

COMUNE DI TRADATE (VA)

**PROPOSTA PRELIMINARE DI PIANO ATTUATIVO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-07**

RELAZIONE DESCRITTIVA

NOVEMBRE 2020

SOMMARIO

PROPOSTA PRELIMINARE DI Piano Attuativo	0
Ambito di trasformazione AT-07	0
RELAZIONE DESCRITTIVA	0
INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI INTERVENTO	2
LOCALIZZAZIONE	2
SITUAZIONE URBANISTICA	3
PROPOSTA PROGETTUALE	5
RETE SMALTIMENTO ACQUE	6
VERIFICHE URBANISTICHE	7
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	7
SUPERFICIE COPERTA	7
AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (Standard)	8
PARCHEGGI PERTINENZIALI	10
SUPERFICIE FILTRANTE	12
VINCOLI DERIVANTI DALLE AREE DI SALVAGUARDIA	13
ELENCO ELABORATI PIANO ATTUATIVO	14

LOCALIZZAZIONE



L'Area è localizzata nel territorio comunale di Tradate, frazione di Abbiate Guazzone lungo il tracciato della SP233 Varesina all' incrocio con Via C. Beccaria.

L'ambito oggetto del presente Piano Attuativo ricalca il perimetro dell'area di Trasformazione AT-07 individuata dal PGT vigente.

L'area edificata, sede di attività produttive industriali, attualmente dismessa con una superficie territoriale pari a 14.550,64 mq.

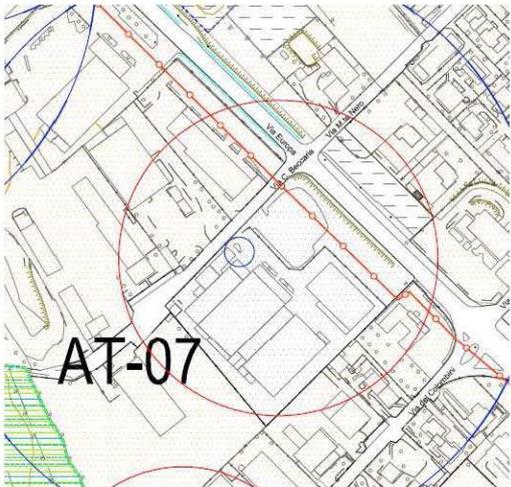
SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Tradate è stato approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 21.06.2014 ed è divenuto efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti avvenuta sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 26.11.2014.

