

6.2 - Ambito di Trasformazione Commerciale ATC

Il DdP propone la possibilità di sviluppo di un Ambito di Trasformazione Commerciale collocato a nord dell'attuale centro commerciale "Iperal Le Torri", riconducibile al suo ampliamento, che consentirà la messa in sicurezza dell'intero sistema viario circostante, favorirà l'incremento dei livelli occupazionali dell'impresa, e - di conseguenza - uno sviluppo economico della collettività e della comunità locale.

La previsione urbanistica di trasformazione è conforme alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, non va ad interessare l'area agricola strategica individuata a nord e non interferisce con il Reticolo Idrico Minore.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è strettamente connessa all'attuazione delle previsioni del protocollo d'intesa stipulato in data 26.1.2009 fra Comune di Castione Andevenno – Provincia di Sondrio e le società Iperal SpA, S.C.Evolution SpA, Immobiliare Moroni srl, EdilB SpA, Franco Paganoni SpA.

La Provincia è intervenuta sottoscrivendo un protocollo d'intesa che potesse programmare le opere necessarie alla messa in sicurezza del sistema viario distributivo, in modo che si potesse interagire con l'avvio del procedimento di redazione del PGT, in quanto strumento adatto a recepire gli accordi sottoscritti.

L'attuazione del protocollo d'intesa comporta il miglioramento e la messa in sicurezza della viabilità locale, con formazione di rotatoria lungo la SS38 all'incrocio con la Strada Provinciale per Castione, principale arteria viaria comunale, formazione di rotatorie nelle principali intersezione delle vie Provinciali e Comunali di distribuzione nel comparto commerciale, razionalizzazione degli accessi delle strutture private.

In conclusione, nel protocollo sono definiti interventi al fine della messa in sicurezza della viabilità locale nell'interesse Comunale e Provinciale per la fruibilità della SS38, nonché dell'utenza di tutto il comparto commerciale di fondovalle di Castione Andevenno, consentendo di introdurre un possibile ampliamento delle strutture commerciali esistenti.

Alcune opere previste nel Protocollo d'Intesa sono state realizzate nel tempo intercorso dalla sua sottoscrizione ad oggi, le opere non realizzate sono correlate alla trasformazione degli ambiti commerciali rinviati alle previsioni di PGT.

A livello comunale è inoltre stata rilevata l'opportunità di realizzare un collegamento ciclo-pedonale fra Castione Andevenno e il Sentiero Valtellina che transita lungo tutto il fondovalle Valtellinese.

Il Sentiero Valtellina è facilmente collegabile con Castione Andevenno, intercettandolo in Comune di Caiolo, dove transita in sinistra idrografica del fiume Adda. Il collegamento è subordinato alla realizzazione del sottopasso alla SS38 e Ferrovia in programma fra le opere dell'Amministrazione Provinciale.

Obiettivi perseguiti

Nel DdP è previsto l'Ambito di Trasformazione Commerciale ATC al fine di perseguire obiettivi intesi ad incentivare lo sviluppo del comparto commerciale, al contempo condivisibili nell'interesse generale, ed obiettivi più specifici di interesse comunale.

La realizzazione delle opere previste nel protocollo d'intesa sopra menzionato, è un obiettivo che si concretizza nell'interesse generale, migliorando il grado di sicurezza con adeguamento della sezione stradale e degli innesti esistenti.

Lo sviluppo e la crescita delle attività esistenti nel rispetto del territorio, della promozione turistica nonché della visibilità turistico-ricettiva locale, sono obiettivi significativi per il comparto commerciale e di riflesso per l'intero comune.

La messa in sicurezza del sistema viario apporta vantaggio al comparto commerciale per la sua miglior fruizione, ma indubbiamente anche a livello locale quale garanzia della miglior vivibilità del paese e dei residenti che quotidianamente devono transitare lungo la rete stradale comunale.

Si auspica una rivalutazione dell'area antistante la statale da affrontare nella progettazione dell'intero lotto, riduzione della cartellonistica che risulta invasiva interferendo negativamente nella visuale dalla statale e dalla ferrovia.

Obiettivo legato allo sviluppo dell'ambito di trasformazione è la realizzazione di una pista ciclo-pedonale di collegamento dell'area pubblica di via Roma e la strada Provinciale per Caiolo. Inoltre la pista dovrà essere affiancata da filari alberati al fine di creare una barriera di mitigazione rispetto alla retrostante zona agricola.

