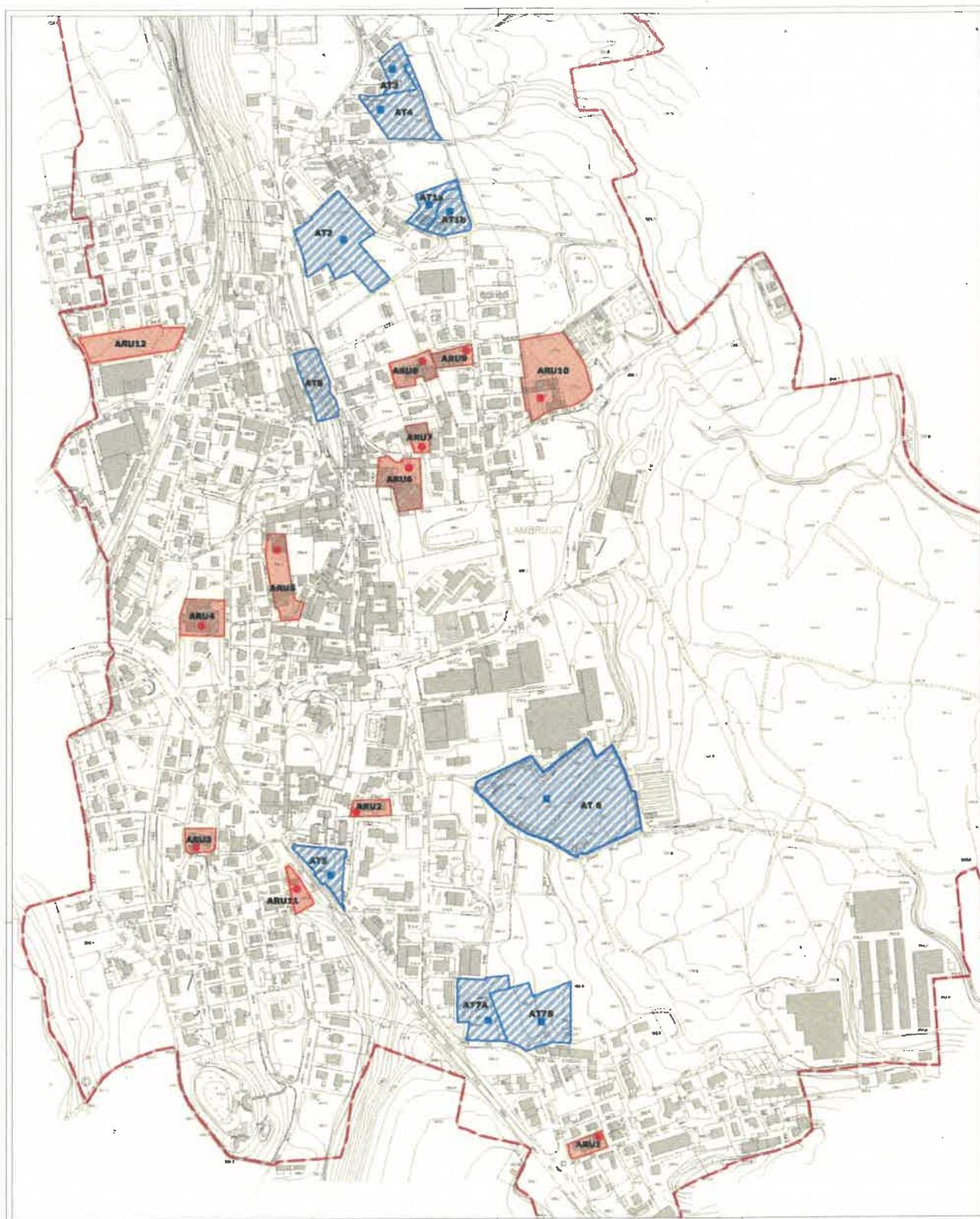


# INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO AT E ARU



**ARU 12 – ZONA STAZIONE****PARAMETRI URBANISTICI**

Destinazione principale	<b>Commercio Media Struttura (COM) alimentare</b>
Destinazione integrativa	Commercio vicinato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Agenzie di servizi; Artigianato
Destinazione vietata	Residenza; Ricettivo; Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Depositi; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Parco Commerciale; Centro Commerciale; Commercio ingrosso; Locali d'intrattenimento; Carburanti; Industria Logistica; Direzionale; Industria Manifattura;
SL assegnata totale.	<b>820 mq</b>
H (altezza massima)	7,00 m
Sc (Superficie coperta massima)	<b>850 mq</b>
Superficie di vendita massima per MSV	<b>600 mq</b>
<b>MODALITA' ATTUATIVE CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI</b>	
<b>Permesso di costruire convenzionato (PCC)</b>	La convenzione dovrà inoltre prevedere la realizzazione contestuale degli interventi privati e dei servizi d'interesse pubblico interni o esterni all'Ambito. Essa stabilirà inoltre l'eventuale quota di monetizzazione dei servizi, e aggiornamento gli accordi per la viabilità con il comune limitrofo.
<b>Servizi pubblici da reperire, non monetizzabili</b>	<b>2.200 mq</b>

Così ripartiti:

- PARCHEGGI PUBBLICI da realizzarsi obbligatoriamente per un numero di 81 posti auto, compresi dei corselli di marcia. La "Scheda grafica" allegata stabilirà la gestione degli stessi (liberi, a disco orario). N. 1 posto di tali parcheggi dovranno essere attrezzati a "PARCHEGGIO ECOLOGICO – P.ECO". Inoltre saranno da prevedere 19 parcheggi ad uso privato (dipendenti, disco orario). Non è possibile la monetizzazione di tali spazi. Pavimentazioni in calcestruzzo drenante.
