COMUNE DI CASTELMARTE

Provincia di Como

VARIANTE PGT PIANO ATTUATIVO TRABATTONI

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOPO CONFERENZA DI VALUTAZIONE DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS SVOLTA IL 17 NOVEMBRE 2020

Adottato con delibera consiliare n° in data

Approvazione con delibera consiliare n° in data

IL TECNICO

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

OGGETTO	DATA	ALLEGATO
RELAZIONE URBANISTICA DI VARIANTE E COMPATIBILITA' PTCP	NOV20	A
	SCALA	

1 L'OGGETTO DELLA VARIANTE URBANISTICA 1
2 "ESCLUSIONE VAS" 1
3 PROCEDURA DI VARIANTE PIANO ATTUATIVO LR 12/2005 2
4 STATO DI FATTO DELL'AREA 3
5 CATASTO 3
6 PIANIFICAZIONE COMUNALE – PGT VIGENTE E VINCOLI 4
6.1 CLASSIFICAZIONE AREA DA PGT 4
6.2 VINCOLI E TUTELE "OPE LEGIS" 4
6.3 VULNERABILITÀ GEOLOGICA 5
6.4 PGT - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA 5
6.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA 6
6.6 INFRASTRUTTURA SP 40 6
7 PTCP PROVINCIA DI COMO 7
7.1 ART. 56 DEL PTCP 7
8 PIANO TERRITORIALE REGIONALE PTR E PIANO PAESISTICO PPR 8
9 PIF PIANO D'INDIRIZZO FORESTALE 9
10 PAI PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO DEL PO 10
11 LA RETE COMMERCIALE LOCALE E SOVRACOMUNALE 11
12 VAR PA - LR 31/2014 SUL CONSUMO DI SUOLO E RETE ECOLOGICA 13
13 LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA 14
13.1 DATI URBANISTICI DELLA VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO 15
13.2 COMPARAZIONE E NUOVA SCHEDA "A" DI VARIANTE PA DEL PGT 16
13.3 COMPARAZIONE E NUOVA NORMATIVA "SCHEDA "A" DI VARIANTE PA DEL PGT 17
13.4 SINTESI VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO 19
13.5 LA RETTIFICA DEL PERIMETRO DI PIANO ATTUATIVO 20
13.6 IL PROGETTO ARCHITETTONICO DI MSV 21

1 L'OGGETTO DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante interessa l'area sottoposta a "PIANO ATTUATIVO AREA TRABATTONI- CASTELMARTE– SCHEDA A" dal PGT Vigente con destinazione a "Strutture per commercio in genere" e "depositi e strutture di servizio delle attività commerciali".

Questo con riferimento al PGT Vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 20 del 08/05/2012 – BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 04/07/2012 . Area identificata al Catasto Urbano al mappale 2473.

La proprietà ha evidenziato all'Amministrazione Comunale, con specifica istanza, la necessità di aggiornare la normativa del Piano Attuativo denominato nel PGT Vigente "AREA TRABATTONI- CASTELMARTE– SCHEDA A".

Questo perché le norme del PGT vigente consentono già la destinazione a "Strutture per commercio in genere" a ma con una capacità di SLP massima di 800 mq (400+400**), mentre l'attuatore necessità di una "Superficie Utile di Vendita massima di 1.150 mq, per una unica unità di vendita (MSV – media struttura di vendita)**

A fronte di ciò la proprietà ha proposto il recupero, sia di standard urbanistici in loco secondo quanto stabilito dalla scheda A di PGT, sia servizi materiali e immateriali d'interesse pubblico riferiti ai cittadini e all'intero territorio di Castelmarte. **Per poter aderire a tali richieste sia ha quindi la necessità di porre in atto una Variante Normativa al PGT Vigente.**

La nuova costruzione commerciale (Media Struttura di Vendita) sarà inserita nel lotto seguendo specifiche indicazioni di mitigazione ambientale. Pertanto ai sensi dell'art. 14 comma 5 della L.R. 11 marzo 2005 n.12 "Legge per il governo del territorio" si propone l'attuazione **dell'iter di Piano Attuativo in Variante al PGT**, seguendo il procedimento previsto dalla stessa Legge Regionale lombarda.

Inoltre il PGT Vigente riporta un perimetro di P.A. non corrispondete allo stato dei luoghi (area libera), né allo stato catastale (mappale 2473). Situazione data probabilmente da u errore materiale in sede di stesura del PGT. **Si dovrà quindi attivare in contemporanea con al procedura di Variante PA una rettifica che definisca il corretto e reale perimetro di Piano Attuativo**.

Si evidenzia infine che proprietari hanno attivato una sinergia **per l'attuazione del comparto** oggetto di P.A., con la società Spesa Intelligente Spa, con sede legale in San Martino B.A.(Via Campalto n.3/d, Codice Fiscale - Partita IVA e iscrizione al Registro Imprese di Verona n.02416840235, leader del settore del commercio (marchio Eurospin).

2 "ESCLUSIONE VAS"

Con lettera della AC in data 06/10/2020 prot. 7023 veniva comunicato ai soggetti interessati il deposito degli Atti in libera visione al pubblico con relativa procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS , oltre all'indizione della conferenza per il giorno 17/11/2020. l'Autorità Competente per al VAS di concerto l'Autorità Procedente in data 20/11/2020 con apposito atto ha DECRETATO di escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il "PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – AREA COMMERCIALE SITA IN VIA DELLE MARCITE INDIVIDUATA CON LA SCHEDA "A" in quanto le modifiche apportate al vigente P.G.T. risultano minime e le scelte inserite nelle piano attuativo in variante risultano minime con attenzione alla sostenibilità sociale, ambientale ed economica del piano stesso.

3 PROCEDURA DI VARIANTE PIANO ATTUATIVO LR 12/2005

I piani attuativi in variante alle previsioni degli atti di P.G.T. sono adottati e approvati dal consiglio comunale con la procedura prevista all'art. 13 della L.R. 12/2005.

Per quanto riguarda l'istruttoria di tali piani in variante allo strumento urbanistico, la stessa è la medesima dei piani attuativi conformi al P.G.T. mentre per quanto riguarda l'iter approvativo si precisa che dopo l'adozione da parte del consiglio comunale si applica la procedura prevista all'art. 13, commi da 4 a 12 della L.R. 12/2005:

1°. **Consiglio Comunale per Adozione**- Piano Attuativo in variante al PGT è adottato dal Consiglio Comunale e segue poi la procedura di approvazione del PGT:

   a) *Deposito entro 90 giorni alla segreteria comunale*
   b) *30 giorni di deposito*
   c) *30 giorni di osservazione*
   d) *Ricevimento parere Provincia di Como per Compatibilità PGT con PTCP*
   e) *Eventuali controdeduzioni*

2°. **Consiglio Comunale per Approvazione** Piano Attuativo in variante al PGT

La deliberazione di approvazione acquista efficacia con la pubblicazione sul BURL, con trasmissione dei dati alla Regione Lombardia.

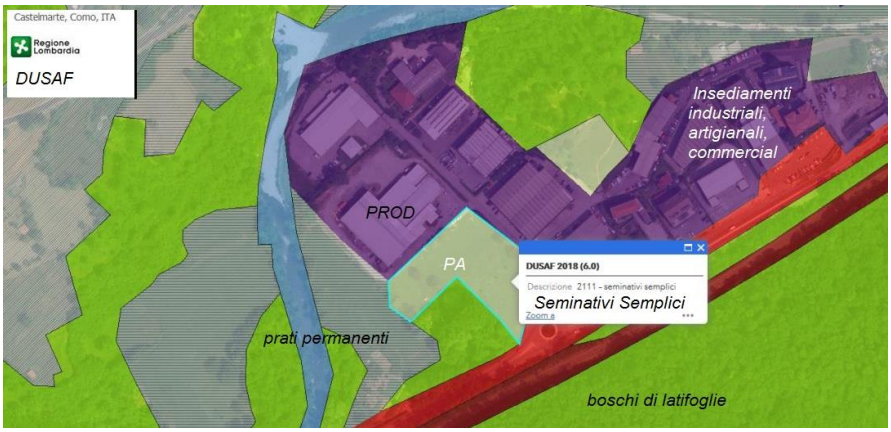
3°. **Rilascio del Permesso di Costruire**

La Variante di Piano attuativo è sottoposta alla "Procedura di Assoggettabilità alla VAS" in quanto è stata variata la Superficie di Vendita della prevista Media Struttura di Vendita, alcuni parametri edilizi e aggiornato in riduzione il perimetro.



4 STATO DI FATTO DELL'AREA

Area libera a verde e arbusti ubicata in via Delle Marcite, con un fronte sulla S.P. 40, un altro su via delle Marcite (zona d'ingresso), un terzo che confina con il complesso produttivo della famiglia Trabattoni e un quarto ed ultimo fronte limitrofo agli ambiti rurali e boscati che degradano verso il fiume Lambro. Tutto il contesto posto a nord/est è edificato con destinazione produttiva e commerciale. La rotonda sulla SP 40 prevista in progetto dal PGT Vigente è già stata realizzata dalla Provincia di Como. Superficie totale dell'area di progetto mq. 6354 circa



5 CATASTO

Il Mappale 2473 è quello oggetto della Classificazione del PGT come Piano Attuativo Trabattoni – Scheda A

In giallo le proprietà Trabattoni

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Como
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 11/03/2019

Data: 11/03/2019 - Ora: 11.04.15 Fine
Visura n.: T94933 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CASTELMARTE (Codice: C206)**
	Provincia di COMO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 3 Particella: 2473**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	2473				area urbana		6538 m²			COSTITUZIONE del 10/07/2015 protocollo n. CO0090148 in atti dal 10/07/2015 COSTITUZIONE (n. 1367.1/2015)
Indirizzo	VIA DELLE MARCITE SNC piano: T;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TRABATTONI Alberto nato a CASLINO D`ERBA il 13/06/1942	TRBLRT42H13B974N*	(1) Proprieta` per 1/3
2	TRABATTONI Flavio nato a CASLINO D`ERBA il 11/07/1934	TRBFLV34L11B974L*	(1) Proprieta` per 1/3
3	TRABATTONI Giancarlo nato a CASLINO D`ERBA il 20/02/1937	TRBGCR37B20B974K*	(1) Proprieta` per 1/3
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 10/07/2015 protocollo n. CO0090148 in atti dal 10/07/2015 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1367.1/2015)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C206 - Sezione - Foglio 9 - Particella 2473

