

RICHIESTA DI PIANO INTEGRATO di INTERVENTO in VARIANTE AL P.G.T.

Via Monte Grappa n. 70 - Tradate (VA)

**PROPRIETA' :
IMMOBILIARE MONTEGRAPPA srl / MEGIP srl**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA



agosto 2020

INQUADRAMENTO URBANISTICO/PROGETTUALE ANALISI DI COSTI e ONERI

L'area oggetto di Richiesta di Piano Integrato di Intervento è ubicata nel Comune di Tradate (VA) in via Monte Grappa n. 70 (Strada Provinciale Varesina) in corrispondenza della rotonda situata lungo il tratto che divide il Comune di Tradate con quello di Venegono Inferiore.

Si tratta di un'area produttivo/artigianale - di proprietà dell'Immobiliare Montegrappa srl - composta da due immobili (edificati in due epoche differenti) in condizione di abbandono e censiti al catasto fabbricati al foglio 910 mappale 883.

L'attuale proprietà fa richiesta di Piano Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 87 della Legge Regionale 11marzo 2005 n. 12 che al comma 1) recita " *i Comuni, nell'ambito delle previsioni di Piano, promuovono la formazione di Programmi Integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio*".

L'Immobiliare Montegrappa srl ha stipulato un compromesso (condizionato alla buona riuscita di adozione del Piano Integrato di Intervento) con la società Megip srl per l'acquisizione dell'area oggetto della richiesta e pertanto quest'ultima risulta - con regolare delega - firmataria di tutta la documentazione che comporta la presentazione della pratica presso gli uffici competenti del Comune di Tradate (VA).

Il progetto prevede la riqualificazione della superficie fondiaria in cui sono attualmente inseriti i due fabbricati ad uso produttivo con l'abbattimento totale degli stessi e la loro sostituzione con un unico nuovo edificio di tipo commerciale di media struttura (livello 2 - alimentare M2A).

Il nuovo fabbricato in progetto verrà eseguito nel rispetto di tutti i regolamenti e le prescrizioni legate alla tipologia edilizia richieste dal PGT del Comune di Tradate e delle restrizioni delle distanze dalle rotaie richieste dalle specifiche normative redatte dagli uffici competenti di Ferrovie Nord Milano (con specifica richiesta di autorizzazione in deroga ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. 753/80).

Dal punto di vista viabilistico il nuovo progetto, in base alle indicazioni in termini di percorrenza e di calibro stradale concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale e la Polizia Locale, definisce che l'ingresso e l'uscita carraia al nuovo comparto avverranno tramite la rotatoria esistente.

Per il solo flusso viabilistico proveniente da Tradate verrà realizzato un secondo accesso lungo la via Monte Grappa; l'uscita avverrà, anche in questo caso, tramite la rotatoria esistente.

Il soggetto attuatore si accollerà l'onere di completare la porzione di viabilità necessaria allo scopo di consentire entrambi gli accessi.

Il completamento della rotatoria prevederà - in fase progettuale - anche la possibilità futura di modificarne la viabilità - qualora ritornasse necessario svincolare gli automezzi nel caso di realizzazione del sottopasso ferroviario - senza particolari interventi troppo invasivi.

L'ingresso pedonale invece, potrà avvenire, oltre che dagli accessi carrai, anche da un accesso dedicato in prossimità dell'innesto in rotatoria comprensivo di un attraversamento pedonale per poter raggiungere anche l'altro lato stradale.

Per permettere il completamento dell'opera, il Comune di Tradate si impegna a condividere l'operazione con una porzione di terreno di proprietà - mappali 7823 parte/7824 parte/7825 parte - situato a lato della rotonda e adiacente alla proprietà richiedente - inserito in PGT come standard urbanistico e necessario, oltre al completamento della rotatoria per consentire l'accesso al comparto, al raggiungimento della quota - pari al 50% della SLP di progetto - dello standard ad uso parcheggi pubblici necessari alla realizzazione dei requisiti obbligatori di legge; l'opera sarà a totale carico del soggetto attuatore sia per quanto concerne la superficie da destinare a parcheggio che per la parte da destinare a verde pubblico (quest'ultimo da dedurre come superficie dalla quantificazione da monetizzare).

La restante porzione del 50% di standard urbanistico (dedotta la porzione destinata a verde pubblico) necessario alla verifica delle disposizioni relative alle attività commerciali (Allegato B al PGT - art.4 comma 4.1), verrà invece monetizzata secondo le norme dei Regolamenti del Comune di Tradate in base alle tariffe determinate dalla Tabella deliberata nella seduta di Giunta Comunale n. 113 del 11 aprile 2006 (applicata in misura doppia come prescritto per la tipologia di insediamento).

L'importo delle opere riguardanti il completamento della rotatoria e della viabilità verrà scomputato al 50% dagli oneri dovuti di urbanizzazione primaria mentre verrà calcolata una monetizzazione per l'utilizzo esclusivo a parcheggio su aree di proprietà pubblica sempre in base alle tariffe determinate dalla Tabella deliberata nella seduta di Giunta Comunale n. 113 del 11 aprile 2006 ma applicata come valore di area a standard (non raddoppiato considerando il solo uso e le opere realizzate).