Questo intervento, peraltro strettamente correlato alle opere di viabilità di competenza provinciale interessanti il fondovalle, è una priorità sia per i residenti nella zona sia per le attività presenti nel fondovalle, stante la presenza di un parcheggio, a nord delle stesse, da cui parte una pista di collegamento del sentiero Valtellina. Tale opera può essere intesa quale elemento qualificante del comparto e di visibilità delle attività stesse.

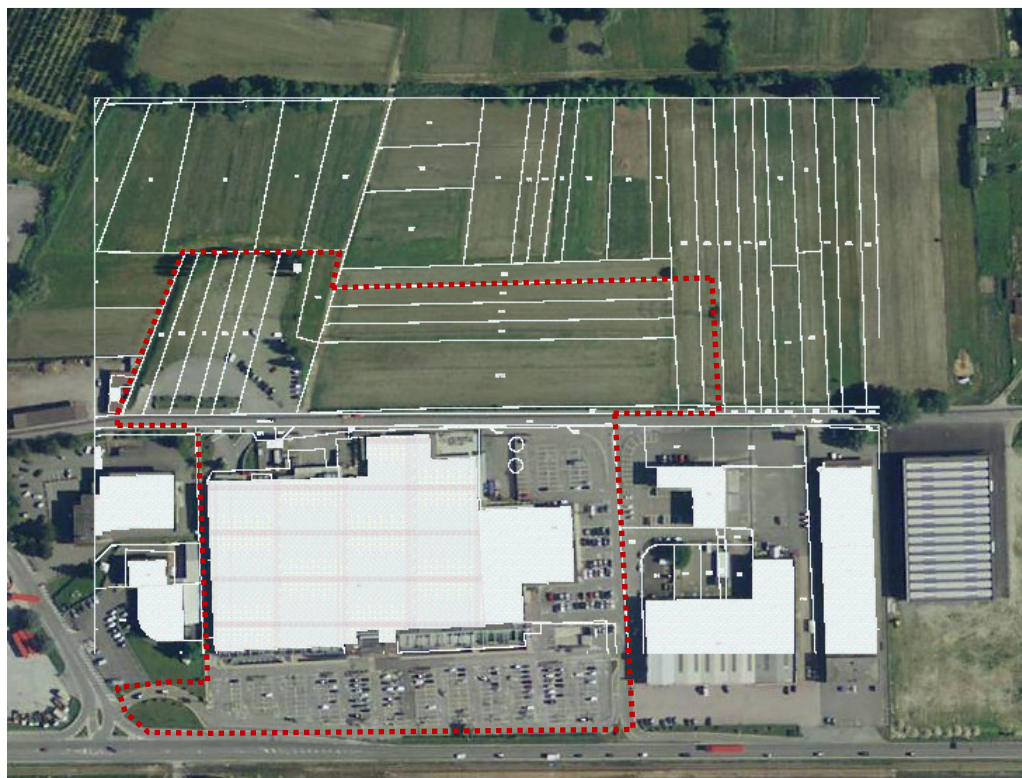
RIPRESE FOTOGRAFICHE



INDIVIDUAZIONE ATCP 1

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA E ORTOFOTO

(VISTA NON IN SCALA)

