

Valorizzazione dell'offerta commerciale ambulante e della presenza di aree dedicate agli operatori ambulanti

Tale obiettivo di sviluppo non può essere, di fatto, rispettato, in quanto l'intervento viene realizzato in un ambito attualmente già edificato e, pur evitando il consumo di territorio, non prevede la realizzazione di spazi appositamente dedicati agli operatori ambulanti.

Attenzione alla vendita di prodotti locali, tipici e caratteristici dell'ambiente montano e integrazione con i sistemi produttivi e artigianali tipici locali, in particolare riferiti al comparto agro-alimentare

Come più volte ricordato, il gruppo Iperal è caratterizzato da un forte radicamento nel territorio montano, che lo ha portato a sviluppare e consolidare la presenza, nelle referenze di offerta, di prodotti tipici e locali, che gli hanno anche permesso, in diverse realtà, di proporsi come referente di acquisto di "souvenir" gastronomici da parte dei turisti e dei consumatori non residenti, mettendo in contatto l'offerta della filiera locale con la domanda turistica.

Ubicazione di nuovi punti di vendita di vicinato e della media distribuzione in aree abitate, comunque con attenzione alla valorizzazione del tessuto commerciale preesistente e alla conservazione dei caratteri ambientali

L'ambito di intervento è costituito da una porzione di un'immobile già esistente, attualmente con destinazione produttiva e commerciale, già sede del complesso industriale Ondablu Textile, sito a Casnigo in via Lungo Romna 10, in corrispondenza dell'intersezione di

questa con la via Carrali, ovvero con la strada che collega l'abitato di Casnigo alla S.P. 42, al confine con Cazzano S. Andrea (località Melgarolo), e con la zona industriale e l'abitato di Leffe.

Si tratta quindi di compendio edilizio preesistente, situato all'interno dell'abitato consolidato del Comune, e non vi è alcuna modifica o incidenza sulle caratteristiche ambientali e paesistiche del territorio.

Possibilità di autorizzare, in un solo esercizio, l'attività commerciale e altre attività di interesse collettivo

Atteso che l'intervento viene realizzato attraverso il recupero di un edificio già esistente, senza modifica dello stesso e incremento delle volumetrie, e quindi senza consumo di suolo o incidenza ambientale e paesistica sul contesto di inserimento, appare difficoltoso soddisfare questo obiettivo di sviluppo proprio in funzione dei vincoli "fisici", ovvero edilizi, che non prevedono trasformazione dell'edificato.

Conclusioni

L'esame puntuale degli obiettivi di sviluppo proposti dal PPSSC per l'Ambito Montano hanno evidenziato che l'intervento in oggetto rispetta la quasi totalità degli stessi, essendo esclusi solo quelli riferibili ad interventi di ampie dimensioni o di nuova edificazione, ovvero il reperimento di spazi destinati al commercio ambulante e l'inserimento di altre attività di interesse collettivo, che richiederebbero ampie superfici e spazi dedicati, non realizzabili nel caso dell'intervento in oggetto, che non prevede nuova edificazione e consumo di suolo libero.

Dimostrazione soddisfacimento standard

- Per la nuova struttura di vendita saranno garantiti secondo il piano delle regole art. 26 le seguenti aree a standard 100% della S.l.p. per parcheggi e 50% di standard per il verde ubicati nella proprietà Onda Blu.

- mq. 1775 di parcheggio superiore al 100% della superficie di nuova media struttura di vendita mq. 1482,00.

- mq. 751 di verde superiore al 50% della superficie di nuova media struttura di vendita $\text{mq. } 1482,00/2 = 741,00$ (vedi tavola con calcolo degli standard urbanistici).

- Inoltre per l'utilizzo del parcheggio antistante di proprietà comunale verrà sottoscritta opportuna convenzione.

