

Comune di VITTUONE

scheda ambiti di intervento

19.01.11

ambito: AS1 (ex-PL2, ex-PL12, Italsempione ex- B/D1)



obiettivi:	L'Amministrazione intende, nuovamente, risolvere le questioni collegate alla localizzazione del polo di logistica posto a sud della ferrovia, situato nel pino dell'ambito residenziale (insediamento "Italsempione"). Per giungere alle auspiccate soluzioni, però, è indispensabile la stretta collaborazione con l'Operatore privato che, al momento, non ha chiuso le varie iniziative che, comunque, erano state avviate. La disponibilità di aree parzialmente libere potrebbe agevolare l'operazione così da giungere non solo alla riqualificazione dei comparti a sud della ferrovia ma anche a razionalizzare l'operatività dell'azienda che potrebbe trovare localizzazione sui terreni di nord. Al fine di consentire un'efficace operatività, il P.G.T. riconferma, per il momento, le principali norme e regole già contenute nel P.R.G. per gli ambiti ex- PL2, ex-PL12 e ex-B/D1. Le norme applicabili con il P.G.T. sono riportate nella presente scheda.	
coerenze:	provincia:	Il P.T.C.P. non fornisce indicazioni particolari ma l'obiettivo di risanamento ambientale che il P.G.T. si propone risulta allineato con le norme generali.
	parco:	L'area non ricade entro il perimetro del Parco.
effetti territoriali attesi:	L'eventuale spostamento dell'insediamento di logistica consentirebbe non solo una diminuzione degli inquinanti nella zona considerata ma potrebbe consentire la razionalizzazione del comparto scolastico di nuova formazione e la realizzazione di un intervento residenziale significativo.	
correlazioni necessarie:	Si ritiene che i tre ambiti debbano essere tra loro correlati al fine di giungere ad una progettazione integrata che, pur assicurando l'operatività del Privato, sia garante di un disegno complessivo coordinato e rispondente agli obiettivi generali fissati dal P.G.T.	
soggetto attuatore:	Operatore privato in stretta collaborazione con l'Amministrazione Comunale.	
strumento urbanistico attuativo:	Piano d'insieme che definisce le potenzialità complessive delle aree ex-PL2, ex-PL12, ex- B/D1; il progetto d'insieme definisce i singoli P.P.E. (o piano equipollente) con possibilità - a studio complessivo definito - di ulteriore suddivisione in sub.ambiti o comparti operativi. Le tavole di P.G.T. riportano le indicazioni contenute (e mantenute) del Piano Regolatore Generale.	
potenzialità edilizie	- Per l'ambito B/D1: Superficie lorda di pavimento = Uf Max. = S.l.p. max.: 0,67 mq/mq. Altezza = H. max.: pari all'esistente (non computati i volumi tecnici)	
	- Per ambito AS.2 (ex-PL 12): Superficie lorda di pavimento = Uf Max. = S.l.p. max.: mq. 4.090,00 Altezza = H. max.: mt 10,00	
	- Per ambito AS.1 (ex-PL 2): Superficie lorda di pavimento = Uf. max. = S.l.p. max.: 0,67 mq/mq. Altezza = H. max.: mt 10,00.	
potenzialità edilizie	- Per l'ambito B/D1: Destinazioni d'uso: sono vietate le destinazioni d'uso: "agricola" e "ricettivo alberghiera". Destinazioni d'uso compatibili: 36.7.2.1.- residenziale 36.7.5.1.- uffici 36.7.5.2a.- attività di commercio al dettaglio fino al livello di vicinato 36.7.5.2e.- attività artigianali di servizio 36.7.5.4a.- sedi e strutture di associazioni ed enti culturali, politici, sportivi e ricreativi. 36.7.5.4b.- poliambulatori, centri di analisi e di diagnosi 36.7.6.- opere di urbanizzazione Le destinazioni d'uso: "spettacolo e intrattenimento", "sale per convegni e manifestazioni", "locali e spazi per esposizioni, mostre, fiere", "impianti per la pratica di ogni tipo di sport", sono consentite unicamente se realizzate con Piano attuativo convenzionato.	

