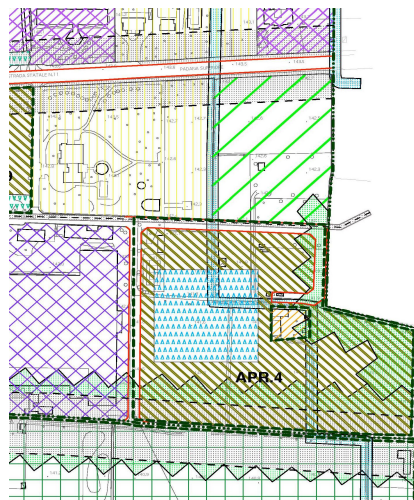


Comune di VITTUONE

scheda ambiti di intervento

19/01/11

ambito: APR 4 - produttivo di sud-est



obiettivi:	Si tratta di un'area che si colloca in aderenza all'esistente zona produttiva e alla zona agricola protetta. Il lotto era già utilizzabile con il precedente strumento urbanistico. L'obiettivo del P.G.T. è quello di disegnare il paesaggio tra la zona antropizzata e quella agricola senza che si creino sfrangiamenti funzionali o tipo-morfologici.	
coerenze:	provincia:	Il PTCP non prevede specifica azione ma poiché l'operazione si compie entro aree già antropizzate e oggetto di trasformazione l'ipotesi si deve ritenere coerente.
	parco:	L'area non ricade in zona a Parco ma si pone a ridosso dei confini dello stesso.
effetti territoriali attesi:	L'intervento urbanistico-edilizio deve portare alla definizione formale sia della zona edificata che di quella libera, creando un opportuno filtro verde di transizione.	
correlazioni necessarie:	E' necessario provvedere ad un raccordo concettuale con l'Ente gestore del parco al fine di ottimizzare gli interventi di mitigazione da realizzare nella fasce di contatto.	
soggetto attuatore:	Operatore privato	
strumento urbanistico attuativo:	Piano esecutivo (P.P.E.), comunque denominato, che riguardi l'intero ambito perimetrato. Solo a seguito di pianificazione complessiva l'ambito può essere suddiviso in sub.ambiti di dimensioni minori.	
potenzialità edilizie	a - In caso di P.P.E. con convenzionamento ordinario: - Rc max.: mq. 16.510,00 pari ad una S.I.p. max. di mq. 24.760,00, con destinazione secondaria. b - In caso di P.P.E. con convenzionamento per la realizzazione di opere di interesse cittadino nel settore delle opere pubbliche secondarie: - Rc: + mq. 8.250,00. (per un totale complessivo pari a mq. 24.760,00 di Rc ed una S.I.p. max. di mq. 41.270,00, con destinazione secondaria.) Sono vietati distributori di carburante e simili. Non è ammessa l'apertura di strutture di vendita non direttamente legate alla produzione insediata. E' vietata la realizzazione di grandi strutture di vendita (GSV).	
aree per servizi collettivi:	Aree SCD min.: mq. 8.260,00, non monetizzabili, con l'obbligo di realizzazione dei parcheggi collettivi che debbono essere reperiti in sito per min. 4.130,00 mq. (realizzabili su due livelli per una sup. coperta non superiore a mq. 2.200,00). Ad essi debbono essere aggiunti: - i parcheggi ad uso privato, - i servizi collettivi secondari specifici in caso di attivazione di destinazioni compatibili con la produzione ma con diverso carico urbanistico; in questo caso essi potranno essere localizzati anche fuori dall'ambito in base alle indicazioni dell'A.C. .	
prescrizioni particolari:	- La superficie a verde filtrante non può essere inferiore a mq. 8.200,00. - Deve essere creata una fascia a verde di mitigazione ambientale sui lati sud ed est dell'ambito, in accordo con l'Ente gestore del Parco. Essa può concorrere alla soddisfazione degli obblighi di reperimento delle aree SCD a verde. Per la sua organizzazione si deve ricorrere alle indicazioni contenute nel "rep. B" del PTCP vigente. - L'ambito non può avere accesso diretto alla viabilità sovracomunale ma la viabilità interna e di accesso deve appoggiarsi alle aste viarie esistenti o di progetto. - Le altezze massime dei manufatti debbono essere contenute entro i 10,00 metri (calcolati al colmo delle coperture). - Le finiture delle facciate debbono essere valutate dal punto di vista ambientale sia per quanto attiene ai materiali che ai colori. Non viene concessa deroga anche se trattasi di "colori sociali" delle ditte insediate. Entro l'ambito è possibile realizzare, computandole entro la S.I.p. max. consentita, abitazioni per i proprietari o per i dipendenti, in ragione di 1 unità abitativa (con Sc max di mq. 150,00) per ogni unità produttiva computati in ragione di 50 mq. di residenza ogni 300,00 mq. di SIp destinata alla produzione. Entro la S.I.p. max. assegnata possono essere ricavati uffici e spazi espositivi per un max. del 20% della S.I.p. assegnata ad ogni singolo manufatto previsto dalla P.P.E. Tale possibilità deve essere accompagnata dal reperimento delle relative aree a servizi collettivi ed a parcheggio; tali dotazioni non sono monetizzabili. Gli spazi a parcheggio, anche per la parte "privata" realizzata all'aperto, debbono essere piantumati con essenze a pronto effetto, come da disposizione del Piano delle Regole.	