



Comune di Pregnana Milanese

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio Documento di Piano 2021

DP.06 - Criteri Tecnici di Attuazione

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

15 aprile 2022

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

NB Per agevolare l'individuazione delle innovazioni introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni pervenute le modifiche sono evidenziate con testo di colore rosso.
--

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 precedenti il primo PGT
- DA.09 Carta condivisa del paesaggio e 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

- DP.05 Relazione
- 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 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~~ PTM, individuando con appositi elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio.

La Tav. DA.09 del Documento di Piano individua due possibili direttrici di continuità della Rete Ecologica Comunale (REC).

- Nel settore a ovest del centro urbano una direttrice della REC tende a connettere in direzione nord sud alcuni spazi pubblici già interessati dalla realizzazione di via Gallarate in forma di viale alberato e di alcune aree destinate a servizi e in particolare a verde pubblico. Per tali spazi pubblici si prescrivono un rafforzamento delle alberature lungo i margini stradali e l'esclusione di interventi di realizzazione di edifici destinati a servizi.
- Nel settore a nord della linea ferroviaria del Sempione una direttrice della REC si delinea in forma di fascia parallela ai binari, in parte già costituita da aree di verde pubblico di modesta dimensione. Il consolidamento di detta fascia è affidato alle fasi di realizzazione degli interventi di ampliamento della sede ferroviaria e di attuazione dell'intervento di rigenerazione dell'area ex ENI, il cui piano attuativo, coerentemente con le prescrizioni già contenute nel PGT 2016, dovrà contemplare detta fascia verde della profondità minima di m 20,00.

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~~ PTM 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~~ PTM.

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 *IT di base* = 0,30 mq/mq;
- * una ulteriore capacità, derivante dall'applicazione di un indice di utilizzazione territoriale *IT aggiuntivo* = 0,045 mq/mq, originata dal trasferimento entro l'Ambito di Trasformazione della SL derivante dall'applicazione del medesimo IT di base alle aree individuate dal Piano dei Servizi, in applicazione del principio della perequazione di cui al successivo art. 9.

L'IT di base aumentato dall'IT aggiuntivo determinano l'IT minimo da osservare in fase attuativa.

La capacità edificatoria propria dell'ATP7/LUM non contempla l'applicazione dell'IT aggiuntivo.

E' fatta salva la possibilità di raggiungere, attraverso un processo negoziale, un indice *IT massimo* maggiore dell'*IT 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 *IT minimo* e *IT 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 SL 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 SL destinata a residenza 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 SL 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 SL assegnata a ciascun ambito di trasformazione, definita in base

all'applicazione alla relativa superficie territoriale dell'indice IT 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'IT 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'IT di base.

Ove previsto dalle schede d'Ambito, il trasferimento di edificabilità dalle aree a servizi per il raggiungimento dell'edificabilità originata dall'indice IT 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 2a, ATR 2b 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 IT di base all'indice IT minimo, per consentire la realizzazione di tipologie edilizie a bassa densità il Piano Attuativo potrà prevedere una riduzione dell'IT 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 IT 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 SL derivanti dall'applicazione dell'indice IT di base e dall'eventuale trasferimento di SL 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 IT = 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.

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 PTM**. 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.

- I) 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.

Allegato 1 – Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione

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 SP 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.