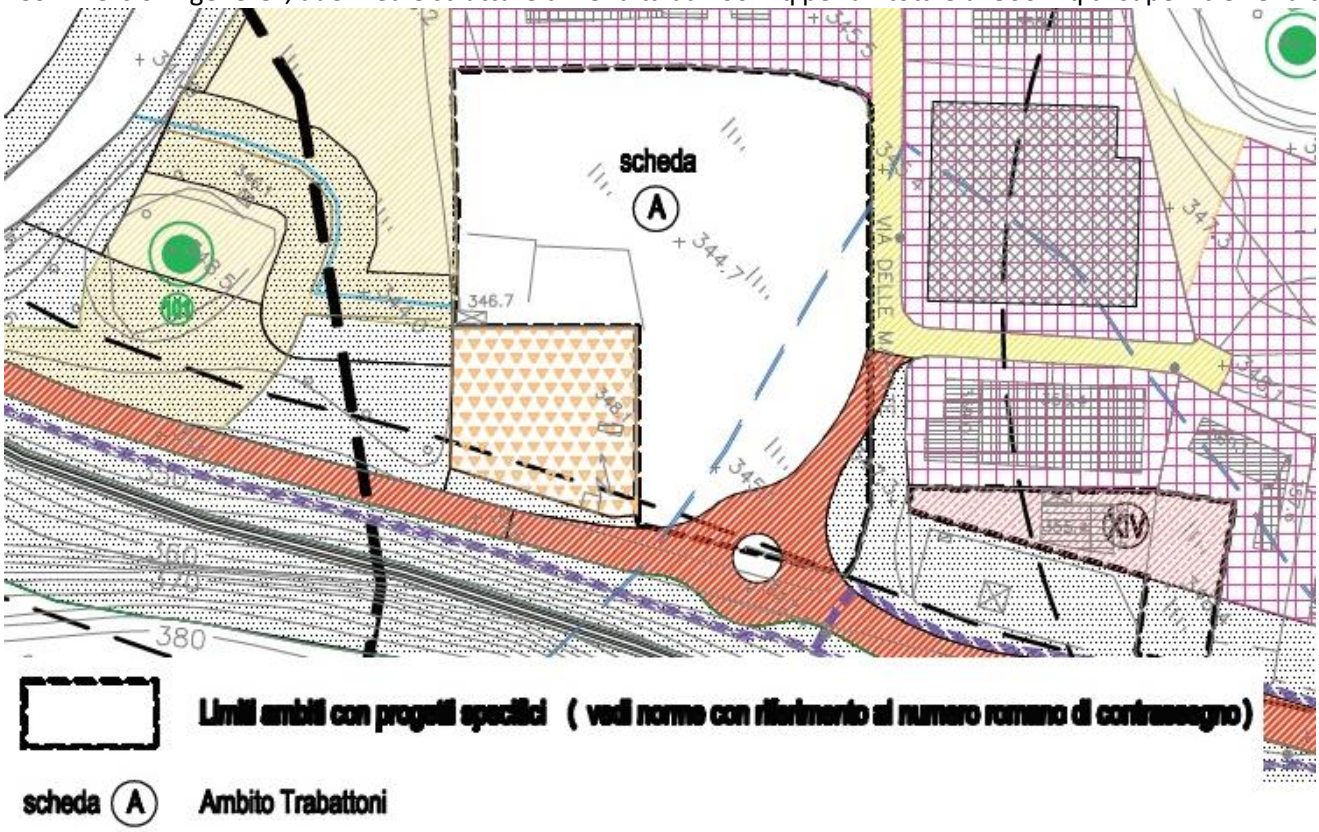




6 PIANIFICAZIONE COMUNALE – PGT VIGENTE E VINCOLI

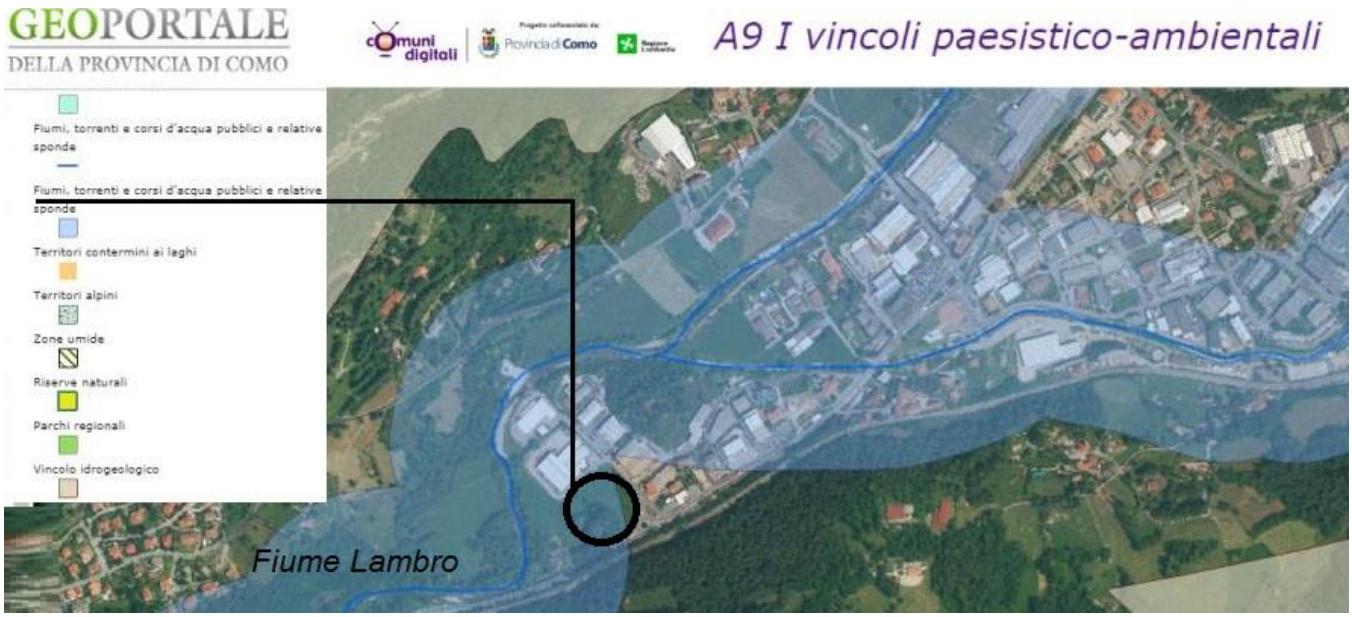
6.1 CLASSIFICAZIONE AREA DA PGT

PGT Vigente comune di Castelmarte > Delibera di Consiglio Comunale N. 20 del 08/05/2012 – BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 04/07/2012. Classificazione: **Piano Attuativo Trabattoni – scheda A >** destinazione "Commercio in genere", due medie strutture di vendita da 400 mq per un totale di 800 mq di superficie vendita.

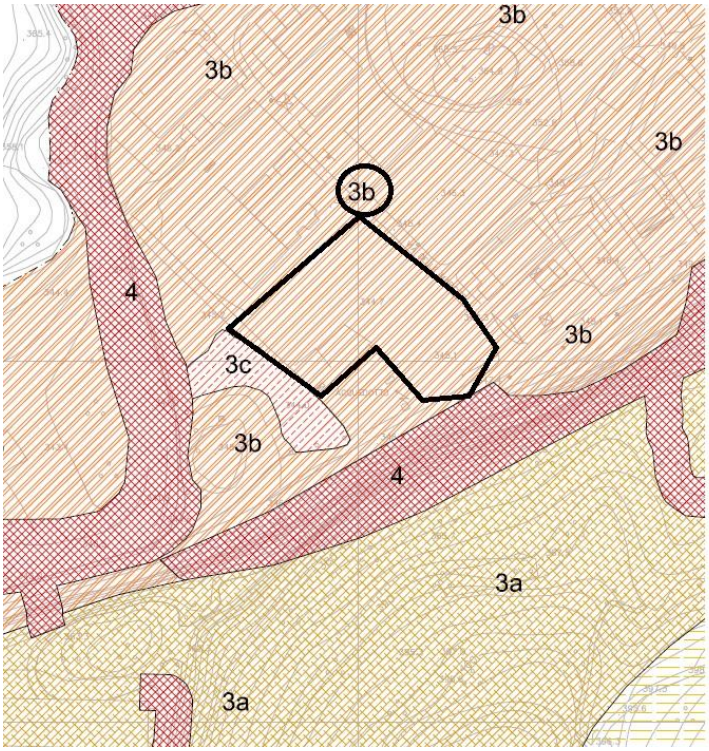


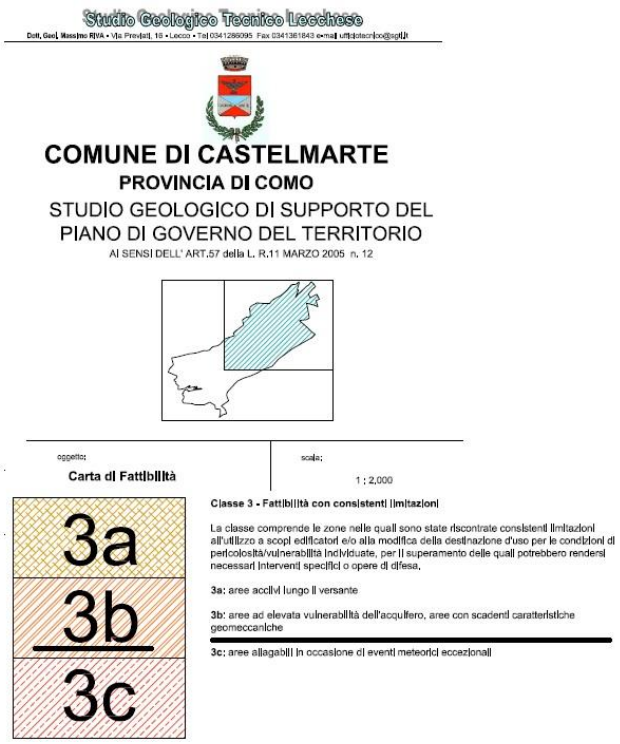
6.2 VINCOLI E TUTELE "OPE LEGIS"

L'area di progetto è sottoposta al vincolo di carattere paesaggistico art. 142, comma c), del D. Lgs. 42/2004, Aree rispetto corsi d'acqua tutelati 150 m , relativo al Fiume Lambro.



6.3 VULNERABILITÀ GEOLOGICA

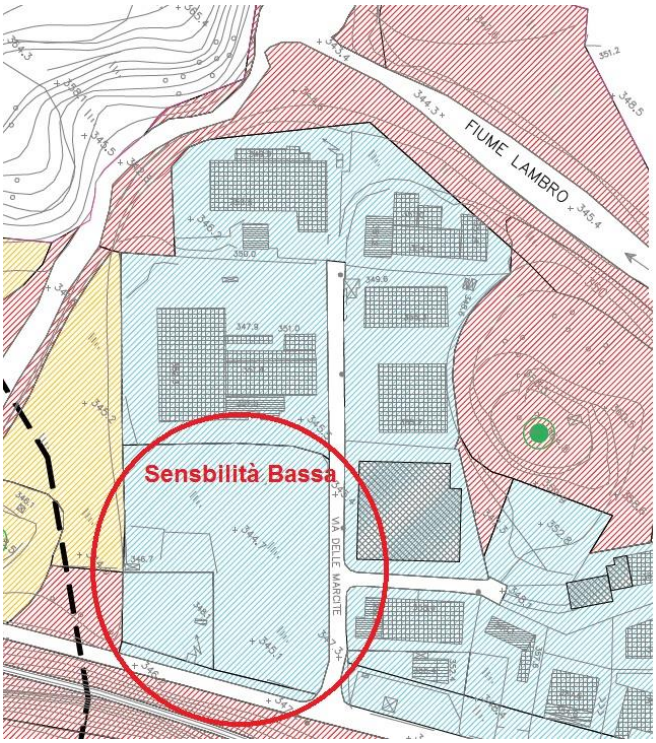


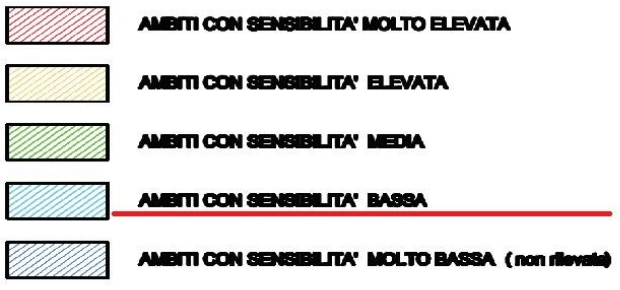


Il comparto ricade nella **Classe 3b - fattibilità con consistenti limitazioni**.

6.4 PGT - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

L'area di progetto, cosi come l'intero complesso produttivo e commerciale di via delle marcite, ha una **sensibilità paesaggistica bassa**. Nessuna prescrizione particolare è contenuta nelle NTA del PGT.



