

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 : ELABORATO 2 SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE ELABORATO DI RAFFRONTO	All.to n. RAF 1
---	---------------------------

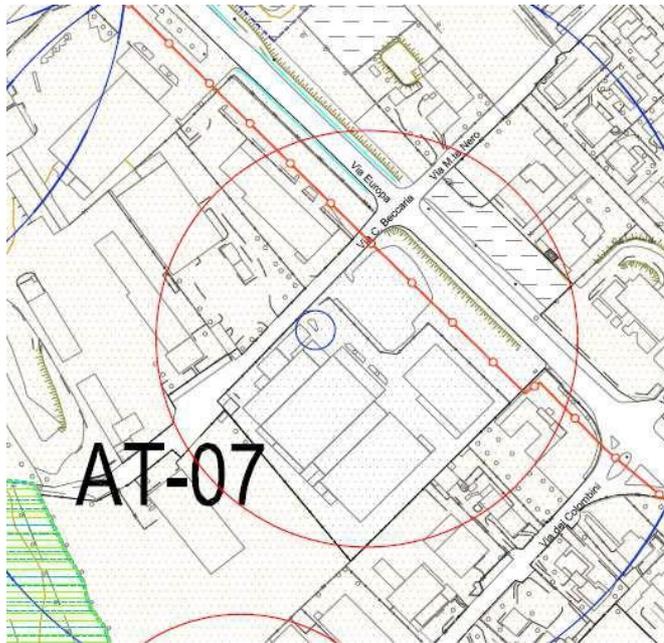
Revisioni	Controllato	Approvato	Data : <u>Luglio 2019</u>	Scala :
			Agg.to : <u>Luglio 2020</u>	
			Agg.to : <u>Novembre 2020</u>	

Committenza : MAZZUCCHELLI 1849 S.P.A. Via S. e P. Mazzucchelli, 7 - 21043 Castiglione Olona (VA) P.IVA: 02768280121	Il Progettista :  <small>via dezza 32 via per busto 9 20144 milano 21058 solbiate olona (va) italia italia tel +39 02 48193922 tel +39 0331 677959 fax +39 02 48016628 fax +39 0331 329306</small>
--	--

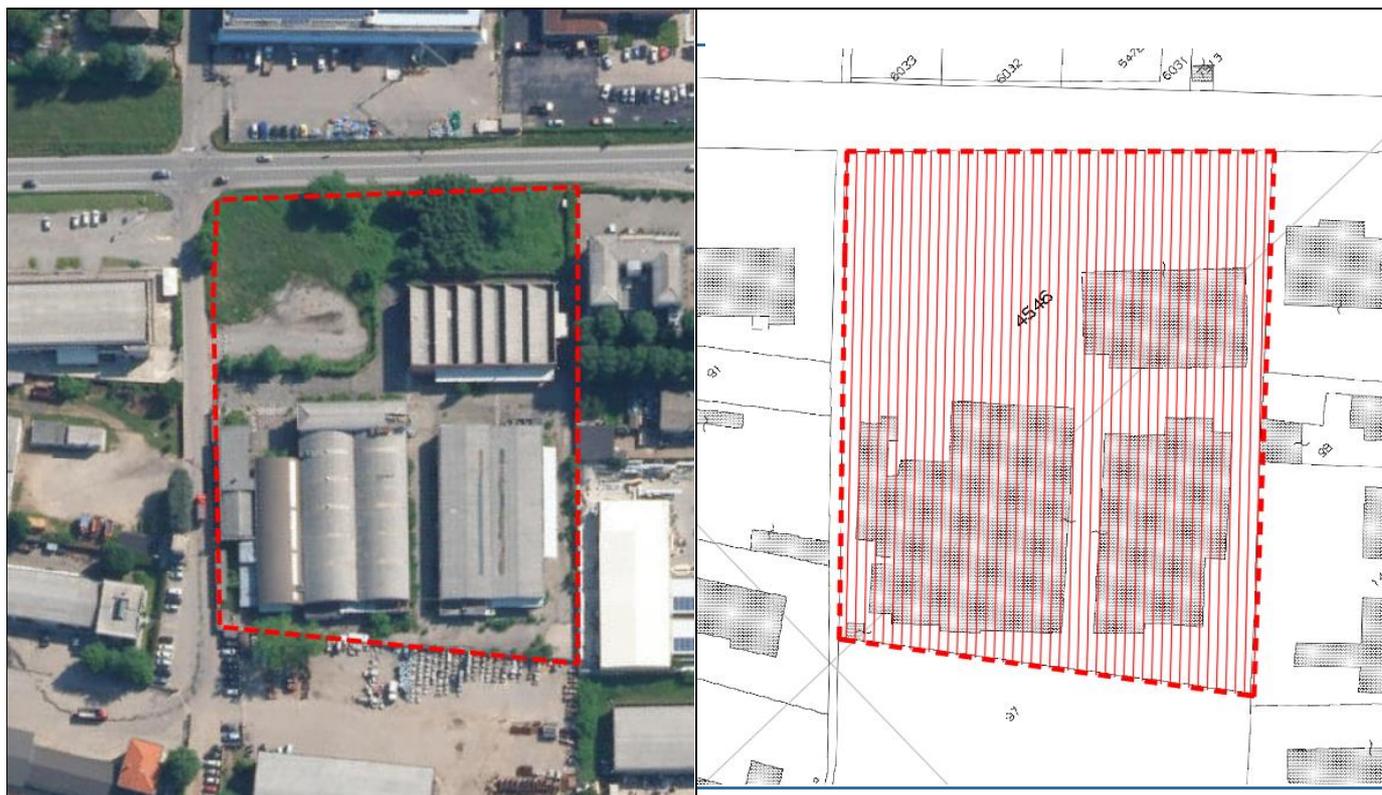
Visto 	Visto
--------------------	--------------------

