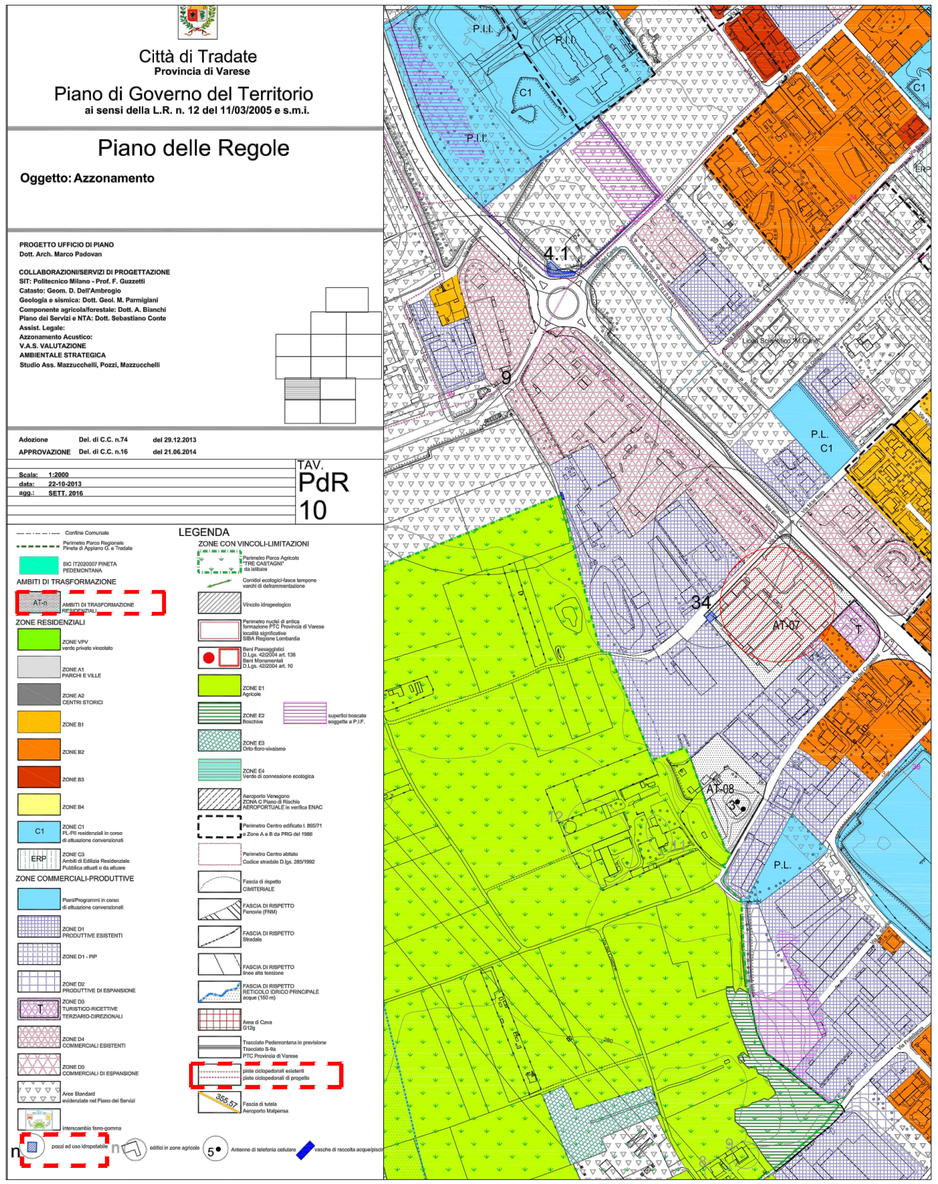
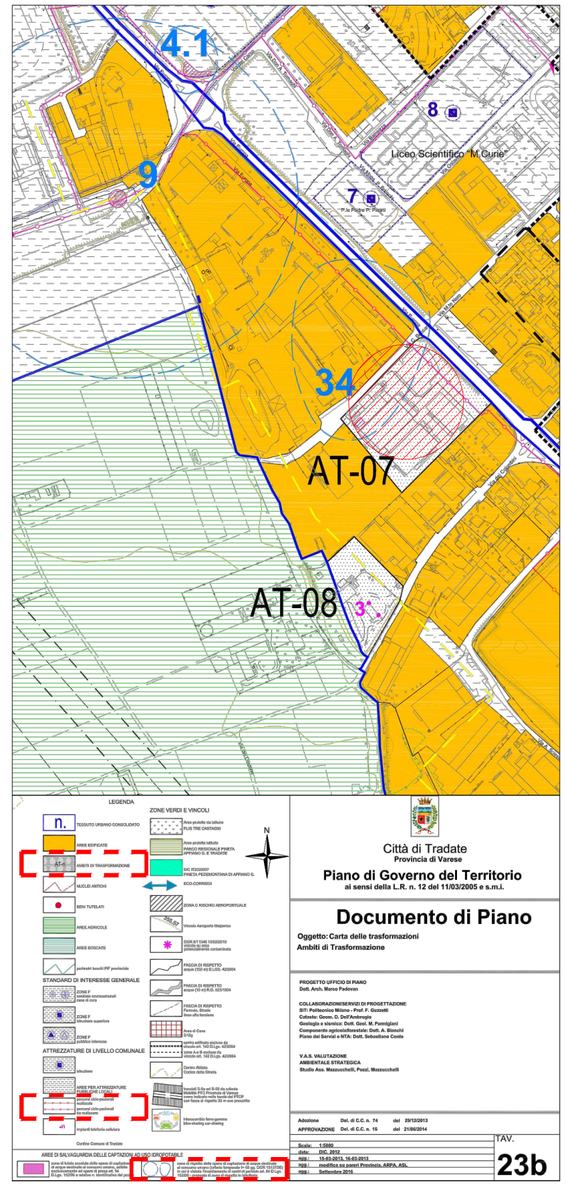


