



Comune di Pregnana Milanese

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio Variante 2016

Documento di Piano

DP.06 - Criteri Tecnici di Attuazione

Con le modifiche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

12 dicembre 2016

Arch. Franco Aprà e Marco Engel - Pian. Massimo Bianchi



Indice

Art. 1 - Contenuto e finalità del Documento di Piano

Art. 2 - Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe

Art. 3 - Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

Art. 4 - Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi

Art. 5 - Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi

Art. 6 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art. 7 - Valenza paesistica del Documento di Piano

Art. 8 - Ambiti di trasformazione

Art. 9 - Criteri per la perequazione

Art. 10 - Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti

Art. 11 - Programmi Integrati di Intervento (PII)

Art. 12 - Piani Attuativi vigenti o in itinere

Appendice - Documentazione a corredo dei Piani Attuativi

Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione

Art. 1 Contenuto e finalità del Documento di Piano

1.1

Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento. A tale scopo i presenti Criteri tecnici di attuazione contengono:

- * disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
- * prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione.

1.2

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli. Le indicazioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ovvero dei piani attuativi, o degli strumenti a questi assimilabili, individuati dallo stesso Documento di Piano.

1.3

Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

- DA 01 – Aree urbanizzate e rete ecologica
- DA 02 – Vincoli gravanti sul territorio comunale
- DA 03 – Stato di attuazione del PGT
- DA 04 – Istanze a seguito dell'avviso di avvio del procedimento
- DA 05 – Opportunità e risorse
- DA 06 – Criticità e problemi
- DA 07 – Formazione del territorio e dell'agglomerato urbano
- DA 08 – Serie storica degli strumenti urbanistici comunali
- DA 09 – Carta condivisa del paesaggio Rete Ecologica Comunale
- DP 01 – Disegno strategico della struttura pubblica
- DP 02 – Carta delle previsioni di piano e individuazione degli ambiti di trasformazione
- DP 03 – Carta della sensibilità paesistica dei luoghi
- DP 04 – Carta del consumo di suolo e confronto degli ambiti agricoli
- DP 05 – Relazione e allegati
- DP 06 – Criteri Tecnici per l'Attuazione

Art. 2 Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe

2.1

Per tutte le materie non trattate dai presenti *Criteri tecnici di attuazione* si rimanda, nell'ordine:

- a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
- b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, compresi gli eventuali piani di

- settore, per le materie di loro specifica competenza;
c) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

2.2

In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le indicazioni contenute nel presente articolato, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine:

- a) prescrizioni;
- b) indirizzi.

In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente Documento di Piano soltanto nei casi e con le modalità previste dalla legge.

Art. 3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

3.1 Prescrizioni

Costituiscono "prescrizioni" tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nei presenti *Criteri tecnici di attuazione*.

Nelle Schede d'Ambito contenute nell'Allegato 1 (Attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione) le prescrizioni sono specificate nella *Sezione 2 – Indicazioni per l'attuazione di valore prescrittivo*.

La modifica di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.

3.2 Indirizzi

Costituiscono "indirizzi" tutte le disposizioni non dettate dalle prescrizioni come sopra definite, volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori, con particolare riferimento

- alle indicazioni riportate nelle Schede contenute nell'Allegato 1 (Attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione) nella *Sezione 1 – Stato attuale, obiettivi di intervento, indirizzi per l'attuazione*;
- agli indirizzi per gli ambiti di trasformazione contenuti nel "Rapporto ambientale", che si assume come parte integrante dei presenti Criteri Tecnici di Attuazione.

Art. 4 Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi.

4.1

In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.

2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il loro valore conformativo.
3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.

4.2

Il Documento di Piano recepisce la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 5 Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi

5.1

Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- * recepire le aree per servizi e infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione di cui al successivo art. 8;
- * precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell'ambito del tessuto urbano consolidato;
- * definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale;
- * individuare le aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità volumetrica di perequazione e definire la relativa capacità edificatoria.
- * definire gli interventi per la qualificazione delle reti infrastrutturali.

5.2 Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di:

- * recepire le indicazioni contenute nella "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi";
- * dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico;
- * classificare le destinazioni d'uso;
- * definire gli indici e i parametri urbanistici.

Art. 6 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale.

Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

In particolare nella la tav. DA 02 (Vincoli gravanti sul territorio comunale) le classi di fattibilità vengono rese coerenti con le aree di pericolosità e rischio alluvioni lungo il Fiume Olona alle quali sono stati attribuiti diversi scenari di rischio dalle "mappe di pericolosità e di rischio di alluvioni" individuate dalla Regione Lombardia ai sensi della Direttiva Alluvioni 2007/70/CE, e per le quali vige la normativa in salvaguardia del PGRA (Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione).

Art. 7 Valenza paesistica del Documento di Piano

7.1

Il Documento di Piano approfondisce alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP, individuando con appositi elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio.

7.2

A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti con questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.

7.3

Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano, in quanto coerenti e compatibili, le disposizioni di tutela contenute nel PTCP.

Art. 8 Ambiti di trasformazione

8.1 Generalità

Il Documento di Piano individua 4 Ambiti di Trasformazione a vocazione residenziale e 3 a vocazione produttiva, di cui uno con destinazione terziaria-ricettiva. Ciascun ambito è individuato con apposito perimetro nella "Tavola delle Previsioni di Piano".

Le disposizioni riferite a ciascun ambito sono definite nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".

8.2 Capacità edificatoria

Per ciascun ambito è prevista in linea di massima una capacità edificatoria che potrà essere oggetto di attribuzione con un piano o programma attuativo, in forza della cui attribuzione si avrà la conformazione edificatoria dell'ambito.

Detta capacità, specificata nelle schede d'Ambito riportate nell'Allegato 1, è composta da due diversi fattori:

* una capacità propria derivante per tutti gli ambiti dall'applicazione di un indice di utilizzazione territoriale *Ut di base* = 0,30 mq/mq;

* una ulteriore capacità, derivante dall'applicazione di un indice di utilizzazione territoriale *Ut aggiuntivo* = 0,045 mq/mq, originata dal trasferimento entro l'Ambito di Trasformazione della SLP derivante dall'applicazione del medesimo *Ut di base* alle aree individuate dal Piano dei Servizi, in applicazione del principio della perequazione di cui al successivo art. 9.

E' fatta salva la possibilità di raggiungere, attraverso un processo negoziale, un indice *Ut massimo* maggiore dell'*Ut minimo* (+ 0,10 mq/mq). Tale possibilità sarà ammessa previa attente verifiche di sostenibilità urbanistica e di fattibilità economica, in relazione alla prospettiva certa (eventualmente emersa in sede di negoziazione) di rilevanti apporti degli operatori al perseguimento di obiettivi della città pubblica e/o del welfare urbano, considerato

comprensivo dell'edilizia residenziale sociale e degli altri obiettivi di qualificazione o riqualificazione urbana.

Il processo negoziale per il raggiungimento della capacità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici *Ut minimo* e *Ut massimo* è descritto al successivo art. 10.

Ai fini della verifica della capacità edificatoria sono da applicare le nozioni degli indici e dei parametri edilizi contenute nelle NTA del Piano delle Regole. Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione o regolamento d'uso, entro i limiti di cui all'art. 12.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

8.3 Destinazioni d'uso

Le schede degli Ambiti di Trasformazione indicano, per ciascun ambito, le vocazioni funzionali, individuando ipotesi di destinazioni d'uso principali, complementari accessorie e compatibili e indicando le funzioni che, invece, sono da escludere.

A tal fine sono da applicare le nozioni delle destinazioni d'uso contenute nelle NTA del Piano delle Regole.

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

Per la compatibilità viabilistica ed ambientale e la contestualità tra le procedure urbanistiche edilizie ed urbanistiche e quelle amministrative e commerciali si applicano le specifiche norme del Piano delle Regole.

