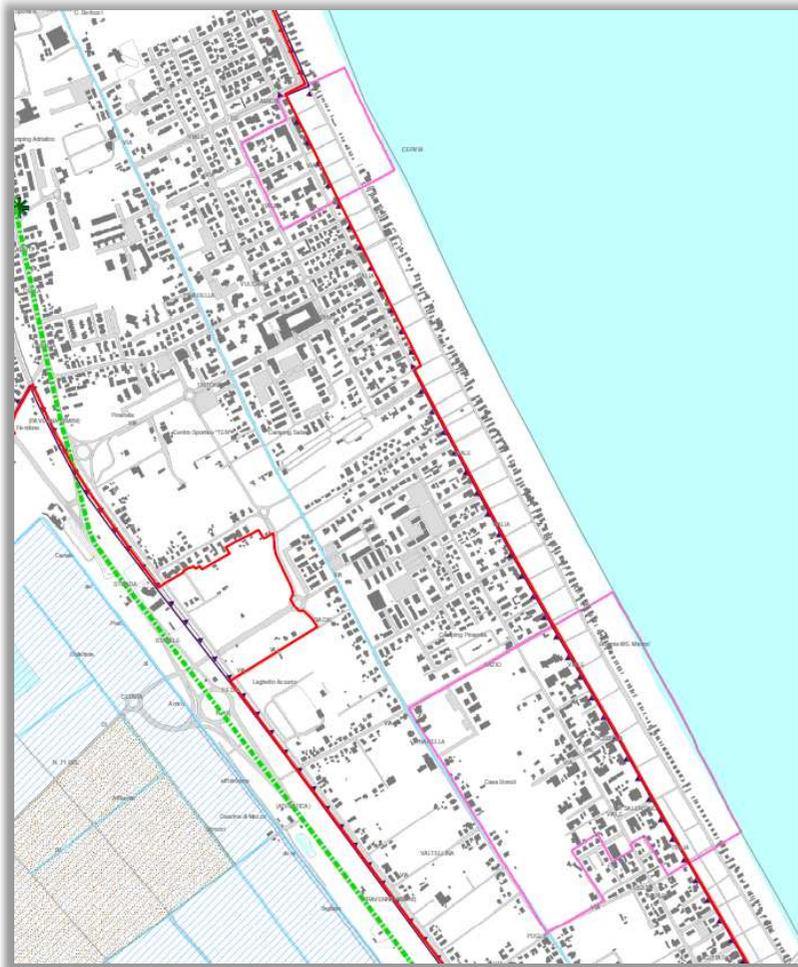




II RUE

La disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi nell'ambito della Città delle Colonie

La Città delle Colonie



Il PTPR e il PTCP
perimetrano l'ambito
“Città delle Colonie” e
lo disciplinano agli art.
16 e 3.16 delle
rispettive NTA.

Gli ambiti perimetrati
sono:

- Milano Marittima
- Pinarella
- Tagliata

La Città delle Colonie



All'interno della perimetrazione effettuata dalla pianificazione sopraordinata, è stato individuato un tessuto specifico che identifica la "Città delle Colonie" nelle tre località:

il Tessuto turistico-ricettivo di rigenerazione urbana

Il tessuto turistico-ricettivo di rigenerazione urbana

Comprende tessuti urbani realizzati a partire dagli anni '20 del secolo scorso e composti prevalentemente da edifici specialistici turistici quali colonie marine.

Nella maggior parte dei casi si tratta di edifici non più utilizzati da decenni, con processi di degrado che hanno interessato sia i fabbricati, sia le aree di pertinenza.