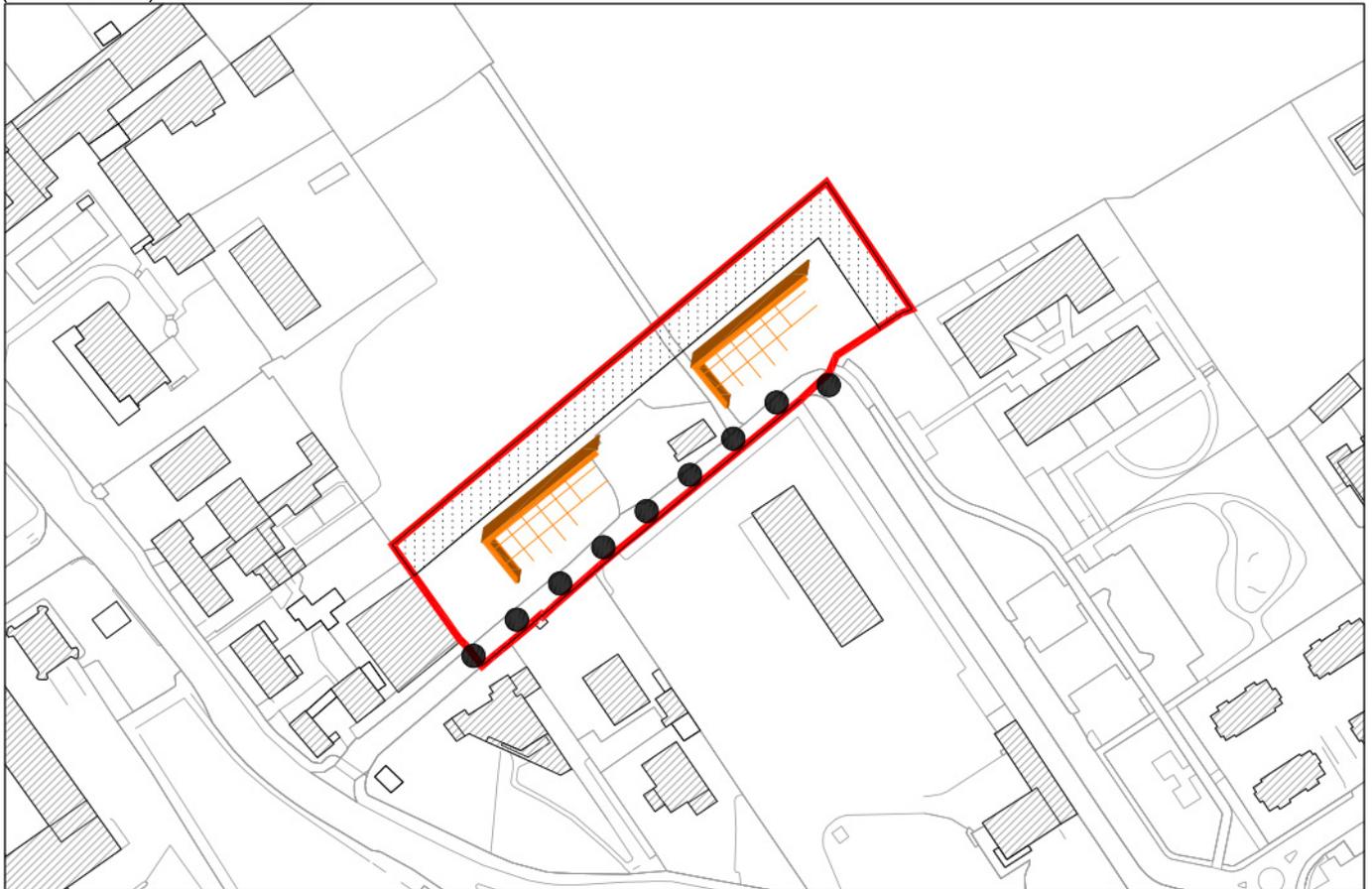
Si tratta di un'area già destinata all'edificazione dal PRG del 2000 attraverso l'individuazione di un comparto destinato ad edilizia residenziale sociale (ERS, lotto CIMEP 2PG5), attuato solo per la porzione a sud e con una capacità edificatoria residua di 9.750 mc. Il PGT 2016 ha confermato la classificazione residenziale dell'area, eliminando il vincolo dell'ERS.

