

Riferimento AT: AT02a

morfo-tipologia del progetto

L'ammissibilità delle funzione commerciale anche di media dimensione, necessita l'indicazione di prescrizioni particolari nel caso l'Ambito di Trasformazione si configurasse in sede attuativa come prevalentemente caratterizzato da funzioni commerciali al dettaglio.

L'Amministrazione comunale intende promuovere la realizzazione di un'adeguata dotazione di parcheggio a servizio delle funzioni commerciali, terziarie direzionali - funzioni di servizio, pubbliche e private - Funzioni culturali e di intrattenimento. Pertanto si prevede una cessione di aree a servizio pari al 20% della ST di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico

Affinché comunque sia garantita un'adeguata dotazione di parcheggio alla funzione commerciale, Terziaria ecc, si richiede che complessivamente l'insieme delle aree a parcheggio private sia pari ad almeno il 1,5 la SLP commerciale, Terziaria ecc prevista.

La realizzazione di eventuali parcheggi interrati e/o in copertura non concorrerà al raggiungimento della quota parcheggi di 1,5 la SLP richiesta."

Per le nuove autorizzazioni e gli ampliamenti che determinino una Superficie di Vendita superiore a 800 mq, dovrà essere predisposto uno studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e ri-soluzione dell'accessibilità diretta della nuova struttura.

specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi (in particolare nei casi siano previsti strutture caratterizzate da rilevante affluenza)

L'elemento che connota in modo assolutamente prevalente quest'ambito d'intervento è la Strada Provinciale (SP 233), detta "Varesina" sulla quale transitano oltre 30 mila veicoli al giorno, rendendo quest'area molto attrattiva per le attività commerciali. Quest'area è immediatamente tangente al nucleo antico del Paese, quello costituito dai Cortili ai quali si accede da via IV Novembre, ma si sviluppano per lo più a "corte aperta" proprio verso l'ambito di trasformazione, costituendo un lato dello stesso. La vicinanza con questi ambiti residenziali, fra i più antichi del paese, suggerisce per quest'ambito una destinazione mista che consenta di operare un graduale passaggio dalla struttura morfologica del Centro storico, che non deve divenire residuale, alla prevalente destinazione commerciale dell'area. Questa gradualità dovrebbe essere sapientemente espressa attraverso il richiamo ad elementi architettonici tipici delle vecchie aree cortilizie, adattandoli alle esigenze delle realtà commerciali o del terziario di servizio tipologie architettoniche che hanno peraltro trovato largo utilizzo in realtà locali a noi vicine (Tradate, Varese, Gallarate) e/o alternando spazi vuoti ed edificati connessi da percorsi ciclopeditoni ed aree di sosta o spazi verdi.

indicazioni della tipologia di strumento attuativo, ad eccezione degli interventi pubblici o d'interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo

La complessità dell'area, in ragione principalmente della sua vicinanza con il tessuto storico consolidato, rende imprescindibili scelte progettuali in grado di ricucire la relazione con il vecchio nucleo di Carbonate attraverso scelte formali adatte, volumetrie e morfologie da cui sia possibile desumere un disegno complessivo e coerente, realizzando un'idea progettuale quanto più funzionale ed integrata delle diverse destinazioni d'uso previste, elaborando inoltre una tipologia edilizia articolata, capace di calibrare le relazioni fra spazi pubblici e spazi privati tipiche dei nuclei di antica formazione.

Ulteriore aspetto da non sottovalutare, le funzioni che questo spazio urbano può svolgere a servizio del nucleo antico del Paese, sia per quanto riguarda la realizzazione degli spazi di sosta, sia per quanto riguarda la possibilità di realizzare una viabilità ciclopeditona, meglio - dei percorsi - che raccordino su un "asse interno" i vari "luoghi" del Paese: Piazza Europa, Piazza S. Maria Assunta, l'Ufficio Postale, la nuova area residenziale, l'area commerciale. L'area è interessata dalla fascia di rispetto come da art.142 comma c) del dlgs 42/2004.

criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

L'ambito si posiziona a stretto contatto funzionale e visivo con il nucleo storico, è quindi estremamente importante prevedere una regolazione attuativa che privilegi osmosi e massima attenzione nei confronti della struttura urbana

consolidata e della morfologia del centro storico, anche mediante la realizzazione di percorsi pedonali e schermature verdi.

Prescrizioni architettoniche specifiche (altezze, materiali ecc.)

Pur non prevedendosi particolari indicazioni relative ai materiali è tuttavia opportuno valutare la congruenza delle altezze e degli addensamenti del nuovo edificato per una effettiva ed efficace ricucitura con il centro storico su via Vittorio Veneto, su Via Roma e su Via Varesina.

Tipologia edilizia preferenziale e allineamenti

Non sono indicate particolari prescrizioni dal punto di vista tipologico, ma è preferibile evitare l'utilizzo di strutture prefabbricate cercando di proporre manufatti edilizi che possano armonicamente confrontarsi con le tipologie edilizie preesistenti del centro storico.

Assetto microurbanistico (continuità aree verdi, percorsi, tutela delle visuali di fruizione del paesaggio ecc.)

L'esecuzione del piano attuativo dovrà quindi mirare alla efficace risoluzione di:

problemi di connessione e di filtro con la s.p. 233 varesina

problemi di connessione pedonale tra il nuovo edificato ed il nucleo storico adiacente provvedendo altresì ad una dotazione di parcheggi adeguata ai bisogni indotti dal mix funzionale previsto ed a quelli pregressi in concorso con il nucleo storico adiacente e le attività commerciali già presenti nell'area, secondo le modalità stabilite dalle norme del DDP

criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione etc.)

In ragione della diversa natura delle aree produttive e commerciali, nell'ottica di favorire anche per queste parti del tessuto urbano uno sviluppo compatibile con gli obiettivi generali del piano, che non snaturi il paesaggio urbano e permetta, al contempo, di raggiungere obiettivi di qualità edilizia e di corretta risposta alle esigenze di imprenditori e commercianti il Documento di Piano prevede una diversa definizione degli indici edificatori per le AT a vocazione commerciale e produttiva.

ogni AT dispone di un indice privato di pertinenza territoriale (IP), espresso in SLP pari a 0,3 mq/mq

a seguito del raggiungimento di obiettivi di premialità (cfr. paragrafo seguente) definiti dal Documento di Piano si ottiene un incremento volumetrico di 0,2 mq/mq,

ogni AT può raggiungere un indice territoriale massimo ammissibile (IM), espresso in SLP pari a 0,5 mq/mq

Premialità che permettono un incremento volumetrico di 0,2 mq/mq nelle aree industriali /commerciali.

Il massimo incremento premiale possibile, pari a 0,2 mq/mq, è ottenibile raggiungendo due dei quattro parametri previsti.

parametri efficienza energetica

Requisiti del costruito

Qualità edilizia ALTA

Efficienza energetica ALTA

Funzioni principali

funzioni commerciali di media dimensione, funzioni commerciali di vicinato, funzioni artigianali di rilevanza commerciale, funzioni residenziali - terziarie direzionali - funzioni di servizio, pubbliche e private - Funzioni culturali e di intrattenimento

Funzioni escluse

Funzioni artigianali/industriali produttive insalubri di prima classe, Funzioni artigianali/industriali produttive, Funzioni logistiche e di commercio all'ingrosso, Funzioni commerciali di grande dimensione, Centri scommesse, Funzioni agricole

norme di salvaguardia

L'ambito è parzialmente interessato da vincoli sovraordinati di tipo paesaggistico ambientale,