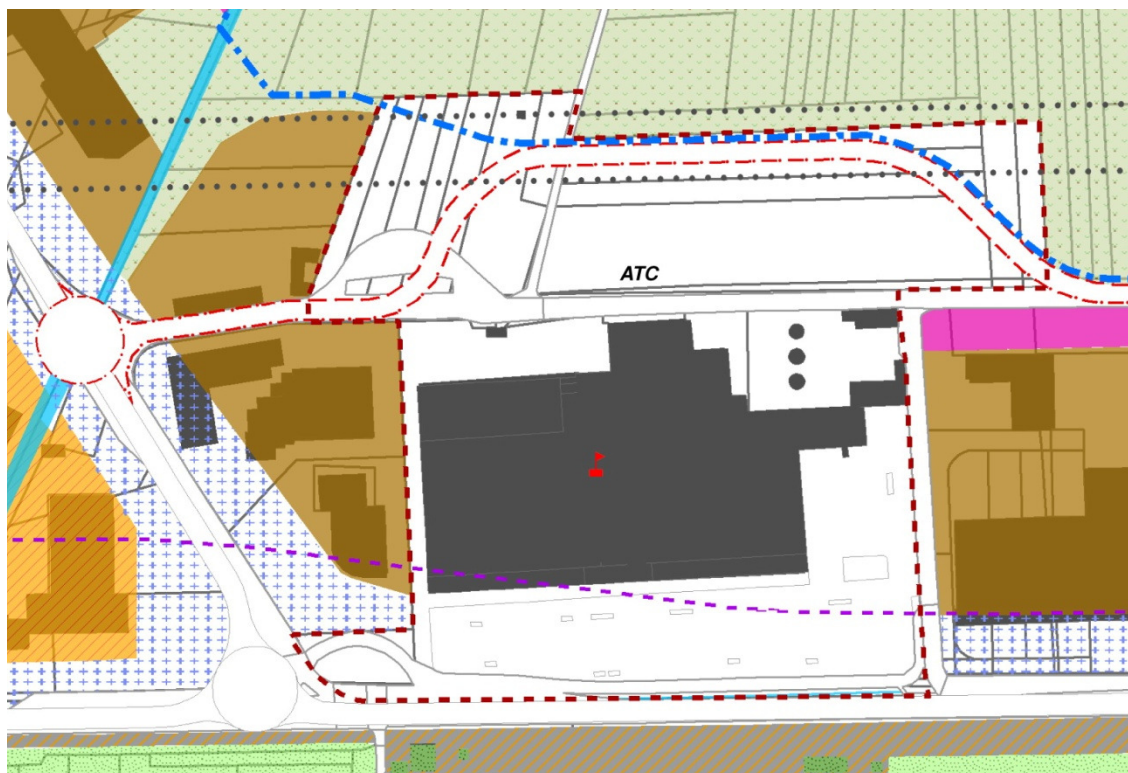


Limite ambito di trasformazione

INDIVIDUAZIONE ATC NEL PGT

ESTRATTO TAVOLA "DISCIPLINA DELLE AREE"

(VISTA NON IN SCALA)