1.2. Obiettivi di intervento

- 1.2.1 Ridurre la ST da mq 8.020 a 5.925 (obiettivo: riduzione del consumo di suolo).
- 1.2.2 Modalità attuative da ricondurre alla normativa generale degli Ambiti di Trasformazione con destinazione d'uso residenziale (ATR): Piano Attuativo in applicazione della disciplina della perequazione.
- 1.2.3 Completare e qualificare il tessuto urbano della parte meridionale di Pregnana costruendo un nuovo fronte verso lo spazio aperto.
- 1.2.4 Integrare nella città costruita il paesaggio e le alberature della campagna.

1.3 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/2000)



- Perimetro del comparto
- Rotatoria
- 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

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 1		
Superficie territoriale	mq	5.925
Indice di Utilizzazione IT di base	mq/mq	0,30
SL da IT di base	mq	1.778
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	2.044
SL massima	mq	2.637

(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.

Il Piano Attuativo verificherà l’osservanza delle fasce di rispetto del canale terziario Villorosi (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 IT di base all’indice IT minimo, il Piano Attuativo potrà prevedere una riduzione dell’IT minimo a 0,30 mq/mq di St.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2a**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.

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 dai PGT 2011 e 2016. La previsione non è stata attuata a causa della pluralità di proprietari.

