

28. Gli Ambiti di Trasformazione Commerciale

ATC 1		“ATC1 - Ambito di Via Circonvallazione”	
LOCALIZZAZIONE E PARAMETRI EDIFICATORI			
Localizzazione		Via Circonvallazione	
Superficie territoriale		3.500 mq	
Destinazione d'uso principale		medie strutture di vendita con superficie di vendita complessiva inferiore a 800 mq.	
Destinazioni compatibili		attività ricettive, esercizi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande, artigianato di servizio, magazzini, uffici e studi professionali, attività collettive, complessi direzionali	
Destinazioni non ammissibili		residenza, medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 800 mq., grandi strutture di vendita, centri commerciali, attività di intrattenimento con Slp inferiore a 150 mq, attività di intrattenimento con Slp superiore a 150 mq, industria ed artigianato produttivo	
Rapporto di copertura		40 %	
Distanza tra edifici		10,00 mt	
Distanza dal confine		5,00 mt	
Distacco stradale		5,00 mt per strade fino a 7,50 mt e 7,50 mt per strade oltre i 7,50 mt	
Superficie drenante		15 % della superficie fondiaria	
Indice di edificabilità fondiaria		2 mc/mq	
N. piani fuori terra		1 + seminterrato + eventuale parcheggio scoperto in copertura	
Altezza massima		5,50 mt	
Tipologia strumento attuativo		piano attuativo convenzionato	
Dotazione aree per servizi in cessione		Dovranno essere reperite all'interno della proprietà aree standard aventi superficie pari al 100% della SLP di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale. In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 50% dello standard totale. Dovranno inoltre essere reperiti all'interno della proprietà a servizio dell'attività commerciale parcheggi privati in ragione di n. 4 posti auto ogni 50 mq. di superficie di vendita e n. 2 posti auto ogni 100 mq. di superficie destinata a magazzini/depositi.	
STATO DEI LUOGHI			
		L'ATC1 è localizzato lungo Via Circonvallazione, in prossimità dello svincolo per Valbrona. L'ambito ricade in zona servita da fognatura (collettore ASIL). Per quanto concerne la fattibilità geologica, l'ambito ricade in classe geologica 2 – fattibilità con modeste limitazioni. All'interno del PTCP vigente il comune di Asso è definito Comune con bassa valenza commerciale in ambito montano (settore Nord - Provincia di Como); in tale settore si applicano pertanto le prescrizioni relative al commercio di cui all'art. 56, comma 3, lettera a) delle NTA del PTCP.	
INDICAZIONI PROGETTUALI			
Obiettivo pianificazione attuativa: realizzazione di un ambito commerciale a servizio del territorio comunale. L'ambito ricade in area facilmente accessibile e strategica. La pianificazione attuativa dovrà prevedere un attento studio della viabilità di accesso all'area, essendo lo snodo viabilistico attuale molto trafficato e delicato; a tal fine dovrà essere predisposto uno Studio di Impatto Viabilistico da sottoporre all'attenzione del competente settore provinciale per il rilascio del parere di competenza, indipendentemente dall'entità dell'area di vendita della struttura commerciale in progetto; si ricorda che l'adeguamento viario della SP 41 e della SP 46 è oggetto di progetto realizzato dall'Amministrazione Provinciale. Dovrà inoltre essere previsto, oltre all'allacciamento a tutti i sottoservizi necessari, l'allargamento della strada a sud dell'ambito sul terreno di proprietà, con calibro e caratteristiche da definirsi in sede di pianificazione attuativa. La fascia prospiciente la SP 41 e la SP 46 dovrà essere adeguatamente piantumata con una cortina verde di specie arboree autoctone ad alto/medio fusto atta a mascherare i volumi realizzati.			

Misure di mitigazione indicate all'interno del Rapporto Ambientale

Gli interventi trasformativi verranno localizzati nella porzione centrale ed inferiore dell'ambito, sottraendo all'edificazione una fascia di 20 m dal limite dei boschi sovrastanti. Ove tecnicamente possibile, verranno inoltre mantenute le alberature con migliore portamento dislocate lungo Via Circonvallazione.

La linea di bosco verrà stabilita mediante relazione a firma di agronomo abilitato, da validarsi presso l'ente territorialmente competente (Comunità Montana Triangolo Lariano), predisposta a cura del richiedente.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