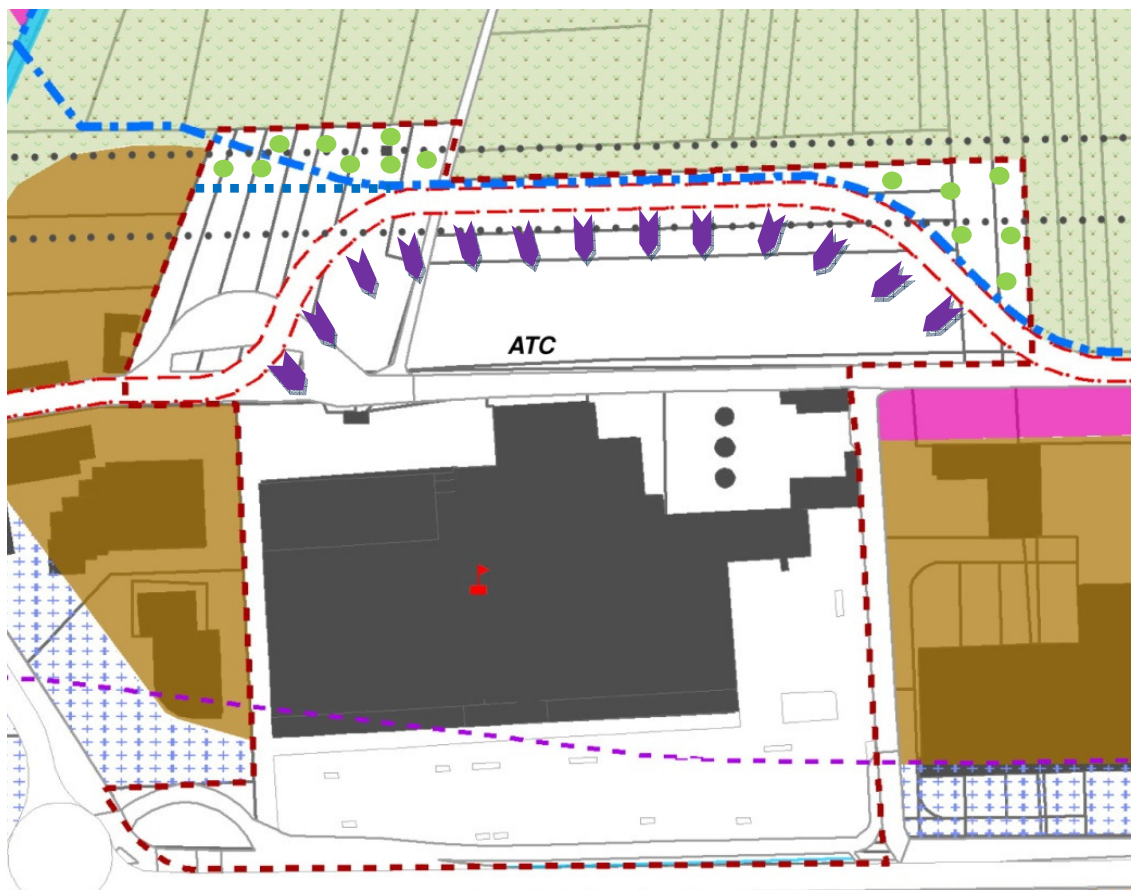


LEGENDA

	Ambito a prevalenza commerciale - CT		ATC Ambito di trasformazione commerciale
	PLU		Nuova SS 38
	G.S.V. Grandi strutture di vendita		Strade in previsione
	Aree disciplinate dal piano dei servizi		Percorso ciclo-pedonale in previsione
	Ambito agricolo		
	Ambiti agricoli con valore ambientale		

INDICAZIONI PARTICOLARI PER LA STESURA DEL PIANO ATTUATIVO DELL'ATC

(VISTA NON IN SCALA)



LEGENDA



Zona dell'ambito in cui non è ammessa l'edificazione – deve essere mantenuta a verde quale connessione con l'ambito agricolo, può svilupparsi la pista ciclabile.



Indicatore dell'area, entro l'ambito, in cui è ammesso l'ampliamento del centro commerciale esistente.

Prescrizioni particolari

1. L'ambito è interessato dallo spostamento della strada comunale di via del Piano, che andrà snodarsi a nord del centro commerciale e sarà affiancata da una pista ciclo-pedonale. La parte dell'asse stradale esistente insistente sull'ATC verrà dismessa e

sarà oggetto di cessione al soggetto attuatore mediante permuta, da disciplinarsi in sede di convenzionamento del piano attuativo.

La viabilità comunale andrà comunque ad insistere sul nuovo asse e pertanto risulterà funzionale solo al suo compimento.

Ne consegue che la cessione dell'attuale sede della strada di via del Piano oggetto di dismissione potrà intervenire solo successivamente alla realizzazione della nuova sede stradale in previsione, completa degli innesti sulla viabilità esistente a ovest ed est dell'ambito di trasformazione e del percorso ciclo-pedonale.

Nella progettazione dell'intero lotto dovrà essere proposta la sistemazione dell'area a parcheggio che si attesta sulla Strada Statale con riduzione della cartellonistica pubblicitaria.

2. Destinazioni d'uso ammesse

Grande e media distribuzione, esercizio di vicinato, uffici delle attività insediate.

Distributore di carburante.

Residenza, per guardiani o proprietari, fino ad un massimo di mc. 500.

Le attività commerciali possono essere di tipo:

- alimentare, riconfermando al massimo la Superficie già autorizzata, che non potrà essere incrementata;
- non alimentare.

Non è ammesso aumento di superficie di vendita oltre a quanto già autorizzato alla data di adozione del PGT.

3. Dati e parametri urbanistici specifici dell'ambito

Superficie territoriale complessiva	mq	54.000,00
Indice utilizzazione territoriale base	mq/mq	0,40
Indice utilizzazione territoriale min	mq/mq	0,45
Indice utilizzazione territoriale max	mq/mq	0,60
Rapporto di copertura	45%	

Superficie drenante	come da normativa igienico sanitaria vigente
Altezza massima	Come fabbricato esistente nel lotto

L'intervento per poter essere ammesso deve raggiungere l'indice di utilizzazione territoriale minimo.

