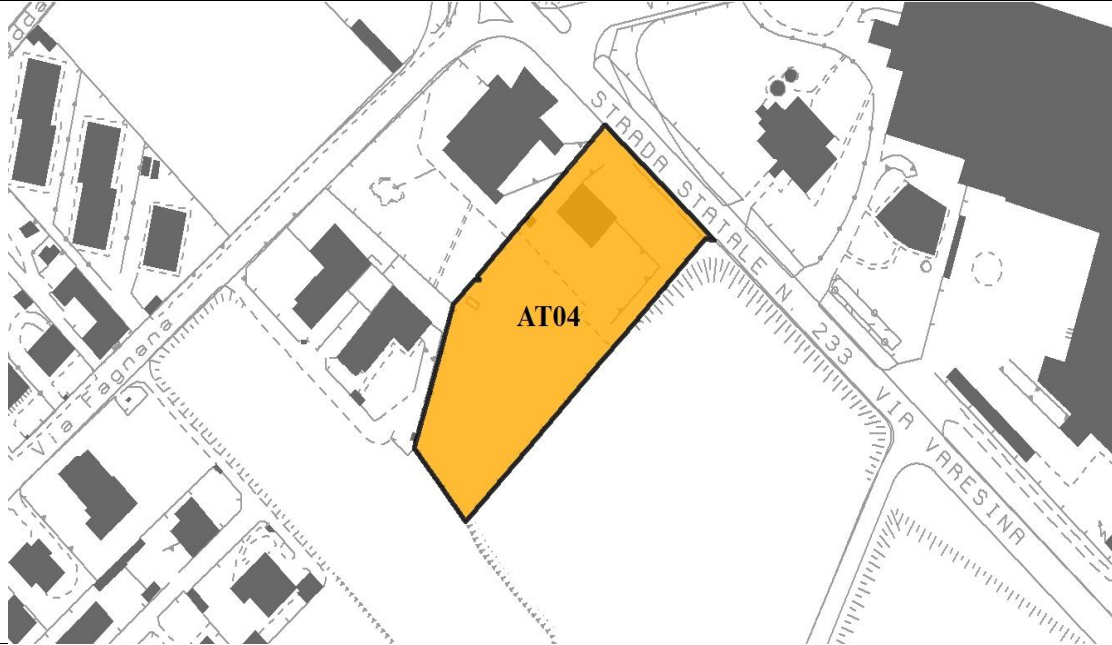


N.
Ambito

ATc04

Localizzazione ecografica:	via Varesina "S.P. 233"
Localizzazione catastale:	Foglio 12 mappali: 5380 (ex 869/a/b, p.), 870 (da verificare e confermare, a cura dei soggetti attuatori, a seguito di opportuno rilievo celerimetrico)

Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione ATc04



Descrizione

Corrisponde all'area avente destinazione agricola del vigente PRG (zona E1 di PRG), di superficie complessiva pari a 4.400 mq circa, posto a Sud-Est di Turate, confinante a Nord con la S.P. 233 che separa da ambiti a in parte residenziali a verde privato e in parte agricoli (zona C5 e E1 di PRG), a Sud con ambito residenziale soggetto a P.A n. 45 (P.L. 45 di zona C3 di PRG approvato), a Est con ambito commerciale (zona D3 di PRG), a Ovest con ambito in parte agricolo e in parte a standard produttivo (zona E1 e standard D di PRG). Si tratta di un ambito urbanistico di discreta estensione (individuato nel vigente P.T.C.P. quale "aree urbanizzate esistenti e previste dai PRG vigenti") che stante le caratteristiche di conformazione urbanistica/territoriale e l'adiacenza al comparto commerciale di via Varesina si presta per essere adibito anch'esso per nuovi insediamenti a carattere commerciale (medie strutture di vendita) da assoggettare a pianificazione attuativa. L'ambito non risulta interessato da vincoli del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., ma risulta ricompreso in fascia di rispetto stradale della S.P. 233.

Classificazione	Ambiti di trasformazione commerciale		
Modalità di intervento	Pianificazione attuativa		
Destinazioni d'uso ammesse	C, T, S		
Destinazioni d'uso Principali NON ammesse	AG, R, AS, P, L		
Parametri di edificabilità			
Superficie territoriale (ST)	4.400 mq	Indice di copertura (IC)	0,6
SL assegnata	2.200 mq	Altezza massima (H max) Numero piani (NP)	12,00 ml 25,00 m elementi tecnologici
SL aggiuntiva massima	0,00 mq	Altezza massima (H max)	12,00 ml
Indice di edificabilità territoriale (IT)	0,50 mq/mq	Numero piani (NP)	-
Indice di edificabilità aggiuntivo	0,00 mq/mq	Verde privato (VP)	15% con piantumazione di n° 1 albero ogni 40 mq di sup. a verde
Distanze dai confini minima	5,0 ml	Distanze dagli edifici minima	10,0 ml Altezza edificio più alto

Distanze minima dalle strade	Vedasi normativa specifica del P.G.T
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (Servizi)	Si rinvia alla normativa vigente in materia nonché alle previsioni del Piano dei servizi L'intervento dovrà prevedere, secondo le modalità previste per legge su indicazione dell'A.C., la realizzazione diretta delle opere di riqualificazione dell'area sportiva della frazione Fagnana (campo da calcio) oppure altra opera pubblica definita in fase attuativa su indicazione dell'A.C.
Prescrizioni Particolari	(a) Per la definizione specifica e di dettaglio dei parametri di edificabilità stabiliti nella presente scheda (con particolare riferimento alla ST, SL, IT) nonché dei restanti parametri urbanistico/edilizi, si rimanda alla normativa tecnica del PGT. (b) L'intervento dovrà prevedere, a seguito di approvazione del PA, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (servizi) nel quantitativo stabilito dalla normativa vigente atte a supportare il maggior carico insediativo. Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se individuate puntualmente negli elaborati di PGT, sono da intendersi superfici in galleggiamento, da individuarsi nello specifico, in funzione al progetto di PA purchè nel rispetto della dotazione stabilita/determinata (la loro diversa distribuzione non costituisce presupposto di variante, rif. art. 14 c. 12 L.R. 12/2005 e s.m.i). (c) Si dovranno prevedere trasformazioni atte a minimizzare l'impatto ambientale (mitigazioni ambientali) e giusta fascia di separazione dall'ambito residenziale confinante (PL 45 di PRG) e dal comparto produttivo posto a Ovest con messa a dimora di vegetazione arboreo/arbustiva a pronto effetto previo giusto sesto di impianto, nonché prevedere tipologie edilizie coerenti con il contesto. (d) Acquisizione del parere favorevole della Provincia di Como per l'edificazione del/dei manufatti edilizi ricadenti in prossimità/all'interno della fascia di rispetto della S.P 233. (e) All'interno del piano attuativo contenente la previsione commerciale deve essere redatta la relazione sull'impatto commerciale (ai sensi della DGR 05/12/2007 n. 8/6024 mod DGR 23/01/2018 n. 8/6464) oltre a studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura dev'essere eseguita in coerenza con l'art. 56 delle N.T.A. del PTCP.
Fattibilità geologica	2B – Fattibilità con modeste limitazioni – Si rimanda allo studio di fattibilità geologica.