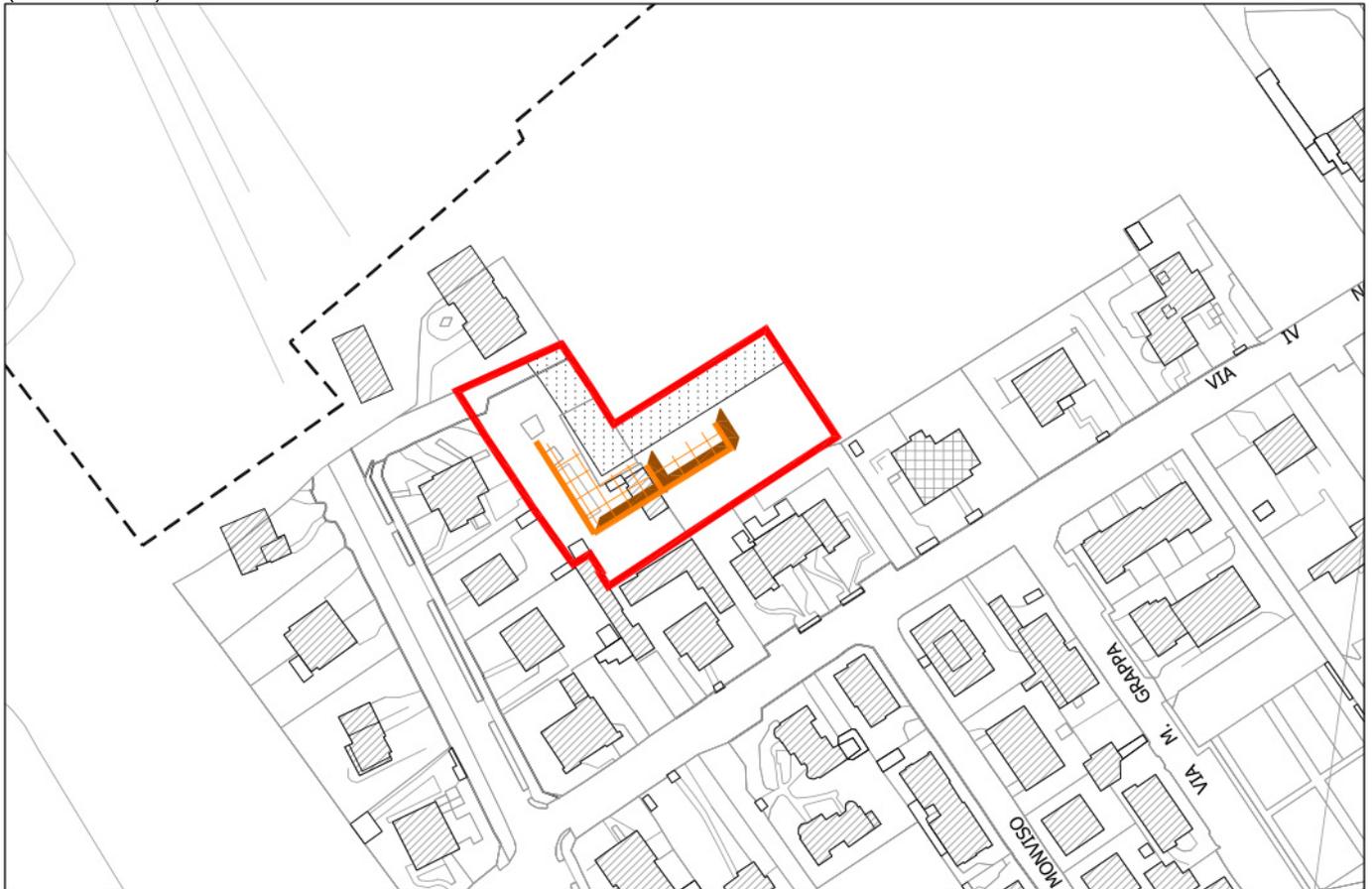
1.2. Obiettivi di intervento

- 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 **PTCP PTM**.

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

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 2a		
Superficie territoriale	mq	3.500
Indice di Utilizzazione IT di base	mq/mq	0,30
SL da IT di base	mq	1.050
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	1.208
SL massima	mq	1.558

(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.