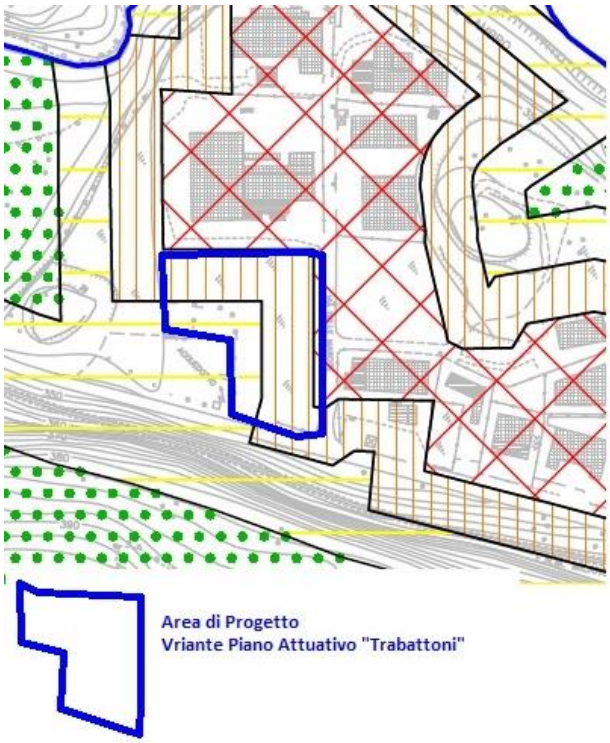


COMUNE DI CASTELMARTE
Provincia di Como
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

OGGETTO	DATA	ALLEGATO
CARTA DELLA SENSIBILITA' DEI SITI	SCALA 1:2000	PR 5

6.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

Il comparto ricade nella: **CLASSE III - Aree di tipo misto / Classe IV – area con intesa attività umana**.

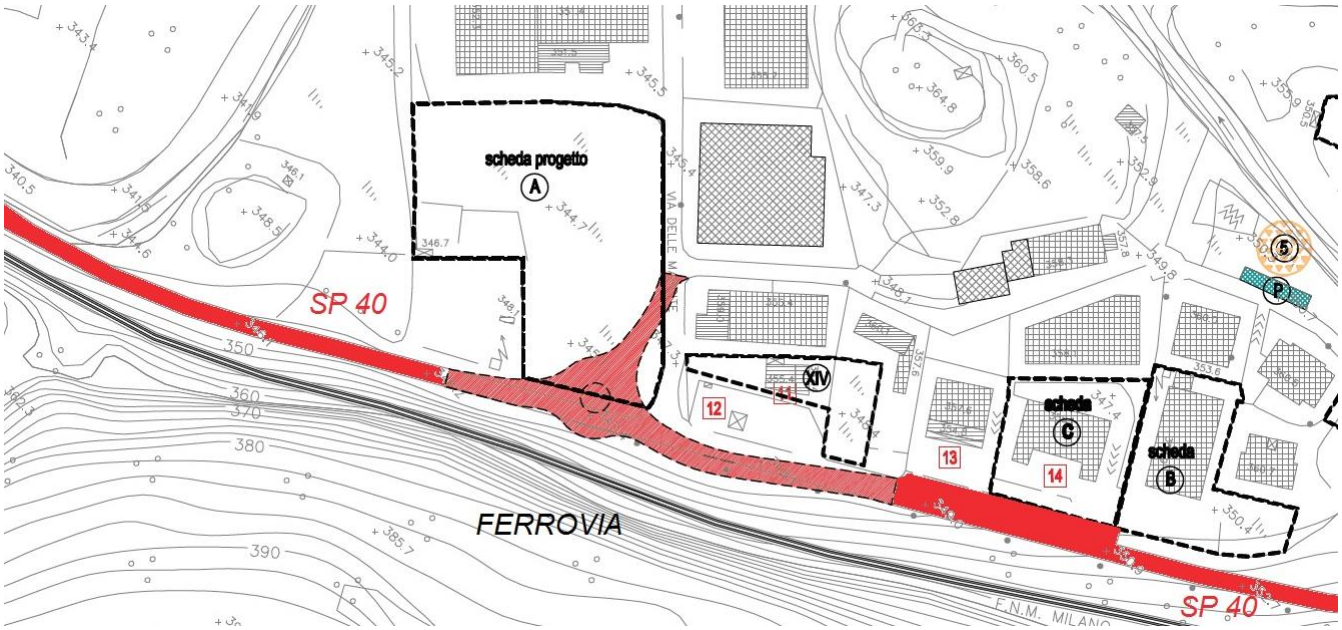




6.6 INFRASTRUTTURA SP 40

S.P. n. 40 Arosio-Canzo, attraversa la piana alluvionale ricompressa tra il Lambro e la frazione Ravella. In questa parte di territorio comunale sono localizzate le aree e strutture produttive con insediamenti residenziali sparsi. All'incrocio con via alle Marcite è stata realizzata una rotatoria per disimpegnare il collegamento con la zona produttiva e una parte degli insediamenti di via Mar Rosso.

La S.P. 40 consente di raggiungere le infrastrutture di collegamento di livello regionale e statale ed è classificata nel PTCP.



7 PTCP PROVINCIA DI COMO

PTCP approvato con Delibera n° 59/35993 del Consiglio Provinciale in data 2 agosto 2006.

Il PTCP nella tavola "A2 – Il Paesaggio" inserisce il territorio di Lambrugo nell'unità tipologica di paesaggio 26 – Collina canturina e media Valle del Lambro. I principali elementi di criticità evidenziati dal PTCP sono: la perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato residenziale e produttivo, l'interruzione dei corridoi ecologici e la presenza di specie estranee al contesto ecologico.

Le Previsioni di Piano (tavola C1 del PTCP) non determinano nessuna ricaduta per la Variante al Piano attuativo TRABATTONI e allo stesso modo la Variante non muta o condiziona le indicazioni del PTCP. Le azioni della Variante PA sono tutte interne al tessuto urbanizzato ed esterne alla Rete Ecologica Provinciale.



Nessuna indicazione specifica è presente per l'area di progetto nel comune di Castelmarte.

7.1 ART. 56 DEL PTCP

L'Art. 56 riguarda "Il sistema distributivo commerciale", in particolare il comma 4 recita:

Provincia di Como — Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

4. Le localizzazioni di medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq, di competenza dei Comuni, dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura

Da qui si evince che la Variante di Piano Attuativo Trabattoni supera i parametri imposti dall'Art.56 del PTCP (1.150 mq VARIANTE PA > 800 mq PTCP) e che quindi risulta necessaria la redazione di uno specifico "studio d'impatto viabilistico".

Si veda dunque lo specifico elaborato (Allegato B).

8 PIANO TERRITORIALE REGIONALE PTR E PIANO PAESISTICO PPR

L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 766 del 26 novembre 2019 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 50 del 14 dicembre 2019), in allegato al Documento di Economia e Finanza regionale 2019.

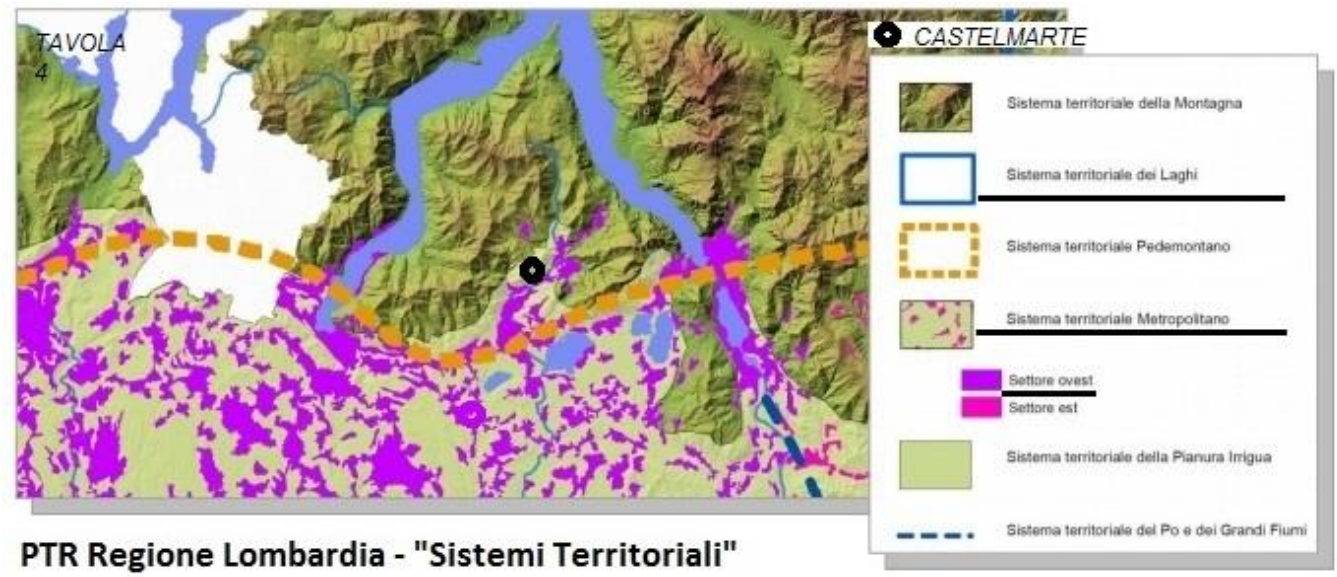
Traguardando l'obiettivo quantitativo relativo al consumo di suolo "zero" entro il 2050 posto dalla Commissione europea, la legge regionale 31/2014 individua una strategia per il governo del territorio della Lombardia consistente nella riduzione dell'impiego di suolo libero, attraverso l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, attivando nel contempo la rigenerazione del suolo attualmente occupato da edificazioni.

Tale legge regionale affida al Piano Territoriale Regionale (PTR) il compito di stabilire i criteri per ridurre il consumo (individuato quale obiettivo principale del Piano) e fornire alle Province, alla Città Metropolitana e ai Comuni i parametri, gli indirizzi e linee tecniche per adeguare la pianificazione all'atto dell'impostazione dei nuovi PTCP/PTM/PGT.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs. n. 42/2004) . Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela.

Il PTR non determina nessun vincolo e indicazione operativa cogente per il Comune di Castelmarte.

La Variante del Piano Attuativo Trabattoni non determina nessun nuovo consumo di suolo e non modifica i parametri definiti dal PGT vigente per tale indicazione. La Variante di PA infatti aggiorna esclusivamente i dati della Media Superficie di Vendita, nel rispetto dei valori di legge, ma sempre all'interno del perimetro di piano attuativo definito dal PGT vigente.



PTR Regione Lombardia - "Sistemi Territoriali"

SINTESI CONTENUTI: la cartografia e la normativa del PTR e PPR non prevedono specifiche indicazioni cogenti per l'area oggetto di Variante di Piano Attuativo ma in generale anche per tutto il Comune di Castelmarte.

9 PIF PIANO D'INDIRIZZO FORESTALE

Il PIF della Comunità Montana del Triangolo Lariano non individua **nessuna area boscata** all'interno del Piano Attuativo Trabattoni.