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico o generale.

8.4 Modalità di intervento

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi, d'iniziativa pubblica o privata. Ciascun ambito può essere oggetto di più piani attuativi se consentito dalla relativa scheda dell'Allegato 1.

8.5 Master plan

Al soggetto attuatore di un comparto non esteso all'intero Ambito viene richiesta la presentazione di un quadro unitario di riferimento, o "master plan", finalizzato a garantire la fattibilità degli interventi attuativi e dimostrare la coerenza del proprio intervento con gli obiettivi generali di organizzazione ed il conseguimento delle utilità pubbliche attese.

Il "master plan" può essere aggiornato in occasione della presentazione di ciascun piano attuativo sempre nel rispetto delle coerenze e degli obiettivi sopra richiamati.

In generale il "master plan" dovrà presentare i seguenti contenuti:

- individuazione di tutte le proprietà comprese nell'Ambito di Trasformazione;
- condizioni di accessibilità, circolazione e sosta all'interno dell'area e nell'immediato intorno;
- valutazione delle quantità edilizie esistenti ripartite nelle diverse destinazioni d'uso in atto;
- entità e distribuzione di massima delle capacità edificatorie e, in particolare, delle superfici destinabili ad attività commerciale ripartite nelle diverse classi dimensionali;
- individuazione di massima degli interventi di adeguamento della rete viaria e delle

infrastrutture in sottosuolo;

- ripartizione dell'area in più comparti, con la dimostrazione che la conformazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non pregiudichi l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- aree per servizi pubblici e fabbisogno di nuovi servizi indotto dalle ipotesi progettuali elaborate, in particolare per i parcheggi pubblici o di uso pubblico, con la dimostrazione che le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo abbiano il carattere di lotto funzionale autonomo e risultino fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

In particolare contenuti specifici possono essere richiesti dalle singole schede degli Ambiti di trasformazione.

8.6 Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione

In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice e possono consistere esclusivamente nella manutenzione straordinaria di detti edifici senza modificarne la destinazione d'uso.

8.7 Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie

I piani attuativi presentati per la realizzazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione dovranno prevedere la cessione gratuita al comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie individuate nelle schede contenute nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".

La quantità minima di aree per urbanizzazioni secondarie da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal Piano dei Servizi. Ove tale quota ecceda la superficie individuata nelle schede sopra citate, la parte restante potrà essere monetizzata, come disposto dallo stesso Piano dei Servizi.

8.8 Promozione dell'edilizia convenzionata

Negli Ambiti di Trasformazione a vocazione residenziale una quota del 15% della SLP realizzabile in base alla capacità edificatoria di cui al precedente articolo 8.2 deve essere convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001.

8.9 Promozione degli insediamenti per l'artigianato e la piccola industria

Negli Ambiti di Trasformazione a vocazione produttiva una quota del 15% della SLP realizzabile in base alla capacità edificatoria di cui al precedente articolo 8.2 deve essere realizzata con criteri tipologici orientati all'utilizzo da parte di aziende del settore artigianale.

8.10 Campi elettromagnetici

E' obbligatoria la verifica (misura e valutazione) dei campi elettromagnetici per i Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione le cui aree, in tutto o in parte, distino meno di 40 metri dalla proiezione ortogonale sul terreno degli assi degli elettrodotti individuati nella tav. DA.02 (Vincoli gravanti sul territorio comunale).

Art. 9 Criteri per la perequazione

9.1 Aree interne agli Ambiti di Trasformazione

L'edificabilità di SLP assegnata a ciascun ambito di trasformazione, definita in base all'applicazione alla relativa superficie territoriale dell'indice Ut minimo, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra i diversi eventuali comparti di pianificazione attuativa ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

Non partecipano alla ripartizione della capacità volumetrica attribuita dal piano le superfici delle strade pubbliche e delle relative pertinenze esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano.

9.2 Aree esterne agli Ambiti di Trasformazione

Il Piano dei Servizi individua le aree esterne agli Ambiti di Trasformazione destinate ad attrezzature pubbliche alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una edificabilità legale pari all'Ut di base 0,30 mq/mq. Tale edificabilità è subordinata alla cessione gratuita di dette aree al Comune, ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione in aggiunta alla capacità attribuita a ciascun ambito dall'Ut di base.

Ove previsto dalle schede d'Ambito, il trasferimento di edificabilità dalle aree a servizi per il raggiungimento dell'edificabilità originata dall'indice Ut minimo è obbligatorio.

In alternativa alla cessione delle aree a servizi esterne agli Ambiti di Trasformazione, il Comune potrà accettare il versamento del corrispettivo dell'indennità di esproprio per l'acquisizione di una parte di dette aree nella quantità minima dovuta in base alla scheda d'Ambito.

Negli Ambiti di Trasformazione residenziali ATR 1, ATR 2, ATR 3 e ATR 4, fermo restando l'obbligo di cessione di aree a servizi esterne all'ambito nella quantità prescritta dalla scheda d'Ambito per il passaggio dall'indice Ut di base all'indice Ut minimo, per consentire la realizzazione di tipologie edilizie a bassa densità il Piano Attuativo potrà prevedere una riduzione dell'Ut minimo a 0,30 mq/mq.

Art. 10 Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti

10.1 Individuazione dei piani attuativi

Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale ovvero tramite Programmi Integrati di Intervento.

I piani attuativi, in base a motivazioni tecnicamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del Documento di Piano, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi.

I tipi di piano attuativo da adottare negli ambiti di trasformazione sono indicati nelle schede relative a ciascun Ambito, raccolte nell'Allegato 1.

I piani attuativi dovranno presentare i contenuti minimi elencati in Appendice ai presenti Criteri.

10.2 Modalità di presentazione

Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett. e) e comma 3 della LR 12/05, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi, di norma, prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo di iniziativa privata, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso. Detta istanza, contenente una prima ipotesi relativa ai pesi insediativi e alle funzioni da insediare, verrà valutata con riferimento all'esigenza di approfondimenti e, in alcuni casi, concertazioni o negoziazioni coerenti con gli obiettivi enunciati nelle schede d'Ambito dell'Allegato 1 e con le finalità proprie del Piano dei Servizi, in particolare al fine di determinare

- le specifiche condizioni di applicazione degli indici;
- l'ottemperanza della disciplina della perequazione;
- le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti, coordinati con il master plan di cui all'art. 8.5.

Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, comunicherà agli operatori privati il proprio assenso alla presentazione del progetto di Piano Attuativo, la cui approvazione nei termini di legge fisserà in via definitiva il perimetro della superficie oggetto del piano, l'indice Ut da applicare, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, e verificherà la fattibilità economica dell'iniziativa.

Art. 11 Programmi Integrati di Intervento (PII)

Per l'attuazione degli interventi, in sostituzione dei piani attuativi ordinari, potrà essere proposta l'adozione di Programmi Integrati di Intervento nel rispetto delle seguenti condizioni:

- conferma del raggiungimento degli obiettivi già individuati nelle schede d'ambito riportate nell'allegato 1;
- individuazione di ulteriori obiettivi pubblici coerenti con il Piano dei servizi e con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

I PII verranno considerati in variante del Documento di Piano ove, in aggiunta all'edificabilità delle SLP derivanti dall'applicazione dell'indice Ut di base e dall'eventuale trasferimento di SLP da aree a servizi in applicazione del principio della perequazione, sia prevista un'ulteriore edificabilità per ciascun Ambito di Trasformazione, superiore a 0,10 mq/mq della relativa St.

Negli Ambiti di Trasformazione a vocazione residenziale, in caso di incremento dell'edificabilità, l'edilizia convenzionata di cui al precedente punto 8.6 deve essere progressivamente aumentata sino a raggiungere il valore corrispondente all'applicazione dell'indice Ut = 0,10 mq/mq alla superficie territoriale dell'ambito.

