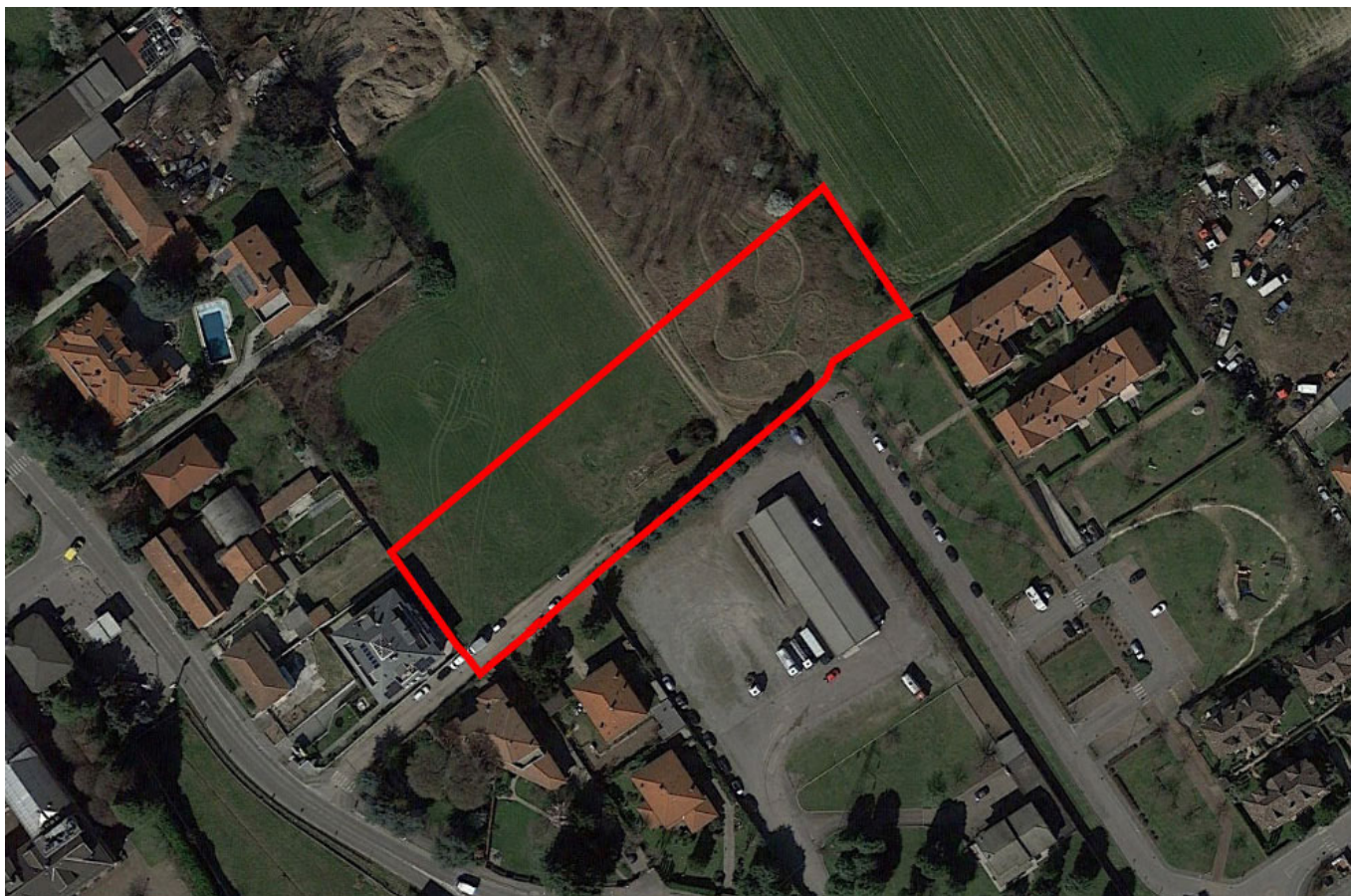


AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 1

SEZIONE 1

STATO ATTUALE, OBIETTIVI DI INTERVENTO, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE



1.1. Stato attuale

Il comparto confina per il lato nord ed eST con terreni agricoli, delimitati dalla ferrovia Milano-Novara e dalla strada provinciale SP 172; per il lato oveST confina con un tessuto residenziale a bassa densità, mentre per il lato sud con un'area a destinazione produttiva. Al margine eST e sud confina con un ramo terziario del Villorresi (1 Settimo).