- PARCHEGGIO ECOLOGICO – P.ECO - parcheggio riservato ad auto elettriche con annessa colonnina di ricarica. Non è possibile la monetizzazione di tali spazi.
- RAIN GARDEN, prevedere negli spazi liberi delle "isole verdi drenanti", collegate al sistema di drenaggio urbano (invarianza idraulica) del parcheggio. Si veda la "scheda grafica" allegata. Non è possibile la monetizzazione di tali spazi.
- Posa di minimo n. 7 esemplari di ALBERATURE adulte all'interno degli spazi a parcheggio, come elementi di mitigazione ambientale e paesaggistico (si veda allegato grafico).

Inoltre il PCC dovrà realizzare, in contemporanea con l'attuazione dell'intervento, **ulteriori servizi pubblici o d'interesse pubblico:**

- PERCORSO VINCOLATO DI ENTRATA ED USCITA DEDICATA AI SOLI MEZZI COMMERCIALI:
  - Mezzi pesanti autorizzati ad accedere alla MSV: fino a 35 quintali.
  - Entrata da: SP 342 "Briantea", via Manzoni, via San Carlo, via Giovanni Bosco.
  - Uscita da: via Cà Bassa, Via Brianza, : SP 342 "Briantea", con definizioni di possibili fasce orarie.
  - Le indicazioni di cui sopra sono vincolanti e potranno essere seguite da apposita Ordinanza del Sindaco.
- CONCORDARE CON IL COMUNE DI LURAGO D'ERBA IL FUTURO POSSIBILE ALLARGAMENTO DELLA PARTE FINALE DI VIA CÀ BASSA (30 mq) per agevolare la svolta a destra. Verificare in sede di convenzionamento la possibilità di monetizzare l'intervento, sentito anche il comune limitrofo.
- L'OBBLIGO DI ASFALTATURA da parte dell'attuatore di via Cà Bassa, da inserire in convenzione, per i prossimi anni di attività della struttura commerciale, in coordinamento con l'Ufficio Tecnico Comunale, in forza dell'Accordo di Programma in atto tra il Comune di Lurago d'Erba e il Comune di Lambrugo e del suo possibile aggiornamento.