La quota di edilizia convenzionata di cui al paragrafo precedente, può essere ridotta quando parte della stessa consiste in alloggi da cedere in affitto, anche con patto di futura vendita.

Art. 12 – Piani attuativi vigenti o in itinere

Per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o adottati alla data di adozione del presente

Documento di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione e che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte, per quanto riguarda le regole, i criteri e i parametri urbanistici, in conformità al Piano Generale in attuazione del quale sono stati approvati, ovvero adeguarsi alla normativa del PGT.

Appendice – Documentazione a corredo dei piani attuativi

1 Prescrizioni generali

Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa ed i rapporti intercorrenti con le aree circostanti.

Tutti i piani attuativi dovranno riportare il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore o al reticolo di competenza del Consorzio Est Ticino Villoresi, gravanti sull'area di intervento.

Nei casi in cui il piano attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.

Tutti i Piani Attuativi devono prevedere l'osservanza delle leggi e disposizioni statali e regionali in materia d'inquinamento luminoso.

Nella realizzazione delle aree verdi è prescritto l'utilizzo esclusivo di specie arboree ed arbustive autoctone tratte dal "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali" del PTCP. Nei parcheggi pubblici previsti a raso sarà previsto un albero ogni 4/5 posti auto.

Di seguito sono riportati gli elenchi della documentazione minima da produrre a corredo dei piani attuativi siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.

Per le proposte di Programma Integrato di Intervento la documentazione minima deve inoltre essere integrata con quanto prescritto dal Titolo VI, Capo I Disciplina dei programmi integrati di intervento) della legge regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

2 Piani attuativi in aree libere

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio della "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP.01), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio

circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.

- e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- f) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- g) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

I Piani Attuativi in aree libere potranno prevedere interventi di compensazione del consumo di suolo agricolo in aree esterne all'ambito pianificato, rese disponibili a cura dell'Amministrazione Comunale per interventi nel campo del verde pubblico o per il potenziamento delle reti ecologiche nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano e del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Basso Olona Rhodense.

3 Piani attuativi in aree edificate

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio delle tavole di piano (Tav. RP.01 o RP.02), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
- g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- l) Nel caso in cui l'area o parte dell'area oggetto di piano attuativo abbia ospitato attività

manifatturiere industriali o artigianali, deve essere prodotta l'indagine preliminare del sito con indicazione delle attività svolte, ricostruendo i cicli produttivi e l'elenco delle materie prime impiegate. Dovranno essere individuati i luoghi di potenziale pericolo con particolare riferimento a strutture o impianti interrati che possano aver dato luogo a inquinamento del suolo, al fine di valutare la necessità di procedere a un progetto di bonifica ai sensi del DM 471/1999.

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 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.

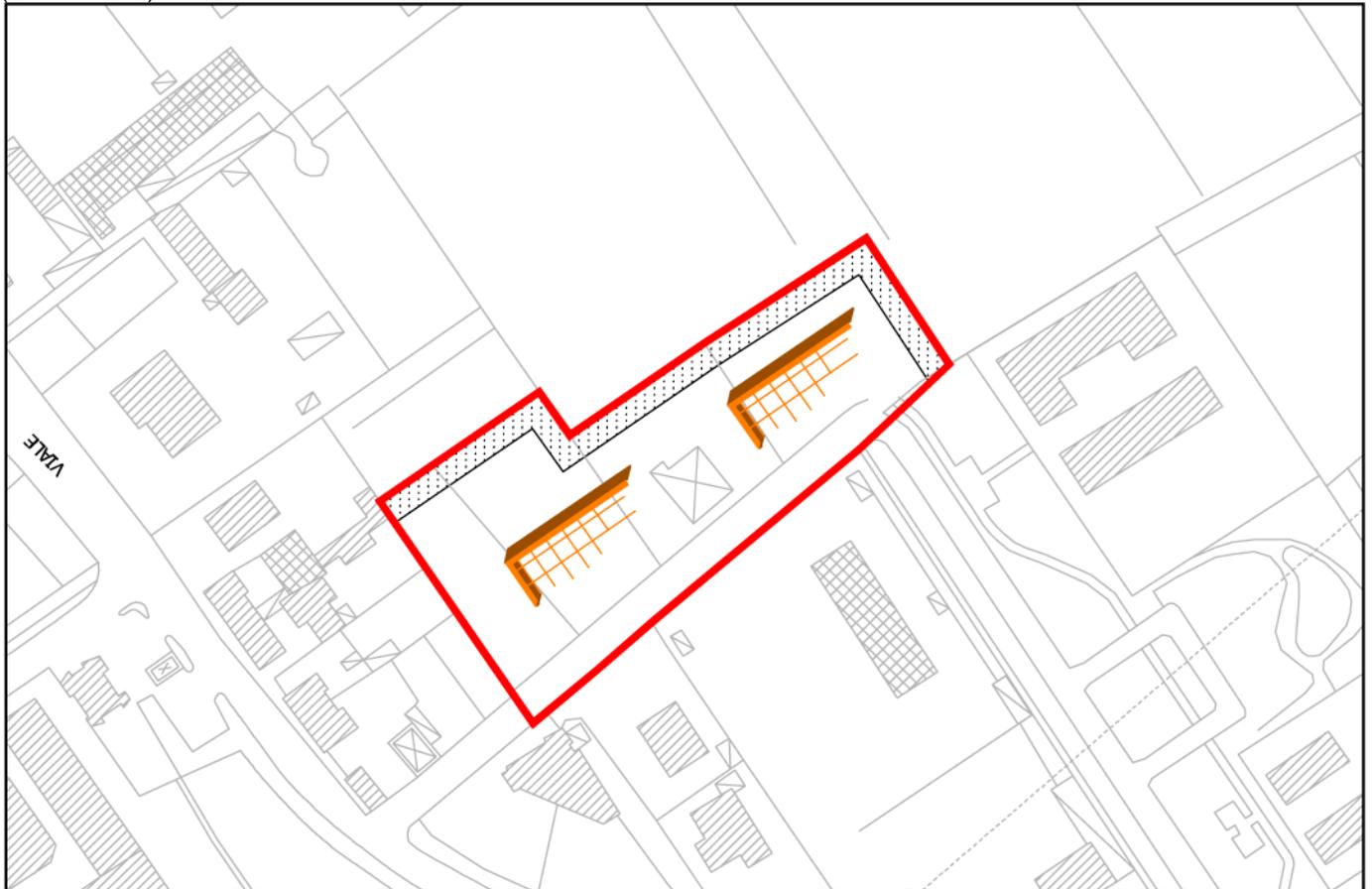
Si tratta di un'area già destinata all'edificazione dal PRG del 2000 attraverso l'individuazione di un comparto destinato ad edilizia economica popolare (lotto CIMEP 2PG5), attuato solo per la porzione a sud e con una capacità edificatoria residua di 9.750 mc. Il PGT 2011 ha confermato tale classificazione.

1.2. Obiettivi di intervento

- 1.2.1 Modalità attuative da ricondurre alla normativa generale degli Ambiti di Trasformazione con destinazione d'uso residenziale (ATR 1-4): Piano Attuativo in applicazione della disciplina della perequazione.
- 1.2.2 Completare e qualificare il tessuto urbano della parte meridionale di Pregnana costruendo un nuovo fronte verso lo spazio aperto.
- 1.2.3 Integrare nella città costruita il paesaggio e le alberature della campagna.

1.3 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/2000)



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



SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).

Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Sono espressamente escluse:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- * le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATR 1		
Superficie territoriale	mq	8.020
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	2.406
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	0,045
SLP da Ut aggiuntivo	mq	361
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	1.203
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,445
SLP minima	mq	2.767
SLP massima	mq	3.569

(1) Disciplina della perequazione: all'esterno dell'ambito di trasformazione deve essere ceduta al Comune la superficie a servizi che genera la SLP derivante dall'applicazione dell'indice Ut 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

Rc = 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 Ut di base all'indice Ut minimo, il Piano Attuativo potrà prevedere una riduzione dell'Ut minimo a 0,30 mq/mq di St.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2

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.