Estratto P.G.T. Tav PdR10 Piano delle Regole - Azzonamento
Scala 1: 2'000



Estratto P.G.T. Tav 23b Documento di Piano -
Ambiti di Trasformazione Scala 1: 2'000

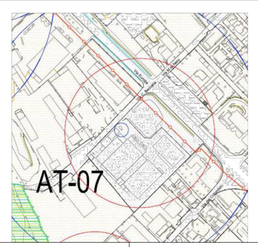
LEGENDA:

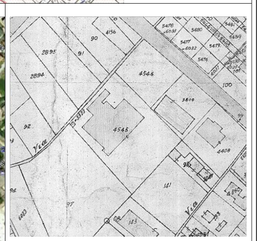
AMBITO DI INTERVENTO

INDIVIDUAZIONE AREE OMOGENEE/VINCOLI

PGT Comune di Tradate- Documento di Piano

AMBITI DI TRASFORMAZIONE- SCHEDE						AT-07
N.	Zona	n. proposta	localizzazione	Mapp. Sez. AB	mq	Destinazione Prevista
AT-07	D1	191	Via Europa produttivo	4545, 4546, 3809	14.450,00	Produttivo, flessibile





Destinazione funzionale PRG: zona omogenea D2, produttiva

PGT Comune di Tradate- Documento di Piano

obbiettivi	È un'area edificata, sede di attività produttive industriali, attualmente dimessa, in zona prevalentemente commerciale, tra le vie Beccaria ed Europa. La richiesta della proprietà è di rendere più flessibile la destinazione funzionale della zona contemplando la funzione commerciale. La trasformazione urbanistica, attraverso Piano-Programma, avviene secondo i seguenti obbiettivi: - mantenimento della volumetria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, limitando la trasformazione al sedime edificato ed alle aree di stretta pertinenza; - conversione dell'insediamento a destinazione prevalente commerciale, con recupero volumetrico dei fabbricati costituenti il complesso edilizio, previa bonifica coperture in amianto e piano caratterizzazione dei suoli (eventuale campagna di bonifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006), in tabella A (analoga a residenziale); l'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi: 1) la cessione del pozzo ad uso idro-potabile collegato in rete pubblica; 2) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e la formazione di uno standard qualitativo esterno all'Ambito di Trasformazione individuato dalla Amministrazione Comunale quale infrastruttura di miglioramento dell'efficienza/completamento a servizio della collettività; 3) recupero delle aree a parcheggio necessarie a soddisfare gli indici previsti nelle Norme del PdR. trattandosi di Piano-Programma attuativo, la proposta progettuale sarà sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio N.B. i dati dimensionali sono puramente indicativi
Dati dimensionali	esistenti
Destinazioni d'uso ammissibili	Commerciale media struttura di vendita non alimentare, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone residenziali **Altre destinazioni-funzioni ammissibili:** Produttiva: destinazione non superiore al 50% della SLP del Piano Terreno, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone miste con prevalenza attività commerciali
Indici e parametri	Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima tra edifici: De m 10,00 Parcheggi pertinenziali: Residenziale 1mq/10mc Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc Commerciale e Paracommerciale: Parcheggi pertinenziali privati 100% della superficie di vendita. Standards urbanistici solo non alimentare 100% della S.L.P., +25% pertinenziale pubblici esercizi e Ludica solo non alimentare; Parcheggi pertinenziali 1 mq/10 mc. Standards urbanistici 100/100 della S.L.P. +25% pertinenziale. Attività produttive (industria ed artigianato): Parcheggi pertinenziali privati commisurati alle maestranze nella misura di 1 posto auto per addetto.