AMBITI DI TRASFORMAZIONE- SCHEDE						AT-07
----------------------------------	--	--	--	--	--	-------

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



Destinazione funzionale PRG: zona omogenea D2, produttiva



obiettivi	<p>L'area risulta edificata. È un'area edificata, sede di attività produttive industriali, attualmente dimessa, in zona prevalentemente commerciale, tra le vie Beccaria ed Europa.</p> <p>La richiesta della proprietà è di rendere più flessibile la destinazione funzionale della zona contemplando la funzione commerciale.</p> <p>La trasformazione urbanistica, <u>deve avvenire attraverso Piano Attuativo secondo le seguenti possibilità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>demolizione e ricostruzione nei limiti della SLP esistente;</u> <p>attraverso Piano Programma, avviene secondo i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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; - <u>riconversione conversione dell'insediamento <u>esistente a destinazione prevalente commerciale</u>, 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);</u> <p><u>L'attuazione del Piano Attuativo dovrà prevedere: l'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano Programma urbanistico e quindi:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la cessione del pozzo ad uso idro-potabile collegato in rete pubblica; 2) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria <u>a carico del privato</u> 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; <p><u>La proposta progettuale sarà sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.</u></p> <p>3) recupero delle aree a parcheggio necessarie a soddisfare gli indici previsti nelle Norme del PdR.</p> <p>trattandosi di Piano Programma attuativo, la proposta progettuale sarà sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio</p> <p>N.B. i dati dimensionali sono puramente indicativi</p>
Dati dimensionali	<p><u>Superficie Lorda di Pavimento: nei limiti massimi della SLP esistente.</u>esistenti</p>
Destinazioni d'uso ammissibili	<p><u>Commerciale: media struttura di vendita alimentare/non alimentare (max 2.500 di sup. di vendita), se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alle attività.</u></p> <p><u>Esercizi di somministrazione alimenti e bevande, verificando l'impatto acustico stante la vicinanza con le zone residenziali.</u></p> <p>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</p> <p><u>Altre destinazioni funzioni ammissibili:</u></p> <p>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</p>

<p>Indici e parametri</p>	<p><u>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00</u> <u>Distanza minima tra edifici: De m 10,00</u> <u>Parcheeggi pertinenziali SP:</u> 10 mq ogni 31,25 mq di SLP pari a 10 mq ogni 100 mc di costruzione <u>(sono considerate valide nel calcolo anche le aree di manovra);</u> <u>- n. 1 posto auto ogni 35 mq di SLP (Tabella A art. 6 NTA)</u> <u>Standards urbanistici:</u> <u>Pari al 100% della S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio da reperire in loco</u> <u>(monetizzabile per la superficie non reperita eccedente la minima superficie di</u> <u>parcheggio e considerando nel calcolo l'area di manovra)</u> <u>Superficie coperta max Sc: 40% St (esistente)</u> <u>Superficie scoperta drenante SD: 20% della ST</u> <u>(È ammessa la sistemazione a prato o con ghiaia sciolta, o prato armato</u> <u>o stalli in autobloccanti drenanti, il tutto computato al 50%)</u> <u>Altezza massima: 8 mt.</u> <u>Parcheeggi pertinenziali:</u> <u>Residenziale 1mq/10mc</u> <u>Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc-</u> <u>Commerciale e Paracommerciale:</u> <u>Parcheeggi pertinenziali privati 100% della superficie di vendita.</u> <u>Standards urbanistici solo non alimentare 100% della S.L.P., +25% pertinenziale-</u> <u>pubblici esercizi e Ludica solo non alimentare:</u> <u>Parcheeggi pertinenziali 1 mq/10 mc-</u> <u>Standards urbanistici 100/100 della S.L.P. +25% pertinenziale-</u> <u>Attività produttive (industria ed artigianato):</u> <u>Parcheeggi pertinenziali privati commisurati alle maestranze nella misura di 1 posto-</u> <u>auto per ditta</u></p>
---------------------------	---