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



AT-07





Destinazione funzionale PRG: zona omogenea D2, produttiva

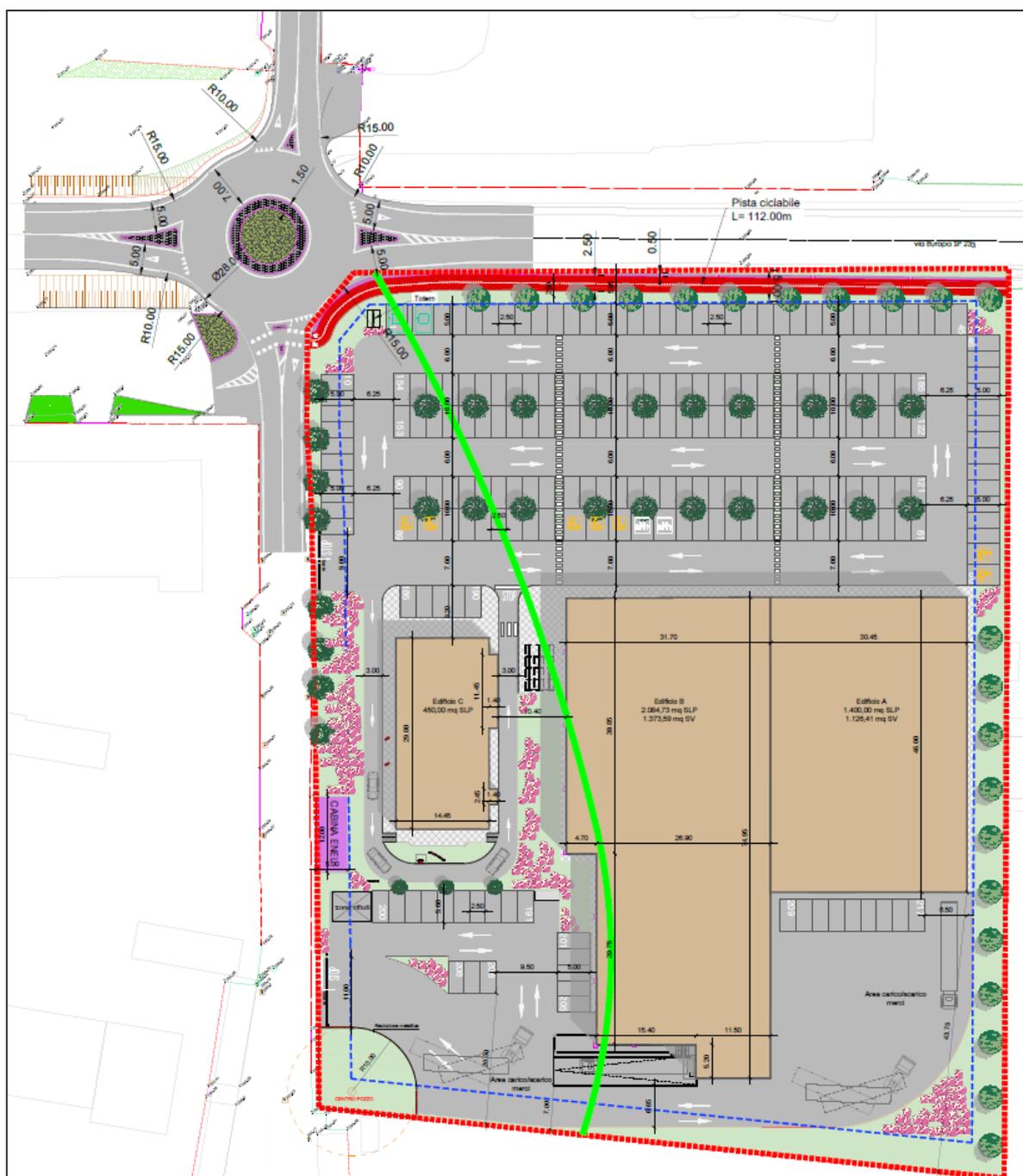
Stralcio scheda AT-07 - PGT Documento di Piano

L'ambito di Intervento viene classificato nell'Elaborato "Schede d'ambito di trasformazione" del Documento di Piano del PGT Vigente come AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-07.

In particolare la scheda del Documento di Piano del PGT Vigente consente l'insediamento di attività commerciali fino alla media struttura di vendita, attività produttive, pubblici esercizi e ludica, attraverso Piano-Programma.

Di seguito vengono individuati parametri urbanistici di progetto per dell'area di trasformazione AT-07:

- SLP max: SLP esistente (5.878.64 mq)
- Distanza minima dai confini: Dc m 5,00
- Distanza massima tra edifici: De m 10,00
- Standard per commerciale e para commerciale:
 - parcheggi pertinenziali: 100% superficie di vendita
 - standard urbanistici 100% della SLP
- Standard per esercizi di somministrazione:
 - parcheggi pertinenziali: 1 mq /10 mc
 - standard urbanistici 100% della SLP
- Superficie coperta: Sc max esistente (5.767.65 mq)
- Superficie filtrante: Rd 20 % della St
- Superficie catastale: 14.750.00 mq
- Superficie rilevata: 14.550,64 mq
- Altezza massima edifici esistenti rilevata: 8,00 m



Stralcio elaborato A 05 Planivolumetrico generale di progetto

La proposta progettuale risulta articolata in tre edifici, uno a pubblico esercizio (Edificio C) e due a destinazione commerciale (Edificio A e B) come media struttura di vendita articolata nella tipologia del centro commerciale aggregato con annesse area di carico e scarico merci ed ampie aree attrezzate a parcheggio e a verde. A completamento dell'ambito verrà realizzata una pista ciclopedonale lungo la Via Europa.