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 ambito di trasformazione dal PGT 2011. 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

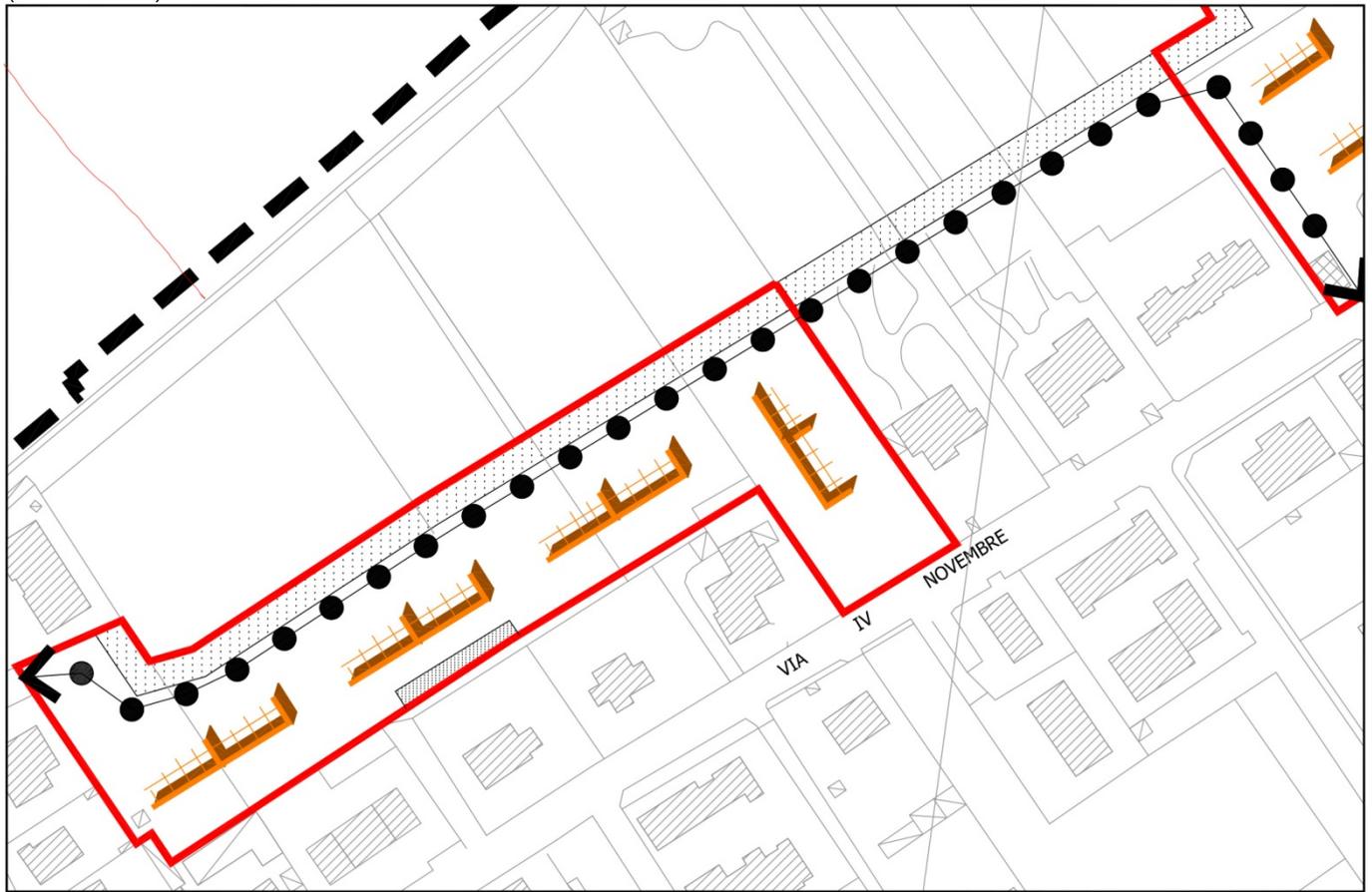
- 1.2.1 Completare e qualificare il tessuto urbano della parte settentrionale di Pregnana costruendo in nuovo margine urbano.
- 1.2.2 Prevedere una zona di mitigazione ed inserimento paesaggistico costituita da una fascia arboreo-arbustiva verso la campagna di almeno 10 m di larghezza, ai margini del "varco" previsto dal PTCP.

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 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
- Verde di mitigazione e inserimento paesaggistico
- Ampliamento aree pertinenza asilo nido
- Schema di orientamento dei fabbricati



SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).

Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Sono espressamente escluse:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- * le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATR 2		
Superficie territoriale	mq	11.700
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	3.510
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	0,045
SLP da Ut aggiuntivo	mq	527
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	1.755
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,445
SLP minima	mq	4.037
SLP massima	mq	5.207

(1) Disciplina della perequazione: all'esterno dell'ambito di trasformazione deve essere ceduta al Comune la superficie a servizi che genera la SLP derivante dall'applicazione dell'indice Ut 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

Rc = 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. Entro il perimetro del Piano Attuativo si dovrà prevedere un'area di cessione per garantire un possibile ampliamento dell'area di pertinenza dell'Asilo Nido di via IV novembre.

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 Ut di base all'indice Ut minimo, il Piano Attuativo potrà prevedere una riduzione dell'Ut minimo a 0,30 mq/mq di St.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 3**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 assoggettato a pianificazione attuativa a destinazione residenziale per la porzione a nord, mentre per la parte a sud la destinazione riconosciuta dal PRG era produttiva.

Il comparto, posto a nord dell'abitato di Pregnana, confina per il lato est con la via Villoresi e la ferrovia Milano-Domodossola, per il lato sud con la via 4 Novembre e il tessuto residenziale a bassa densità, mentre per i restanti lati si affaccia sulla campagna tra Pregnana e Vanzago.

L'area, che confina con un ambito destinato a nuovi servizi collocato tra gli ATR 2 e 3, è interessata dalla presenza di un fabbricato industriale dismesso da tempo e in condizioni di avanzata fatiscenza con una superficie coperta di circa 2.400 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 lo spazio aperto.
- 1.2.2 Sviluppare risorse da destinare all'acquisizione di aree per servizi.
- 1.2.3 Valutare l'opportunità di realizzare nell'ambito dell'intervento, una sede per attività di vita associata.