L'Indice di utilizzazione Territoriale base deve essere incrementato fino al raggiungimento dell'indice minimo o massimo mediante il ricorso a fattori premiali e/o perequativi quali:

- qualità del progetto nel rispetto della bioedilizia e salvaguardia ambientale, con verifica della sussistenza di almeno quattro dei sei requisiti definiti al capitolo 3.2.1 Incentivi per qualità progetto e abbattimento minimo del 20% del consumo energetico rispetto a quanto richiesto dalla normativa vigente (+5% dell'indice base con 20% abbattimento fabb. energetico; +7% dell'indice base con 30% abbattimento fabb. energetico; +10% dell'indice base con 40% abbattimento fabb. energetico);
- opere pubbliche, o di uso pubblico, di particolare interesse proposte dal soggetto attuatore, o relativa monetizzazione (max +5% dell'indice base), vedasi precedente cap. 3.2.2, con la specificazione che la realizzazione della strada in variante alla Via del Piano e delle relative infrastrutture di supporto, ivi compresa la pista ciclo-pedonale, essendo strettamente correlate all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione non generano fattore premiale, così come non potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, dovuti per l'ampliamento del Centro commerciale;
- trasferimento di diritti edificatori afferenti ad aree per servizi oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;
- realizzazione obbligatoria di standard qualitativo o relativa monetizzazione, con le modalità di cui al precedente cap. 3.3 (+15% dell'indice base), riferite all'ipotesi di ampliamento della s.l.p. di pertinenza.

Dal conteggio della Superficie Territoriale

è da escludersi:

- la superficie della strada da realizzare;

- l'area destinata a distributore di carburante;

è da comprendere:

- la superficie della strada (tratto di via del Piano) che il Comune cede in permuta al soggetto attuatore.

Nella verifica della SLP dovrà essere conteggiato il fabbricato esistente.

La verifica degli indici e parametri urbanistici sarà determinata dalla sommatoria fra elementi in progetto ed elementi esistenti.

Dati urbanistici per l'area ad uso impianto di distributore carburante

- l'impianto potrà derivare dal trasferimento di altro impianto presente sul territorio comunale o per nuovo insediamento, comunque nel rispetto della normativa di settore, prevalente rispetto alle presenti norme;
- potrà essere realizzata una pensilina fino ad una superficie massima di mq. 1.000, ad esclusivo uso dell'impianto e suoi accessori (pompe, lavaggio automezzi) e non sarà trasformabile per altri usi;
- volumetria massima di mc. 200.

4. Indicazioni per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

La dotazione complessiva di aree per servizi dovrà rispettare i minimi di legge, secondo le destinazioni d'uso che verranno insediate.

Si prescrive, a carico del soggetto attuatore, la realizzazione di:

- nuova strada in variante alla Via del Piano secondo il tracciato concordato nel Protocollo di Intesa stipulato in data 26.1.2009, per il tratto compreso dalle lettere "N'-M'" nella tavola allegata al predetto protocollo d'intesa, completa di sottoservizi, illuminazione, segnaletica, e pista ciclo-pedonale a nord della stessa, per il tratto compreso nella proprietà del soggetto attuatore, con alberatura di mitigazione e di rispetto dell'adiacente zona agricola.
- tutte le opere di urbanizzazione primaria del lotto, strade interne, aree di manovra, sottoservizi, illuminazione, ecc.;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico frammisti ad aree verdi alberate con pavimentazioni drenanti, secondo la dotazione richiesta all'art. 12 delle NTA del PdR, oltre ai parcheggi pertinenziali secondo la dotazione richiesta all'art. 5.9 delle NTA del PdR;

5. Standard qualitativo

Obbligatoria la relativa dotazione, con le modalità di cui al precedente cap. 3.3, riferite all'ipotesi di ampliamento della s.l.p. di pertinenza.

Da individuare in funzione dello stato di realizzazione degli standard qualitativi indicati al cap. 3.3 del DdP, secondo l'ordine di priorità attribuita dall'Amministrazione Comunale.

Genera fattore premiale sino ad un massimo di 15% dell'Indice territoriale base.

6. Modalità di attuazione

Piano di Attuativo con possibilità di modifica del perimetro per un'oscillazione massima dell'area compresa entro +/-10% (consentita quindi una variazione sia in difetto che in eccesso a seguito di rilievo celerimetrico con restituzione computerizzata).

Le previsioni del Piano attuativo hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.