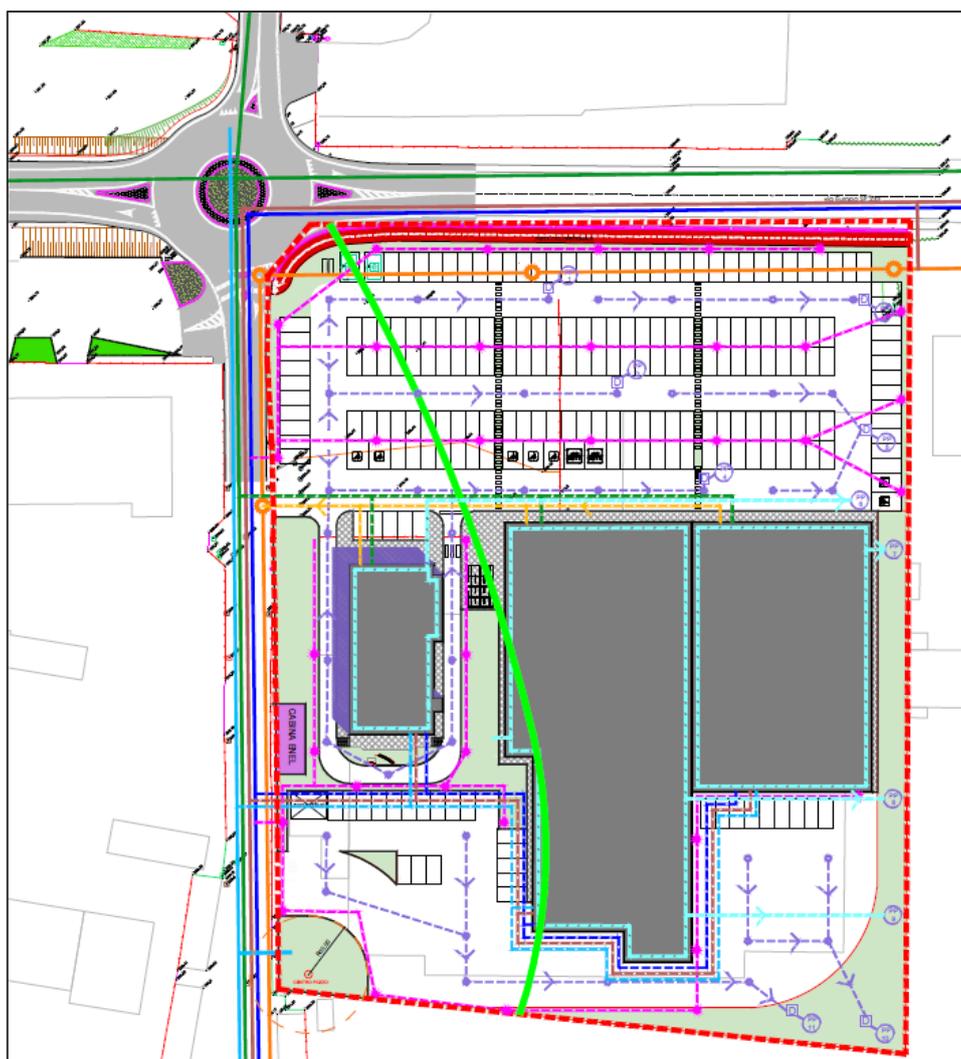
La distribuzione planivolumetrica proposta è puramente indicativa e non vincolante.

L'intervento presenta l'accesso e l'uscita su via C. Beccaria sul lato nord-ovest del lotto. Gli edifici in progetto presentano una forma rettangolare e un'altezza massima pari a circa 8 metri. L'ingresso principale degli edifici si trova sul lato nord-est.

RETE SMALTIMENTO ACQUE

Le acque meteoriche provenienti dalle aree a parcheggio e dalla viabilità interna dell'ambito saranno raccolte tramite caditoie sifonate di tipo stradale, convogliate verso i desoleatori opportunamente dimensionati e successivamente raccolte in pozzi perdenti previsti nelle indicazioni di invarianza idraulica (elab. B.05). Le acque meteoriche provenienti dalle coperture saranno anch'esse raccolte nei medesimi pozzi perdenti.

Le acque nere provenienti dagli edifici verranno smaltite direttamente nella rete fognaria pubblica lungo via C. Beccaria, perseguendo quanto previsto direttiva D.G.R. 10/04/2003 n.7/12693 illustra criteri ed indirizzi in merito alla realizzazione di nuove fognature all'interno delle zone di rispetto (allegato 1).



Stralcio elaborato A 09 Reti sottoservizi di progetto

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

Come specificato dalla scheda AT-07 la Superficie Lorda di Pavimento massima ammessa dal PGT per l'area di trasformazione è pari alla SLP esistente: mq 5.878,64

SLP di progetto:

Commercio - Edificio A	1.400,00 mq
Commercio - Edificio B	2.084,73 mq
Pubblici esercizi - Edificio C	450,00 mq
Totale SLP	3.934,73 Mq < 5.878,64 Mq

SUPERFICIE COPERTA

Come specificato dalla scheda AT-07 la Superficie Coperta massima ammessa dal PGT per l'area di trasformazione è pari alla SC esistente: mq 5.767,65

SC di progetto:

Commercio - Edificio A	1.400,00 mq
Commercio - Edificio B	2.122,00 mq
Pubblici esercizi - Edificio C	450,00 mq
Totale SLP	3.972,00 Mq < 5.757,65 Mq

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (STANDARD)

In base alla scheda AT-07 Variata del documento di Piano del P.G.T. la dotazione minima di superfici per servizi di interesse pubblico o generale per la funzione commerciale è pari a:

100% della SLP di cui il 50% minimo a parcheggi.

SLP di progetto:

Commercio - Edificio A	1.400,00 mq
Commercio - Edificio B	2.084,73 mq
Pubblici esercizi - Edificio C	450,00 mq
Totale SLP	3.934,73 Mq

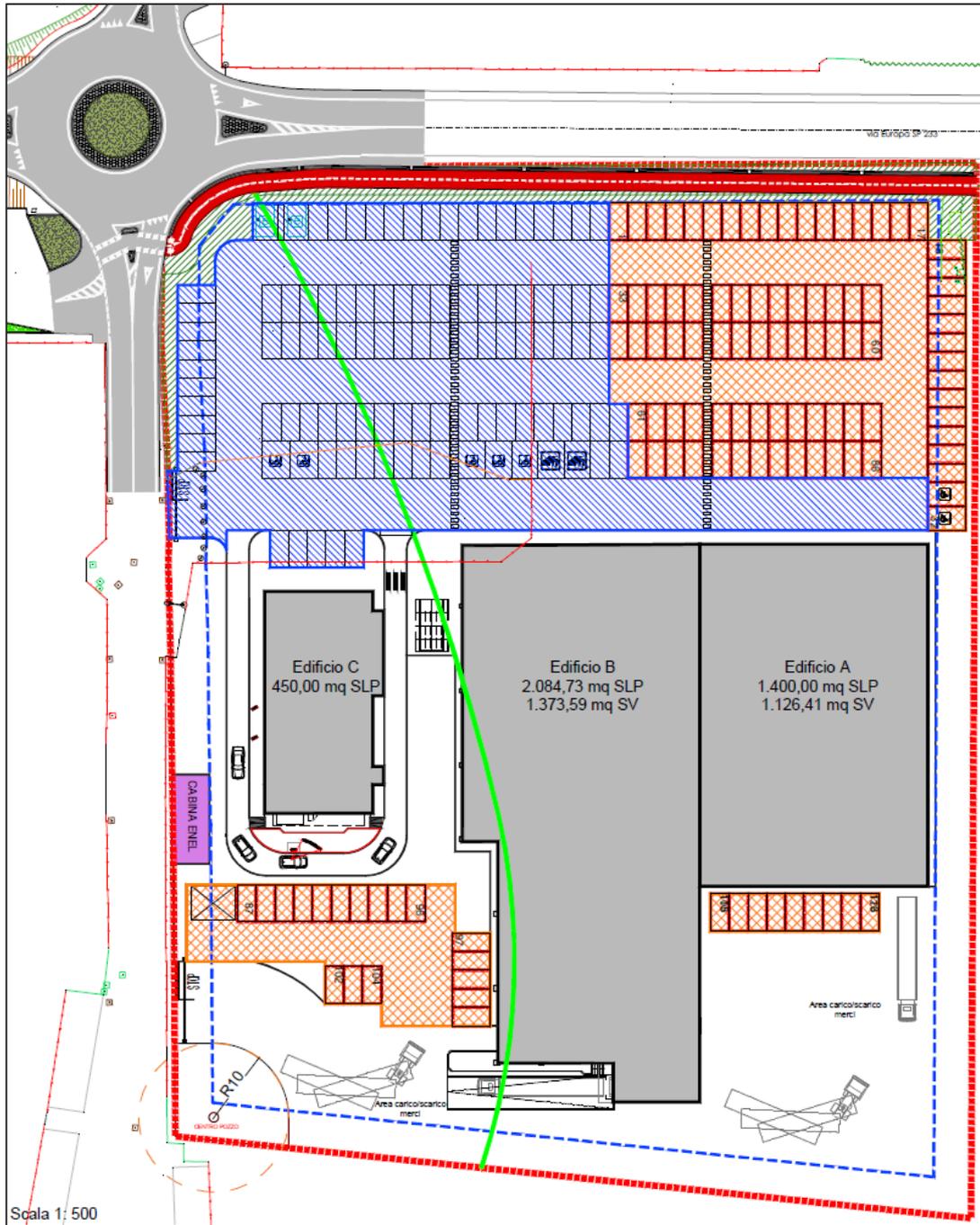
Area a standard minimo = mq 3.934,73 * 100 % = mq 3.934,73, di cui min. a parcheggio mq 1.967,37.

Area a standard di progetto: mq 3.148,22 < mq 3.934,73

Dotazione delle aree per servizi standard di progetto

Totale Verde	358,21 mq
Totale Parcheggi (min. 50%)	2.790,01 mq > 1.967,37
Totale Aree per Servizi di progetto	3.148,22 mq < 3.934,73
Totale Aree per Servizi da monetizzare	786,51 mq

Il Piano prevede la necessaria monetizzazione, in sostituzione della realizzazione di standard funzionali, nella misura eccedente la superficie a parcheggio minima da reperire in loco, di una superficie pari a mq 786,51.



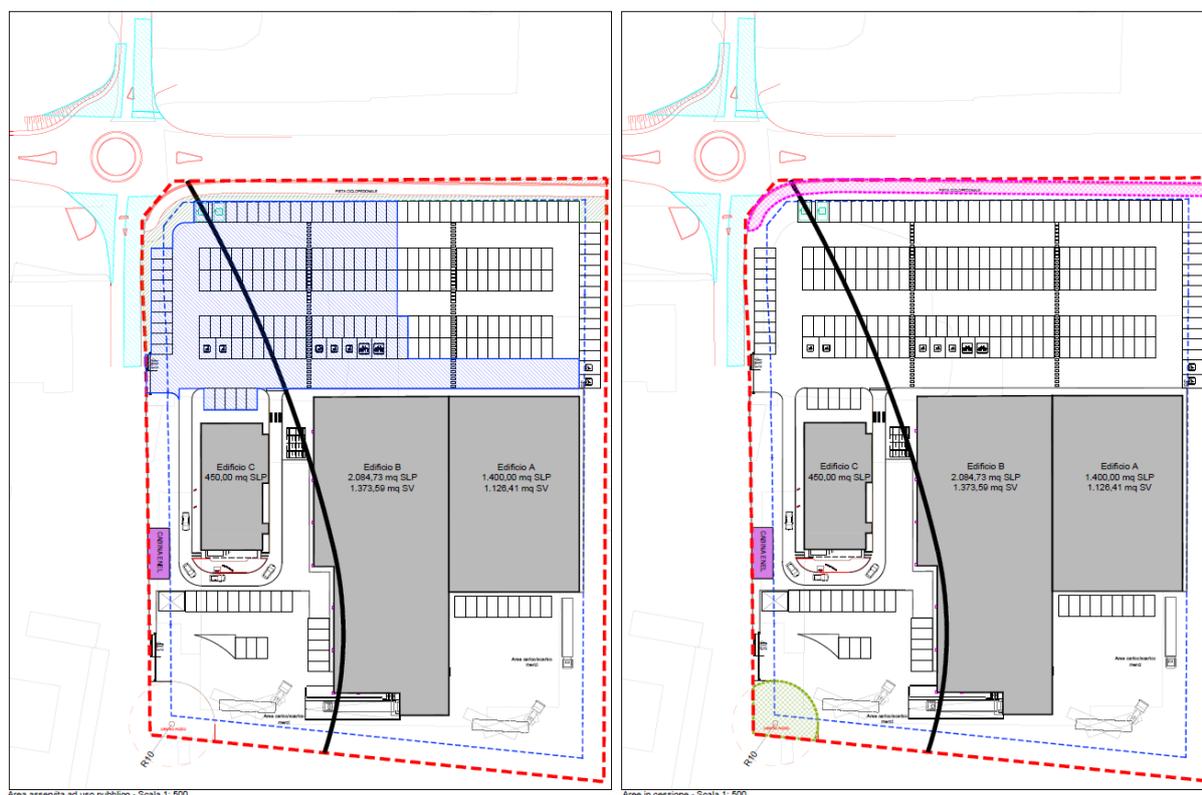
Stralci elaborato A 06 Verifiche urbanistiche

CESSIONI E ASSERVIMENTI

Il progetto prevede l'asservimento all'uso pubblico di aree per complessivi 3.148,22 mq corrispondenti alle aree per parcheggi e verde standard individuate.

È prevista inoltre la cessione gratuita al Comune di Tradate di aree per complessivi 970,36 mq suddivise come di seguito indicato:

- Area per pista ciclopedonale lungo SP233-Via Europa mq 334,70
- Area per rotatoria di progetto tra SP233-Via Europa e Via Bezzecca mq 459,20
- Aree di tutela del pozzo mq 176,20



Stralci elaborato A 07 - Regime dei suoli: cessioni e asservimenti

PARCHEGGI PERTINENZIALI

In materia di parcheggi pertinenziali le verifiche da fare sono le seguenti:

Edifici commerciali ed esercizi di somministrazione: 1mq/10 mc;

Edifici commerciali ed esercizi di somministrazione: 1 pa ogni 35 mq SLP.

Pertanto:

Dotazione minima parcheggi 1mq/10mc h 3,2 (art. 6.17 NTA) → Parcheggi pertinenziali min 1.115,11 mq

pertinenziali commercio	1 pa ∇ 35 mq SLP		→ Numero Posti auto min	100 pa
Dotazione minima parcheggi pertinenziali esercizi di somministrazione	1mq/10mc	h 3,2 (art. 6.17 NTA)	→ Parcheggi pertinenziali min	144,00 mq
	1 pa ∇ 35 mq SLP		→ Numero Posti auto min	13 pa
Dotazione minima parcheggi pertinenziali totale			Parcheggi pertinenziali minimi totali	1.259,11 mq 113 pa

