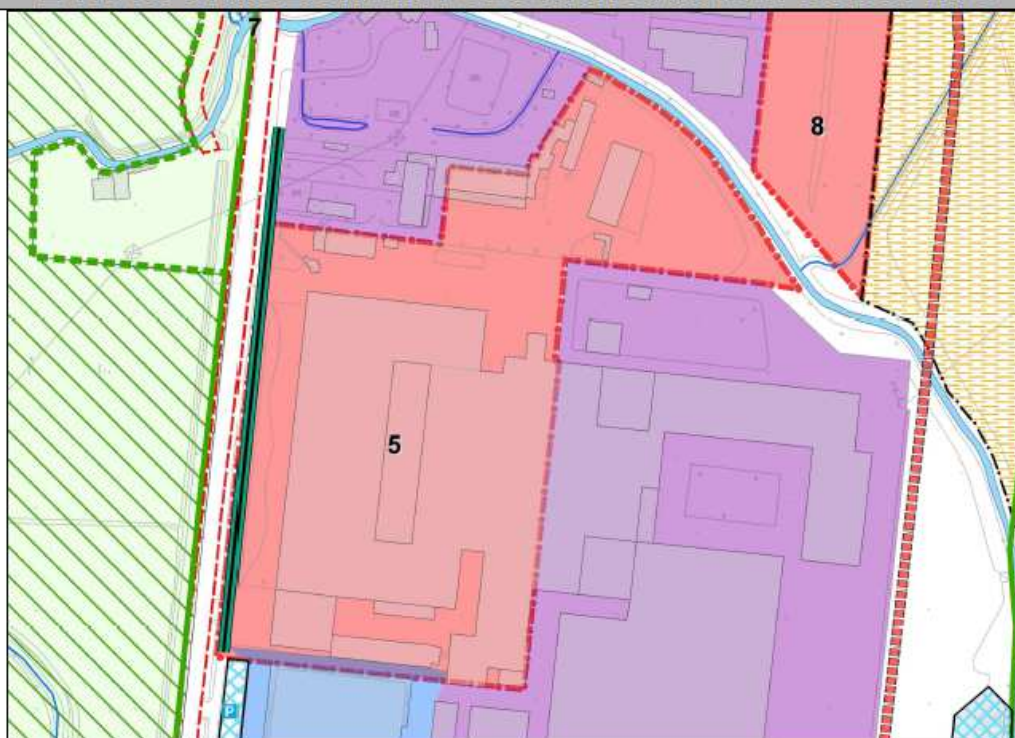


Scheda: AT_05_015165.PDF	Comune: Ozzero
Layer informativo: Ambiti di trasformazione	Shape File: AMB_TRASF.shp

**AMBITO N. 5 – AREA EX PIAD (PII N. 2)
RECUPERO INSEDIAMENTO INDUSTRIALE
E TRASFORMAZIONE IN POLO ARTIGIANALE PRODUTTIVO**



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Stato attuale

L'ambito è localizzato nella zona industriale lungo la ss 494, nella zona sud ovest del paese.

L'area in oggetto è relativa ad un insediamento produttivo dimesso di natura industriale completato da un edificio che ospitava le funzioni amministrative della ditta.

Parte dell'area è classificata dal P.R.G. vigente come zone produttive di completamento, a destinazione mista, industriale/artigianale.

La superficie complessiva dell'ambito relativo al PII in itinere è pari a complessivi 19.443,41 mq.

L'area ricade quasi completamente all'interno della Zona I.C. del Parco del Ticino "Zona di iniziativa comunale".

L'area risulta direttamente accessibile dalla ss 494 interessata in quel tratto dal progetto di riqualificazione che andrà a risolvere i problemi di traffico che gravano sul comparto industriale.

L'intervento di recupero rientra tra quelli previsti dal Documento di inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, ed è individuato come *Comparto 2 P.I.I.*, per il quale è stata approvata la proposta iniziale di intervento con deliberazione di C.C. n. 15 del 07/05/2008, e risultano in itinere le procedure per l'adozione e l'approvazione definitiva del PII..

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito	mq 45.965
Slp edifici esistenti	mq. 19.527

Vincoli territoriali

1. L'ambito è compreso all'interno dell'Area di rispetto archeologico individuata dalla Provincia, ed è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto fluviale.

Obiettivi generali e indirizzi per la pianificazione attuativa

1. L'obiettivo generale di intervento è la realizzazione di un polo artigianale corredato dai relativi servizi commerciali-ricettivi e direzionali, attraverso il recupero dei fabbricati esistenti e la costruzione di nuovi edifici atti ad ospitare le attività artigianali, le strutture ricettive ed i servizi. Il piano prevede la realizzazione di una significativa dotazione di parcheggi al servizio dell'insediamento.
2. Gli indirizzi di pianificazione sono:
 - Realizzazione di un complesso integrato destinato ad ospitare oltre alle attività produttive strutture a servizi
 - Realizzazione di un adeguata dotazione di parcheggi
 - Miglioramento dell'accessibilità

Disposizioni energetiche e di inserimento ambientale

1. Uso di fonti energetiche eco-sostenibili (pannelli solari, pannelli foto-voltaici, ecc.)

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Modalità di intervento

- Ristrutturazione degli edifici esistenti e nuova costruzione di edifici a tipologia produttiva

Destinazione d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono le funzioni principali di produzione di beni e servizi e quelle commerciali, per queste ultime valgono le migliori specificazioni e prescrizioni definite dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT
2. Per le funzioni principali integrate sono ammesse le destinazioni relative alle strutture terziarie direzionali ed alle strutture ricettive, per queste ultime valgono le migliori specificazioni e prescrizioni definite dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT
3. Non è ammessa la funzione residenziale

Capacità edificatoria dell'intervento :

Indici e parametri edilizi e urbanistici

St	=	45.965 mq (parte edificabile esclusa area destinata a servizi)
Slp max edificabile:		(salvo più precisa determinazione all'atto della formazione del P.A.)
	a)	le destinazioni Produttive e complementari ammesse = 27.270 mq.
	b)	per le destinazioni Ricettive = 3.675 mq.
Rc	=	40%
Rv	=	15%
Hm	=	12,50 mt. (salvo più precisa determinazione in formazione del P.A.)
Dc	=	½ H con minimo di 7,50 metri, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti
Ds	=	7,50 mt per calibro stradale fino a mt. 15,00 10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00 E' facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento su strada o con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.
De	=	Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal CdS. pari ad H, con minimo 10,00 mt. Dovranno essere rispettate maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.
Sp	=	1,00 mq per ogni 30 mq di Slp edificato
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

Standard qualitativo

1. Realizzazione di parcheggi per complessivi 21.400 mq. (comprensivi dei parcheggi privati necessari alle attività insediate)
2. Ampliamento del plesso scolastico esistente e sistemazione delle aree di pertinenza
3. Standard aggiuntivo sistemazione con nuova pavimentazione delle vie del centro storico: via L. Cagnola e scalinata di vicolo Milano, via XXV Aprile, via C. Battisti.

Opere di urbanizzazione

1. Realizzazione di una rotatoria tra via C. Battisti e via XXV Aprile
2. Realizzazione struttura polifunzionale quale ampliamento del plesso scolastico

Pianificazione attuativa

1. L'attuazione è subordinata alla approvazione del PII, come peraltro previsto dal Documento di Inquadramento, confermando gli indirizzi e le prescrizioni dello strumento di pianificazione negoziata la cui approvazione è in itinere.