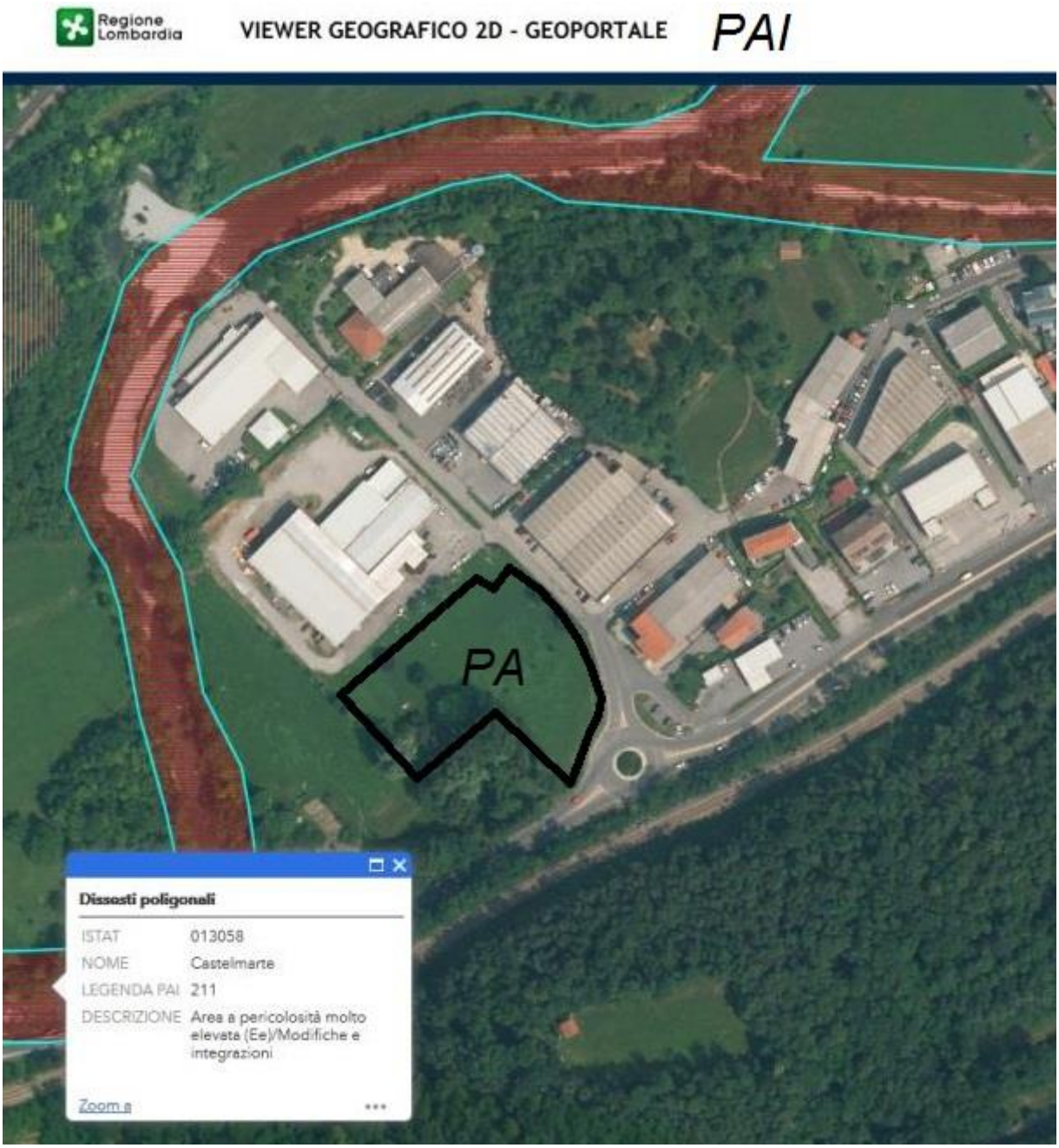
Comunità Montana
Triangolo Lariano

PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE

periodo di validità anno 2011 - 2026

10 PAI PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO DEL PO

Il PAI non interessa l'area di Variante del Piano Attuativo Trabattoni.



11 LA RETE COMMERCIALE LOCALE E SOVRACOMUNALE

Per quanto riguarda le tipologie delle attività di commercio al dettaglio, a Castelmarte sono presenti N.6 negozi (vedi tabella A) e n.2 medie strutture di vendita (MSV) e nessuna grande struttura di vendita (GSV).

La SP 40 rappresenta l'arteria dove si colloca principalmente l'attività commerciale e produttiva.

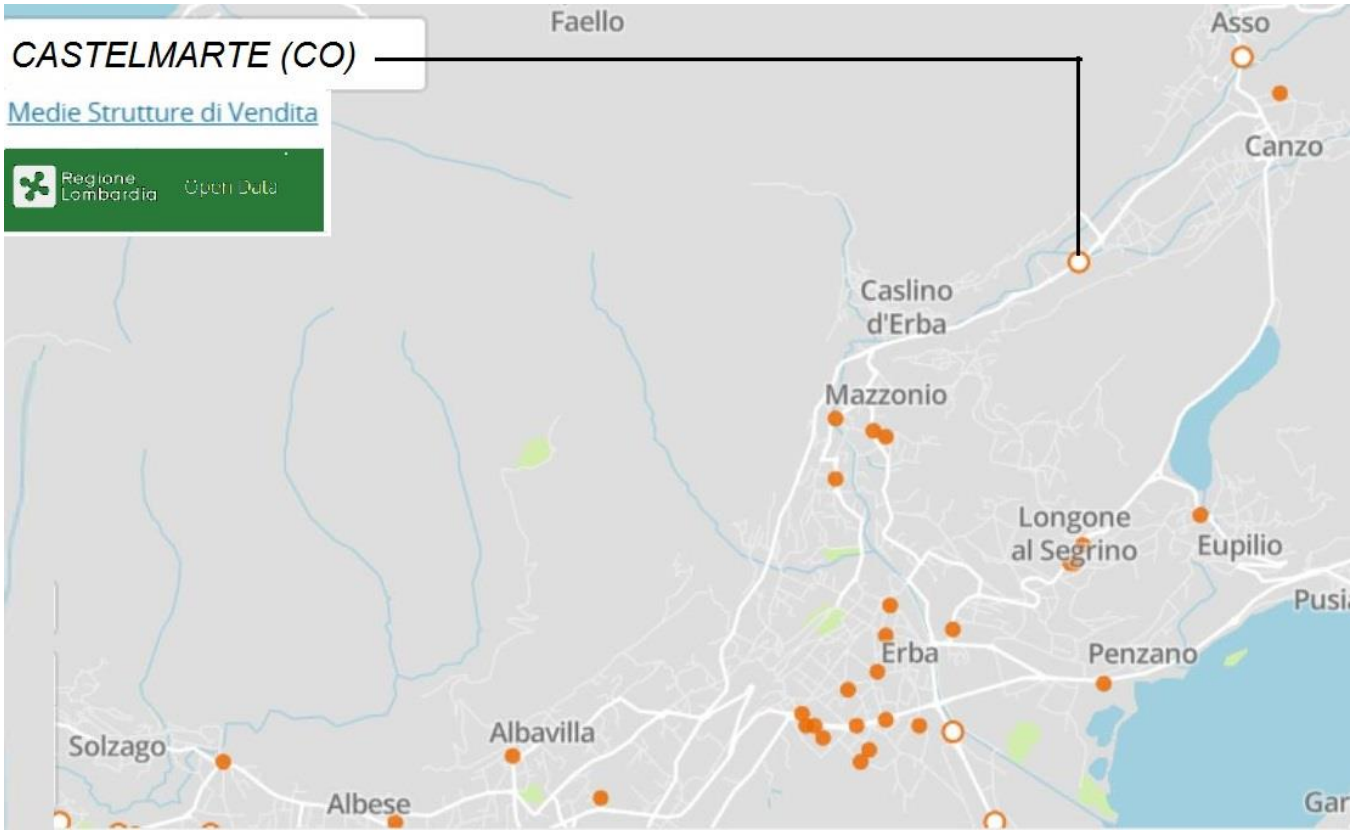
*TAB. A - Elenco aggregato per Comune **degli Esercizi di Vicinato** rilevati al 30 Giugno 2019.*

Comune	ISTAT	Provincia	N° alimentari	N° non alimentari	N° merc. mista	N° TOT	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup. merc. mista	Sup. TOT
Castelmarte	13058	CO	**0**	5	1	6	0.00	492.00	85.00	577.00

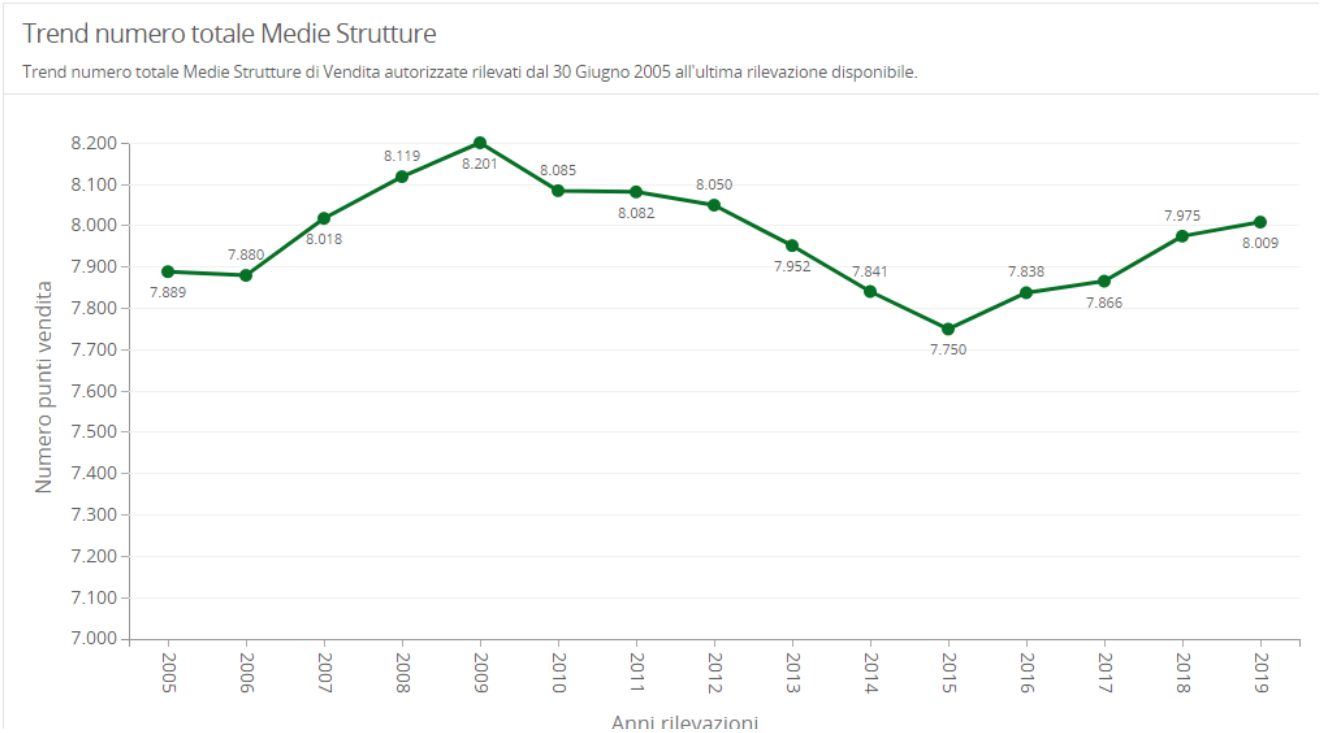
Fonte: Open Data Regione Lombardia

*TAB. B - Elenco **Medie Strutture di Vendita** (autorizzate) rilevate al 30 Giugno 2019. Nel contesto territoriale limitrofo al Comune.*

