

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 7/LUM – AREA EX BULL

SEZIONE 1

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



1.1 Stato attuale

Si tratta dell'area edificata situata a sud del territorio di Pregnana tra la linea ferroviaria Milano-Novara e la linea ad alta velocità Milano-Torino; già impegnata parzialmente dagli edifici della ex Bull (già Olivetti e Honeywell).

Nell'area a nord della ferrovia prospettante gli edifici esistenti è stato realizzato il Programma Integrato d'Intervento relativo all'area della stazione.

1.2. Obiettivi di intervento

In linea generale si assumono gli obiettivi proposti dal Piano Territoriale Metropolitano per i "Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM)" che "svolgono funzioni di interscambio modale e hanno rilevanza strategica sovracomunale" (art. 35 delle Norme di Attuazione). In particolare:

- 1.2.1 Riservare in sede di Piano Attuativo le aree necessarie per garantire la funzione dell'interscambio, anche alla luce del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) della Città metropolitana, favorendone l'accessibilità multimodale, con particolare riferimento alla ciclabilità ed al trasporto pubblico.
- 1.2.2 Promuovere la realizzazione e il consolidamento di un polo prevalentemente produttivo.
- 1.2.3 Completare e qualificare il tessuto produttivo della parte meridionale di Pregnana costruendo un nuovo fronte nord verso la stazione ferroviaria.
- 1.2.4 Realizzare un collegamento di valore urbano tra le aree a nord e a sud del tracciato ferroviario.

1.3 Indicazioni particolari

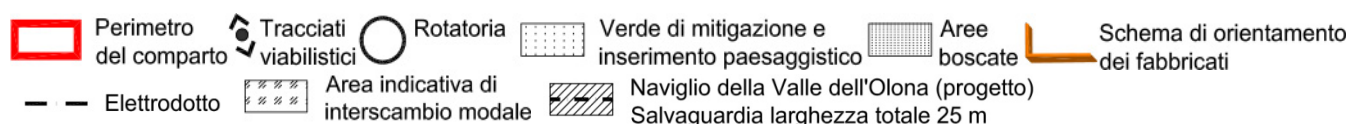
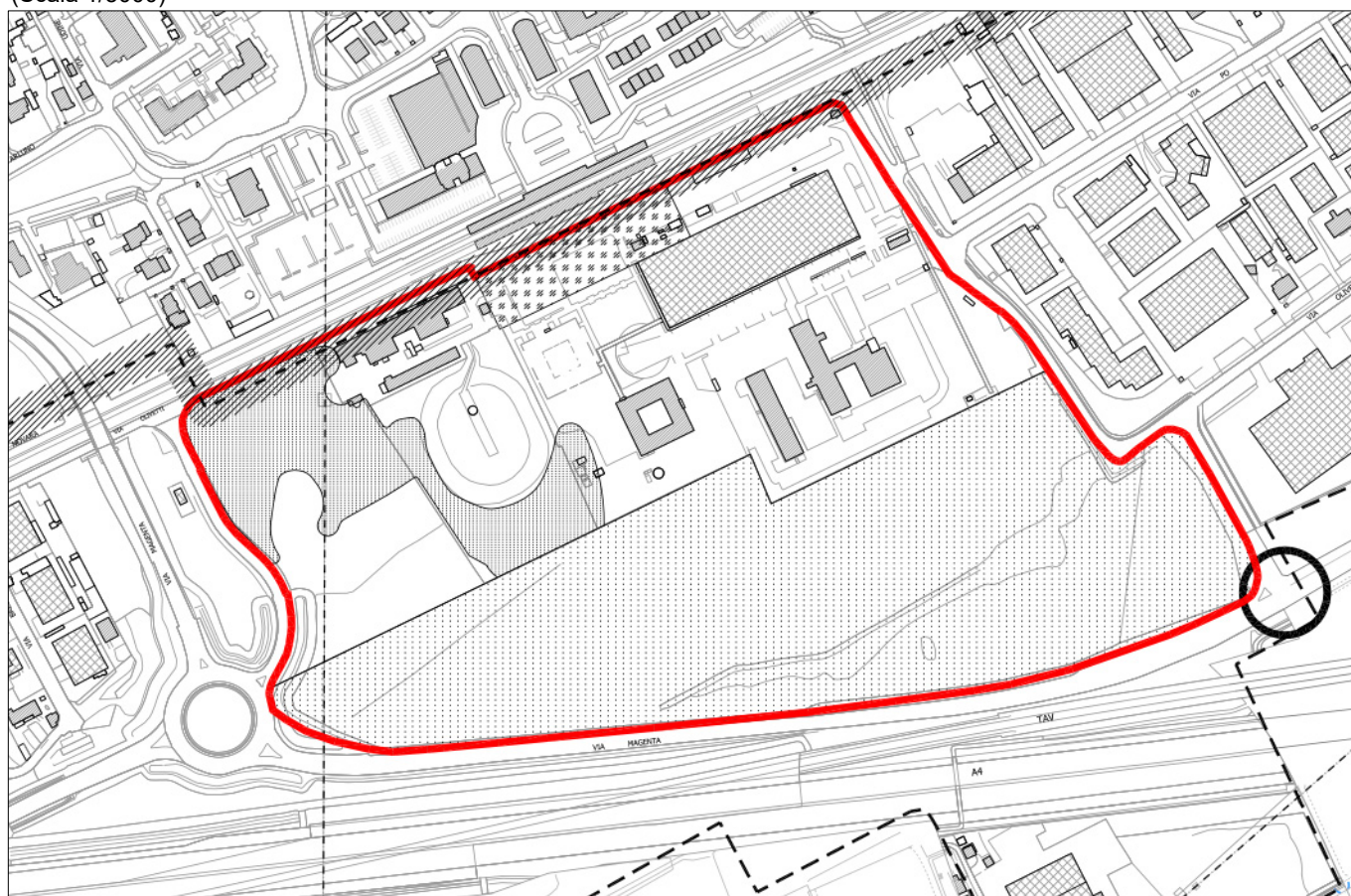
Si segnala la presenza dell'elettrodotto nella porzione ovest del comparto, che comporterà le misurazioni del campo elettromagnetico al fine di determinare le fasce di rispetto.

