

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2b

SEZIONE 1

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



1.1 Stato attuale

L'area è situata al margine nord dell'abitato di Pregnana: confina a nord con appezzamenti agricoli e per i restanti lati con un tessuto residenziale a bassa densità caratterizzato da villette e case a schiera con due piani fuori terra ed eventuale mansarda.

L'ambito è gravato dall'attraversamento di un elettrodotto di 220 KV.

Già destinata all'edificazione dal PRG del 2000 attraverso l'individuazione di un comparto (C4) assoggettato a pianificazione attuativa, è stata confermata come parte di un ambito di trasformazione dai PGT 2011 e 2016. La previsione non è stata attuata a causa della pluralità di proprietari, e in particolare per la presenza di lotti interessati dal vincolo da elettrodotto.

1.2. Obiettivi di intervento

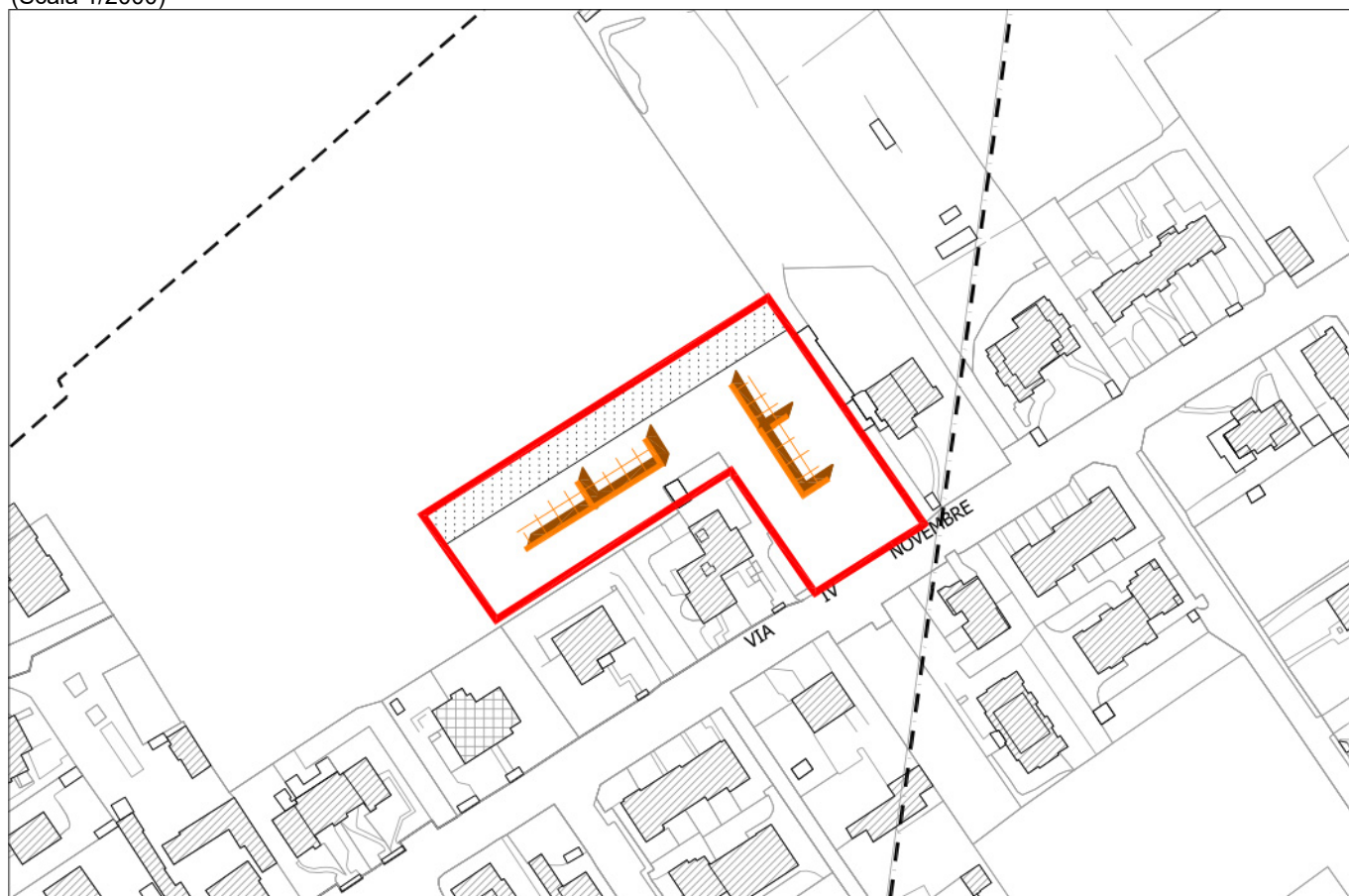
- 1.2.1 Ridurre la ST complessiva del PGT 2016 (mq 11.700) a mq 8.535: mq 3.500 per l'ATR 2a e mq 5.035 per l'ATR 2b (obiettivo: riduzione del consumo di suolo).
- 1.2.2 Completare e qualificare il tessuto urbano della parte settentrionale di Pregnana costruendo in nuovo margine urbano.
- 1.2.3 Prevedere una zona di mitigazione ed inserimento paesaggistico costituita da una fascia arboreo-arbustiva verso la campagna di almeno 10 m di larghezza, ai margini del "varco" previsto dal PT.

Si segnala che la presenza dell'elettrodotto nella porzione est del comparto comporterà le misurazioni del campo elettromagnetico al fine di determinare le fasce di rispetto.

Nella redazione del piano attuativo dovrà essere prestata particolare attenzione alla ridefinizione del margine urbano, allo scopo di riqualificare e ricomporre i fronti costruiti, coerentemente con l'obiettivo 04 del **PTCP PTM** di "Compattazione della forma urbana", contribuendo in tal modo alla qualificazione del contesto. Allo scopo è necessario operare attraverso la ridefinizione del rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e curare l'inserimento paesistico ambientale degli interventi.

1.3 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/2000)



- | | | | | | |
|--|--|---|--|---|---|
|  Perimetro del comparto |  Tracciati viabilistici |  Rotatoria |  Verde di mitigazione e inserimento paesaggistico |  Aree boscate |  Schema di orientamento dei fabbricati |
|  Elettrodotto | | | | | |

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 2b		
Superficie territoriale	mq	5.035
Indice di Utilizzazione IT di base	mq/mq	0,30
SL da IT di base	mq	1.511
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	1.737
SL massima	mq	2.241

(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. E' obbligatoria la realizzazione della zona di mitigazione ed inserimento paesaggistico costituita dalla fascia arboreo-arbustiva verso la campagna di almeno 10 m di larghezza, ai margini del "varco" previsto dal **PTCP PTM**.

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.