

VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO” A13-06 - 1° STRALCIO (Convenzione urbanistica 30/07/2010, Notaio avv. Marco Maltoni - rep. 17.407 e racc. 10.981), **CON VALORE DI VARIANTE AL POC, ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017 per: ATTUAZIONE LOTTO A1 – INTEGRAZIONI E SPECIFICAZIONI ALLE NTA DEL PUA”.**

APPENDICE INTEGRATIVA A NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER ATTUAZIONE DEL LOTTO A1

Oltre ai contenuti degli elaborati del PUA, delle NTA, dello Screening e della VALSAT il progetto del lotto A1 si attua in base alle seguenti Prescrizioni specifiche:

1. Il Permesso di costruire dovrà recepire e coordinare le indicazioni della VALSAT e di progetto anche sulle altre tematiche già indicate negli elaborati (es. pannelli fotovoltaici, classe A degli edifici, etc....) e tutti i pareri degli Enti.

2. DEFINIZIONE TIPOLOGICA AI SENSI DELLA D.C.R. 1253/1999 E SS.MM.II.

- in sede di Permesso di Costruire (richiesti in due diversi stralci: Permesso di costruire 1 per la superficie di vendita alimentare, Permesso di costruire 2 per le restanti strutture) dovranno essere individuati tutti quegli elementi atti a contribuire alla autonomia fisica, funzionale e gestionale delle due strutture (ad es. introduzione di recinzione tra i due lotti, cancello/sbarra in corrispondenza del lotto sub/2 sia lato pubblico che lato viabilità di servizio, etc).

- nello sviluppo di dettaglio del PdC, la Superficie di Vendita (SV) dovrà mantenersi al massimo valore di 2.400 mq. (arrotondamento di quello previsto dal progetto), al fine di non modificare significativamente lo schema di assetto e le valutazioni effettuate nella VALSAT basate sul n. di posti auto. Per aumentare a 1.500 mq. di SV deve essere prodotta specifica variante sostanziale di PUA con Valsat.

- in caso di minima variazione nella distribuzione/dimensione tra i due edifici, ogni sub lotto dovrà garantire la propria autonoma dotazione minima di posti auto.

3. REQUISITI URBANISTICI PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI secondo quanto riportato dal D.C.R. 1253/1999 e ss.mm.ii:

- Parcheeggi pertinenziali di uso comune:

L'area prevederà n. 133 posti auto pertinenziali della dimensione 2,63x5,00 ml e pari a 3,52x5,00 ml quelli riservati a persone disabili (calcolati nella misura di un posto auto per disabili ogni 50 posti auto).

Le aree adibite a parcheggio saranno realizzate con masselli autobloccanti a doppio T senza smusso (se devono essere drenanti allora sono a triesagone con spigolo vivo) posati a raso. La viabilità sarà eseguita in asfalto. (vedi capitolato per ulteriori chiarimenti)

I parcheggi pertinenziali saranno di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti e collocati in area distinta dai parcheggi e dalle aree a verde a destinazione pubblica con un unico accesso esclusivo per le utenze.

- In sede di Permesso di Costruire occorre definire ed approfondire quanto contenuto nel PUA con particolare riferimento ai percorsi e all'accessibilità e percorribilità pedonale/ciclabile e delle barriere architettoniche (attraversamenti, prelievo carrelli, percorsi Loges, etc.)

- Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali saranno realizzati a raso e opportunamente alberati con filari di alberi posti mediamente ogni 7/8 ml; ciascun albero sarà dotato di sistema di irrigazione.

- Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela

Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologie e in relazione alle diverse zone urbane, rispettando comunque i seguenti valori minimi:

- *LOTTO 1 Sub 1a* = per esercizi da 800 fino a 1.500 mq. di superficie di vendita:

1 posto-auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione;

- *LOTTO 2 Sub 2* = per esercizi da 800 fino a 1.500 mq. di superficie di vendita:

1 posto-auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione;

- I parcheggi pertinenziali dovranno essere dotati di illuminazione che contenga l'inquinamento luminoso ed il consumo energetico utilizzando prioritariamente sistemi a led.

- Posti per motocicli e biciclette

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, la strumentazione urbanistica comunale prescrive adeguate dotazioni di posti anche per motocicli e per biciclette, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita, nella misura di un posto ogni 5 posti auto.

- Gli spazi di sosta cicli e motocicli dovranno essere dotati di adeguata copertura.

Aree per il carico e lo scarico delle merci

La medio-piccola struttura di vendita di prodotti alimentari sarà dotata di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci dimensionata secondo le esigenze attese. Tale area sarà mitigata visivamente tramite interventi di verde schermante su recinzione/confine di proprietà. In particolare, verrà inserita una barriera fonoassorbente (h = 4 m L = 64 m) su suolo privato, mitigata con piantumazioni di essenze vegetali nella fascia verde pubblico retrostante, qualificandone la multifunzionalità (percorso naturalistico di raccordo a pista ciclabile) e rafforzativo del valore ecologico e mitigativo per l'acustica, da attuarsi secondo il parere del settore LLPP.