- Realizzazione obbligatoria di una BARRIERA "VERDE" di mitigazione paesistico-ambientale (siepe di almeno 2,50 m o verde rampicante), lungo il perimetro con l'ambito a destinazione residenziale.
- Realizzazione obbligatoria di una BARRIERA "VERDE" di mitigazione paesistico-ambientale lungo via Cà bassa con filari alberati di specie autoctone e min. 5 esemplari adulti. Fascia di larghezza minima di 2,00 metri ma che consenta la realizzazione di un accesso carraio di almeno 8 metri.
- MARCIAPIEDE da realizzare, di larghezza minima 1,20 m, lungo tutto il fronte dell'ambito che si affaccia verso via San Giovanni bosco. Non è possibile la monetizzazione di tali spazi.
- Studiare la possibilità di realizzazione di un TETTO "VERDE" o similare per la copertura del fabbricato. E' comunque obbligatorio MASCHERARE TUTTE LE STRUTTURE TECNOLOGICHE poste sulla copertura con specifici carter o schermature in sintonia con i materiali e la colorazione dell'edificio o l'eventuale tetto verde.

- Realizzare fondi stradali fonoassorbenti per tutta la nuova viabilità interna e quella esterna connessa all'ARU12.
- Recuperare le acque meteoriche di prima e seconda pioggia, raccolte dai piazzali e dai tetti, che non devono essere disperse nel terreno. Definire al contempo un progetto d'Invarianza idraulica ai sensi del Regolamento Regionale N. 7/2017.
- Prevedere appositi spazi dedicati e mascherati/mimetizzati/protetti per la raccolta dei rifiuti.
- Il PCC deve ovviamente reperire al suo interno gli spazi a parcheggio privati necessari allo svolgimento delle destinazioni consentite, di cui ai sensi dell'art. 41 -sexies della L.1150/1942 e s.m.i. (19 posti auto).
- La Superficie di Vendita massima utilizzabile risponderà ai disposti dell'art. 56 della NTA del PTCP della Provincia di Como, del D.Lgs 114/98 e nel rispetto del combinato disposto di cui alle ex DGR N. 5054 della DGR 1193/2013) e DGR 6064 del 5.12.2007.
- Non è consentito realizzare una MSV non alimentare.
- Come da indicazione contenuta anche nel parere di compatibilità PGT-PTCP della Provincia di Como N. 6595 del 2.11.21, oltre che dalle note pervenute dai Comuni confinanti di Lurago D'Erba e Costa Masnaga è fatto obbligo al proponente di prevedere in contemporanea alla presentazione del Permesso di Costruire Convenzionato la predisposizione di uno "Studio viabilistico" con analisi del traffico con i dati definitivi collegati al progetto edilizio. A fronte dei risultati ottenuti si potrà eventualmente aggiornare la soluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura e adeguare di conseguenza eventuali mitigazioni da porre in essere, anche lungo via Cà Bassa. Tale studio sarà sottoposto alla valutazione della Giunta Comunale e dell'ufficio tecnico. Lo stesso è trasmesso per conoscenza ed eventuali note alla Provincia di Como - servizio pianificazione e tutela del territorio e ai comuni confinanti di Lurago D'Erba (CO) e Costa Masnaga (LC).

**INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA****INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Particelle n. 2377, n. 2378, n. 2379, n. 2380, n. 2381, n. 2431, foglio n. 903