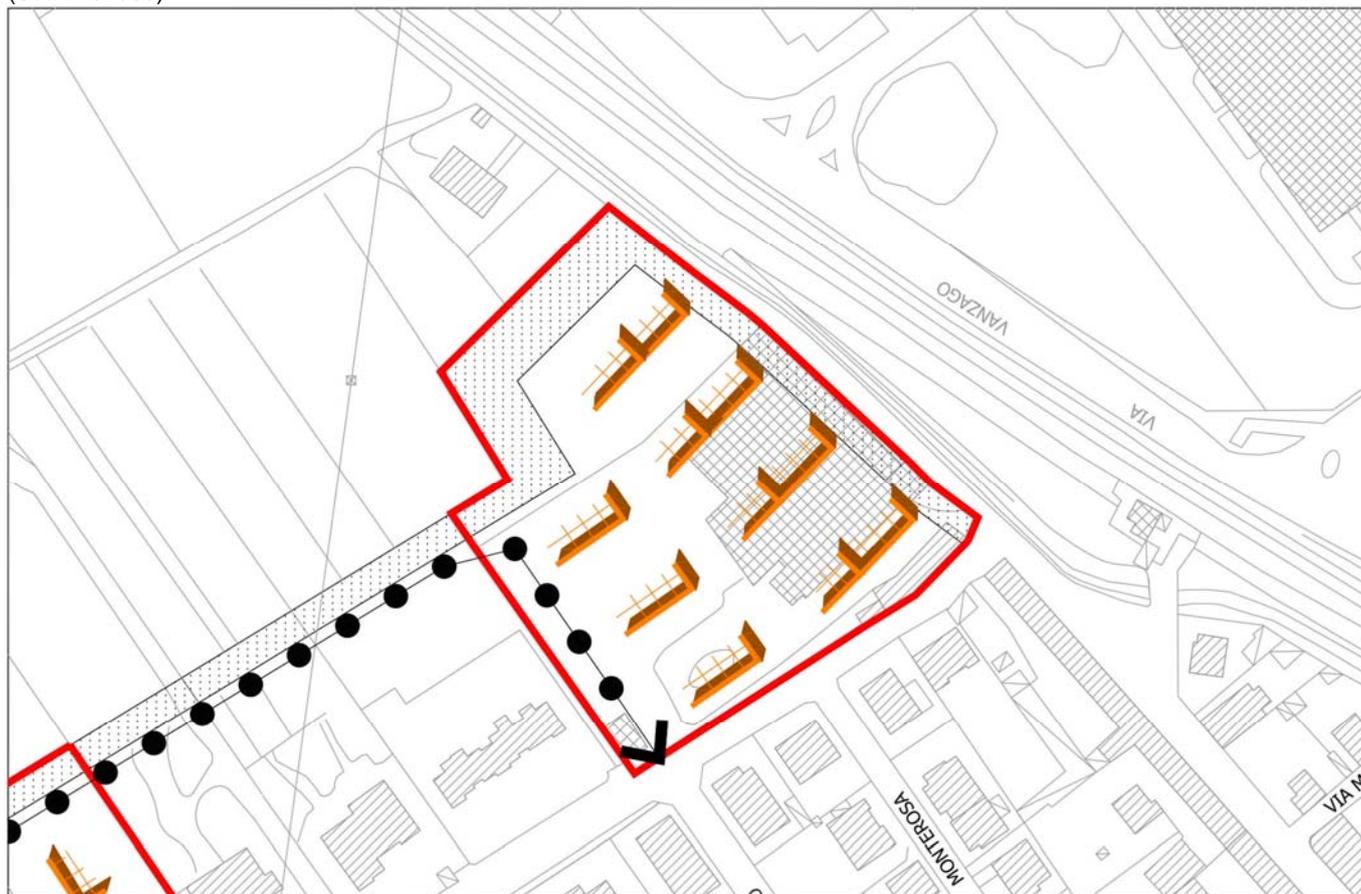
Nella redazione del piano attuativo dovrà essere prestata particolare attenzione alla ridefinizione del margine urbano, allo scopo di riqualificare e ricomporre i fronti costruiti, coerentemente con l'obiettivo 04 del PTCP di "Compattazione della forma urbana", contribuendo in tal modo alla qualificazione 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.

Il Piano dovrà inoltre prevedere adeguate misure di mitigazione per la presenza lungo il lato nord/est della linea ferroviaria.

A titolo indicativo la zona di mitigazione ed inserimento paesaggistico sarà costituita da una fascia arboreo-arbustiva di almeno 20 m di larghezza.

1.3 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/2000)



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



SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).

Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Sono espressamente escluse:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1, Gf 2.2 e Gf 2.3);
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- * le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATR 3		
Superficie territoriale	mq	11.600
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	3.480
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	0,045
SLP da Ut aggiuntivo	mq	522
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	1.740
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,445
SLP minima	mq	4.002
SLP massima	mq	5.162

(1) Disciplina della perequazione: all'esterno dell'ambito di trasformazione deve essere ceduta al Comune la superficie a servizi che genera la SLP derivante dall'applicazione dell'indice Ut 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

Rc = 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 predisposizione di uno studio del clima acustico e 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. Il Piano Attuativo, sulla scorta di un rilievo strumentale del terreno, verificherà che l'ampiezza del varco non sia inferiore di m 100,00.

Per il rapporto con la ferrovia si rinvia all'art. 21.10 delle NTA del Piano delle Regole.

Il Piano Attuativo verificherà l'osservanza delle fasce di rispetto del canale secondario Villorosi (Derivatore Valle Olona).

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 Ut di base all'indice Ut minimo, il Piano Attuativo potrà prevedere una riduzione dell'Ut minimo a 0,30 mq/mq di St.

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 della parte già realizzata del lotto CIMEP 2PG5.

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 Pregana 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.

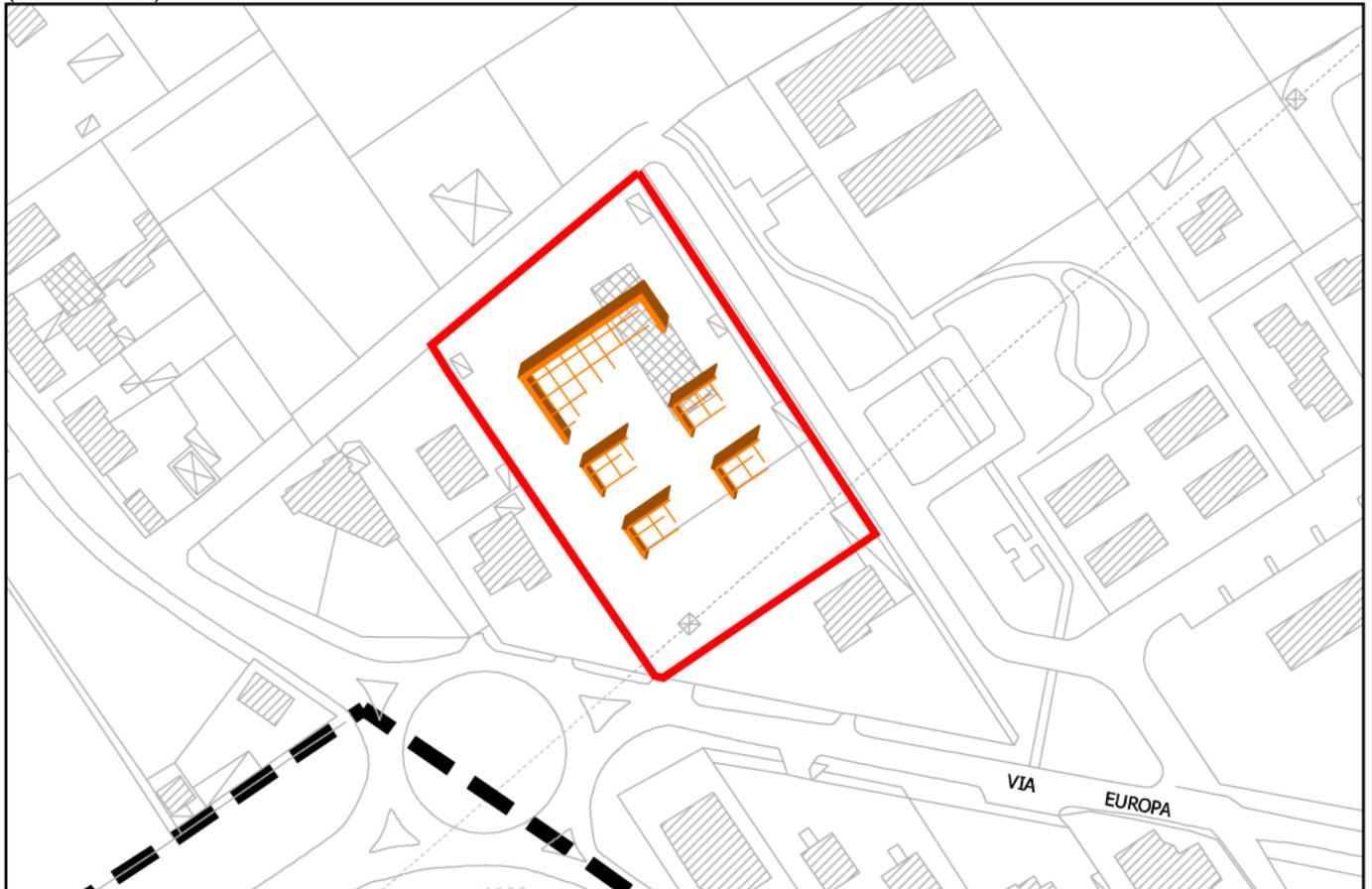
1.3. Indicazioni particolari

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.

