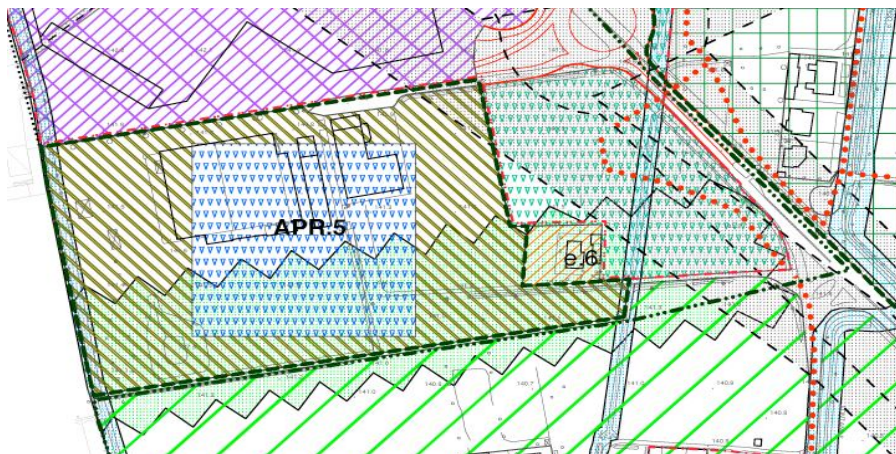


Comune di VITTUONE

scheda ambiti di intervento

19/01/11

ambito: APR 5 - commerciale di sud



obiettivi:		Si tratta di un lacerto di area, già indicato come edificabile dai precedenti strumenti urbanistici, che si colloca tra il nuovo polo commerciale e la zona agricola protetta. Il lotto è ampiamente utilizzato da un'edilizia non particolarmente qualificante con destinazione non residenziale. L'obiettivo del P.G.T. è quello di definire il passaggio tra la zona antropizzata e quella agricola senza che si creino sfrangiamenti funzionali o tipo-morfologici. D'altro canto le potenzialità offerte presuppongono anche un ritorno qualitativo sulle opere pubbliche cittadine.
coerenze:	provincia:	Salva la presenza di una piccola parte inclusa nel P.I.F. provinciale, 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 e di mascheramento.
correlazioni necessarie:		E' necessario provvedere ad un raccordo progettuale con l'Ente gestore del parco al fine di ottimizzare gli interventi di miglioramento da realizzare nelle fasce di "mitigazione ambientale" individuate in cartografia.
soggetto attuatore:		Operatore privato
strumento urbanistico attuativo:		Piano esecutivo (P.P.E.), comunque denominato, che riguardi l'intero ambito perimetrato.
potenzialità edilizie		a - In caso di P.P.E. con convenzionamento ordinario: - Rc max.: mq. 7.165,00 pari ad una S.I.p. max. di mq. 10.535,00 con destinazione terziario commerciale. 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. 4.215,00 (per complessivi mq. 11.380,00, pari ad una S.I.p. max. di mq. 15.595,00) con destinazione terziario commerciale; entro tale superficie la "Sv" prevista non può superare i mq. 10.000,00 per la formazione anche di C.C..
aree per servizi collettivi:		Aree SCT min.: mq. 31.190,00; da monetizzare per mq. 15.595,00; con obbligo di realizzazione dei parcheggi collettivi che debbono essere reperiti in sito per min. 15.595,00 mq. (da realizzare su tre livelli per una sup. coperta non superiore a mq. 5.600,00), in aggiunta ai parcheggi privati.
prescrizioni particolari:		- La superficie a verde filtrante non può essere inferiore a mq. 14.500,00. - Deve essere creata una fascia a verde di mitigazione ambientale sul lato sud dell'ambito, in accordo con l'Ente gestore del Parco e con l'applicazione dei disposti contenuti entro il "Rep. B" del PTCP. - Devono essere rispettate le prescrizioni sulla creazione, mantenimento e potenziamento dei "FILARI VERDI". - L'ambito non può avere accesso diretto dalla viabilità sovracomunale ma la viabilità interna o di accesso deve appoggiarsi alle aste viarie esistenti o in fase di realizzazione. - Con i manufatti deve essere perseguito l'effetto "cortina", specie sul lato sud dell'ambito, ma senza ricorrere a facciate uniformi e complanari. Esse debbono essere compositivamente articolate con piani aventi una lunghezza massima non superiore a ml. 30,00. Il ricorso a materiali moderni non viene escluso a condizione che si provveda ad una corretta armonizzazione per forme e colori, evitando l'inserimento di forme incongrue con la tradizione. - 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. - La presenza di aree incluse nel P.I.F. rende necessario una adeguata opera di tutela o di mitigazione che può essere effettuata lungo il confine meridionale, così come indicato in cartografia di PGT e spostando l'edificazione verso nord. Trovare applicazione le disposizioni sulle aree boscate e quelle sul riassetto ambientale.