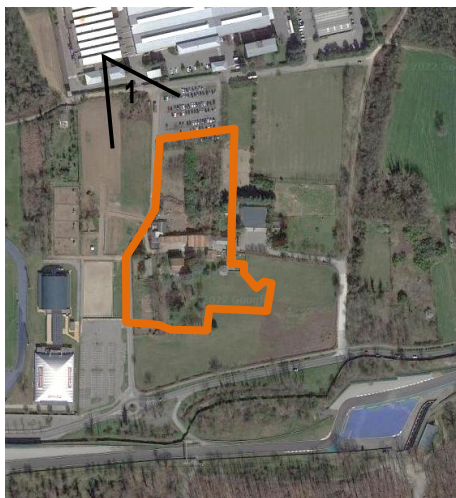
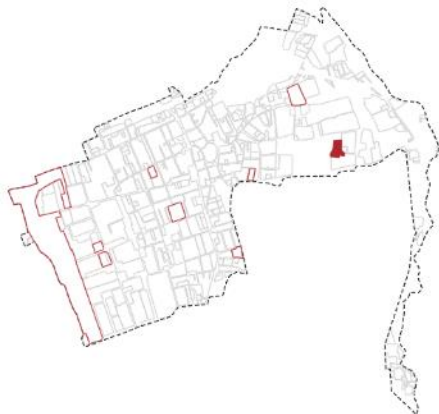


ATR02/A1/R-T di Cascina Pirotta



Ortofoto

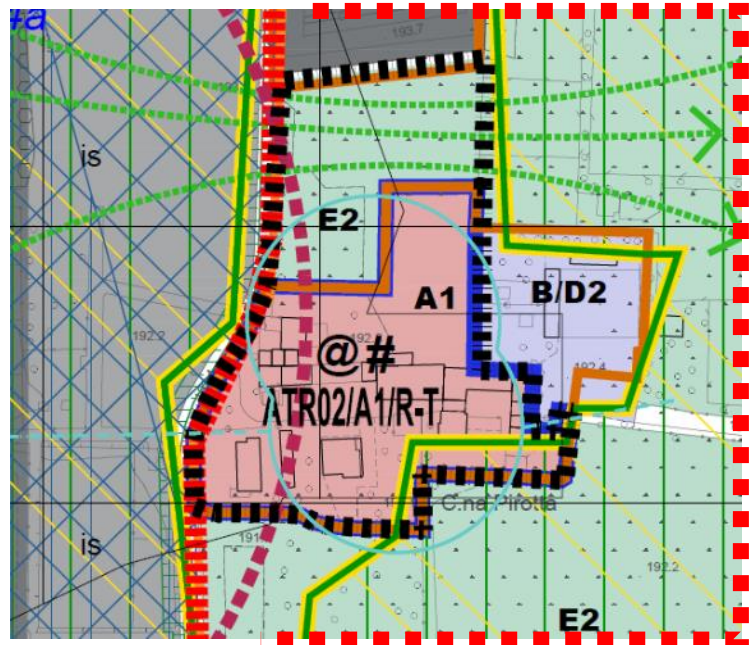


Veduta a volo d'uccello



Vista 1

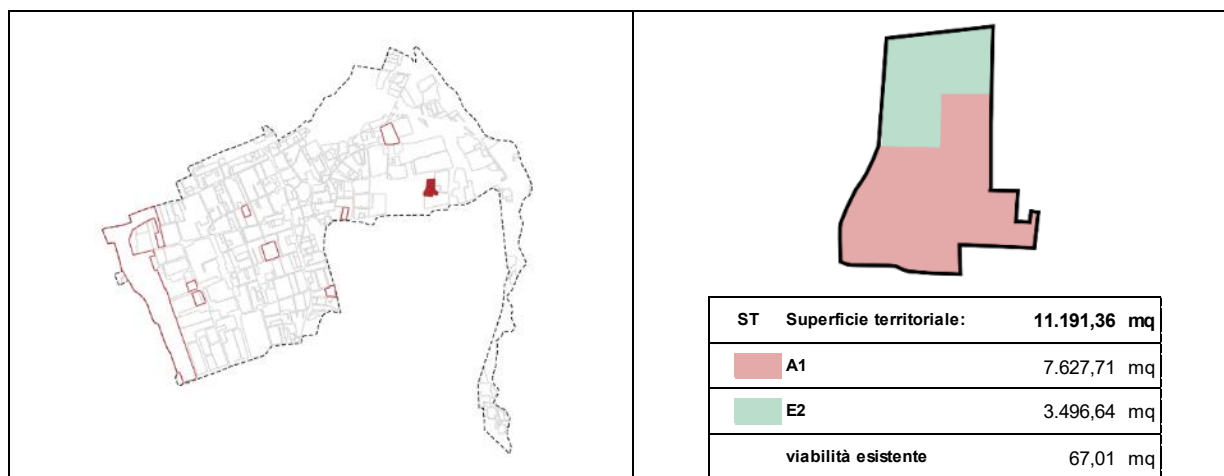
Estratto PdR – Azzonamento – scala 1:3.000