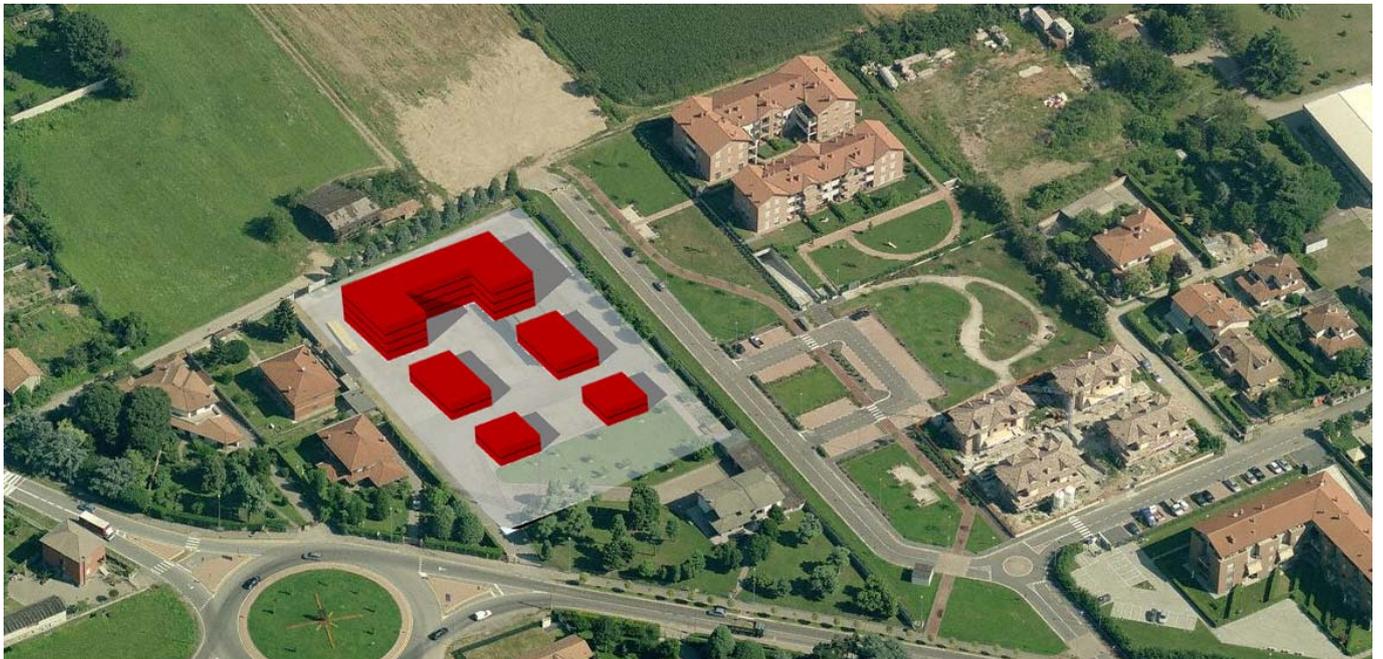
Nella redazione del piano attuativo si dovrà tenere conto del contesto determinato dagli interventi di attuazione dell'ambito ATR 1, con attenzione, per quanto riguarda le altezze, alla vicinanza con gli edifici ad ovest, caratterizzati da tipologie a bassa densità.

1.5 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/2000)



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



SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).

Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
- * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Sono espressamente escluse:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- * le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATR 4		
Superficie territoriale	mq	7.900
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	2.370
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	0,045
SLP da Ut aggiuntivo	mq	356
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	1.185
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,445
SLP minima	mq	2.726
SLP 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 SLP derivante dall'applicazione dell'indice Ut 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

Rc = 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'Ut minimo a 0,30 mq/mq di St.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 5**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 a sud della via Olivetti, oggetto di istanza per il potenziamento dell'attività ricettiva esistente.

Il comparto presenta una conformazione regolare con edificazione consolidata lungo il margine stradale a settentrione, e infrastrutture per la mobilità a levante e nel margine meridionale.

1.2. Obiettivi di intervento

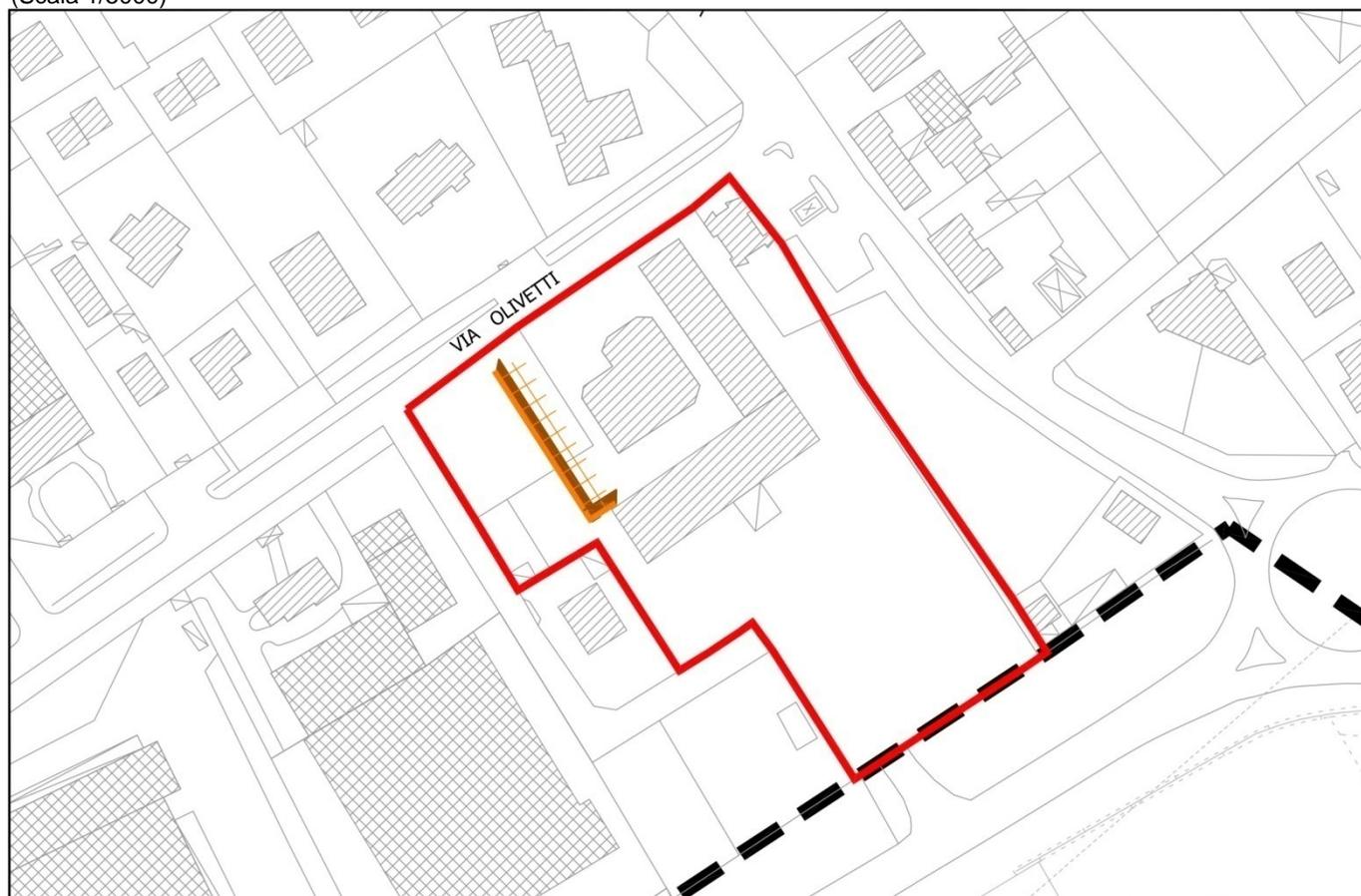
1.2.1 Consolidare l'attività ricettiva esistente