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

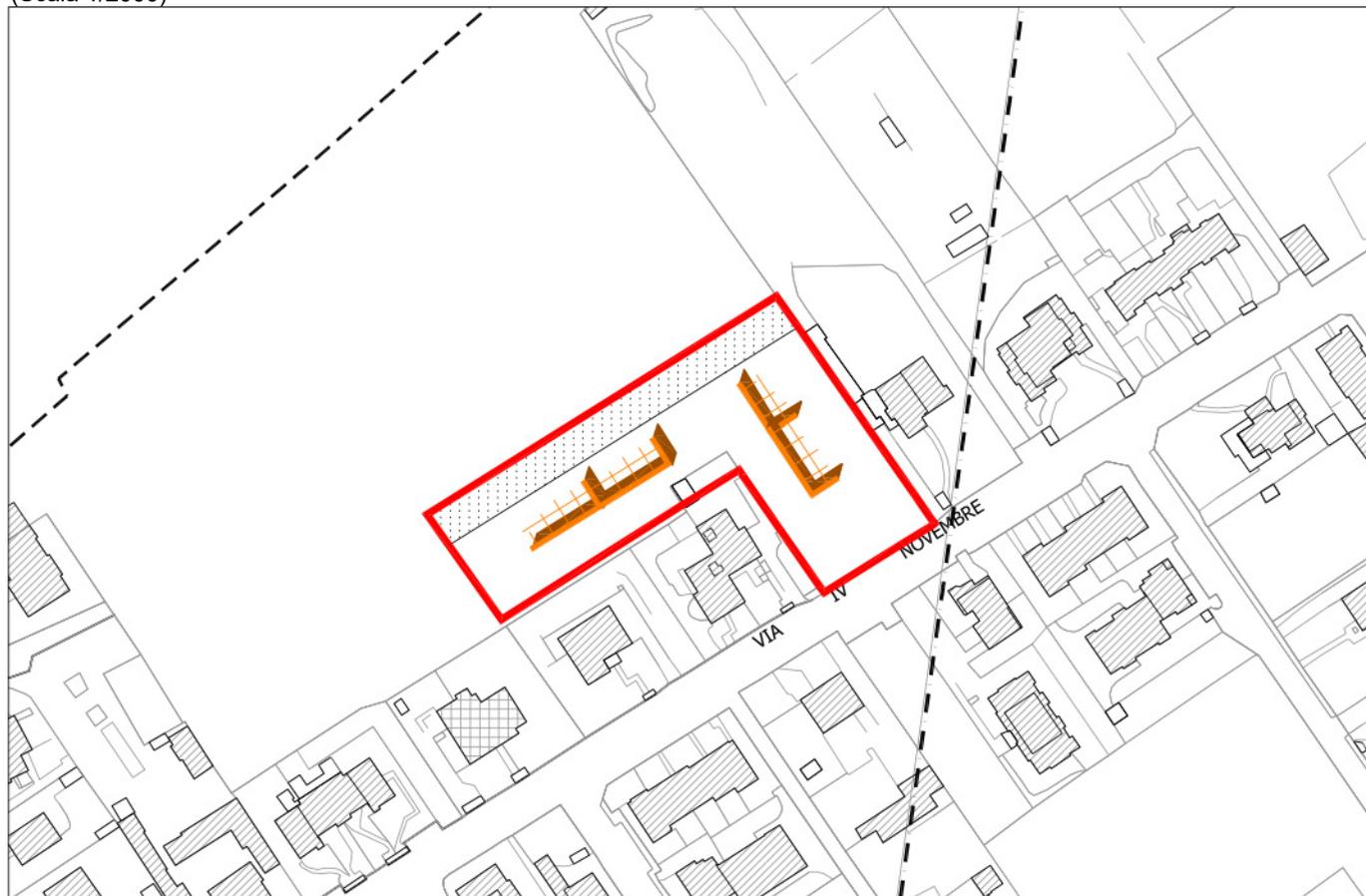
- 1.2.1 Ridurre la ST complessiva del PGT 2016 (mq 11.700) a mq 8.535: mq 3.500 per l'ATR 2a e mq 5.035 per l'ATR 2b (obiettivo: riduzione del consumo di suolo).
- 1.2.2 Completare e qualificare il tessuto urbano della parte settentrionale di Pregnana costruendo in nuovo margine urbano.
- 1.2.3 Prevedere 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.