LEGENDA

-  ATR/R-T: AMBITO DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE RESIDENZIALE E TERZIARIO
-  A1 AMBITO A1-TIST: AMBITI DI INTERESSE STORICO-TIPOLOGICO DEL BORGO DI BIASSONO
Immobili dismessi con criticità di cui all'art.40bis L.R. 12/2005
@ Ambiti della rigenerazione di cui alla L.R. 18/2019
-  PERIMETRO "IL BORGO DI BIASSONO" AL 1968
-  ZONA E2: AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE
-  CONNESSIONI ECOLOGICHE
-  PERCORSI CICLOPEDONALI ESISTENTI
-  ITINERARI CICLOPEDONALI DI PROGETTO DEL PARCO VALLE DEL LAMBRO
-  AREA DI RICARICA DEGLI ACQUIFERI
-  AREA DI RICARICA DIRETTA DEGLI ACQUIFERI
-  ZONA DI RISPETTO DELLE CAPTAZIONI DI 200 m DI RAGGIO - CRITERIO GEOMETRICO
-  PERIMETRO PARCO DELLA VALLE DEL LAMBRO
-  SISTEMA DELLE AREE PREVALENTEMENTE AGRICOLE
-  AMBITI INSEDIATIVI
-  ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER
-  AREE PRIORITARIE PER LA BIODIVERSITA' IN LOMBARDIA
-  DELIMITAZIONE DEL CORRIDOIO TRASVERSALE DELLA RETE VERDE
-  AREALI DI POTENZIALE ARCHEOLOGICO
-  CLASSE 3a
-  CLASSE 3e
-  CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL): z4a

ATR02/A1/R-T di Cascina Pirotta



1.

1. Attuazione

L'attuazione dell'ATR02 è subordinata alla verifica di ammissibilità dell'intervento di cui al precedente Art.2.

- Alla verifica del 10% della SLp da perequare per incentivazione alle condizioni di cui al precedente Art.4
- Alla verifica dell'altro 10% della SLp da perequare per compensazione alle condizioni di cui al precedente Art.12.2

La DCC n.16 del 23/07/2020 ha individuato l'ATR02 come ambito di riqualificazione urbana di cui alla l.r.n.18/19. Per esso valgono le agevolazioni fiscali di cui alla stessa DCC e le procedure di attuazione di cui al precedente Art.6.

L'attuazione dell'ATR02 è inoltre subordinata agli adempimenti di cui di seguito

2. Destinazione dell'ambito

- vocazione funzionale principale: usi residenziali (R) pari al 50% della SL mass e terziari (T) pari al 50% della SL mass. di tipo sportivo amatoriale
- funzioni non ammesse: usi produttivi, usi commerciali

3. Indici

Il parcheggio di OU1° viene calcolato per una SL mass di progetto a destinazione terziaria di servizio (TS) pari a 1/2 dell'80% della SL mass e per una SL mass di progetto a destinazione residenziale R pari a SL mass : 26,66mq/ab x 3 mq/ab.

ATR02/A1/R-T di Cascina Pirotta												
ST	DT	G	F	SF*	IT min	SL min	IT mass	SL mass.	OU1° **	OU1° - opere infrastrutturali	OU2° ***	SLp ****
mq	mq	mq	mq	mq	mq/mq	mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq	mq
T= 5.595,68	OU1°+OU2°			T= 3.813,86		esistente****		esistente+1.400				SL mass - SL min
R= 5.595,68				R= 3.813,86		-		T= 1.400,00				T= 1.400,00
tot. 11.191,36				tot. 7.627,71		2.132,57		R= 2.132,57				R= -
						tot. 2.132,57		tot. 3.532,57				tot. 1.400,00

* La SF* è la ST dedotta dell'area E2 già individuata e comprende i parcheggi di OU1° realizzati al piano terra e le eventuali ulteriori aree di OU2° da cedere a richiesta dell'Amministrazione Comunale

** Per gli insediamenti esistenti per i quali si prevede un'integrazione di SL le OU1° minime per la residenza saranno calcolate pari all'incremento della SL : 26,66 mq/ab. x 3,0 mq/ab mentre per il terziario saranno calcolate pari a 1/2 dell'80% dell'incremento della SL (da quantificare in sede di progetto)

*** Per gli insediamenti esistenti per i quali si prevede un'integrazione di SL le OU2° minime per la residenza saranno calcolate pari all'incremento della SL : 26,66 mq/ab. x 24,0 mq/ab mentre per il terziario saranno calcolate pari a 1/2 dell'80% dell'incremento della SL (da quantificare in sede di progetto)

