

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 4**SEZIONE 1****STATO ATTUALE, OBIETTIVI DI INTERVENTO, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE****1.1 Stato attuale**

Si tratta di un'area già destinata all'edificazione dal PRG del 2000 attraverso l'individuazione di un comparto a destinazione produttiva, successivamente destinato a residenza dal PGT del 2011

Il comparto, inserito in un contesto residenziale, confina a nord con l'ambito di trasformazione ATR1 e la strada privata Lucania e ad eST con le aree pubbliche del lotto CIMEP 2PG5, già attuato.

L'area, prevalentemente libera, risulta interessata dalla presenza di un capannone industriale con una superficie coperta di circa 530 mq.

1.2. Obiettivi di intervento

1.2.1 Completare e qualificare il tessuto urbano della parte settentrionale di Pregnana costruendo un nuovo fronte verso la via privata Lucania.

1.2.2 Riconvertire funzionalmente un comparto produttivo inserito in un contesto residenziale.

1.2.3 Sviluppare risorse da destinare all'acquisizione di aree per servizi.

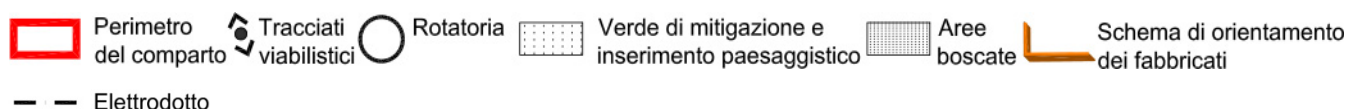
1.3. Indicazioni particolari

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

Nella redazione del piano attuativo si dovrà tenere conto del contesto determinato dagli interventi di attuazione dell'ambito ATR 1, con attenzione, per quanto riguarda le altezze, alla vicinanza con gli edifici ad ovest, caratterizzati da tipologie a bassa densità.

1.5 - 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 4		
Superficie territoriale	mq	7.900
Indice di Utilizzazione IT di base	mq/mq	0,30
SL da IT di base	mq	2.370

Indice di Utilizzazione IT aggiuntivo	mq/mq	0,045
SL da IT aggiuntivo	mq	356
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	1.185
Indice di Utilizzazione IT minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione IT massimo	mq/mq	0,445
SL minima	mq	2.726
SL massima	mq	3.516

(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.

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, il Piano Attuativo potrà prevedere una riduzione dell'IT minimo a 0,30 mq/mq di St.