Inoltre si dovrà tenere conto della presenza delle aree boscate da salvaguardare.

Particolare cura dovrà essere posta alla definizione dei fronti sulla via Magenta e Olivetti.

1.4 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/5000)



SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali sono costituite dalla residenza (Gruppo funzionale Gf 1, entro il limite del 30% della SL massima ammessa) e dalle attività dei settori turistico ricettivo (Gf 2) secondario (Gruppo funzionale Gf 3a), terziario (Gruppo funzionale Gf 3b), dei pubblici esercizi (Gruppo funzionale Gf 4b) e del Commercio (Gruppo funzionale Gf 5.1 e 5.2), con le esclusioni di seguito prescritte.

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), per la parte eccedente il 30% della SL complessiva massima ammessa, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici non residenziali, anche in caso di attuazione per differenti comparti;
- * l'attività logistica (Gruppo funzionale Gf 3a.3);
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 5), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- * le strutture commerciali (Gruppi funzionali Gf 4a.3 e 4a.4) con SV maggiore di 600 mq.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SL

ATP 7		
Superficie territoriale (1)	mq	187.875
Indice di Utilizzazione IT di base	mq/mq	0,30
SL da IT di base	mq	56.360
Indice di Utilizzazione IT aggiuntivo	mq/mq	-
SL da IT aggiuntivo	mq	-
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	-
Indice di Utilizzazione IT minimo	mq/mq	0,30
Indice di Utilizzazione IT massimo	mq/mq	0,40
SL minima	mq	56.360
SL massima	mq	75.150

(1) L'area della ST è superiore all'area del cerchio di raggio m 200 (mq 125.600):
vedi art. 35 delle Norme di Attuazione del PTM

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 = 60%

H = m 30

2.3 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un uno o più piani attuativi di iniziativa privata o pubblica, secondo quanto di seguito specificato:

- Numero massimo di comparti di piano attuativo: 4
- Inquadramento generale degli interventi con elaborazione di un masterplan contestuale rispetto al primo piano attuativo, aggiornabile con i successivi piani attuativi;
- Superficie Territoriale ST minima di ciascun comparto: mq 20.000;

Il Masterplan e il Primo Piano attuativo devono prevedere la realizzazione della rotatoria all'incrocio tra via Olivetti e la SP 214.

Il Piano Attuativo degli interventi terrà conto:

- delle fasce di rispetto dei reticoli idrici, "minore" e del Consorzio EST Ticino-Villoresi;
- dell'esistente edificio dei laboratori valutando l'opportunità della sua conservazione (art. 27.2 delle NTA del Piano delle Regole).

Ai fini della realizzazione di un parco urbano attrezzato con impianti sportivi polifunzionali, che conservi e valorizzi l'estensione delle aree boscate esistenti, si prescrive che la superficie fondiaria SF e quella destinata alla funzione dell'interscambio si localizzino nella parte già edificata non individuata come "verde di mitigazione e inserimento paesaggistico" e non superi il limite del 50% della ST.