AREA PIANO ATTUATIVO TRABATTONI- CASTELMARTE - AGGIORNAMENTO

(NOVEMBRE 2020) *(IN ROSSO LE MODIFICHE APPORTATE AL TESTO ORIGINALE)*

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. 6.355 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