**INQUADRAMENTO**

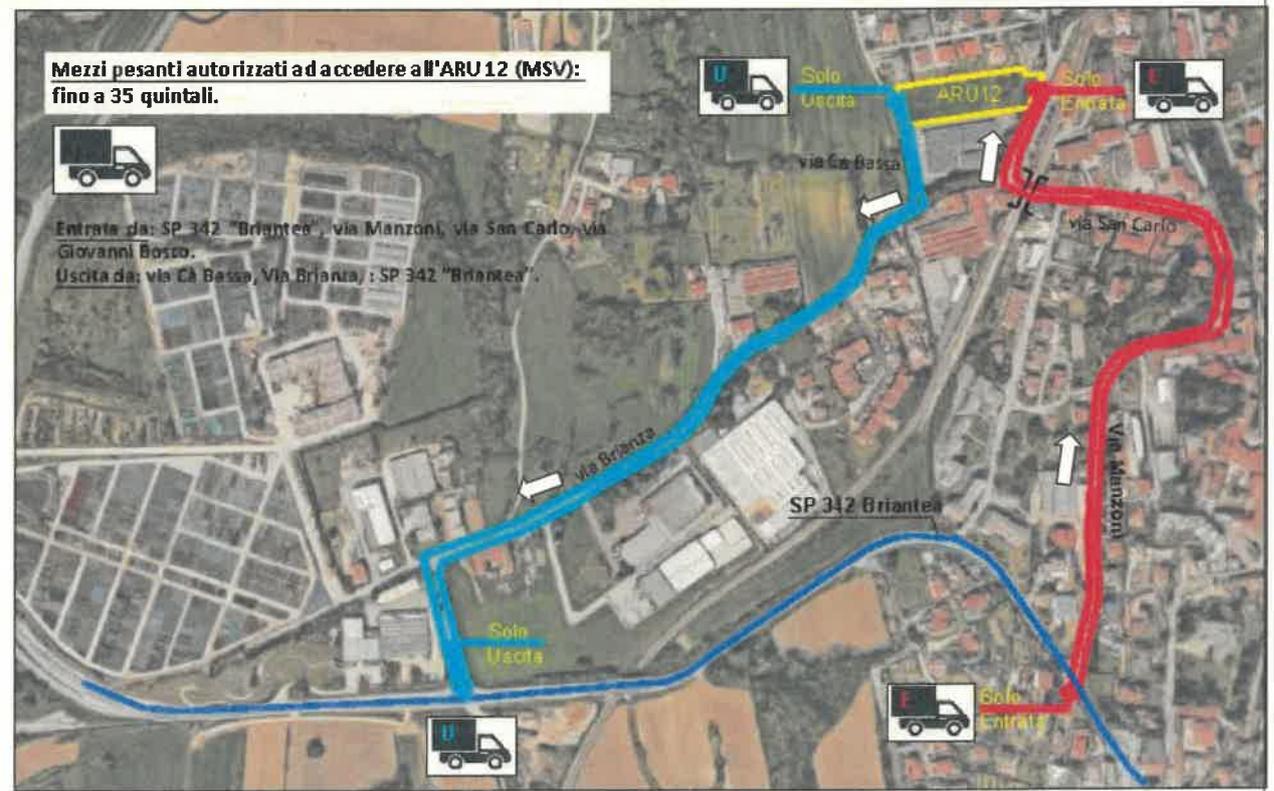


**PTC PARCO VALLE LAMBRO**



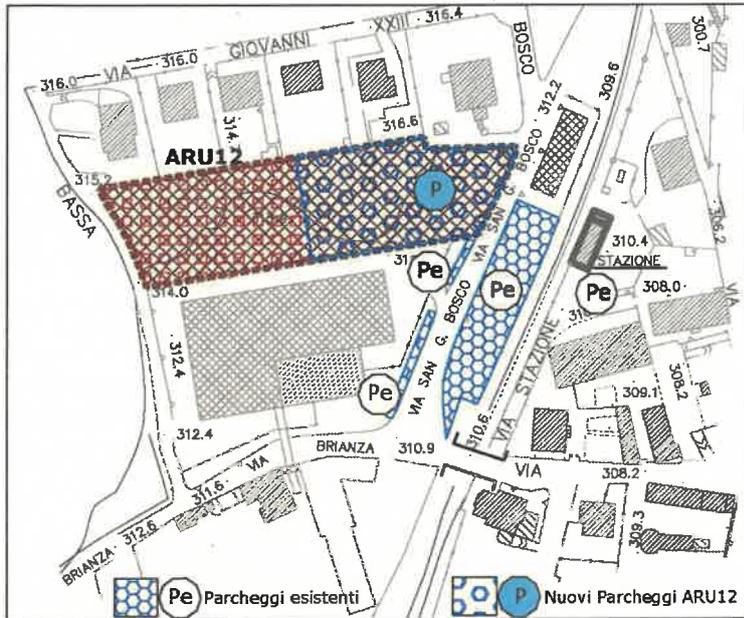
-  SISTEMA DEGLI AGGREGATI URBANI - art. 12
-  SISTEMA DELLE AREE PREVALENTEMENTE AGRICOLE - art. 11
-  AMBITI BOSCATI - art. 15
-  AREA DI 2° VARIANTE PGT - ARU 12