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.

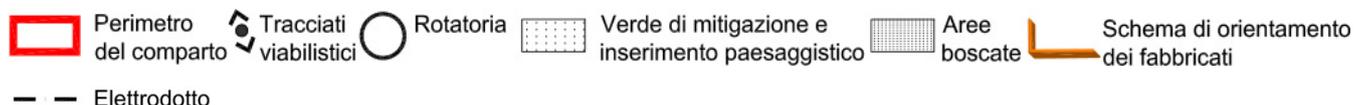
1.3. Indicazioni particolari

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%

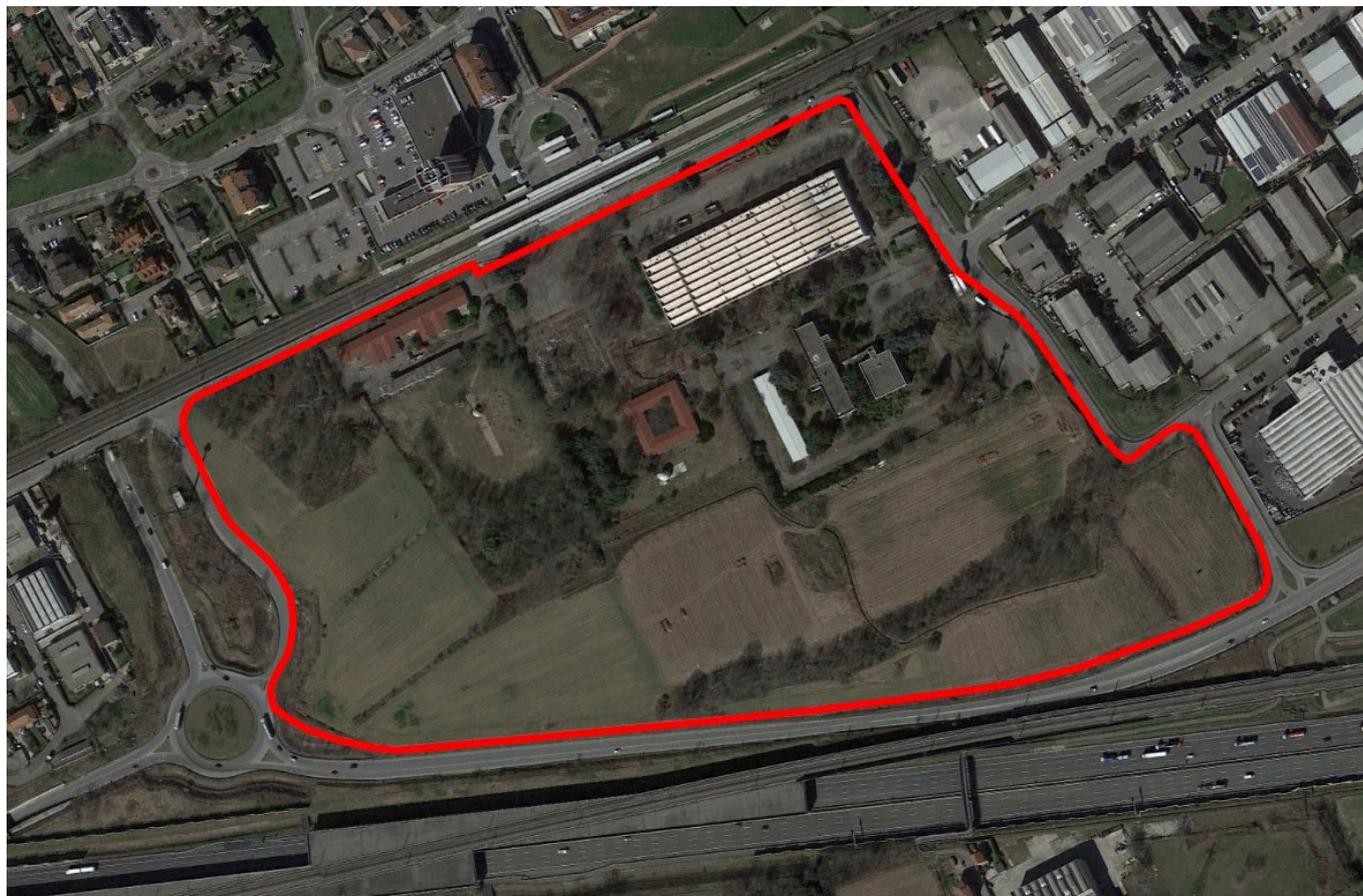
H = m 12,5

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.

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 Pregnanza 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 Pregnanza 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

