

ATm 3

AMBITO DI TRASFORMAZIONE MISTO – VIA PER MILANO



L'ambito oggetto della presente scheda è situato a nord rispetto al tessuto urbanizzato del Comune di Vaiano Cremasco.

Nella tavola “ambiti agricoli strategici” del PTCP della Provincia di Cremona, l'area non è classificata quale ambito agricolo strategico; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

La presente area di trasformazione si colloca nelle immediate vicinanze della Strada Statale 415 Paullese all'incrocio con Via per Milano in un'area dotata quindi di una elevata accessibilità viabilistica a livello sovra locale.

1) **OBIETTIVI GENERALI**

Attraverso questo ambito di trasformazione il D.d.P. intende perseguire i seguenti obiettivi:

- La costruzione di un ambito a destinazione mista (Terziaria-direzionale-commerciale-produttiva), l'ambito risulta essere esterno alle possibili interferenze con le funzioni proprie della residenza;
- Rispondere a una latente domanda di servizi commerciali che sono carenti nel sistema comunale;
- Permettere attraverso l'intervento di completare un'area che viceversa lascerebbe un "vuoto urbano";
- L'area di trasformazione a destinazione "misto" – terziaria-direzionale-commerciale-produttiva è riservata nei primi 5 anni a decorrere dall'approvazione definitiva del PGT a soggetti che intendano trasferire la propria attività produttive industriali - artigianali e commerciali insediate nel territorio comunale di Vaiano Cremasco alla data di adozione del presente PGT, in zone più idonee (insufficienza di spazi, difficile coesistenza con le funzioni residenziali circostanti, ecc). Trascorsi 5 anni dall'approvazione definitiva del PGT decade la riserva di destinazione d'uso limitata ai soggetti di cui al precedente capoverso e l'area diviene edificabile per tutti gli operatori che vogliano intervenire su di essa.

2) **OBIETTIVI SPECIFICI DELL'ATTUAZIONE**

L'intervento deve garantire l'attuazione della viabilità intercomunale che rappresenta il completamento del sistema viabilistico locale.



Figura 1 - ATm 3 - Identificazione Ambito su ortofoto

3) PARAMETRI**Vocazione Funzionale**

DESTINAZIONI D'USO	La destinazione d'uso principale è la TERZIARIA-DIREZIONALE-COMMERCIALE – PRODUTTIVA , secondo l'art. 73 delle NTA.
Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con l'attività d'ambito, così come definito da articolo 73 comma 3 delle NTA	

Prescrizioni Specifiche

PARAMETRI URBANISTICI – TERZIARIO/COMEMRCIALE/DIREZIONALE	
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT min)</i>	0,50 mq/mq di SLP
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT a)</i>	0,40 mq/mq di SLP
<i>Contributo al sistema dei servizi (interni dell'ambito)</i>	100% della SLP
<i>Contributo al sistema dei servizi massimo</i>	150% della SLP con almeno il 50% a parcheggio
<i>Modalità attuative</i>	Pianificazione esecutiva preventiva
<i>Perequazione</i>	Ricorso alla perequazione come previsto dalle NTA

PARAMETRI URBANISTICI - PRODUTTIVO	
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT min)</i>	0,70 mq/mq di SLP
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT a)</i>	0,55 mq/mq di SLP
<i>Contributo al sistema dei servizi (interni dell'ambito)</i>	20% della SLP
<i>Contributo al sistema dei servizi massimo</i>	30% della SLP
<i>Modalità attuative</i>	Pianificazione esecutiva preventiva
<i>Perequazione</i>	Ricorso alla perequazione come previsto dalle NTA

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi degli articoli 8, 9, 37 e 57 delle NTA.