- la barriera dovrà avere caratteristiche, oltreché tecniche in grado di assicurare il massimo abbattimento possibile del rumore, di gradevolezza estetica, tale da evitare una percezione “degradata” dello spazio pubblico retrostante e dal recettore più prossimo.
- dovranno essere previsti manufatti di “chiusura” dei cassoni per i rifiuti.
- dovrà essere previsto punto acqua e quant'altro necessario per pulizia e decoro aree carico scarico, piazzali e rifiuti.

4. DOTAZIONI PUBBLICHE:

Il Lotto A1 sarà accessibile direttamente dalla pubblica viabilità esistente, che sarà oggetto di intervento come si evince dagli elaborati (*Tav. 7.1 – 7.2 – 7.3, in ordine Stato attuale – Stato modificato e Stato sovrapposto parcheggio A*). Sul versante adiacente al lotto, verranno demolite in parte le aree destinate a verde pubblico (verde pubblico esistente mq. 159,43 – verde pubblico post intervento mq. 98,68), per permettere la giusta collocazione dei due accessi al lotto, ricavando così n. 9 posti auto e nuovi isolotti alberati.

Nei parcheggi pubblici di nuova realizzazione saranno predisposte infrastrutture di canalizzazione che permettano in futuro di installare punti di ricarica per veicoli elettrici.

- Gli interventi sull'area pubblica dovranno essere espressamente autorizzati e validati dal Settore Lavori Pubblici Patrimonio e Progettazione del Comune sulla base di un progetto esecutivo e relativo computo metrico da presentarsi contestualmente al PdC dei fabbricati.

5. TIPOLOGIE EDILIZIE

- Tenuto conto del parere espresso dalla C.Q.A.P. dovrà essere prodotto uno studio di approfondimento sull'aspetto architettonico ed estetico degli edifici, da demandare ad una fase del Permesso di Costruire.
- L'altezza massima indicata nelle tavole di variante è da ritenersi indicativa, al fine di poter ricercare, in sede di PdC, le più adeguate proporzioni piano – volumetriche.
- l'alloggiamento degli impianti tecnici sul tetto, da prevedersi con il massimo distanziamento possibile dal recettore acustico, dovrà essere progettato per occultarne la visibilità dal contesto circostante. In particolare dovranno essere osservate le prescrizioni del punto C.14 dello Screening 2010, relative all'orientamento.
- la recinzione sul retro dovrà essere accompagnata da siepi/rampicanti tali da schermare i prospetti "di servizio" caratterizzati da carico – scarico, rampe, raccolta rifiuti.

6. CONDIZIONI SPECIFICHE DI SOSTENIBILITA'

- In coerenza alle indicazioni della Valsat, e tenuto conto della maggiore idroesigenza dovuta all'insediamento di una struttura alimentare il PdC dovrà sviluppare quanto previsto ai punti C.8 e C.9 dello Screening con particolare riferimento alla limitazione al recupero a monte delle acque piovane per limitare l'impegno dell'area verde per la laminazione (riduzione bacini e loro profondità), riutilizzo delle acque ad usi irrigui, pulizia piazzali, altro...
- Deve essere indicato il posizionamento dei punti di raccolta e approvvigionamento idrico per manutenzione aree verdi.
- Dovrà essere escluso il prelievo idrico da falda punto C.5 Screening
- il verde privato prospiciente la Viabilità, poiché ricadente nella fascia ecologica andrà trattato con uniformità e coerenza al verde ecologico del comparto, massimizzando la sua funzione (recepimento art. 5a.7 delle NTA).

7. MONITORAGGIO

All'insediamento dell'attività dovrà essere posto in capo al soggetto attuatore la verifica ed il monitoraggio del traffico e acustico.

Il programma di monitoraggio, che terrà conto delle indicazioni della Valsat e di

quanto stabilito in Convenzione, sarà presentato al momento della richiesta del PdC e concordato con l'Amministrazione Comunale ed i competenti enti.

Il programma dovrà indicare le ulteriori misure correttive e di mitigazione in base agli esiti dei rilevamenti e delle criticità eventuali (ad es. *impianto di segnalamento automatico per percorso utenza lungo dorsale*)

Specificazioni alle tavole prott. 18826 – 18828 del 13-10-2021

Nel progetto edilizio (PdC) occorrerà:

- definire un attraversamento pedonale specifico di collegamento tra l'area sosta motocicli e la struttura di vendita (nel PdC).
- provvedere ad uno studio accurato del verde privato e delle alberature
- definire dettagliatamente i calcoli di invarianza idraulica prendendo in considerazione tutte le specifiche di sostenibilità per ridurre a monte il recupero delle acque piovane.

La sagoma di massimo ingombro definita sul lato nord del PUA (TAV. 4 Tipologie) è da ritenersi modificata in riduzione ai 10 mt. previsti dal PUA vigente limitatamente al “contenimento” delle sole parti accessorie (pensiline e rampe di carico – scarico).