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

1.2.3 Adeguare la dotazione di aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

1.3 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/5000)



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

SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gruppo funzionale Gf 1);
- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1, Gf 2.2 e Gf 2.3);
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- * le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATP 5		
Superficie territoriale	mq	12.750
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	3.825
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	0,045
SLP da Ut aggiuntivo	mq	574
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	1.913
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,445
SLP minima	mq	4.399
SLP massima		5.674

(1) Disciplina della perequazione: all'esterno dell'ambito di trasformazione deve essere ceduta al Comune la superficie a servizi che genera la SLP derivante dall'applicazione dell'indice Ut 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

Rc = 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 Villorosi (1 Settimo).

In ragione della destinazione d'uso effettivamente determinata in fase di progettazione degli interventi di attuazione è prescritto l'approfondimento sismico di secondo livello previsto dalla normativa vigente (d.d.u.o.o. n.19904 del 21/11/2003).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 6 – AREA EX AGIP**SEZIONE 1****STATO ATTUALE, OBIETTIVI DI INTERVENTO, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE****1.1 Stato attuale**

Si tratta di un area produttiva dismessa situata in un comparto interamente produttivo posto a est dell'abitato di Pregnana al di là della ferrovia Milano-Domodossola e confinante in parte, per il lato orientale, con le aree destinate al PLIS del basso Olona.

L'area si presenta quasi totalmente libera da edificazioni ad eccezione di tre grossi serbatoi collocati nella parte meridionale dell'ambito.

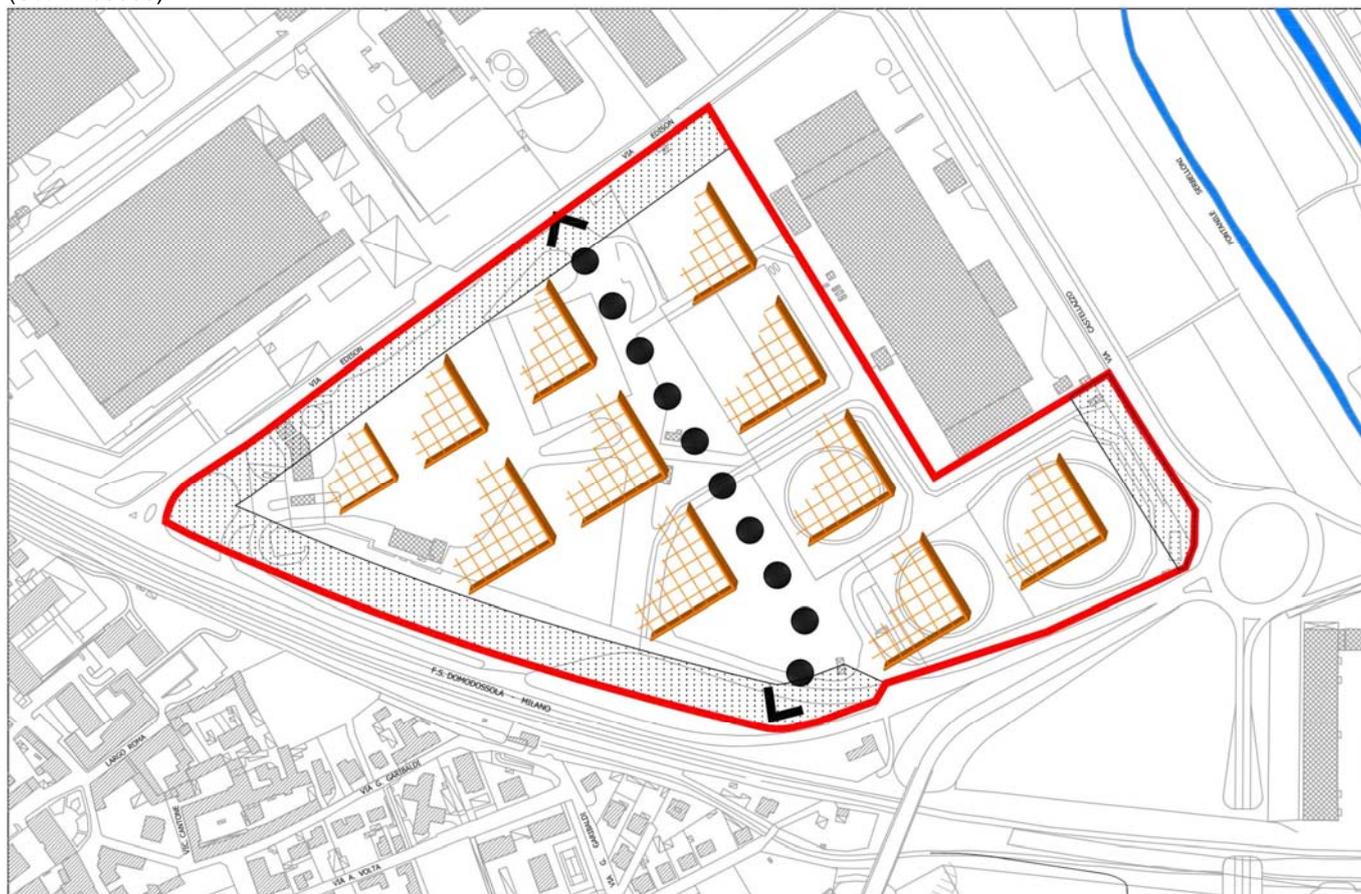
1.2. Obiettivi di intervento

- 1.2.1 Completare il tessuto produttivo riservando appositi spazi al trasferimento delle attività presenti nel territorio comunale, distribuite nel tessuto edilizio residenziale e con questo incompatibili.
- 1.2.2 Promuovere l'insediamento di funzioni eccellenti nell'ambito della produzione.

Si segnala che la preconditione ad ogni tipo di utilizzo del comparto è la bonifica delle aree, realizzabile anche per parti in funzione dell'articolazione dell'ambito in più Piani Attuativi.

1.3 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/5000)



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

SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2) e le destinazioni compatibili sono l'attività terziaria (Gruppo funzionale Gf 3).

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), con la sola eccezione della residenza pertinenziale, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione.
- * Le strutture commerciali di vendita di generi alimentari con SV maggiore di 400 mq, e quelle di vendita di generi non alimentari con SV maggiore di 1.500 mq.

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda anche quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATP 6		
Superficie territoriale	mq	140.563
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	42.168
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	0,045
SLP da Ut aggiuntivo	mq	6.325
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	21.083
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,445
SLP minima	mq	48.494
SLP massima	mq	62.550

(1) Disciplina della perequazione: all'esterno dell'ambito di trasformazione deve essere ceduta al Comune la superficie a servizi che genera la SLP derivante dall'applicazione dell'indice Ut 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

Rc = 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:

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 4
- b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 20.000

Per il rapporto con la ferrovia, si rinvia all'art. 21.10 delle NTA del Piano delle Regole.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 7 – AREA EX BULL SEZIONE 1 STATO ATTUALE, OBIETTIVI DI INTERVENTO, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE



1.1 Stato attuale

Si tratta dell'area parzialmente edificata situata a sud del territorio di Pregnana tra la linea ferroviaria Milano-Novara e la linea ad alta velocità Milano-Torino; l'area risulta 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

- 1.2.1 Promuovere la realizzazione e il consolidamento di un polo produttivo.
- 1.2.2 Completare e qualificare il tessuto produttivo della parte meridionale di Pregnana costruendo un nuovo fronte nord verso la stazione ferroviaria.
- 1.2.3 Realizzare un collegamento di valore urbano tra le aree a nord e a sud del tracciato ferroviario.
- 1.2.4 Prevedere un parcheggio di interscambio a servizio della fermata ferroviaria.