PARAMETRI EDILIZI - TERZIARIO/COMEMRCIALE/DIREZIONALE	
<i>Rapporto di copertura</i>	35% della SF
<i>Superficie drenante</i>	30% della superficie scoperta
<i>Altezza degli edifici</i>	11,50 m salvo necessità di ordine tecnologico

PARAMETRI EDILIZI - PRODUTTIVO	
<i>Rapporto di copertura</i>	70% della SF
<i>Superficie drenante</i>	30% della superficie scoperta
<i>Altezza degli edifici</i>	11,50 m salvo necessità di ordine tecnologico

4) AMMISSIBILITA' E SOSTENIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il perimetro dell'ambito a stretto contatto con gli ambiti agricoli.

Dovranno essere previsti gli accessi viari all'ambito dalla viabilità principale come indicato nell'elaborato grafico F9; dovranno essere concordati tutti i protocolli di attuazione con l'AC e con tutti gli enti che potranno o dovranno essere coinvolti per la dimensione dell'intervento

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

Lo schema di cui alla figura è vincolante per gli elementi di contenuto, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio planivolumetrico.

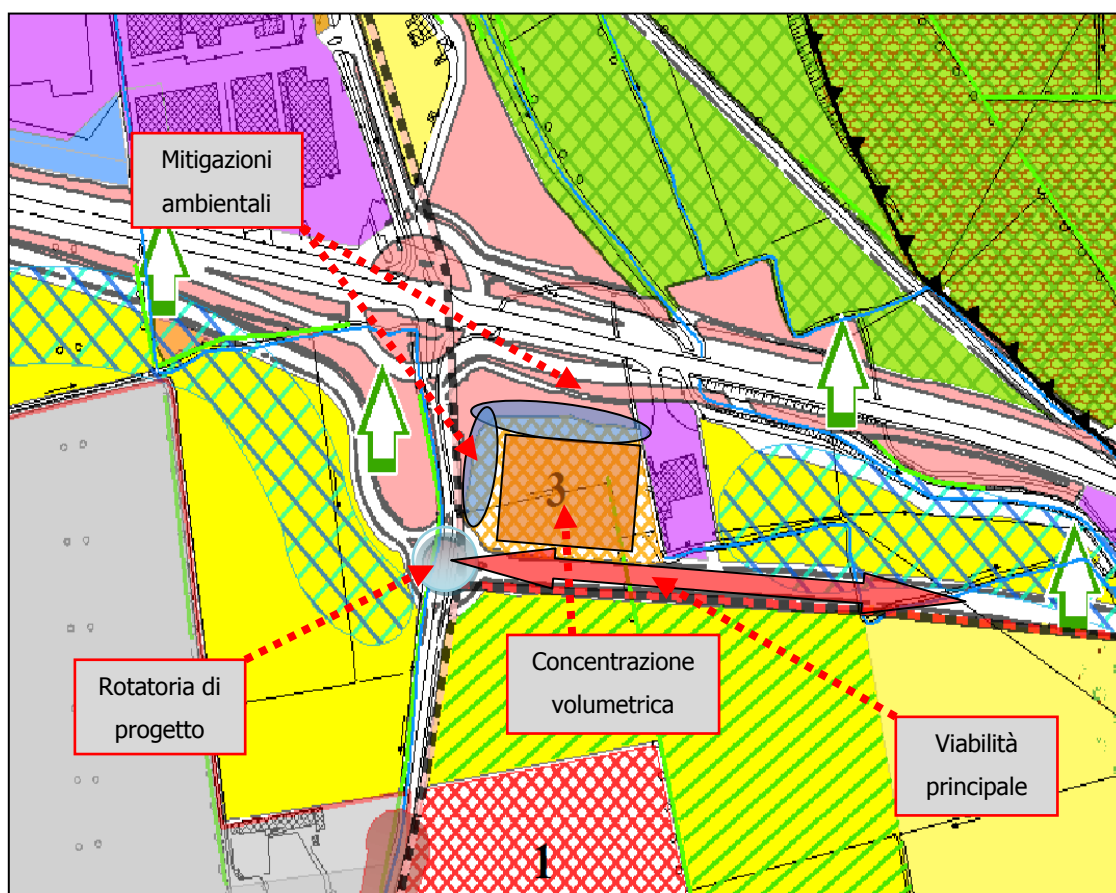


Figura 2 - ATm 3 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito