



DOMUS ing&arch s.r.l.



036_15_rapporto compatibilità Veicolare ed Ambientale.doc

Comune di Nembro (BG)

Arrivo

Prof. N. 0007398

del 02-05-2017 ore 11:25:34

Categoria 6 Classe 3 Fascicolo



COMUNE DI NEMBRO
(PROVINCIA DI BERGAMO)

ERTURA DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

PL Via Acqua dei Buoi 3/1

Allegato alla deliberazione di
Giunta n. 116 del 03/05/17
con la lettera .. /

RAPPORTO DI COMPATIBILITÀ

Sezione riferita alla componente di valutazione e sostenibilità

INFRASTRUTTURALE (Viabilistica), URBANISTICA, PAESISTICA E AMBIENTALE

Seriate, 15 Aprile 2016

Adottato con Deliberazione di Giunta
Comunale n. **116** del **03/05/2017**

Approvato con Deliberazione di Giunta
Comunale n. **168** del **07/06/2017**

Via Pastrengo n. 1/c - 24068 Seriate (Bg) - Cod. Fisc. - Part. I.V.A. - 03557580168

Tel. 035 303 904 - fax 035 066 23 63- e-mail: info@domusingearch.com - domus@studiodomus.net sito internet: www.studiodomus.net

- INDICE -

1. PREMESSA.....	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO	3
2.1 inquadramento territoriale dell'ambito d'intervento.....	3
2.2 inquadramento urbanistico dell'ambito d'intervento.....	4
2.3 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali	4
2.4 Correlazione dei procedimenti	5
3. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E IL TRAFFICO	6
3.1 Accessibilità e spazi esterni	6
3.1.1 Sistemazione e finitura spazi esterni	6
3.1.2 Accessibilità viabilistica e mobilità.....	6
4. IMPATTO PAESISTICO ED AMBIENTALE	9
5. CONCLUSIONI.....	10

1. PREMESSA

La presente relazione ha la finalità di dimostrare la compatibilità, sotto l'aspetto infrastrutturale, urbanistico, paesistico ed ambientale, dell'attivazione di nuove medie struttura di vendita da insediarsi in Comune di Nembro all'interno del Piano attuativo denominato Via Acqua dei Buoi.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

2.1 inquadramento territoriale dell'ambito d'intervento

L'area è sita in Comune di Nembro, nei pressi del complesso Commerciale Esselunga e si colloca nel quadrante sud-occidentale del territorio comunale e precisamente:

Estratto Ortofoto



- a Sud dalla Via Cascina Colombaia;
- a Est della via Acqua Dei Buoi (viabilità di raccordo della nuova SP35 con il tracciato della vecchia SP35);
- a Nord dalla Vecchia SP 35 .

L'area è parzialmente edificata ma è oggetto di un Piano attuativo che prevede l'integrale demolizione degli edifici esistenti ed una riconversione complessiva ad usi commerciali.

2.2 inquadramento urbanistico dell'ambito d'intervento

Come già anticipato, il progetto, cui la presente si riferisce, scaturisce dalle previsioni del Piano di Governo del Territorio e dalle previsioni del vigente Piano Attutivo denominato " PL3/1 Via Acqua dei Buoi " convenzionato il 9 Giugno 2016 rep. 2453 Notaio Marco Ruggeri di Bergamo.

La Società proponente del progetto in argomento, proprietaria dell'immobile, intende dare attuazione alle previsioni del PGT e del PA mediante l'insediamento di nuove medie struttura di vendita (settore merceologico food e no food) con Sv non superiore a 2.500 mq. ciascuna.

2.3 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

L'attivazione di esercizi commerciali di MSV è consentita solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti dimensionali e tipologici previsti per i singoli Ambiti normativi in cui si articola il territorio comunale.

Il PGT ed il PA vigenti prevedono espressamente la possibilità di insediare Medie Strutture di Vendita nell'ambito in argomento.

Sotto il profilo normativo, l'articolo 11 del Dlgs 59/2010 (direttiva Bolkestein) precisa che *"...l'accesso ad un'attività di servizi ed il suo esercizio non possono essere subordinati all'applicazione caso per caso di una verifica di natura economica che subordina il rilascio del titolo autorizzatorio alla prova dell'esistenza di un bisogno economico o di una domanda di mercato, o alla valutazione degli effetti economici potenziali o effettivi dell'attività o alla valutazione dell'adeguatezza dell'attività rispetto agli obiettivi di programmazione economica stabiliti..."*. Il successivo articolo 14 afferma che *"... fatte salve le disposizioni istitutive e relative ad ordini, collegi e albi professionali, regimi autorizzatori possono essere istituiti o mantenuti solo se giustificati da motivi imperativi di interesse generale, nel rispetto dei principi di non discriminazione, di proporzionalità..."*.

Il DL 24/1/2012 n. 1, comma 1, lettera b), convertito da legge 24/3/2012 n. 27 dispone che sono abrogate *"...le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi o controlli non ragionevoli e che in particolare impediscono,*

condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici...".

In sostanza, la conformità della destinazione d'uso commerciale prevista dal PGT per l'area in cui insediare l'attività, costituisce l'elemento di ammissibilità di una media struttura di vendita senza necessità di altre ed ulteriori valutazioni di merito.

Nel caso specifico la previsione insediativa commerciale risulta conforme e coerente con il quadro normativo generale della disciplina del commercio e con le disposizioni del PGT comunale.

2.4 Correlazione dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico – edilizio ed è puntualmente definito dalla DGRL n. VIII/6024 del 05.12.2007 (nel testo modificato ed integrato con DGRL n. VIII/6494 del 23.01.2008).

La conclusione del procedimento di natura urbanistico – edilizia non può in alcun modo precedere le determinazioni sulla domanda di rilascio di media struttura di vendita, di cui all'art. 8 D.Lgs. n. 114/98.

3. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E IL TRAFFICO

3.1 Accessibilità e spazi esterni

3.1.1 Sistemazione e finitura spazi esterni

La sistemazione degli spazi esterni ad uso pubblico, per verde ed anche per parcheggi, è curata secondo canoni di funzionalità e di valorizzazione estetica ed ambientale.

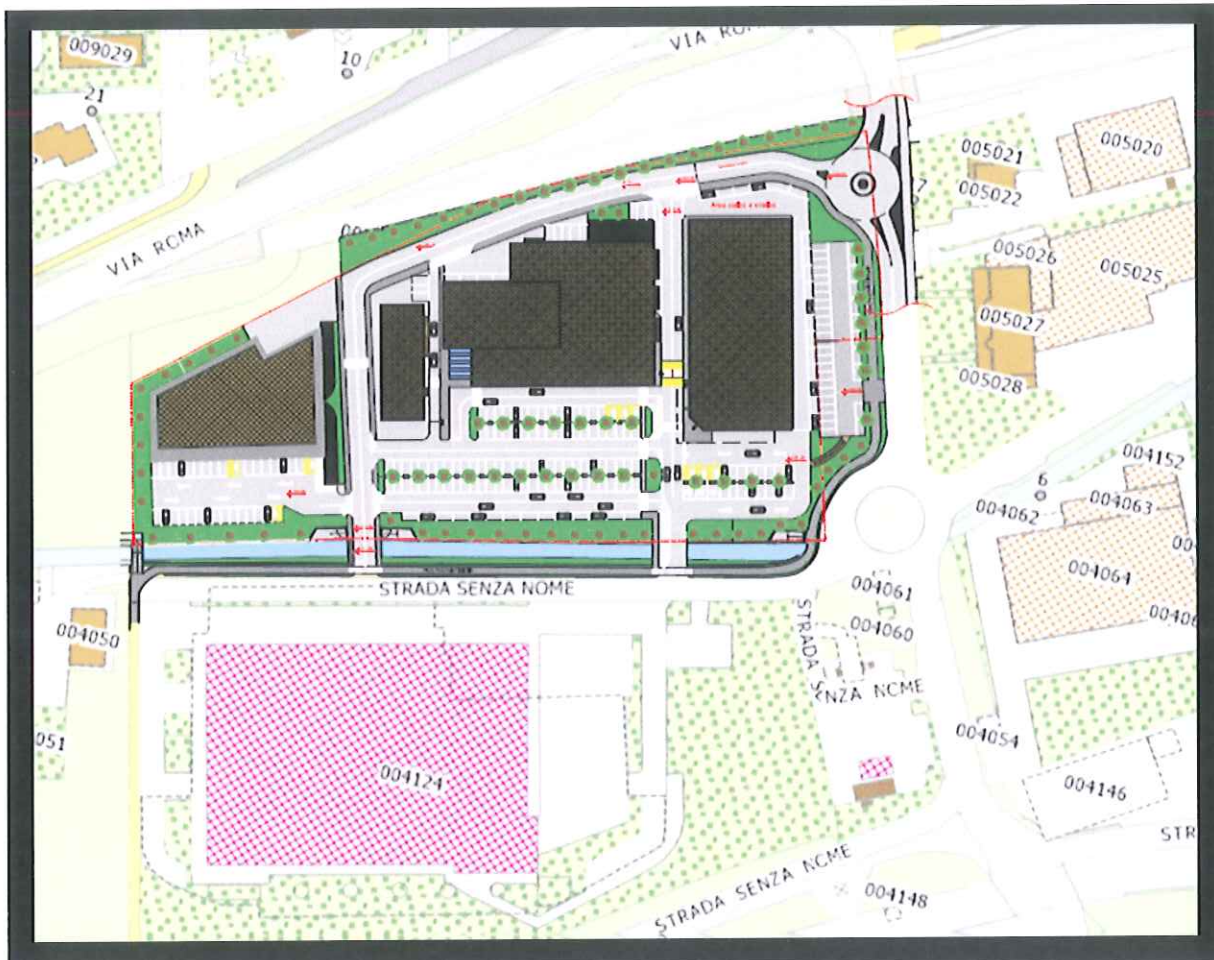
In particolare, si richiamano i seguenti aspetti:

- la predisposizione delle zone a verde e parcheggi esterni comprende il relativo impianto di illuminazione pubblica, con strutture conformi ai disposti della vigente normativa, con riferimento sia alle Norme CEI (in particolare la 64-7), alle Norme UNI 10439 e UNI 10819 (rispettivamente relative all'illuminazione delle strade con traffico motorizzato ed alla limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso), che alla Legge Regionale n. 17/2000, relativa alla lotta all'inquinamento luminoso ed al risparmio energetico per impianti di illuminazione esterna;
- saranno adottate adeguate pavimentazioni per le superfici esterne (parcheggi, percorsi pedonali, piazzole di sosta, rampe ecc.), con materiali ecocompatibili e tinte chiare o smorzate, disegni semplici e riconoscibili.

3.1.2 Accessibilità viabilistica e mobilità



Dal punto di vista del traffico veicolare, la realizzazione di un nuovo insediamento adiacente alla SP35, con accesso dalla viabilità di raccordo tra la nuova SP35 e la vecchia SP35 (via Acqua dei Buoi), comporta la necessità di poter garantire condizioni accettabili di accessibilità, di circolazione e di sicurezza in entrata ed in uscita dalla nuova struttura.



Planivolumetrico

Da questo punto di vista il progetto valuta quindi con attenzione i movimenti indotti dall'attività ivi prevista ed adotta la realizzazione dei seguenti interventi di adeguamento del sistema viabilistico:

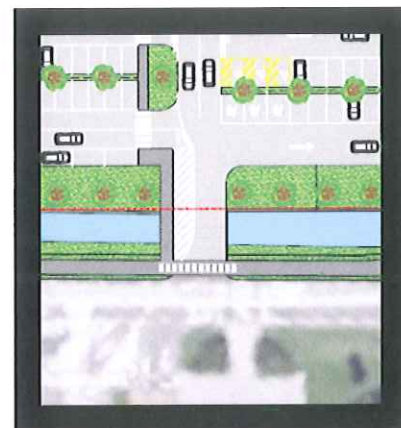
- a) un sistema di parcheggi di dimensione adeguata all'attività già presenti e alla nuova da insediare: i parcheggi si sviluppano con una serie di aree esterne al fabbricato che assicura un fabbisogno non inferiore a quello minimo prescritto, una rampa idoneamente posizionata assicura l'accesso al piano interrato nella quale sono collocati parcheggi pubblici. Nel complesso sono individuati n. 199 posti auto;
- b) un adeguato sistema di circolazione dei veicoli su tutto il perimetro dei fabbricati, con l'individuazione di specifiche aree di carico/scarico merci separato dall'area destinata alla

circolazione delle autovetture degli utenti. L'organizzazione della viabilità interna, con la netta separazione delle strutture commerciali e la distribuzione ai parcheggi.

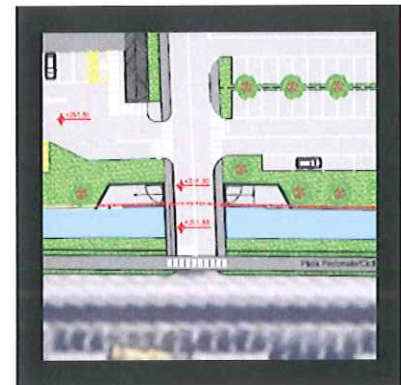
c) La formazione di una nuova rotatoria di idoneo diametro all'ingresso dell'area che assicura adeguati livelli di sicurezza, evita anche il rischio di formazione di interferenze ed accodamenti;

d) La realizzazione di tre nuovi accessi al comparto:

- Il Primo dalla via Cascina Colombaia. L'accesso, posto ad adeguata distanza dalla rotatoria, è pensato solamente in Dx per non interferire con il traffico in direzione dell'insediamento esistente. L'utente, una volta entrato in via Colombaia potrà decidere se entrare nel nuovo complesso o nel complesso esistente senza creare intralcio.



- Il Secondo, sempre dalla Via Cascina Colombaia, in posizione terminale alla stessa, determina una nuova possibilità di uscita dal comparto. Tale soluzione permette un'evacuazione utile anche all'insediamento esistente in caso di blocco accidentale della via Colombaia;

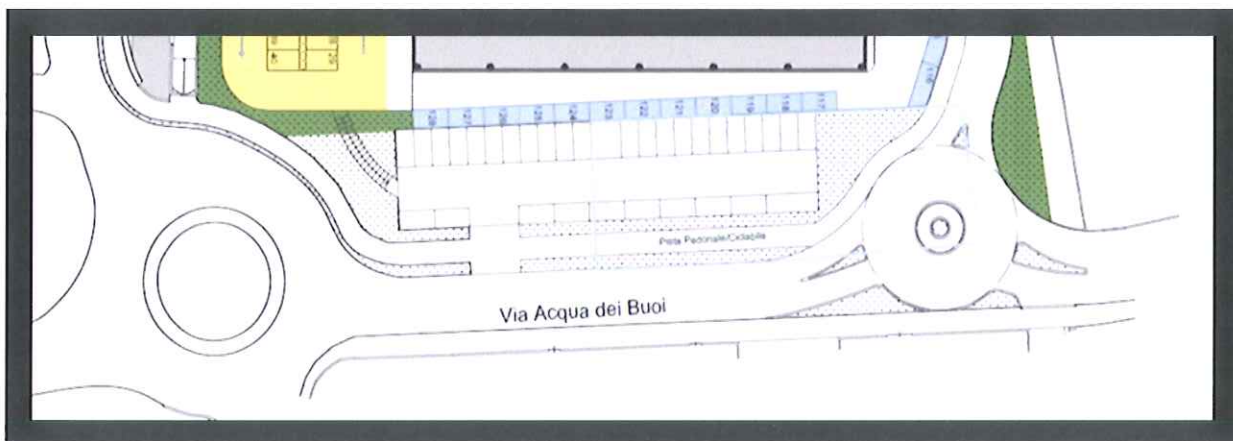


- Il Terzo, dalla rotatoria di nuova formazione, consentirà l'accesso da Nord evitando l'incremento di traffico sull'asse di via Acqua dei Buoi e sulla rotatoria esistente. La rotatoria determina inoltre un rallentamento sul rettilineo a tutela dell'ingresso nei complessi commerciali.



e) la presenza, a circa 200 m di distanza, della rotonda di svincolo della SP35, consente di ottenere un'agevole distribuzione del traffico in tutte le direzioni senza creare disagi alla viabilità.

Dal punto di vista della gestione dei diversi movimenti interessanti il nuovo insediamento polifunzionale, la presenza della rotonda sulla SP35, è in grado di rispondere a tutte le esigenze senza ingenerare particolari problematiche considerato che, come emerge dagli studi di compatibilità commerciale il nuovo insediamento non creerà flussi di traffico tali da determinare un significativo peggioramento della situazione esistente. Trattasi infatti di inserimento di superfici di MSV a servizio prevalentemente locale e di rapida frequentazione.



Stralcio viabilità Via Acqua dei Buoi

4. IMPATTO PAESISTICO ED AMBIENTALE

L'area e gli edifici nei quale trovano collocazione le nuove medie strutture di vendita in previsione, non risultano gravati da vincoli paesistici, ambientali e/o culturali di sorta.

Dal punto di vista vedutistico, l'attivazione delle nuove MSV non è in grado di introdurre elementi di alterazione dello stato di fatto.

Tenuto conto che la conformazione del territorio consente relazioni percettive modeste sia rispetto al contesto locale che sovralocale, si ritiene che le modeste variazioni dei prospetti sopra descritte

non siano in grado di alterare l'equilibrio attuale introducendo elementi di degrado paesistico ed ambientale.

Il comparto in argomento si colloca poi in adiacenza alla zona urbanizzata già interamente edificata su quasi tutto il contorno,.

Il progetto si è comunque fatto carico di garantire l'armonizzazione architettonica dell'intervento con il contesto circostante.

5. CONCLUSIONI

In merito alla compatibilità infrastrutturale (Viabilistica), urbanistica, paesistica e ambientale dell'intervento, il presente rapporto dimostra ed assevera la sussistenza di:

- piena conformità urbanistica dell'intervento in oggetto alle previsioni declinate dal vigente PGT del Comune di Nembro e dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- compatibilità infrastrutturale rispetto ai sistemi viari esistenti, alla relazione con la viabilità locale e sovracomunale;
- compatibilità paesistica e ambientale
- insussistenza dei *motivi di inammissibilità e quindi di improcedibilità della domanda.*

Il tecnico incaricato

DOMUS ing&arch s.r.l.
Via Pastrengo, 1/c
24068 SERIATE (BG)
C.F./P.IVA 03557580168
R.E.A. NR. 388921