ID	ISTAT	Comune	Provincia	Titolare	Settore merc.non alim.	Sup.alim.	Sup.non alim.	Sup.totale
9753	13058	**Castelmarte**	CO	EFFE3 S.R.L.		**522.00**	52.00	574.00
5059	13095	Erba	CO	CASTAGNA SNC DI CASTAGNA CARLO E C.	C	0.00	300.00	300.00
200081	13095	**Erba**	CO	SELENE CITTA' NEGOZIO SPA		**50.00**	2448.00	2498.00
5078	13095	Erba	CO	SERRATORE SPA	D	0.00	399.00	399.00
5063	13095	Erba	CO	CORBETTA SNC DI ANDREA ALBERTO E ALESSIO CORBETTA	A	0.00	350.00	350.00
5061	13095	Erba	CO	H20 POINTSRL	C	0.00	304.00	304.00
15168	13095	**Erba**	CO	IPERAL SPA		**1500.00**	1000.00	2500.00
201088	13095	Erba	CO	SCARPE E SCARPE		0.00	1293.93	1293.93
5069	13095	Erba	CO	GARIBALDI CONFEZIONI SRL	A	0.00	599.00	599.00
200092	13095	**Erba**	CO	MAXI DI SRL		**1079.00**	894.00	1973.00
5079	13095	Erba	CO	SERRATORE SPA	D	0.00	311.00	311.00
11131	13095	Erba	CO	IPERAL SPA		238.00	152.00	390.00
5075	13095	Erba	CO	GABEL INDUSTRIA TESSILE SPA		0.00	722.00	722.00
200093	13095	**Erba**	CO	POZZOLI FOOD SPA		**1628.00**	345.00	1973.00
5058	13095	Erba	CO	BENICOM SRL	D	0.00	1686.00	1686.00
5076	13095	**Erba**	CO	SELENE CITTA' NEGOZIO SPA	D	**200.00**	2299.00	2499.00
5080	13095	Erba	CO	VALSECCHI CARLO SAS	D	0.00	400.00	400.00
7360	13042	**Canzo**	CO	MAXI DI SRL		**791.30**	91.34	882.64
4356	13013	Asso	CO	NAVA GIANFRANCO & C. SNC	C	0.00	230.00	230.00
4355	13013	Asso	CO	CENTRO MOTORI DUE SNC DI GALLUZZO MICHELE & C. SNC	D	0.00	231.00	231.00
4357	13013	Asso	CO	SIRONI AUTO SRL	D	0.00	170.00	170.00
15222	13003	**Albavilla**	CO	MD S.P.A.		**750.00**	133.00	883.00
13824	13003	Albavilla	CO	PUNTO MODA S.N.C. DI LIAO QUN E C.	A	0.00	970.00	970.00
13823	13003	**Albavilla**	CO	GIMA S.R.L.		**340.00**	260.00	600.00
10274	13003	Albavilla	CO	SUPERMEDIA S.P.A.	B	0.00	1380.00	1380.00
5849	13188	Ponte Lambro	CO	TAGLIABUE DARIO	D	0.00	180.00	180.00
5855	13188	Ponte Lambro	CO	IKA SRL	D	0.00	470.00	470.00
5852	13188	Ponte Lambro	CO	GIUSSANI ALFREDO	C	0.00	180.00	180.00
12958	13188	Ponte Lambro	CO	GREENWORLD S.R.L.	C	0.00	196.00	196.00



La distanza delle Medie strutture di vendita poste negli latri comuni supera i 2,5 km.



Fonte: https://www.dati.lombardia.it/

12 VAR PA - LR 31/2014 SUL CONSUMO DI SUOLO E RETE ECOLOGICA

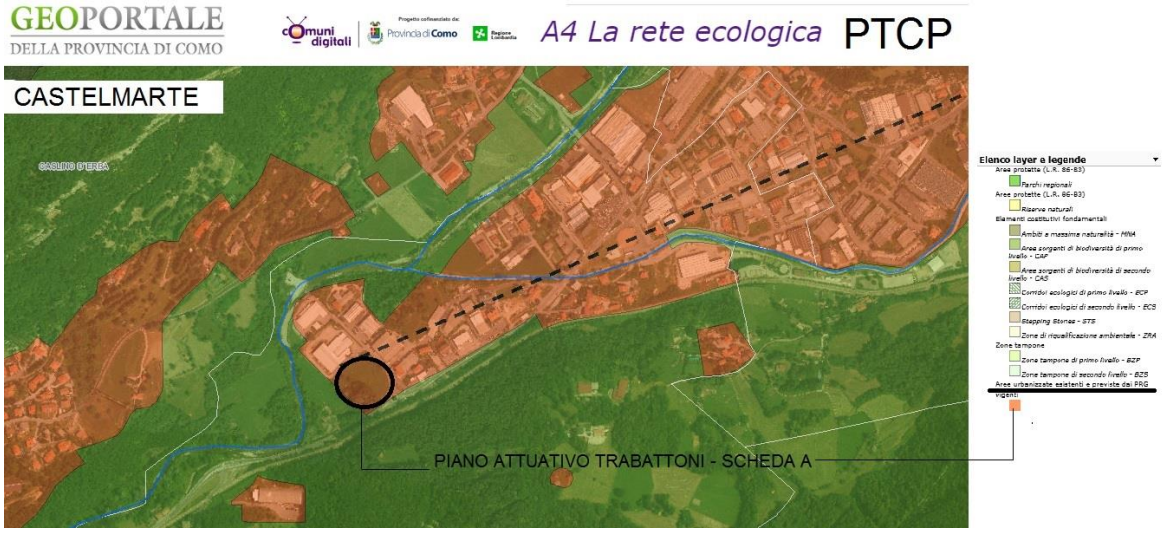
Per completare l'inquadramento normativo è indispensabile il raffronto con la Legge di Regione Lombardia n. 31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" entrata in vigore il 2 dicembre 2014. Tale norma, in sintesi, ha la finalità generale di minimizzazione del consumo di suolo con il contestuale orientamento degli interventi edilizi prioritariamente verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare.

La legge prevede l'adeguamento degli strumenti di pianificazione regionale (PTR), provinciali (PTCP) e comunali (PGT) a specifiche disposizioni dettate dalla stessa, con la definizione di soglie per il consumo di nuovo suolo agricolo, entro termini di tempo definiti. l'articolo 5 "*Norma transitoria*", che in particolare al comma 4 stabilisce: *"Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r.12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i* ***comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT****, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente."*

La proposta di Variante del Piano Attuativo Trabattoni non determina nessun nuovo consumo di suolo, in quanto la Variante non determina nessuna nuova previsione di edificazione fuori dal perimetro del piano attuativo già previsto dal PGT Vigente, ma solo un adeguamento normativo sulle superficie di vendita e una riduzione del perimetro del PA. Il tutto posto ovviamente all'interno del tessuto edificato esistente.

In sintesi:

- La procedura di Piani attuativi in variante al PGT risulta esplicitamente ammessa dalla LR 31/2014
- Il progetto urbanistico di Piano attuativo presentato non comporta consumo di nuovo suolo;
- La variante al Piano attuativo e conforme alle destinazioni/classificazioni urbanistiche dettate dal PGT vigente.
- La necessità di variante al Piano attuativo in tale zona è indotta dall'esigenza di ottenere una maggiore superficie di vendita, vista la tipologia di un'unica media struttura di vendita che si intende insediare collegata alla domanda territoriale e alle esigenze del mercato odierno.

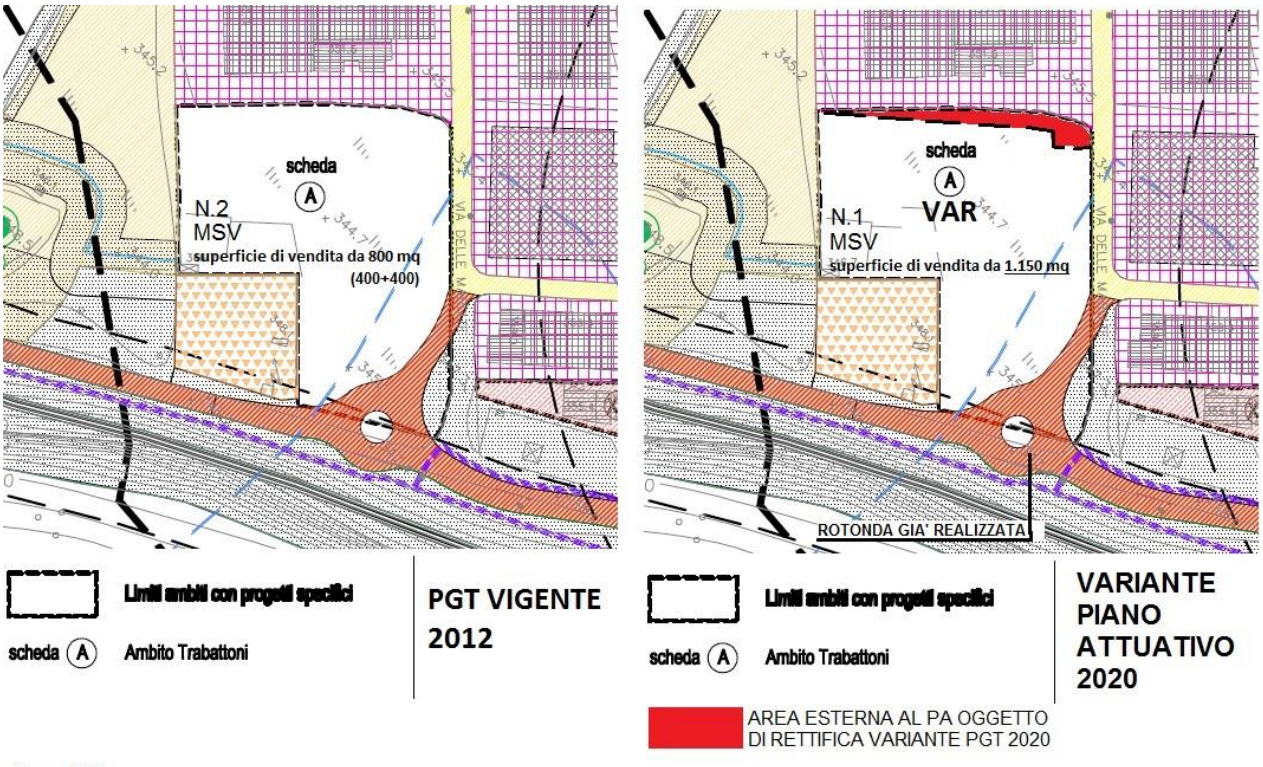


13 LA PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

Ai sensi della LR 31/2014 e L.R. 12/2005 all'art.14 che prevedono la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di attivare una procedura di Variante agli stessi. I piani attuativi in variante alle previsioni degli atti di P.G.T. sono adottati e approvati dal Consiglio Comunale con la procedura prevista all'art. 13 della L.R. 12/2005; a fronte di ciò l'attuatore al fine di perseguire le finalità dirette e connesse per il potenziamento dell'attività commerciale già prevista dal pgt vigente, ha richiesto:

1) **l'aumento della superficie utile (superficie di vendita) da 800 mq (pgt vigente) per due strutture distinte a 1.150 mq per una unica unità di vendita (var pa pgt).**
2) **mantenimento della medesima superfice coperta (sc) di 2.200 mq**
3) **riduzione della superfice lorda di pavimento (slp) da 3.000 mq a 2.500 mq**
4) **aggiornamento dell'area di manovra in funzione di un potenziamento del verde di mitigazione e miglioramento accessibilità alla struttura di vendita.**
5) **riorganizzazione planivolumetrica di quanto previsto dalla "scheda a" di pgt alla luce della necessità di realizzare un'unica media struttura di vendita.**
6) **aggiornamento degli oneri (servizi) a carico dell'intervento, alla luce delle realizzazioni già effettuate nel tempo sulle infrastrutture (rotonda SP41) e nuove esigenze pubbliche dirette (marciapiede) e di carattere immateriale.**
7) **contestuale interpretazione autentica/aggiornamento del perimetro di piano attuativo ai sensi art. 13 comma 14-bis lr 12/2005, per un evidente errore materiale di perimetrazione rispetto al catasto.**

Tale istanza di aggiornamento della normativa deriva l'evolversi della richiesta del mercato sul territorio e in una quadro urbanistico regionale in fase di importante evoluzione. La nuova costruzione commerciale sarà inserita nel lotto seguendo specifiche indicazioni di mitigazione ambientale.



13.1 DATI URBANISTICI DELLA VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO

Sintesi dei dati con comparazione PGT vigente 2012– Variante PGT Piano Attuativo 2020.

DATI URBANISTICI DELLA VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO TRABATTONI giu-20

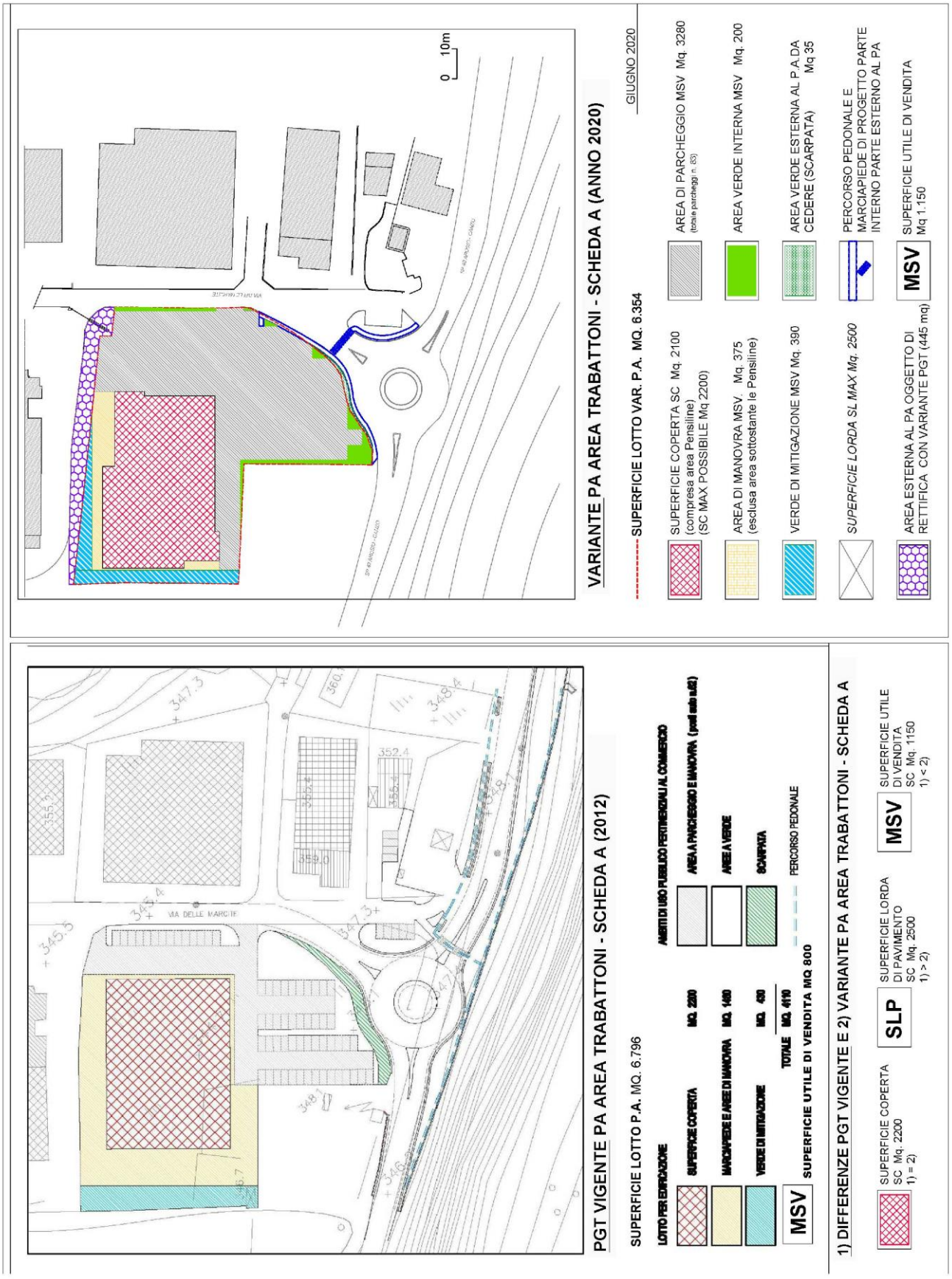
PARAMETRI EDILIZI	Scheda A - Piano Attuativo - PGT vigente	Scheda A - Piano Attuativo - VAR PGT 20	DELTA
SC Superficie Coperta	***2.200***	**2.200**	*0*
SLP Superficie Lorda di Pavimento	***3.000***	**2.500**	*-500*
Altezza Massima Edificio	***8 m***	**8 m**	*0*
Distanza ciglio stradale	***15 m***	**15 m**	*0*
Distanza dai confini proprietà	***5 m***	**5 m**	*0*

DESTINAZIONI AREA	Scheda A - Piano Attuativo - PGT vigente	Scheda A - Piano Attuativo - VAR PGT 20	DELTA
Superficie Utile di Vendita (MSV)	***800***	**1.150**	**350**

ORGANIZZAZIONE AMBITO	Scheda A - Piano Attuativo - PGT vigente	Scheda A - Piano Attuativo - VAR PGT 20	DELTA
Nuova rotatoria e collegamento a via Delle Marcite, come da estratto planimetrico	***DA REALIZZARE***	**REALIZZATO**	*,/*
Parcheggi di uso pubblico e aree di manovra, pertinenziali allo spazio comunale, con verde filtro verso S.P. 40 e via Delle Marcite	***2.600***	**3.890**	*1.290*
Ambito pertinenziale alla costruzione, recintabile - Area Edificabile (*)	***4.110***	**2.470**	*-1.640*
Area propr. Trabattoni ricadente nel sedime della via Delle Marcite - Area da Cedere	***630***	**1.330**	*700*

(*) il PGT vigente computa nell'area edificabile anche il verde di mitigazione. Nella variante tale sommatoria non avviene, per coerenza urbanistica viene inserito nella zona "Parcheggi e Manovra" (Scheda grafica A - allegato 3 _ ripartizione lotto)

13.2 COMPARAZIONE E NUOVA SCHEDA "A" DI VARIANTE PA DEL PGT



13.3 COMPARAZIONE E NUOVA NORMATIVA "SCHEDA "A" DI VARIANTE PA DEL PGT

In **rosso** le parti aggiornate, in ~~barato~~ le parti eliminate.

AREA PIANO ATTUATIVO TRABATTONI- CASTELMARTE - AGGIORNAMENTO

1. LOCALIZZAZIONE AREA

Ubicazione in via Delle Marcite
Area libera perimetrata con fronte su S.P. 40 e su via Delle Marcite (v. estratto planimetrico): **superficie totale mq. 6.354 circa (come evidenziato nell'allegato estratto planimetrico)**
Coerenze in contorno: complesso produttivo Trabattoni, via Delle Marcite; S.P. 40, nonché proprietà comunale (ex pozzi) per salto rientrante; proprietà comunale, ex pozzi, nonché ambiti rurali per salto sporgente.

2. OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Si intende attuare il programma di riqualificazione e messa in sicurezza della S.P. 40, con la realizzazione della rotatoria all'incrocio con via Delle Marcite.
L'obiettivo principale è già stato raggiunto con la realizzazione di tale rotatoria da parte della Provincia di Como.
Sulla S.P. 40, nel tratto tra incrocio di via Delle Marcite e via Ca' Bianca, si ~~potrà~~ così ~~potuto che~~ gli accessi esistenti ~~siano~~ **sono** esercitati esclusivamente con svolte a destra, evitando attraversamenti di corsia.
~~L'inserimento della~~ **La** nuova rotatoria favorisce anche il rallentamento del traffico e il collegamento della via S. Rocco (che proviene dall'abitato di Castelmarte) con la S.P. 40 nella direzione di Erba.

3. ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO

Le aree interessate sono catastalmente così individuate: ~~parte mapp. 976, parte mapp. 1082 mapp. 1084, mapp. 1087.~~ **Mappale 2473 (area di piano attuativo), mapp. 2475 (strada – rotonda) – mappale 2474 (via delle marcite)**
L'area sarà così suddivisa:

~~1. Per inserimento nuova rotatoria e collegamento a via Delle Marcite, come da estratto planimetrico~~	~~mq.~~	~~1.110~~
2. Parcheggi di uso pubblico e aree di manovra, pertinenziali allo spazio comunale, con verde filtro verso S.P. 40 e via Delle Marcite (v.schema indicativo in estratto planimetrico)	mq.	~~2.600~~ **3.890**
3. Ambito pertinenziale alla costruzione, recintabile **(allegato 3 scheda A grafica)**	mq.	~~4.110~~ **2.470**
4.Area propr. Trabattoni ricadente nel sedime della via Delle Marcite **(allegato 3 scheda A grafica)**	mq.	~~630~~ **1.330**
	~~mq.~~	~~8.450~~

4. MODALITA' DI INTERVENTO

Si opera con un piano attuativo convenzionato per regolare obiettivi e finalità dell'intervento, osservando le indicazioni che seguono:

4.1. Parametri edilizi

superficie coperta	mq.	2.200	
superficie lorda di pavimento	mq.	~~3.000~~ **2.500**	
altezza massima			m. 8.00
distanza minima da ciglio stradale			m. 15.00
distanza minima dai confini di proprietà e di zona			m. 5.00

4.2. Destinazione dell'area e costruzioni

Strutture per commercio in genere.

Depositi e strutture di servizio delle attività commerciali.

~~Le superfici destinate alla vendita saranno limitate a 2*400= 800 mq. di superficie utile e saranno organizzate per due distinte attività; la rimanente quota di superficie ammessa sarà destinata a depositi e strutture di servizio delle attività commerciali.~~

~~Per ogni attività commerciale sarà ammesso, nei parametri sopra stabiliti, un alloggio per la custodia di max. mc. 400 per un totale di 2*400= 800 mc.~~

La superficie di vendita, per la MSV – Media Struttura di Vendita - sarà di massimo 1.150 mq. di superficie utile e sarà organizzata per un'unica (1) attività commerciale; la rimanente quota di superficie lorda di pavimento sarà destinata a depositi e strutture di servizio delle attività commerciali.

Per tale unica attività commerciale è ammesso un alloggio per la custodia di max. mq 200.

4.3. Organizzazione dell'intervento e mitigazioni ambientali

Le nuove costruzioni saranno inserite nel lotto seguendo allineamenti paralleli e perpendicolari a quelli degli insediamenti già esistenti lungo via Delle Marcite.

A mitigazione ambientale dell'intervento, lungo il lato sud/ovest, verso gli ambiti agricoli, sarà prevista una fascia di prato verde piantumato con essenze autoctone, di larghezza minima m. 4.00; gli alberi saranno disposti a filare, con interasse max. m. 6.00.

Gli accessi carrai saranno esercitati esclusivamente da via Delle Marcite e non saranno più di due.

Lungo il confine con la nuova rotatoria e via Delle Marcite, nonché tra i parcheggi, saranno create fasce di prato verde piantumato con alberi di essenze autoctone posti a filare di interasse max. m. 6.00, seguendo lo schema indicativo dell'estratto planimetrico.

Lo scarico del valletto Stravoltino sarà localizzato e regolato, con una specifica relazione e di ordine idrologico che ne verifichi la sezione di fossi e collettori relativi.

4.4. Oneri a carico dell'intervento

Cessione gratuita al Comune di Castelmarte, a titolo perequativo di:

a- **aree di cui al mappale 2475 di proprietà e oggi occupate** dalla nuova rotatoria ed il collegamento tra rotatoria e via Delle Marcite, come da estratto planimetrico, ~~stimate in mq. 1110 circa, previo frazionamento catastale;~~

b- **aree di cui al mappale 2474 di proprietà**, già occupate da via Delle Marcite o da infrastrutture pubbliche, **stimate in mq. 1.330**, previo frazionamento;

Realizzazione di:

- parcheggi di uso pubblico con verde connesso, con relativi scarichi, illuminazione ed oneri per la manutenzione, secondo lo schema evidenziato nell'allegato estratto planimetrico;
- pagamento dei contributi per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, relativi al permesso di costruire, correlati alle tariffe comunali in vigore alla data del rilascio del provvedimento che autorizza l'esecuzione dell'intervento;
- allacciamento delle nuove opere alle reti tecnologiche e scarichi esistenti, in conformità alla normativa esistente, previo intese con società ed Enti erogatori e gestori dei singoli servizi.
- **Marciapiede e percorso pedonale protetto di attraversamento di Vai delle Marcite, in zona rotonda sp 40, secondo lo schema evidenziato nell'allegato estratto planimetrico**

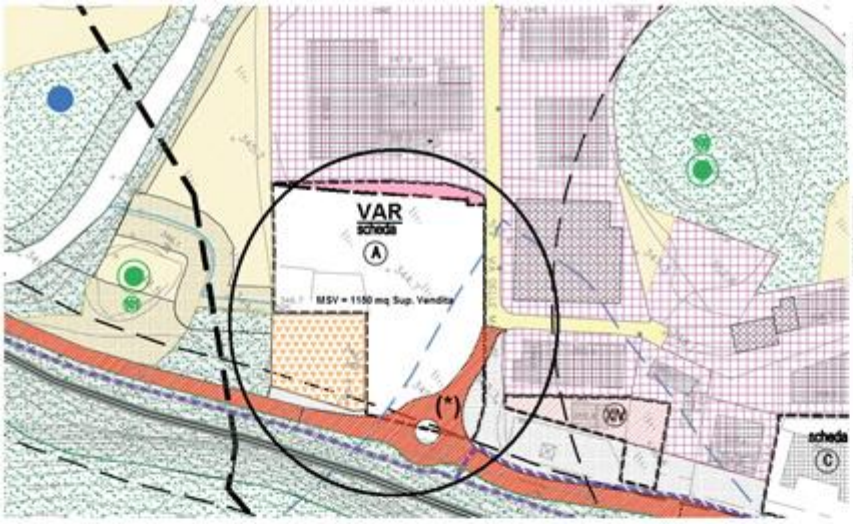
5. ALLEGATI – ESTRATTO PLANIMETRICO

Per evidenziare la proposta vengono predisposti i seguenti elaborati planimetrici:

1. Individuazione ambito
2. Estratto mappa
3. Ripartizione lotto
4. Organizzazione ambito

Si veda: ALLEGATO 1 RUE

13.4 SINTESI VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO



Limiti ambiti con progetti specifici

scheda (A) Ambito Trabattoni

(*) Rotonda già realizzata

COMUNE DI CASTELMARTE
Provincia di Como

VARIANTE PIANO ATTUATIVO
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

SCHEDA -A- VARIANTE PIANO ATTUATIVO TRABATTONI



AREA PIANO ATTUATIVO TRABATTONI- CASTELMARTE - AGGIORNAMENTO

3. ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO

Le aree interessate sono catastalmente così individuate: ~~parte mapp. 976, parte mapp. 1082 mapp. 1084, mapp. 1087.~~ **Mappale 2473 (area di piano attuativo), mapp. 2475 (strada – rotonda) – mappale 2474 (via delle marcite)**
L'area sarà così suddivisa:

~~1. Per inserimento nuova rotatoria e collegamento a via Delle Marcite, come da estratto planimetrico~~	~~mq.~~	~~1.110~~
2. Parcheggi di uso pubblico e aree di manovra, pertinenziali allo spazio comunale, con verde filtro verso S.P. 40 e via Delle Marcite (v.schema indicativo in estratto planimetrico)	mq.	~~2.600~~ **3.890**
3. Ambito pertinenziale alla costruzione, recintabile **(allegato 3 scheda A grafica)**	mq.	~~4.110~~ **2.470**
4.Area propr. Trabattoni ricadente nel sedime della via Delle Marcite **(allegato 3 scheda A grafica)**	mq.	~~630~~ **1.330**
	~~mq.~~	~~8.450~~

4. MODALITA' DI INTERVENTO

Si opera con un piano attuativo convenzionato per regolare obiettivi e finalità dell'intervento, osservando le indicazioni che seguono:

4.1. Parametri edilizi

superficie coperta	mq.	2.200	
superficie lorda di pavimento	mq.	~~3.000~~ **2.500**	
altezza massima			m. 8.00
distanza minima da ciglio stradale			m. 15.00
distanza minima dai confini di proprietà e di zona			m. 5.00

4.2. Destinazione dell'area e costruzioni

Strutture per commercio in genere.

Depositi e strutture di servizio delle attività commerciali.

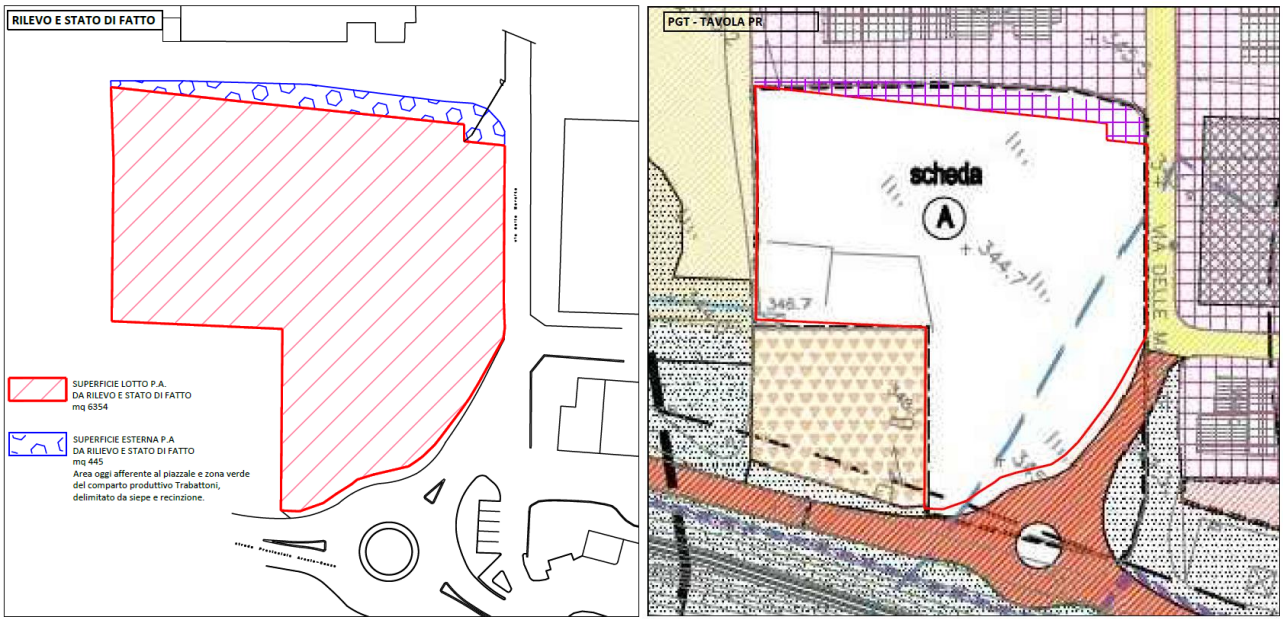
La superficie di vendita, per la MSV – Media Struttura di Vendita - sarà di massimo 1.150 mq. di superficie utile e sarà organizzata per un'unica (1) attività commerciale; la rimanente quota di superficie lorda di pavimento sarà destinata a depositi e strutture di servizio delle attività commerciali.
Per tale unica attività commerciale è ammesso un alloggio per la custodia di max. mq 200.

Realizzazione di:
(...)

- **Marciapiede e percorso pedonale protetto di attraversamento di Via delle Marcite, in zona rotonda sp 40, secondo lo schema evidenziato nell'allegato estratto planimetrico**

13.5 LA RETTIFICA DEL PERIMETRO DI PIANO ATTUATIVO

Si veda: ALLEGATO 2 RUE - PROPOSTA AGGIORNAMENTO PERIMETRO PA PER ERRORE MATERIALE



proposta grafica di rettifica

SITUAZIONE AREA ESTERNA DA ESCLUDERE DAL PIANO ATTUATIVO:

Errore determinato dalla base cartografica del pgt che si riveriva ancora al vecchio prg e alla lettura errata dello stato di fatto, cioe' il limite del piano attuiativo e' stato individuato con la strada di accesso alla zona produttiva D1 invece che con il confine reale tra le due aree e i mappali 2073 e 2374.

PROPOSTA DI CORREZIONE:

Riduzione perimetro di p.a. cioe' superficie esterna p.a Trabattoni da escludere , quindi da correggere con lr12/2005 art. 13 c. 14 bis e da ri-classificare come: D1- zone produttive stessa classificazione della zona a capannoni esistente di proprietà' Trabattoni

Preso atto quindi che l'art. 13 comma 14 bis della Lr 12/2005 recita: "I comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali, a rettifiche e a interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione, rettifica e interpretazione autentica degli atti di PGT sono depositati presso la segreteria comunale, pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale e acquistano efficacia ai sensi del comma 11, lettera a)."

Considerato che non vi è nessun "nuovo consumo di suolo" ai sensi della L.R. 28.11.2014, n.31, in quanto tutta l'area oggetto di rettifica e il comparto più vasto rientrano nell'AMBITO URBANIZZATO DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI COMO e TESSUTO CONSOLIDATO DEL PGT;

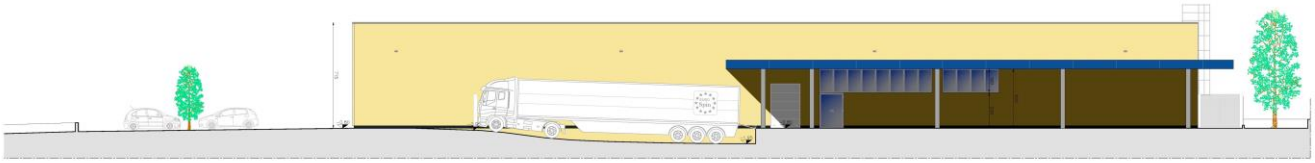
Considerato infine che la rettifica proposta per la delimitazione del perimetro di classificazione d'intervento, costituisce procedura di mero errore materiale e non incide sulla delibera di Approvazione del PGT.

