

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT03

Inquadramento

L'area è posta in zona semiperiferica rispetto al centro paese in prossimità della frazione Monticello in area di frangia già compromessa da importanti presenze commerciali e industriali.

L'ambito è inoltre confinante con il territorio di Bulgarograsso che presenta elementi di continuità tipologica edilizia per la presenza di capannoni industriali.

L'ambito è delimitato da via Risorgimento e via IV novembre sul territorio di Bulgarograsso.

L'ambito presenta una forma sostanzialmente regolare e interessa un'ampia area boscata a confine con l'area del golf Monticello.

L'area si trova in prossimità del fascia di rispetto del torrente Lura di cui al D.Lgs 42/04 art. 142 comma c.

L'area in relazione agli elaborati di PTCP l'area risulta in zona già urbanizzata e pertanto non si pone in erosione della rete ecologica.

L'area su cui insisterà l'ampliamento del edificio commerciale è, in parte interessata da zona boschiva, soggetta pertanto agli adempimenti di cui alla L.R. n. 31/2008.

L'ampliamento, come evidenziato dalla successiva scheda (area "C"), interesserà marginalmente l'abbattimento delle essenze arboree poste più a nord di tale area.

Fattibilità geologica

Classe tre. Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso. L'utilizzo di queste aree sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine finalizzati alla valutazione della compatibilità tecnico-economica degli interventi con i dissesti in atto o potenziali oltre alla valutazione della realizzazione di specifiche opere di difesa.

Si precisa inoltre che, in accordo con quanto già ricordato in premessa, le indagini geotecniche e gli studi geologico-idrogeologici prescritti per i differenti ambiti di pericolosità e di seguito specificati devono essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini previste dal D.M. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

Le aree che ricadono in questa classe hanno problemi di pericolosità legate all'acclività dei versanti, alla elevata vulnerabilità degli acquiferi captati, alla bassa soggiacenze della falda e a settori con limitata capacità portante

Obiettivi

L'intervento relativo alla Grande Struttura di Vendita (GSV), si configura come ampliamento di esercizio già esistente in "territorio comunale con valenza commerciale sovrallocale" così come individuato all'art. 56 delle NTA del PTCP.

L'ambito di trasformazione di fatto propone un ampliamento che complessivamente va oltre i 5.000 mq consentiti dalla norma stessa.

In relazione ai caratteri dimensionali dell'opera, la realizzazione della GSV, sarà possibile solo mediante promozione e sottoscrizione di Accordo di Programma con la Provincia di Como così come previsto dalle norme di PTCP.

L'Accordo di Programma già attivato con D.G.C. n. 91 del 06/11/2012 dovrà comunque trovare validazione attraverso uno studio di impatto territoriale che analizzi la situazione del traffico per un periodo superiore a 15 gg delle aste principali di collegamento viario interessate entro un raggio di 5 km.

L'intervento che dovrà realizzarsi mediante pianificazione attuativa (Programma Integrato di Intervento o altro piano attuativo da approvare con il procedimento di cui all'art. 14 L.R. n. 12/2005) oltre a prevedere l'ampliamento dell'attività commerciale esistente, nonché la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico, dovrà contenere le proposte di risoluzione delle criticità con conseguente sistemazione della viabilità esistente di accesso al centro commerciale al fine di migliorare la sicurezza stradale.

L'intervento riguarderà comunque la totalità dell'area commerciale interessando pertanto anche la parte esistente.

Si vedano le prescrizioni successive in materia ambientale e paesaggistica.

Prescrizioni per la progettazione

La sistemazione viabilistica dovrà prevedere la messa in sicurezza e l'adeguamento dell'esistente con conseguenti modifiche riguardanti le rotatorie, gli accessi da sottoporsi al vaglio del comune e della Provincia di Como.

Dovranno essere riconsiderate tutte le opere di urbanizzazione con particolare riferimento agli scarichi e deflusso delle acque reflue (prima pioggia, meteoriche, acque nere, ecc.) ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i.

Per la localizzazione delle aree a parcheggio si richiede la localizzazione a raso, in interrato ed eventualmente anche in copertura al fine di consentire una più ampia superficie a verde delle aree pertinenziali.

Si prescrive la costituzione di un'ampia fascia di mitigazione lungo tutto il perimetro dell'area commerciale (esistente e in ampliamento), mediante la messa a dimora di adeguata alberatura ad alto fusto a filare e aiuole drenanti. Tale fascia di mitigazione sarà raddoppiata lungo il perimetro nord ed est dell'area commerciale come da scheda successiva. Anche nelle aree a parcheggio dovranno posizionarsi alberi e aiuole drenanti secondo schema progettuale da sottoporsi per l'approvazione al comune.

L'altezza dei fabbricati in ampliamento non potrà superare la quota dell'esistente. Con il limite massimo di ml 6.00 sottotrave e ml. 8.00 esterna (relativa a facciata esterna).

Costituzione e asservimento ad uso pubblico di aree verdi e parcheggi nelle misure prescritte in ragione del 200% della superficie lorda di pavimento totale (esistente e ampliamento) considerando nel calcolo di verifica delle aree a Servizi, anche quelle esistenti; di queste la metà deve essere destinata a parcheggio.

Le aree a parcheggio pertinenziali dovranno prevedersi nella misura prescritta dalla normativa vigente in ragione di 1 mq ogni 10 mc di volume calcolato secondo l'altezza virtuale di 3 ml.

Riqualificazione dei tratti pedonali esistenti interessati dall'intervento mediante pavimentazione adeguata ed illuminazione.

Si precisa che la Superficie lorda di pavimento generata dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) per tutto l'AT03 quale limite massimo, potrà essere localizzata sia nell'area denominata "C" (destinata prevalentemente all'insediamento della nuova SLP), sia in area denominata "Ce" (sede della SLP esistente, da considerarsi a scomputo della SLP totale), sulla base di una proposta migliorativa di piano attuativo a cui è subordinata la trasformazione del presente ambito.

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimaie e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AMB03 - Via Risorgimento											
Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Indice Utilizzazione territoriale Ut (mq/mq)	Destinazione singole aree	Volume territoriale Vt (mc)	Altezza max (ml)	R.C. max su St (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *

C	AT03	10473.45	0.0	0.0	0.3	Commerciale: ampliamento	0.0	0.0	-	3142.0	0.0%
Ce	AT03	28174.94	0.0	0.0	0.3	Commerciale: esistente	0.0	0.0	-	8452.5	0.0%
Sp1	AT03	6707.50	0.0	0.0	0.3	Servizi: parcheggi pertinenziali di uso pubblico	0.0	0.0	-	2012.3	0.0%
Sp2	AT03	9572.70	0.0	0.0	0.3	Servizi: parcheggi	0.0	0.0	-	2871.8	0.0%
		54928.59				TOTALE	0.0	0.0	40%	16478.6	

Prescrizioni particolari

Le essenze arboree, poste nella zona più a nord dell'area, su cui insisterà l'ampliamento dell'edificio commerciale, interessate dall'eventuale abbattimento, saranno ripiantumate in eguale misura in aree eventualmente localizzate dall'Amministrazione Comunale e poste nello stesso territorio comunale a titolo di compensazione ambientale e secondo apposito studio predisposto da agronomo. Le eventuali trasformazioni inerenti la zona boschiva potranno avvenire secondo quanto previsto dall'art. 43 della L.R. n. 31/2008.

Come già evidenziato negli "Obiettivi dell'intervento" dal punto di vista della compatibilità con i contenuti del PTCP in materia commerciale si osserva che l'articolo 56 delle NTA prevede che le grandi strutture di vendita alimentari possano essere realizzate come ampliamento e/o trasferimento di punti vendita già esistenti. Per tale tipologia merceologica la definizione delle superfici di vendita è demandata alla sottoscrizione di un 'Accordo di Programma'. In relazione al settore merceologico non alimentare viene definita una superficie di vendita massima di 5.000 mq per ampliamento e/o trasferimento di esercizi esistenti. Nel caso di strutture di vendita miste per entrambi i settori merceologici valgono i medesimi parametri dimensionali. Trattandosi di una "Grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria - centro commerciale multifunzionale", la superficie di vendita della struttura unitaria è pari a quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali presenti.

Per le considerazioni sopra riportate, per le caratteristiche progettuali dell'intervento e per i pareri di valutazione e compatibilità degli enti sovraordinati espressi in sede di adozione del PGT, la presente previsione di trasformazione AT03 viene subordinata all'eventuale sottoscrizione dell'Accordo di Programma già proposto alla Provincia di Como con DGC n. 91 del 06/11/2012 i cui contenuti potranno essere in variante sia al PGT sia al PTCP.