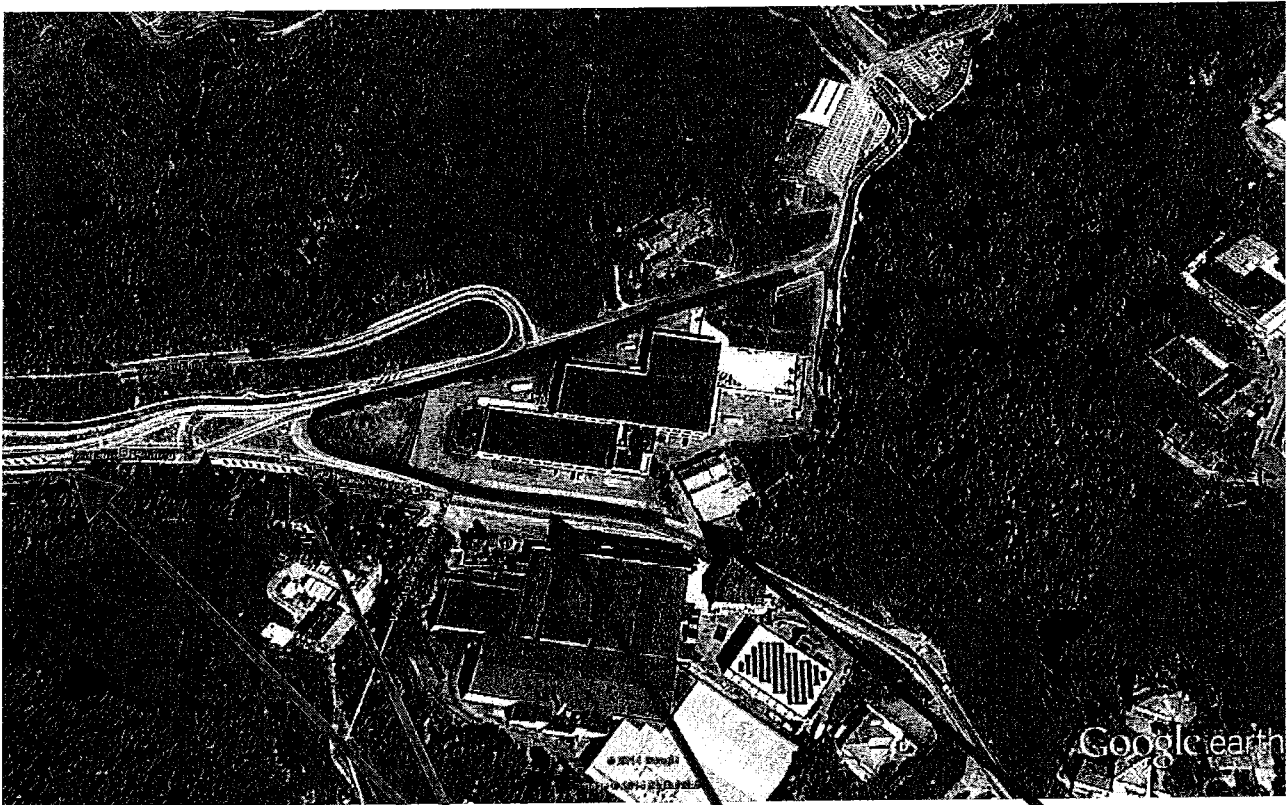
ELEMENTI DI VALUTAZIONE RELATIVI ALL'ACCESSIBILITA'

La nuova struttura di vendita sarà accessibile sia attraverso la strada provinciale n° 42 con provenienza da Fiorano al Serio che con provenienza Leffe senza modificare l'assetto viabilistico esistente, andando in ogni caso ad effettuare opere di miglioramento dell'accessibilità in mano destra della S.P. 42, il tutto come meglio evidenziato nell'allegato "Studio di Traffico", cui si rimanda per ogni dettaglio alle tavole di Layout parcheggi Interni.

Al suo interno saranno previsti circa 70 parcheggi con relative aree per portatori di handicap, con doppia corsia centrale che consenta il solo accesso per chi proviene da Leffe e accesso e uscita su via Carrali.

Per il carico lo scarico e lo smistamento delle merci sarà prevista un'area "ribalta " di nuova formazione a lato dell'edificio esistente della larghezza di circa mt. 13,00 per una profondità di circa mt. 32,00.

In prossimità della nuova struttura di vendita è presente una fermata dell'autobus linea Gazzaniga - Gandino che consentirà un'utilizzo della struttura da parte di un'utenza sprovvista di mobilità personale, inoltre l'accesso pedonale è garantito da ampio marciapiede che perimetra l'area interessata dall'intervento.



Accesso per chi
proviene da
FIORANO AL SERIO o
BERGAMO

Fermata
AUTOBUS

Marciapiede

Accesso per chi
proviene da
LEFFE

ELEMENTI DI VALUTAZIONE AGLI IMPATTI
URBANISTICO, AMBIENTALE E PAESISTICO



Il P.G.T. Vigente destina il fabbricato oggetto del nuovo insediamento di media struttura di vendita in P1 - Produttiva esistente, ma sicuramente compatibile con la destinazione finale prevista, commerciale (dopo approvazione di variante urbanistica). L'immobile esistente realizzato con la lottizzazione Villa Giuseppina era nato all'inizio con vocazione prettamente commerciale come dimostrato dalla presenza di ampie aree a parcheggio destinate

sicuramente ad un'utilizzo commerciale e non dalla minima richiesta di un'attività produttiva.

Come sopra sottolineato la relazione con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali era già garantito nella stesura iniziale della lottizzazione Villa Giuseppina prevedendo aree verdi, parcheggi divenuti pubblici e viabilità circostante che si innesta sulla provinciale n° 42 della Val Gandino.

Il rapporto con le caratteristiche naturali paesaggistiche ed ambientali nell'ambito interessato dall'intervento è stato valutato preventivamente e per mitigare la nuova "ribalta" si provvederà alla messa in dimora sulla proprietà ora comunale di alberature quali Aceri, Frassini e Carpini Neri e lungo la provinciale 42 di cespugli di nocciolo, rosa canina, viburno e ligustro (come previsto nei progetti allegati alla richiesta di autorizzazione paesaggistica).

Per quanto riguarda le emissioni acustiche, gassose e polveri da traffico vista la presenza della strada provinciale 42 già fortemente frequentata.

Inoltre considerati i limitati flussi indotti dal nuovo insediamento, le emissioni di cui sopra si possono definire marginali e non vi saranno modifiche alle emissioni luminose in quanto non verrà modificato l'assetto illuminotecnico della zona interessata.

Vertova li 15.08.2014

La Committenza

Il Tecnico Incaricato