	<p>Standards urbanistici 20% della superficie d'intervento. indice di Sup. coperta: Se esistente Slp. max. esistente, Volume max. esistente Altezza massima edifici: H.max. esistente Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): RD 20% della SF</p>
Urbanizzazioni	<p>Realizzazione nuova rotatoria all'incrocio tra viale Europa, via Monte Nero e via Beccaria con relativi espropri. Realizzazione lungo via Europa di una pista ciclopedonale. Si richiede l'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti competenti per quanto riguarda le nuove reti di progetto e/o l'adeguamento delle reti esistenti. 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> — rete acque bianche; — rete acque reflue; — rete elettrica; — illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa; — rete telefonia, dati; — rete acquedotto; — rete gas metano; <p>le reti acque bianche e nere saranno separate.</p>
Indirizzi urbanistico-edilizi	<p>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</p>
Componente geologica	<p>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.</p>

Disposizioni
generali

Dovrà essere redatto il progetto di invarianza idraulica ed idrologica ai sensi del R.R. 23 novembre 2017, n. 7, così come modificato dal R.R. 19 aprile 2019, n. 8, in sede di presentazione del titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento.

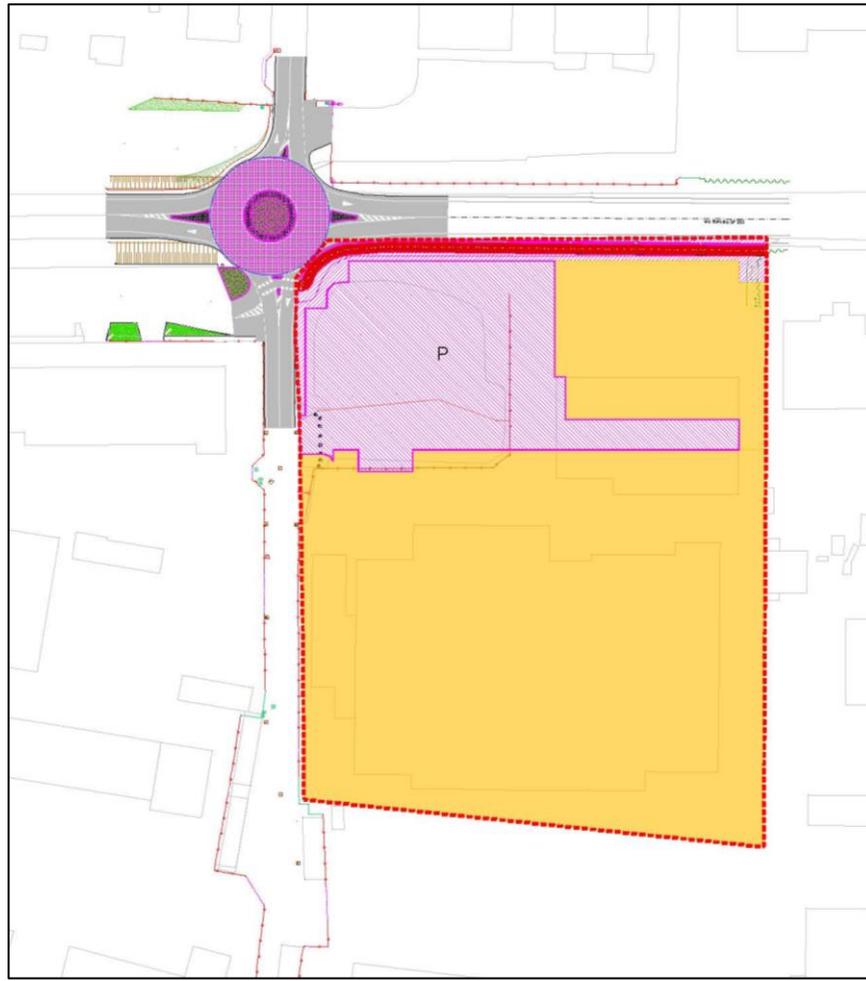
L'ambito è interessato parzialmente dalla zona di tutela assoluta di un pozzo pubblico (n. 34) posizionato lungo Via Beccaria, per le opere di captazione (criterio geometrico raggio 10 m dal punto di ubicazione del pozzo) e dalla fascia di rispetto delle opere di captazione per acque destinate al consumo umano, determinata con criterio temporale (criterio temporale t=60 giorni). Nella direttiva D.G.R. 10/04/2003 n.7/12693 sono descritti i criteri ed indirizzi in merito alla realizzazione di strutture ex novo nelle zone di rispetto delle aree di captazione esistenti (allegato 1).

Individuazione planimetrica di idonee aree a carico/scarico merci ai sensi dell'art. 4.1 allegato B Norme commerciali del PGT vigente. ~~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.~~

[Schema di indirizzo per l'ambito](#)



-  Ambito di intervento
-  Ambito fondiario
-  Aree per servizi
-  Area parcheggi pubblici
-  Connessione ciclopedonale



-  Ambito di intervento
-  Ambito fondiario
-  Aree per servizi
-  Aree per servizi esterne all'ambito
-  Area parcheggi pubblici
-  Connessione ciclopedonale

Le indicazioni grafiche sono puramente orientative, e possono essere oggetto di valutazione in fase di predisposizione della richiesta dei titoli abilitativi.