Nel nuovo progetto, anche la cabina di trasformazione Enel, attualmente posizionata lungo la Strada Provinciale Varesina, verrà spostata all'interno di quest'area di proprietà comunale, in prossimità del nuovo accesso carraio formatosi con la realizzazione del completamento della rotatoria.

La nuova cabina, oltre ad essere in posizione più sicura e di meno impatto visivo rispetto all'attuale, verrà eseguita nel rispetto delle prescrizioni delle

Ferrovie Nord Milano con autorizzazione di deroga per la distanza minima dal limite delle rotaie (art.60 del DPR 753/80); anche in questo caso l'opera sarà a totale carico del soggetto attuatore.

Tutte le opere che riguardano i parcheggi pubblici e le aree destinate a verde pubblico realizzate su quest'area, saranno a totale carico del soggetto attuatore sia per quanto riguarda il costo di realizzazione che per la futura manutenzione.

Il computo metrico estimativo di queste opere e del completamento della rotatoria per consentire il nuovo accesso al comparto sono entrambi allegati alla presente relazione.

A carico del soggetto attuatore, nel futuro contratto di manutenzione del verde, verrà ricompresa anche l'aiuola attualmente insita nella rotonda di via Monte Grappa con la facoltà di poter inserire il logo aziendale ai fini pubblicitari.

Per una migliore identificazione catastale delle zone di utilizzo, verrà eseguito un frazionamento di alcune aree delle due diverse proprietà (Megip s.r.l. / Immobiliare Montegrappa s.r.l. e Comune di Tradate) che pemuteranno porzioni di superfici di identica metratura al fine di migliorare la definizione progettuale dell' intervento.

Per quanto concerne l'incremento del maggior valore generato dal cambio di destinazione d'uso dell'area oggetto di P.I.I. (da artigianale produttivo a commerciale di media struttura M2A), ai sensi dell'art.16 comma 4 d-ter del D.P.R. n.380/2001, viene concordato un contributo straordinario - standard qualitativo - calcolato per differenza tra attività commerciali ed industriali in base alle tabelle parametriche determinate con Delibera di Giunta n.113 del 11/04/2006 (tabella 2-B) e moltiplicato per la S.L.P. di progetto.

Tale contributo sarà erogato in sede di convenzione e vincolato alla realizzazione di opere pubbliche nell'ambito del territorio comunale.

Alla presentazione della pratica edilizia successiva all'adozione finale del Piano Integrato di Intervento, verrà determinato e versato in sede di rilascio di concessione edificatoria, anche il contributo sul costo di costruzione per un valore pari al 10% del computo metrico estimativo dell' opera.

Il riassunto finale del conteggio di tutti gli oneri da versare all'Amministrazione Comunale da parte del soggetto attuatore sono raccolti nel prospetto allegato alla presente relazione tecnica ed identificato come "Prospetto riepilogativo oneri concessori".

LINEE GUIDA DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

Dal punto di vista prettamente architettonico invece, il fabbricato in progetto riprende le linee tipologiche caratteristiche del marchio di fabbrica che lo identificano nel suo settore merceologico e che sono visibili in altri comparti già presenti nel vicino territorio.

Pertanto il fabbricato, di forma rettangolare e con copertura a falda unica, avrà come caratteristica, oltre alle colorazioni cromatiche della struttura abbinata al marchio che espone, di alternare alcune parti prospettiche con grandi vetrate trasparenti associate a pareti cieche colorate in corrispondenza delle parti espositive e/o delle celle frigorifere interne.

All'esterno, tutti i percorsi di percorrenza viabilistica saranno realizzati in asfalto, mentre i posti auto saranno tutti eseguiti in autobloccanti di cui una parte, per soddisfare i requisiti richiesti dalle normative in termini di superficie permeabile, drenanti al 100% (con allegata certificazione dell'azienda produttrice); il carico e scarico delle merci in arrivo avverrà nella porzione retrostante lungo il confine con la ferrovia.

L'ombreggiamento delle autovetture in parcheggio avverrà in parte tramite un'adatta piantumazione perimetrale lungo la porzione a verde delimitante l'accesso carraio, mentre per la porzione centrale - maggiormente esposta alle radiazioni solari - è prevista una tettoia a struttura metallica con copertura in teli di microfibra aventi il solo effetto di ombreggiamento ma che non impediscono il passaggio dell'acqua piovana e l'effetto drenante della pavimentazione.

La porzione di parcheggi aderenti al fabbricato godranno invece, ai fini dell'ombreggiamento, della sola proiezione dell'ombra prodotta dall'edificio in progetto e della recinzione a confine a seconda dell'orario di esposizione solare.

A delimitazione del comparto e a divisione delle zone verdi perimetrali verrà realizzato un semplice muretto di contenimento in cls. armato con altezza adeguata alle differenti quote stradali (h. max 40cm.) in modo da ottenere un contenuto impatto ambientale.

Come precedentemente anticipato, tutte le opere da realizzare, comprese quelle da eseguire sulle aree di proprietà del Comune di Tradate, saranno tutte a totale carico del soggetto attuatore, così come gli oneri che ne deriveranno meglio identificati in sede di convenzione tra le parti.

Il tutto come meglio identificato negli elaborati grafici e nei documenti allegati.

Carlo Taglioretti architetto