Il tessuto turistico-ricettivo di rigenerazione urbana

Nella Città delle Colonie di Milano Marittima sono presenti i seguenti edifici di valore storico architettonico, vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte II, titolo I:

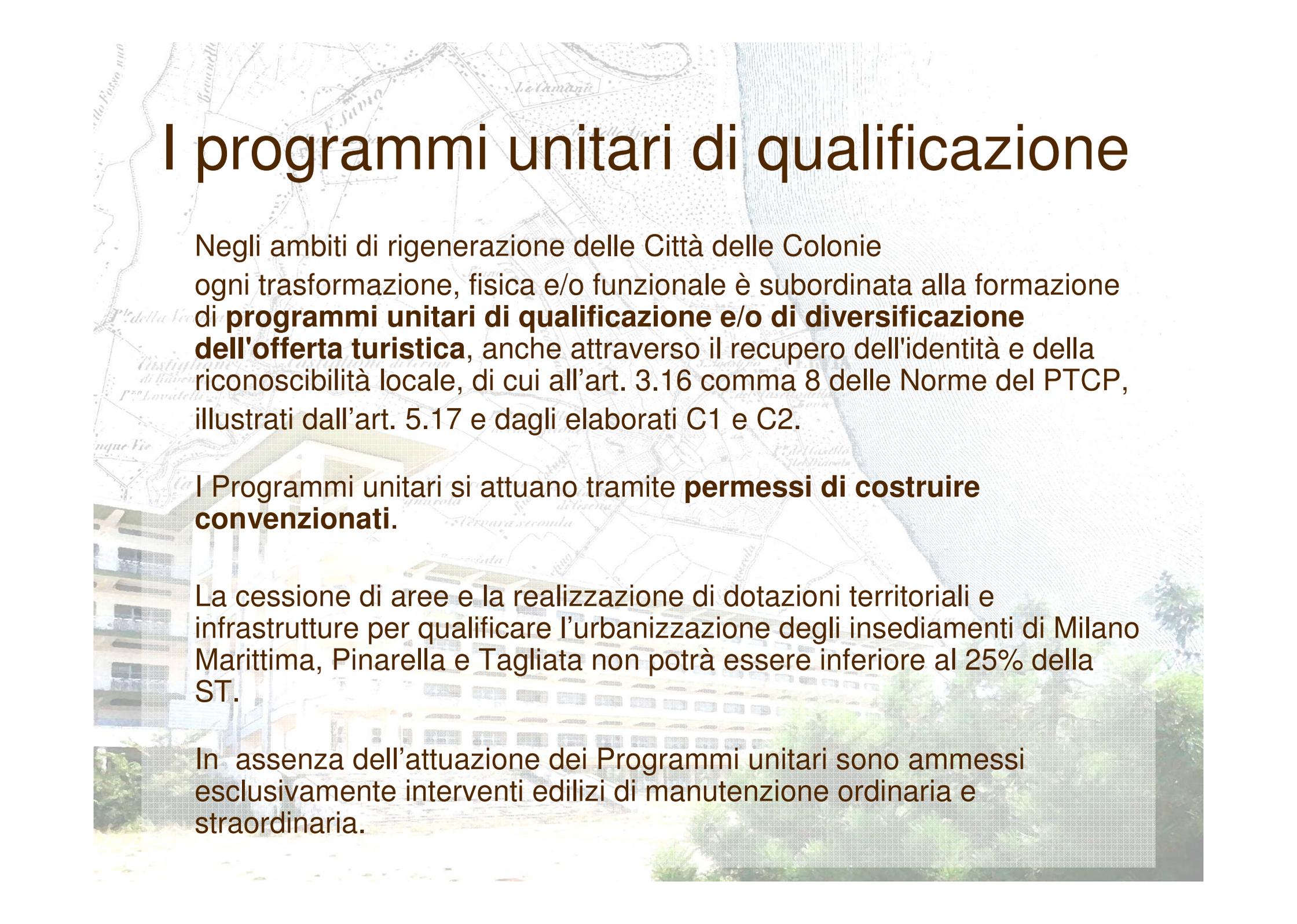
- Varese
- Monopoli di Stato ex Montecatini
- Centro climatico marino

Gli interventi edilizi inerenti a tali edifici e le relative aree di pertinenza sono disciplinati nell'elaborato **EU a/b** Schede di analisi e disciplina particolareggiata relative agli edifici di storici in ambito urbano esterni ai centri storici di cui alla "Parte IV Sistema insediativo storico".