1.3 Indicazioni particolari

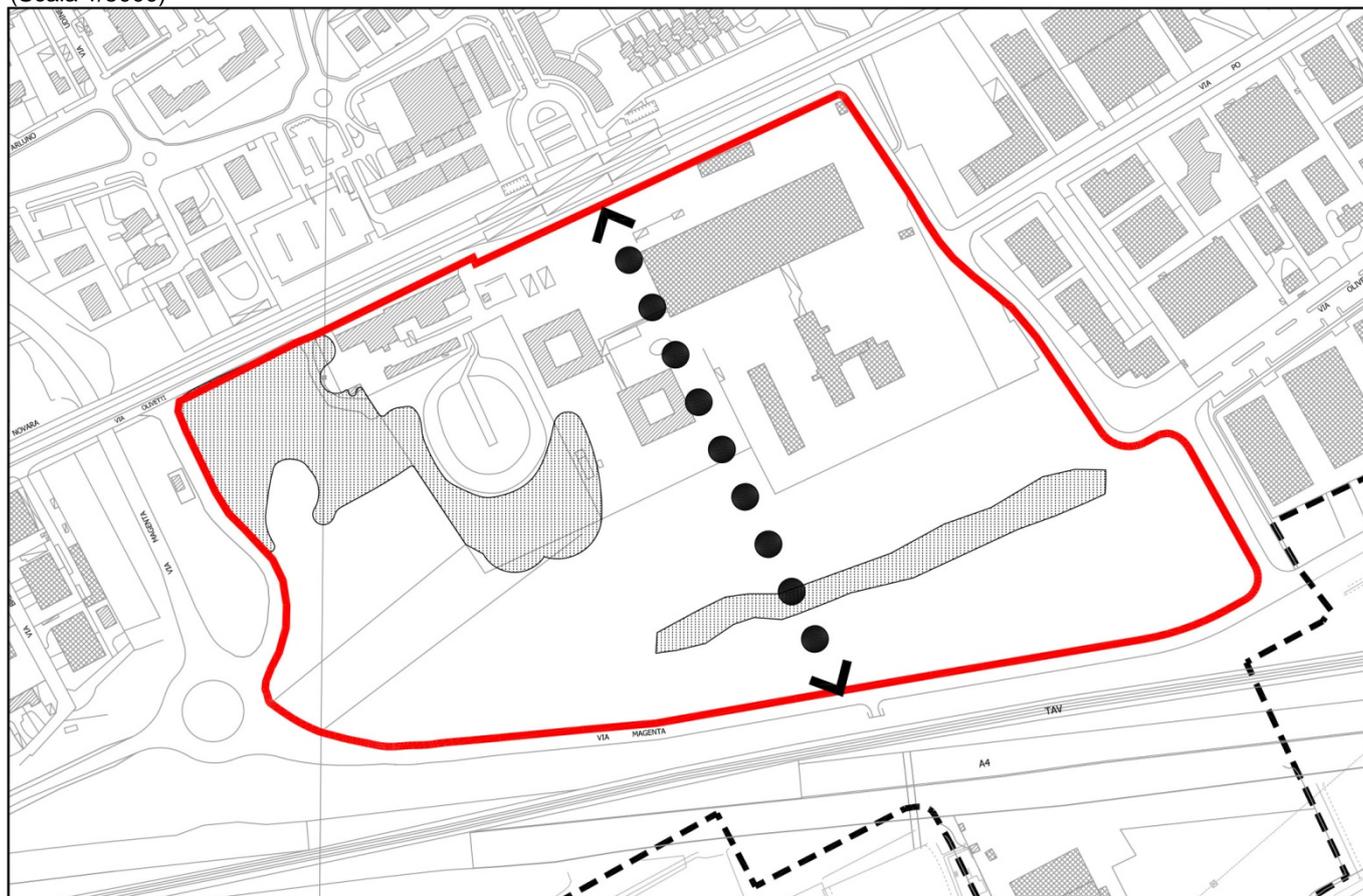
Si segnala la presenza dell'elettrodotto nella porzione ovest del comparto, che comporterà le misurazioni del campo elettromagnetico al fine di determinare le fasce di rispetto.

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)



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

SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2) e le destinazioni compatibili sono l'attività terziaria (Gruppo funzionale Gf 3).

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), con la sola eccezione della residenza pertinenziale, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva
- * l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
- * L'attività logistica (Gruppo funzionale Gf 2.3);
- * Le strutture commerciali con SV maggiore di 400 mq.

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda anche a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATP 7		
Superficie territoriale	mq	186.000
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	57.183
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	-
SLP da Ut aggiuntivo	mq	-
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	-
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,30
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,40
SLP minima	mq	55.800
SLP massima	mq	74.400

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

Rc = 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:

- a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 4
- b) Superficie Territoriale minima di ciascun comparto: mq 20.000.

Il Piano Attuativo terrà conto:

- delle fasce di rispetto dei reticoli idrici, "minore" e del Consorzio Est Ticino-Villoresi;
- dell'esistente edificio dei laboratori considerandolo meritevole di conservazione (art. 27.2 delle NTA del Piano delle Regole).

Per il rapporto con la ferrovia, si rinvia all'art. 21.10 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 si localizzi nella parte già edificata e non superi il limite del 50% della Superficie Territoriale St.

Edificabilità degli Ambiti di trasformazione e delle aree a servizi da cedere al Comune, espressa in mq di SLP

Ambiti edificabili (aree di atterraggio)	St (mq)	Edificabilità (mq di SLP)				ST delle aree di decollo da acquisire
		da Ut di base: 0,30	da Ut aggiuntivo (1): 0,045	da Ut minimo: 0,345	da Ut massimo (2): 0,445	
ATR 1	8.020	2.406	361	2.767	3.569	1.203
ATR 2	11.700	3.510	527	4.037	5.207	1.755
ATR 3	11.600	3.480	522	4.002	5.162	1.740
ATR 4	7.900	2.370	356	2.726	3.516	1.185
ATP 5	12.750	3.825	574	4.399	5.674	1.913
ATP 6 (AGIP)	140.563	42.168	6.325	48.494	62.550	21.083
ATP 7 (BULL)	186.000	55.800	-	-	74.400	
Totale	378.533	113.559	8.665	66.425	160.078	28.879

(1) L'indice Ut aggiuntivo è obbligatorio, e determina l'indice Ut minimo raggiungibile con la cessione di aree a servizi.

(2) Il passaggio dall'Ut minimo obbligatorio all'Ut massimo (+ 0,10 mq/mq) è facoltativo ed è correlato agli esiti della contrattazione.

Ambiti a servizi (aree di decollo)	St (mq)	Edificabilità (mq di SLP) da Ut di base: 0,30
ATS 1	6.330	1.899
ATS 2	1.100	330
ATS 3	675	203
ATS 4	11.700	3.510
ATS 5	3.300	990
ATS 6	3.475	1.043
Totale	26.580	7.974

Nota bene: con l'Ut di base ipotizzato, 0,30 mq/mq uguale per le aree di decollo e quelle di atterraggio, l'intera edificabilità assegnata alle aree a servizi in applicazione dell'indice Ut unico 0,30 mq/mq (mq 7.974 di SLP) può realizzarsi negli ATR e negli ATP (aree di atterraggio).

Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale ATR 1-4	
SLP totale massima ammessa (mq):	17.454
V totale massimo ammesso (mc):	52.362
Nuovi abitanti teorici (135 mc/ab.):	349