**SPECIFICA DELLA ACCESSIBILITA' AL COMPARTO DEI MEZZI PESANTI E COMMERCIALI**



SCHEDA GRAFICA >>>

## SCHEDA GRAFICA - ARU 12 ZONA STAZIONE



Art. 42

**Ambito di iqualificazione Urbana (ARU n.12 - zona stazione)**

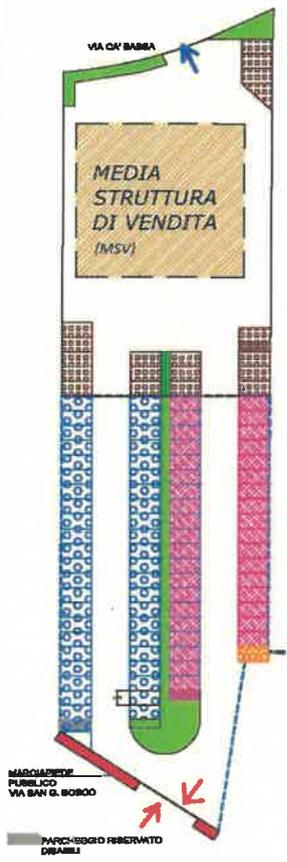
- SLP = 820 mq
- SC = 850 mq
- H = 7 m
- SdV\* = 600 mq



**Superficie Fondiaria "area di edificazione"**

**P = 2200 mq**  
**Servizi a parcheggio da cedere e realizzare e verde di mitigazione**

\*SdV = Superficie di Vendita max



**PARCHEGGI PUBBLICI DA REALIZZARE E CEDERE**  
**N. 44**  
 regolati con disco orario

**PARCHEGGI PUBBLICI DA REALIZZARE E CEDERE**  
**N. 36**  
 sosta libera senza disco orario

**PARCHEGGIO PUBBLICO DA REALIZZARE E GESTIRE**  
**N. 1 P.ECO**  
**P.ECO**  
 parcheggio con colonnina ricarica auto elettriche

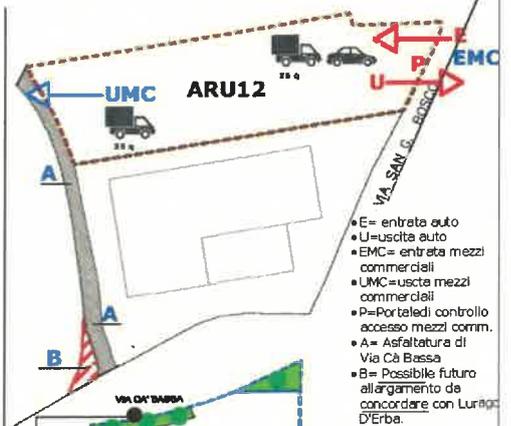
**TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI**  
**N. = 44+36+1 = 81**

**PARCHEGGI PRIVATI**  
**N. 19**  
 modalità di sosta definita dal privato (dipendenti, disco orario, ....)

**MARCIAPIEDE PUBBLICO DA REALIZZARE**

**DIMENSIONE PARCHEGGIO**  
 2,5 m x 5,00 m

**ACCESSIBILITA'/VIABILITA'**



**NUOVE ALBERATURE VIA CA' BASSA (min. 5) E AREA PARCHEGGIO (min.6) esemplari adulti**

**REALIZZAZIONE RAIN GARDEN**  
 nella zona dell'ala centrale del parcheggio

**BARRIERA "VERDE" di mitigazione paesistico-ambientale**