**** presunta, da verificare in sede di progetto

ST dell'ambito: mq. 11.191,36 di cui 7.627,71 mq di SF* dell'ambito insediativo
nuova S.L.: mq 950 + 450 per attrezzature sportive private (maneggio)
Altezza massima: m 8,50 fermo restando la verifica delle distanze DC e DF
IPF minimo min 35% della SF
Ica minima 1/100 mq di ST
DT complessiva: dotazione minima richiesta all'Art. 8 delle NTA del Piano dei Servizi

4. Fattibilità geologica

- Classe 3a: aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero, aree con problematiche di drenaggio delle acque superficiali
- Classe 3e: aree a potenziale presenza/evoluzione di cavità sotterranee, aree interessate da procedure di caratterizzazione ambientale, aree dismesse

5. Modalità d'intervento

Così come previsto dal precedente Art. 6

6. Indirizzi di progetto generali

di cui agli Ambiti di Rigenerazione/Riqualificazione Territoriali di appartenenza

Asse Strategico n.4-Art.15-NTA-DdP- Qualità urbana

Asse strategico n.2 – Qualità ambientale di cui all'ART.n.1-Rete Ecologica Comunale

Asse strategico n.5 –Centralità urbana di cui all'ART n.1-Norme di Recupero...degli ambiti A1-TIST

In attuazione degli indirizzi di progetto di cui all'ART.n1 dell'AS n.5, il recupero dell'esistente eventualmente integrato dalla nuova SL a destinazione terziaria TS, è finalizzato a ricompattare l'insediamento esistente in un'unica soluzione tipologica che meglio si integri nel contesto agricolo in cui si colloca. In attuazione degli indirizzi di progetto di cui all'ART n.1-REC-AS n.2, l'insediamento dovrà salvaguardare la permeabilità ecologico-ambientale oltre che visiva, in direzione est- ovest a nord ed a sud dell'insediamento, anche solo sopraelevando dal suolo la recinzione delle aree agricole, se ed in quanto ammessa.

7. Indirizzi di progetto specifici

- a) Riqualificazione tipo-morfologica della Cascina Pirotta in conformità alla normativa del PTC che delega alla pianificazione comunale la conformazione dell'ambito insediativo di Cascina Pirotta (Art.21-Nda-PTC).

Il PGT comprende a questo scopo Cascina Pirotta negli ambiti A1-TIST di interesse storico -tipologico, con possibilità di recupero/integrazione dei volumi esistenti a diversa destinazione per la formazione di residenza/servizi utilizzando se ed in quanto confermata, la nuova SL massima di 950 mq e per la realizzazione di una scuderia privata per ricovero cavalli a scopo hobbistico per un SL massima di 450 mq. La nuova SL sarà realizzata in tutto o in parte, all'interno dell'ambito insediativo così come perimetrato dal PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro compatibilmente con la sua configurazione tipo-morfologica oppure potrebbe essere realizzata in tutto o in parte, all'interno dell'area del centro sportivo comunale su aree di proprietà dell'operatore, attraverso il convenzionamento dell'attività sportiva in attuazione dell'Art.7 c.2-NTA-PdS. In tutti i casi gli Interventi di Riqualificazione e/o di costruzione ex novo devono essere realizzati all'esterno degli elementi di primo livello della RER e delle aree prioritarie per la biodiversità in Lombardia che contornano a sud, ad est ed a ovest lo stesso ambito insediativo.

- b) Cura degli aspetti tipo-morfologici con attenzione particolare alla tipologia dell'insediamento in attuazione/integrazione della tavola delle tipologie edilizie di cui al All.n.5-Doc.1C-DdP-Stato di fatto- Tipologie edilizie-il Borgo di Biassono e al disegno urbano dell'intero ambito.

8. Temi di negoziazione

- Cessione gratuita con sistemazione delle aree già destinate alla viabilità di uso pubblico che attraversa l'area e cessione gratuita con sistemazione delle aree per parcheggi pubblici.
- Realizzazione di una pista ciclabile lungo la via Brenno a connettersi con la rete dei percorsi ciclabili esistenti e di progetto all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro.
- Riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area.
- Cessione gratuita della quota parte dell'area per servizi pubblici sportivi di proprietà, non interessata dal convenzionamento di cui all'Art.7 c.2-NTA-PdS.

9. V.Inc.A

L'ambito in fase autorizzativa dovrà essere preventivamente sottoposto a Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) ad integrazione della V.Inc.A prodotta in allegato alla VAS.

10. Ambito di rigenerazione

L'ATR02 in quanto ex AR n.10, è stato individuato come Ambito di Rigenerazione di cui alla l.r.n.18/2019, dalla DCC n.16 del 23/072020.

Agli Ambiti di Rigenerazione si applicano le azioni di semplificazione dei procedimenti, le incentivazioni anche economiche, gli usi temporanei di cui all'art.51 bis L.R.12/2005 e s.m.i. e gli studi di fattibilità economica e urbanistica di cui alla DCC n.16/2020.