L'ambito è quasi totalmente libero da edificazioni, e risulta interessato dalla presenza di una tettoia a carattere precario con una superficie coperta di circa 220 mq.

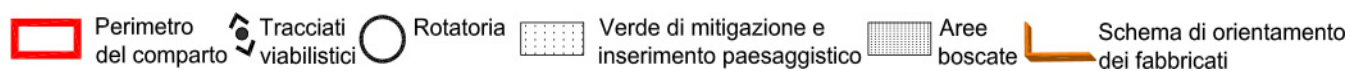
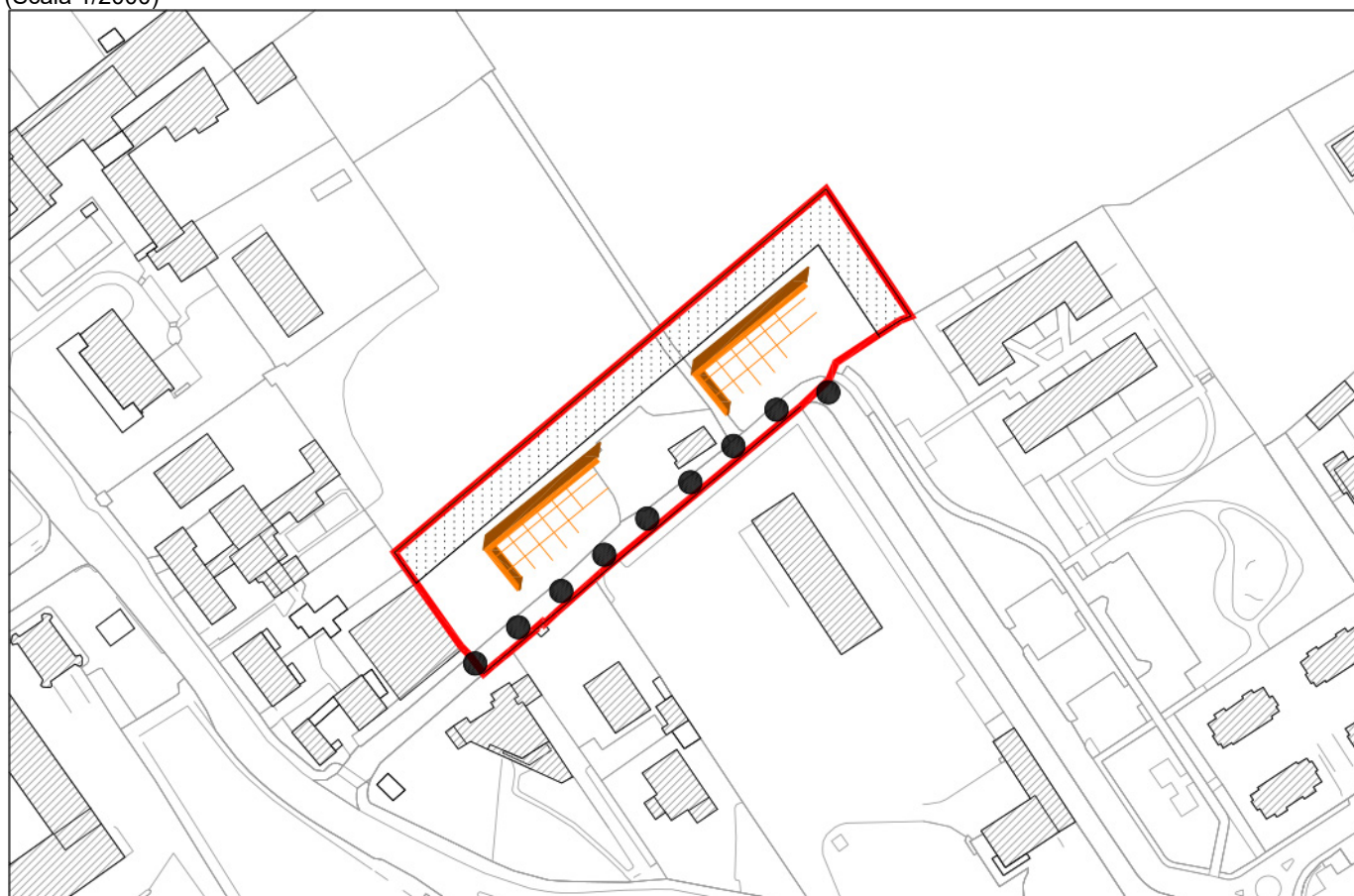
Si tratta di un'area già destinata all'edificazione dal PRG del 2000 attraverso l'individuazione di un comparto destinato ad edilizia residenziale sociale (ERS, lotto CIMEP 2PG5), attuato solo per la porzione a sud e con una capacità edificatoria residua di 9.750 mc. Il PGT 2016 ha confermato la classificazione residenziale dell'area, eliminando il vincolo dell'ERS.