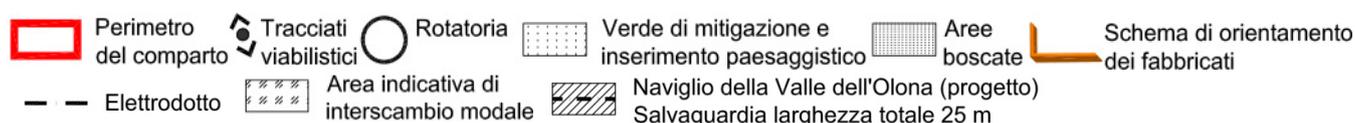
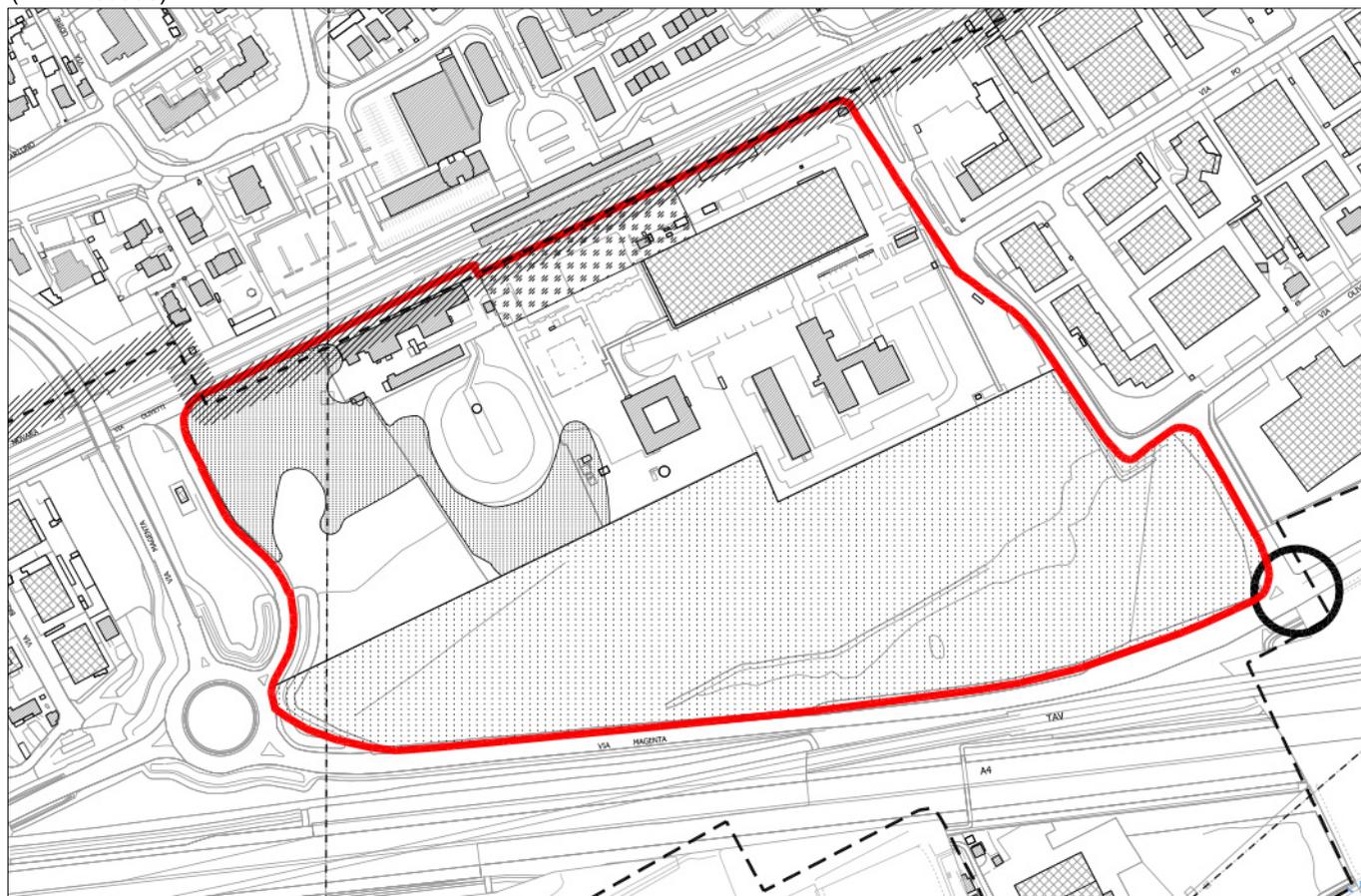
Si segnala la presenza dell'elettrodotto nella porzione ovest del comparto, che comporterà le misurazioni del campo elettromagnetico al fine di determinare le fasce di rispetto.

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.

