo 20% dell'IT massimo per locazione a canone moderato, concordato o convenzionato, residenze convenzionate per studenti universitari.



Sostenibilità ambientale e resilienza

Le disposizioni sono finalizzate alla riduzione e minimizzazione delle emissioni di carbonio, il miglioramento del drenaggio e microclima urbano, la realizzazione di infrastrutture verdi con l'obiettivo di ridurre l'immissione di acque meteoriche nel sistema fognario, la mitigazione delle isole di calore e l'innalzamento degli standard abitativi agendo sull'aumento del verde urbano.



Commercio e spazio pubblico

Nei Nuclei storici esterni e negli Spazi a vocazione pedonale si incentiva l'insediamento di esercizi di vicinato, servizi privati e di somministrazione e attività artigianali attraverso lo scomputo delle SL fino a 250 mq. Al contempo si consente la possibilità di insediamento di Grandi Strutture di Vendita nei Nodi di interscambio, nelle Piazze purchè coinvolgano direttamente i mezzanini della metropolitana e nella Grande Funzione Urbana di San Siro.



Servizi

Il Piano dei Servizi individua due categorie: servizi localizzati esistenti e di nuova previsione che trovano nelle schede NIL lo strumento guida; servizi da localizzare, che possono essere liberamente realizzati in tutta la città, secondo il principio di sussidiarietà, che, se convenzionati, non vengono computati come volumetria.



Aree agricole

Il Piano individua per la prima volta le Aree destinate all'agricoltura. Recepisce quelle di carattere strategico del PTCP e identifica altre aree naturali non confermando previsioni insediative.