Il tessuto turistico-ricettivo di rigenerazione urbana

- Le ulteriori colonie di Milano Marittima, Pinarella e Tagliata che non presentano elementi di valore storico testimoniale, sono dichiarate dal PTCP compatibili con le caratteristiche dell'ambito territoriale cui ineriscono.
- Gli obiettivi da perseguire (PTPR, art. 16) mediante gli interventi sulle colonie e sulle Città delle Colonie sono rivolti a:
 - a. conservare le testimonianze storico-architettoniche, con riferimento agli edifici di maggior pregio;
 - b. consolidare, riqualificare e ripristinare i varchi a mare e l'arenile;
 - c. favorire e valorizzare la fruizione compatibile degli edifici e delle aree di pertinenza per dotare di servizi e qualità turistico-abitativa l'attuale conurbazione costiera.



I programmi unitari di qualificazione

Negli ambiti di rigenerazione delle Città delle Colonie ogni trasformazione, fisica e/o funzionale è subordinata alla formazione di **programmi unitari di qualificazione e/o di diversificazione dell'offerta turistica**, anche attraverso il recupero dell'identità e della riconoscibilità locale, di cui all'art. 3.16 comma 8 delle Norme del PTCP, illustrati dall'art. 5.17 e dagli elaborati C1 e C2.

I Programmi unitari si attuano tramite **permessi di costruire convenzionati**.

La cessione di aree e la realizzazione di dotazioni territoriali e infrastrutture per qualificare l'urbanizzazione degli insediamenti di Milano Marittima, Pinarella e Tagliata non potrà essere inferiore al 25% della ST.

In assenza dell'attuazione dei Programmi unitari sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I programmi unitari di qualificazione

LEGENDA

- Tessuti turistico-ricettivi di rigenerazione urbana
- PUA in corso di attuazione
- Colonie storiche
- Edifici oggetto di intervento
- Pedonalizzazione lungomare
- Percorsi di accesso all'arenile
- Percorso carrabile
- Percorso carrabile da riqualificare
- Percorso ciclopeдонale



Funzioni ammesse

Le funzioni ammesse sono riconducibili a quelle elencate all'art. 5.3.2 "Funzioni ammesse nei tessuti urbani consolidati a prevalente funzione turistica", fatte salve le limitazioni del tessuto specifico



Disciplina degli interventi

Interventi edilizi ammessi per le colonie prive di valore storico: a), b), d), f), g), i), l), con le limitazioni seguenti:

1. per gli edifici a funzione **a3** colonie:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, con:
 - **St** (superficie totale) \leq quella dell'edificio esistente
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq quella dell'edificio esistente
 - b. nel caso di cambio d'uso a b1, b2 si applicano i parametri del successivo punto 2 b.
2. per gli edifici a funzione **b** turistico-ricettiva, limitatamente alle funzioni **b1, b2, b4, b8**:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, con:
 - **St** (superficie totale) \leq quella dell'edificio esistente
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 30,00
 - b. interventi di nuova costruzione **g1** con:
 - **St** (superficie totale) $>$ quella dell'edificio esistente, a parità di volume **Vt** dei piani fuori terra, qualora l'intervento riguardi l'accorpamento di più lotti edificati con l'insediamento di funzioni **b1** e **b2**.
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 30,00
3. per gli edifici a prevalente funzione abitativa **a1**:
 - a. interventi di ristrutturazione edilizia **f**, pertinenziali **g6** e nuova costruzione **g1** con:
 - **H** (altezza dell'edificio) \leq m 9,30 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
 - b. accorpamento del lotto ad uno limitrofo a funzione ricettiva, con cambio d'uso in **b1, b2**, ovvero demolizione e accorpamento della volumetria, all'edificio ricettivo, utilizzando la Matrice di conversione 1 all'art. 2.7.