potenzialità edilizie	- Per ambito AS.2 (ex-PL 12): Destinazioni d'uso: sono vietate le destinazioni d'uso: "agricola" e "ricettivo alberghiera". <u>Destinazioni d'uso compatibili:</u> 36.7.2.1.- residenziale 36.7.5.1.- uffici 36.7.5.2a.- attività di commercio al dettaglio fino al livello di vicinato 36.7.5.2e.- attività artigianali di servizio 36.7.5.4a.- sedi e strutture di associazioni ed enti culturali, politici, sportivi e ricreativi. 36.7.5.4b.- poliambulatori, centri di analisi e di diagnosi 36.7.6.- opere di urbanizzazione Le destinazioni d'uso: "spettacolo e intrattenimento", "sale per convegni e manifestazioni", "locali e spazi per esposizioni, mostre, fiere", "impianti per la pratica di ogni tipo di sport", sono consentite unicamente se realizzate con Piano attuativo convenzionato. - Per ambito AS.1 (ex-PL 2): Destinazioni d'uso: sono vietate le destinazioni d'uso: "agricola", "residenziale", "ricettivo alberghiera", "grande distribuzione e commercio all'ingrosso". <u>Destinazioni d'uso compatibili:</u> 36.7.4.- produttiva 36.7.5.1d.- uffici amministrativi e tecnici di attività produttive 36.5.1e.- ogni altra attività innovativa a 36.7.6.- opere di urbanizzazione 36.7.6.2.- servizi per l'industria e l'artigianato - Per tutti gli ambiti: Non sono ammessi insediamenti commerciali di alcun genere. Non sono ammessi esercizi per la somministrazione di cibi e bevande aperti al pubblico.
aree per servizi collettivi:	- Per l'ambito B/D1: * (compresa la destinazione logistica) per le sole destinazioni d'uso produttive* = aree a servizio collettivo SCD: min. 20% della St al lordo delle aree per oo.uu. 1'; per le rimanenti destinazioni d'uso (compresa la destinazione logistica) = aree a servizio collettivo SCD: min 100% della S.I.p. massima prevista, in aggiunta ai parcheggi privati previsti dal piano delle Regole nella versione vigente all'atto di ogni singola istanza. Le aree SCD non sono monetizzabili. - Per gli ambiti AS.1 (ex-PL 2) ed AS.2 (ex-PL 12): per le sole destinazioni d'uso produttive* = aree a servizio collettivo SCD: min. 20% della St al lordo delle aree per oo.uu. 1'. Le aree SCD non sono monetizzabili. per le rimanenti destinazioni d'uso (compresa la destinazione logistica) = aree a servizio collettivo SCD: min 200% della S.I.p. massima prevista, in aggiunta ai parcheggi privati previsti dal piano delle Regole nella versione vigente all'atto di ogni singola istanza. Le aree SCD non sono monetizzabili.
prescrizioni particolari:	In relazione alle funzioni insediate e secondo i disposti regionali o statali la P.P.E. deve essere accompagnata da idonea valutazione ambientale. - Si rimanda alla progettazione della P.P.E. la definizione tipo-morfologica dei vari manufatti che, in ogni caso, debbono tener conto del contesto pre-esistente che debbono contribuire a risanare e a migliorare. - La predilezione per soluzioni di tipo "accorpato" (a cortina o a corte) non deve condurre a soluzioni standardizzate e ripetitive ma, in relazione anche alle effettive destinazioni d'uso che verranno insediate, a manufatti che si assumano la funzione di raccordo e transizione tra i vari ambiti progettati ed esistenti, sfruttando in modo adeguato anche la conformazione degli spazi di uso collettivo.