

ARU8 - Ambito

'Centro Bambù'

PREVISIONI

Obiettivo dell'intervento

L'intervento si propone di riqualificare un insediamento esistente lungo la Strada Provinciale Briantea, che interessa anche il territorio del comune di Malnate, mediante la realizzazione di nuovi edifici con la conseguente qualificazione e ampliamento delle funzioni esistenti, inserite all'interno di un ambito ad elevata accessibilità di livello sovracomunale.

Dimensionamento

ST - Superficie territoriale	11.739	mq
IT - Indice di edificabilità territoriale	0,90	mq/mq
SLmax - Superficie lorda massima edificabile	10.565	mq
Altezza dell'edificio	12,00	m
IC - Indice di copertura (% della SF)	60	%
IPF - Indice di permeabilità (% della SF)	20	%
Destinazione d'uso prevista	Terziario - Direzionale, Commerciale (negozi di vicinato - CV, medie strutture di vendita - MSV no Food, con superficie di vendita max di 1.500 mq), Attrezzature ricettive, Artigianato di servizio	
Dotazione aree di interesse pubblico	100 % SL	
Quantità minima di aree di interesse pubblico previste	5.283	mq
	Quota restante da monetizzare	

Prescrizioni particolari

- E' prevista la possibilità di mantenere le attività insediate alla data di adozione del presente PGT, compresa la media struttura di vendita alimentare, da inserire con coerenza all'interno dell'intervento urbanistico.
- La dotazione di standard è prevista nella quantità minima pari al 100% della SL, di cui il 50% massimo dovrà essere reperito all'interno del lotto. La restante parte dovrà essere monetizzata per consentire l'acquisizione delle aree di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.
- Le aree di interesse pubblico, all'interno del perimetro dell'ambito d'intervento, dovranno essere preferibilmente individuate lungo il lato sud dell'area.
- L'intervento dovrà configurarsi come unitario, comprendendo nella proposta planivolumetrica e nella verifica delle quantità e destinazioni, le aree confinanti ad est, collocate nel territorio del comune di Malnate. In particolare dovrà essere rispettata la normativa commerciale in materia di insediamento di medie strutture di vendita.
- Per quanto riguarda gli edifici direzionali e ricettivi, in sede di approvazione del Piano Attuativo potrà essere autorizzata un'altezza superiore a seguito di verifica dell'impatto paesistico dell'intervento, rispetto alle aree edificate circostanti e agli elementi percettivi dei punti visuali dei percorsi di viabilità pubblici. Tale valutazione dovrà essere espressamente richiesta, ed eventualmente autorizzata, dalla Commissione Paesaggio.
- Il piano attuativo dovrà prevedere le necessarie opere di adeguamento del tracciato stradale (SP342), che dovranno essere concordate con il Comune di Malnate, ed autorizzate dall'Ente gestore della strada.
- La trasformazione urbana è subordinata alla redazione di uno specifico **studio di sostenibilità idrologico - idraulica** che tenga conto:
 - dell'analisi dei suoli
 - della valutazione della sufficienza delle reti di collettamento esistenti
 - del dimensionamento della rete di approvvigionamento idrico (con particolare attenzione alla pressione di rete), acquisendo il parere dell'ente gestore del servizio
 - degli interventi necessari a garantire che la trasformazione stessa rispetti il principio dell'invarianza idraulica.
- Per quanto riguarda l'accesso all'area, dovrà essere considerata la possibilità di utilizzare anche quello esistente sul territorio di Malnate.
- E' prevista la realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento con quello in fase di realizzazione nel comune di Malnate, con oneri a carico del soggetto attuatore.
- In sede di pianificazione attuativa dovrà essere predisposto apposito studio per valutare gli effetti indotti dall'intervento sulla rete stradale esistente e sulle intersezioni prossime all'area d'intervento.
- Lo studio dovrà essere redatto utilizzando per la struttura di vendita i coefficienti indicati dal punto 5 dell'Allegato 1 della DGR n°1193 del 20 dicembre 2013 e verificando la capacità delle intersezioni a rotatoria esistenti e in progetto lungo la rete stradale individuata dal PTCP.

- Al fine di un maggior coordinamento degli interventi nel territorio di entrambi i comuni, è prevista la possibilità di presentare un documento di programmazione unitaria che definisca l'assetto planimetrico, le destinazioni funzionali, la dotazione di aree pubbliche, il quadro economico, le modalità di intervento e il cronoprogramma degli interventi.