1.2. Obiettivi di intervento

- 1.2.1 Ridurre la ST da mq 8.020 a 5.925 (obiettivo: riduzione del consumo di suolo).
- 1.2.2 Modalità attuative da ricondurre alla normativa generale degli Ambiti di Trasformazione con destinazione d'uso residenziale (ATR): Piano Attuativo in applicazione della disciplina della perequazione.
- 1.2.3 Completare e qualificare il tessuto urbano della parte meridionale di Pregnana costruendo un nuovo fronte verso lo spazio aperto.
- 1.2.4 Integrare nella città costruita il paesaggio e le alberature della campagna.

1.3 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/2000)



SEZIONE 2 –INDICAZIONI PER L’ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1 Destinazioni d’uso

Per le destinazioni d’uso principali, compatibili ed escluse si fa riferimento in generale all’art 4 e, in particolare, all’art.13.3 delle NTA del Piano delle Regole, di seguito riportato in corsivo.

In riferimento alla classificazione di cui all’Appendice 2, la destinazione d’uso principale delle zone residenziali del tessuto urbano consolidato è costituita dalla residenza (Gf 1) e dalle funzioni con essa compatibili.

Non sono compatibili e pertanto sono escluse le destinazioni d’uso di seguito elencate:

- *le attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gf 3a), ad eccezione dell’artigianato di servizio (Gf 3a.4)*
- *i pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago (Gf 4b) che occupano una SL > 300 mq.*

Le attività di commercio al dettaglio (Gf 4) sono ammesse alle condizioni di cui all’art. 22.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SL

ATR 1		
Superficie territoriale	mq	5.925
Indice di Utilizzazione IT di base	mq/mq	0,30
SL da IT di base	mq	1.778
Indice di Utilizzazione IT aggiuntivo	mq/mq	0,045
Superficie a servizi da acquisire all’esterno dell’ambito (1)	mq	1.203
Indice di Utilizzazione IT minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione IT massimo	mq/mq	0,445
SL minima	mq	2.044
SL massima	mq	2.637

(1) Disciplina della perequazione: all’esterno dell’ambito di trasformazione deve essere ceduta al Comune la superficie a servizi che genera la SL derivante dall’applicazione dell’indice IT aggiuntivo.

Tale superficie in cessione è aggiuntiva rispetto a quella da reperire all’interno dell’ambito nella quantità minima prescritta dal Piano dei Servizi.

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo sulla base del rilievo del terreno.

2.2.2 Altri parametri

IC = 40%

H = m 12,5

2.3. Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all’interno dell’ambito è subordinata all’approvazione di un unico piano attuativo di iniziativa privata o pubblica.

Il Piano Attuativo verificherà l’osservanza delle fasce di rispetto del canale terziario Villoresi (1 Settimo).

Per consentire la realizzazione di tipologie edilizie a bassa densità, fermo restando l’obbligo di cessione di aree a servizi esterne all’ambito nella quantità sopra evidenziata, derivante dalla disciplina della perequazione per il passaggio dall’indice IT di base all’indice IT minimo, il Piano Attuativo potrà prevedere una riduzione dell’IT minimo a 0,30 mq/mq di St.