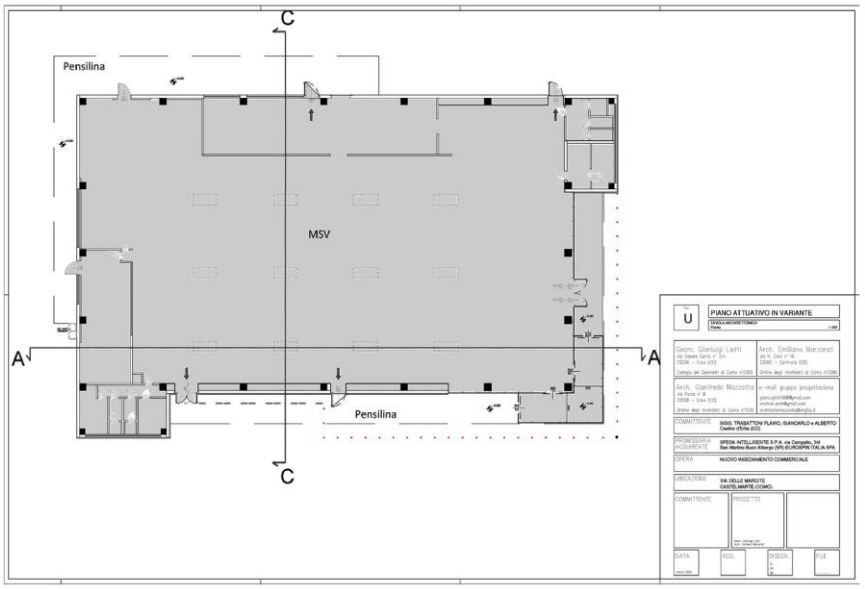
13.6 IL PROGETTO ARCHITETTONICO DI MSV







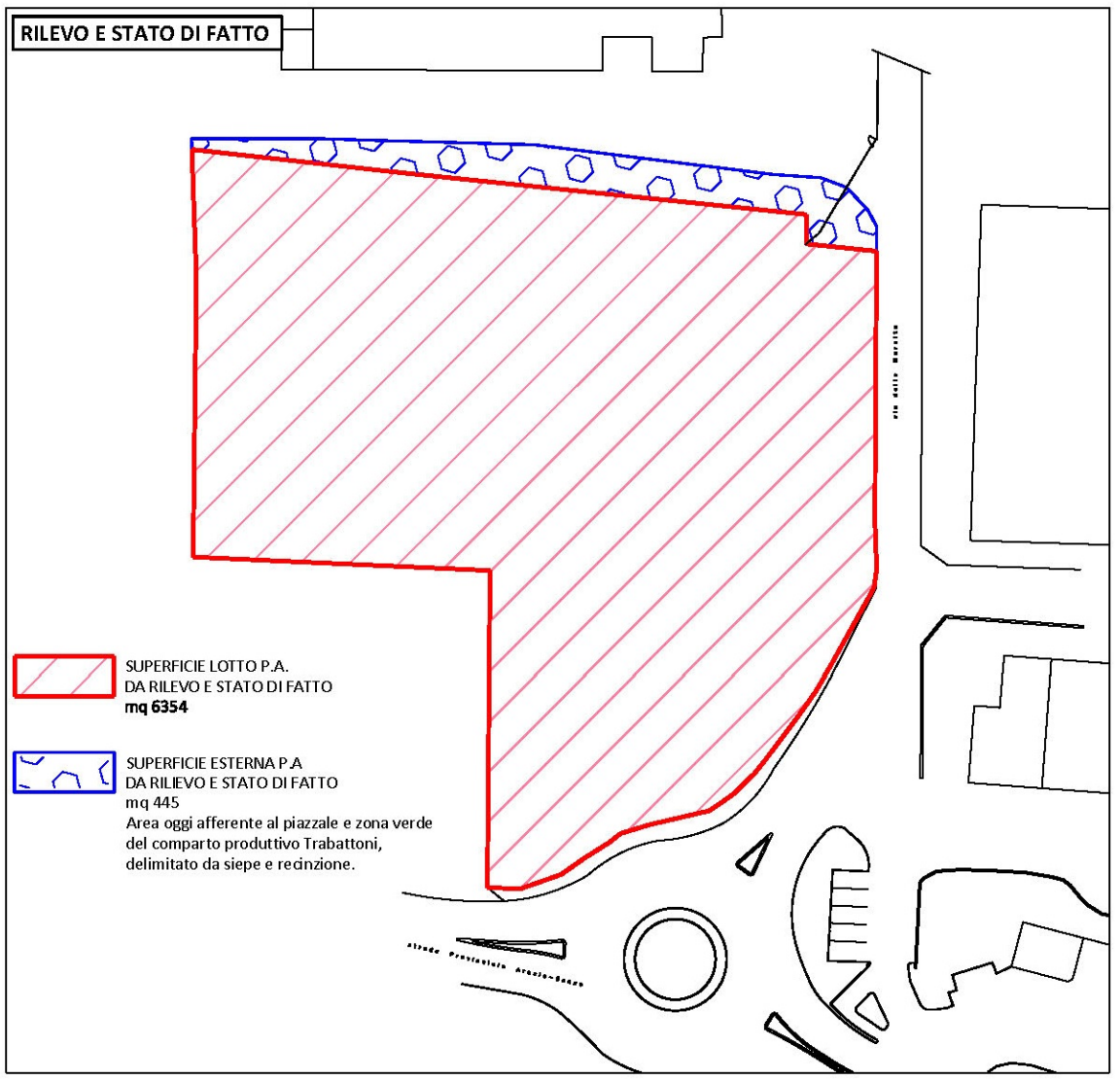




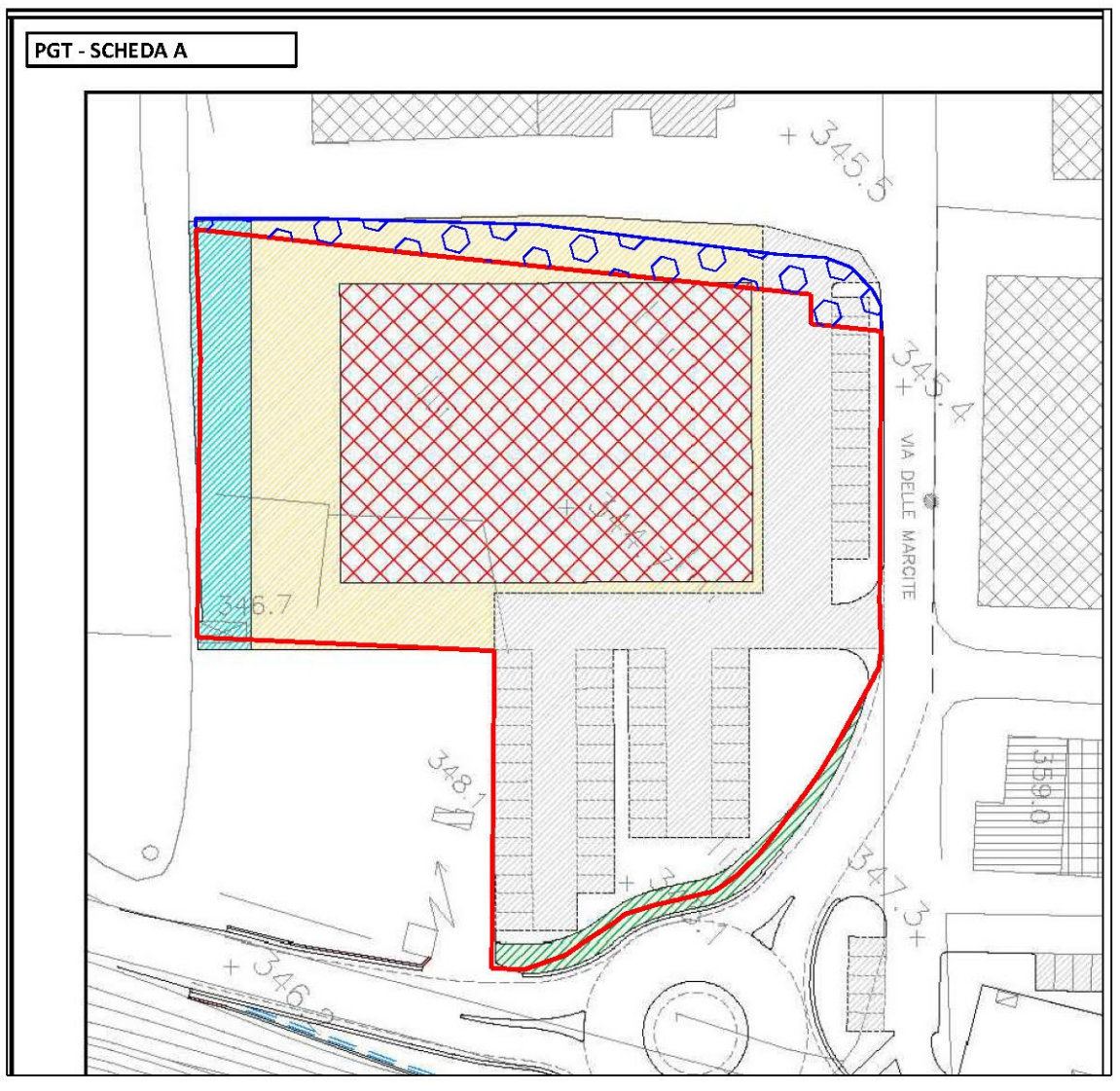
Per l'invarianza idraulica, la Variante PGT e il RAP (Rapporto preliminare ambientale) hanno già dato delle indicazioni generali sul tema dell'invarianza idraulica (Cap. 13.12). Il progetto prevede la raccolta di tutta l'acqua pluviale in una Vasca sotterranea posta nel parcheggio della struttura commerciale, per il successivo lento rilascio dei volumi accumalti. Un apposito studio cosi come da RR 7/2017 sarà allegato alla richiesta di Permesso di Costruire.

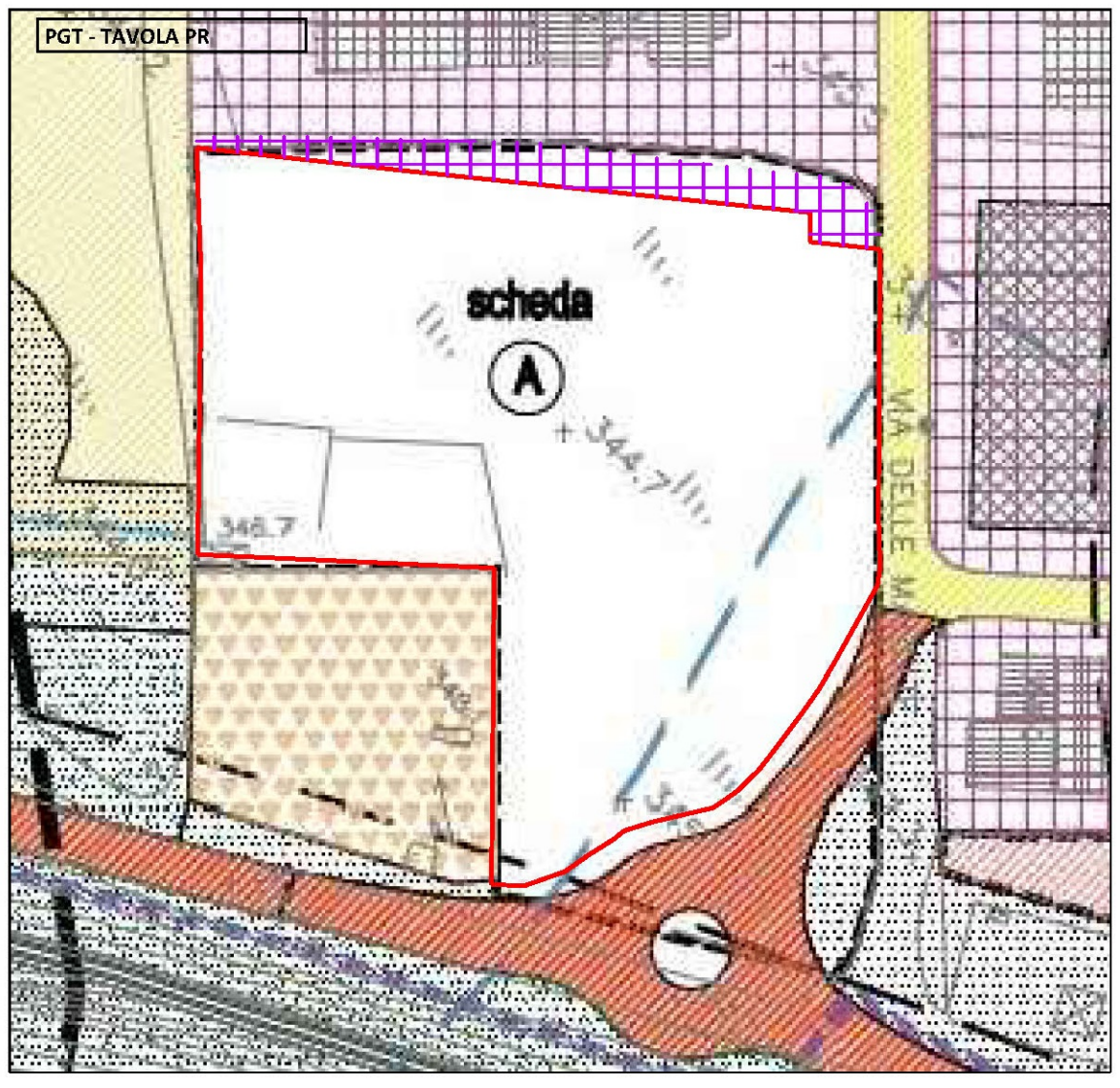
///

ALLEGATO 2 RUE - PROPOSTA AGGIORNAMENTO PERIMETRO PA PER ERRORE MATERIALE









AREA ESTERNA DA ESCLUDERE DAL PIANO ATTUATIVO: ERRORE DETERMINATO DALLA BASE CARTOGRAFICA DEL PGT CHE SI RIVERIFA ANCORA AL VECCHIO PRG E ALLA LETTURA ERRATA DELLO STATO DI FATTO, CIOE' IL LIMITE DEL PL E' STATO INDIVIDUATO CON LA STRADA DI ACCESSO ALLA ZONA PRODUTTIVA D1 INVECE CHE CON IL CONFINE REALE TRA LE DUE AREE E I MAPPALI 2073 E 2374

SUPERFICIE ESTERNA P.A DA RILIEVO E STATO DI FATTO DA CORREGGERE CON LR12/2005
ART. 13 C. 14 bis E DA RI-CLASSIFICARE COME: D1 - ZONE PRODUTTIVE
STESSA CLASSIFICAZIONE DELLA ZONA A CAPANNONI ESISTENTE DI PROPRIETÀ' TRABATTONI