Dati di sintesi: edificabilità degli Ambiti di Trasformazione e delle aree a servizi da cedere al Comune, espressa in mq di SL

Ambiti di trasformazione residenziali ATR	St (mq)	Edificabilità (mq di SLP)				ST delle aree di decollo da acquisire	Massima capacità insediativa residenziale (3)
		da IT di base:	da IT aggiuntivo (1):	da IT minimo:	da IT massimo (2):		
		0,30	0,045	0,345	0,445		
ATR1	5.925	1.778	267	2.044	2.637	889	53
ATR2a	3.500	1.050	158	1.208	1.558	525	31
ATR2b	5.035	1.511	227	1.737	2.241	755	45
ATR4	7.900	2.370	356	2.726	3.516	1.185	70
Totale ATR	22.360	6.708	1.006	7.714	9.950	3.354	199
Ambito di Trasformazione produttivo e residenziale ATP7/LUM	St (mq)	Edificabilità (mq di SLP)				ST delle aree di decollo da acquisire	Massima capacità insediativa residenziale (5)
		da IT di base:	da IT aggiuntivo:	da IT minimo (4):	da IT massimo (2):		
		0,30	0	0,30	0,40		
	187.875	56.363	0	56.363	75.150	0	451
Totale generale	210.235	63.071	1.006	64.077	85.100	3.354	650

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

(2) Il passaggio dall'IT minimo obbligatorio all'IT massimo è facoltativo e correlato agli esiti della contrattazione.

(3) Valore parametrico: 50 mq di SL/abitante.

(4) Non sono previste aree di decollo a servizi da acquisire. L'indice IT minimo è uguale all'indice IT di base.

(5) Norme di Attuazione del PTM: la SL residenziale massima ammessa è pari al 30% della SL totale.

Nel raffronto con il Documento di Piano del 2016:

- la ST dell'ATR1 passa da 8.020 a 5.925 mq (riduzione del consumo di suolo: mq 2.095);
- la ST dell'ATR2 si articola in due distinti ATR, con riduzione complessiva della ST da 11.700 a 8.535 mq (riduzione del consumo di suolo: mq 3.165);
- l'ATR3 (comprendente un edificio industriale dismesso) viene riclassificato nel Piano delle Regole come Ambito di Rigenerazione, e la relativa ST viene ridimensionata da 11.600 a 7.860 mq (riduzione del consumo di suolo: mq 3.740);
- l'ATR4 non subisce variazioni;
- l'ATP5 (ST di 12.750 mq, già edificata con un complesso alberghiero) viene riclassificato nel Piano delle Regole come Zona destinata alla produzione di beni e servizi (zona D, art. 16 delle NTA), senza modifica del suolo già consumato;
- l'ATP6 (area ex AGIP, ST di 136.870), con Piano Attuativo approvato in corso di edificazione viene riclassificato nel Piano delle Regole con conferma dell'edificabilità e delle modalità attuative previste dal Piano Attuativo stesso;
- l'ATP7 (area ex Bull) viene classificata tra i LUM (Luoghi Urbani per la Mobilità) proposti dal Piano Territoriale Metropolitano, con conferma di indici e parametri e revisione degli obiettivi pubblici in coerenza con le Norme di Attuazione del PTM (cfr scheda d'ambito).

Superficie ed edificabilità delle aree a servizi da cedere al Comune in base al principio della perequazione

Ambiti a servizi (aree di decollo)	ST (mq)	Edificabilità da IT di base:0,30
ATS1a	2.095	629
ATS1b	2.625	788
ATS3	695	209
ATS4	11.460	3.438
ATS5	1.255	377
ATS6	3.440	1.032
Totale	21.570	6.473

Nota bene: con l'IT 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 IT unico 0,30 mq/mq (mq 6.473 di SL) può realizzarsi nelle aree di atterraggio:

- ATR prevalentemente residenziali (aree a servizi di "decollo" da acquisire: mq 3.354);
- ATP6 con piano attuativo approvato (aree a servizi di "decollo" ancora da acquisire: mq 18.500 circa).

La misurazione della riduzione complessiva di consumo di suolo riportata nella tav. DP.04 (Carta del consumo di suolo) ammonta a mq 8.750.