PGT Comune di Tradate- Documento di Piano

	Standards urbanistici 20% della superficie d'intervento. indice di Sup. coperta: Sc esistente Slp. max. esistente, Volume max. esistente Altezza massima edifici: H.max. esistente Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): RD 20% della SF
Urbanizzazioni	Strada comunale calibro m 6,00 con marciapiede m 1,50, illuminazione pubblica e percorso ciclabile : m 2,50 + aiuola spartitraffico m 1,00 i parcheggi esterni dovranno essere realizzati sia per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle zone residenziali limitrofe. - rete acque bianche; - rete acque reflue; - rete elettrica; - illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa; - rete telefonia, dati; - rete acquedotto; - rete gas metano; le reti acque bianche e nere saranno separate.
Indirizzi urbanistico-edilizi	Tipologia: capannoni produttivi, palazzine, h. max. esistente Sarà necessario prevedere una accurata progettazione dello skyline risultante per equilibrare le masse costruttive rispetto ai fronti strada di Via Europa-via Beccaria; il Programma d'intervento è funzionale al cambio di destinazione industriale dismessa – in parte o in tutto – con quella commerciale rivitalizzando il comparto esistente senza consumo di suolo. Forma, tipologia e materiali per le recinzioni sono previste nel Regolamento edilizio; le recinzioni potranno essere corredate da siepi nelle essenze autoctone previste dal regolamento comunale del verde e comunque in funzione delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio
Componente geologica	Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative che obbligatoriamente, deve essere redatto a livello preventivo e allegato a giustificazione del progetto edilizio.
Disposizioni generali	L'attuazione del Piano-Programma è subordinata alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune. Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate. Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti. I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi" La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro il quinquennio di validità del DdP.

Estratto Scheda Ambito di Trasformazione AT07

MAZZUCCHELLI 1849 S.P.A.
Via S. e P. Mazzucchelli, 7 -
21043 Castiglione Olona (VA)
P.IVA: 02768280121

COMUNE DI TRADATE (VA)

Piano Attuativo
Ambito di Trasformazione AT-07

Titolo elaborato :

ESTRATTI P.G.T. VIGENTE

All.to n. A_03

Revisioni	Controllato	Approvato

Data : Luglio 2019

Agg.to :

Scala : Varie

Committenza :

MAZZUCCHELLI 1849 S.P.A.
Via S. e P. Mazzucchelli, 7 -
21043 Castiglione Olona (VA)
P.IVA: 02768280121

Il Progettista :

add architecture design and development srl
via dezza 32
20144 milano
italia
tel +39 02 48193922
fax +39 02 48016628
via per busto 9
21058 solbiate olona (va)
italia
tel +39 0331 677959
fax +39 0331 329306

Visto

Visto