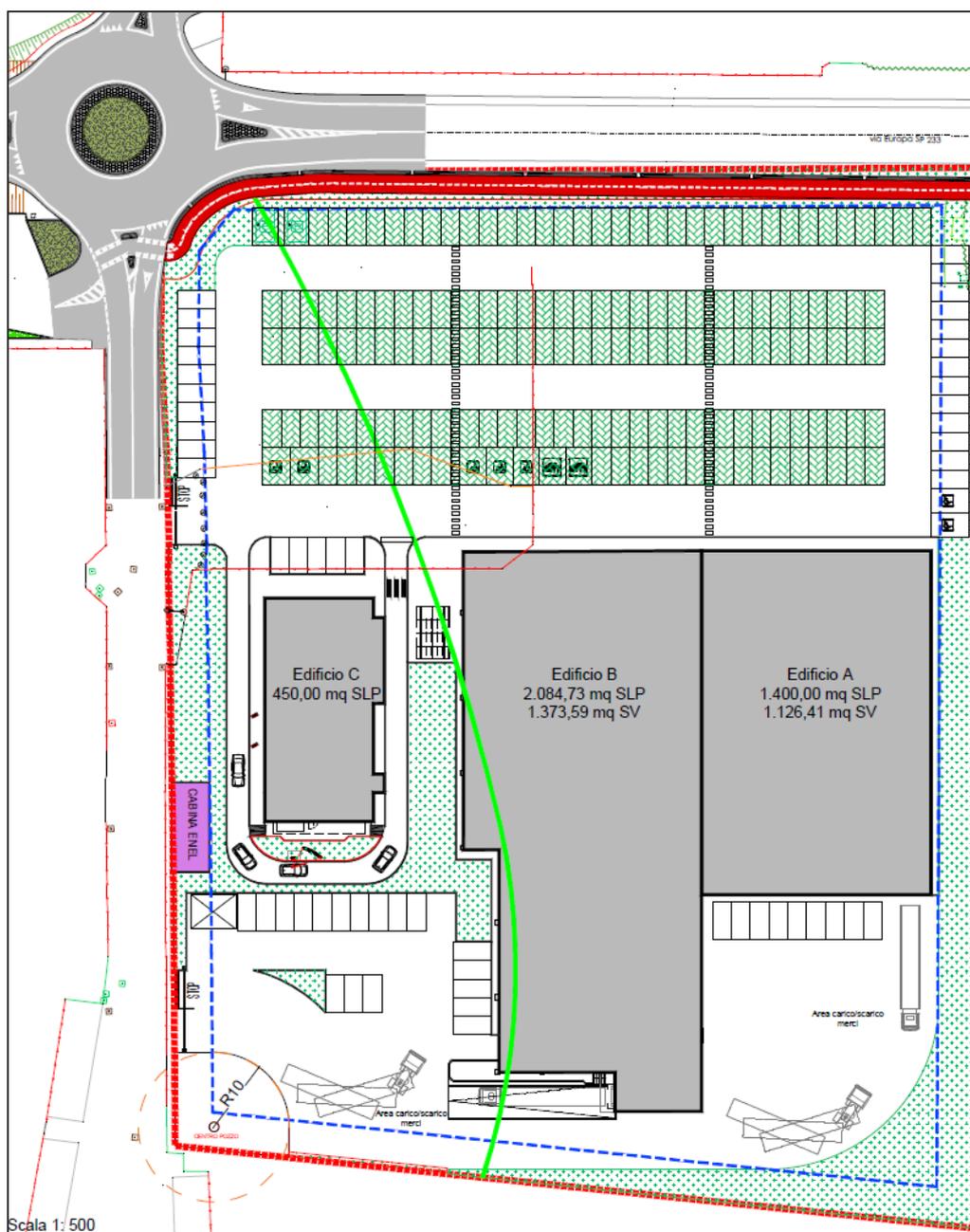
SUPERFICIE FILTRANTE

Come specificato dalla scheda AT-07 Variata la Superficie filtrante minima dal PGT per l'area di trasformazione è pari al 20% della Superficie territoriale (St).

Superficie filtrante minima = mq 14.550,64 x 20% = 2.910,13 Mq

Superficie filtrante di progetto: Mq 2.955,55 > 2.910,13 Mq

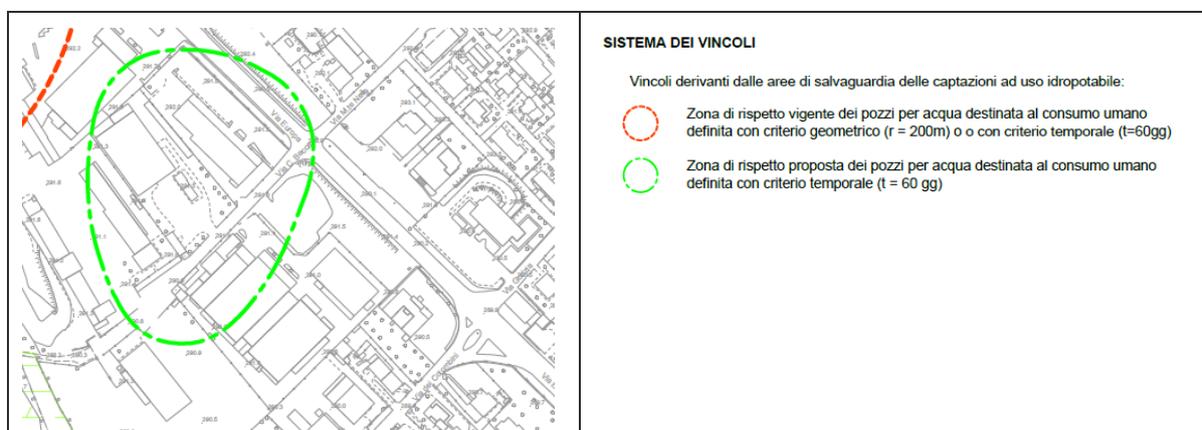
Per garantire la superficie minima filtrante, è stato necessario prevedere mq 2.100 di stalli autobloccanti drenanti, calcolando al 50% la loro potenzialità filtrante, per un totale effettivo di mq 1.050.



Stralci elaborato A 06 Verifiche superficie filtrante

VINCOLI DERIVANTI DALLE AREE DI SALVAGUARDIA

Si segnala all'interno del perimetro dell'ambito la presenza di un pozzo così come individuato nella "Tav.7 – Sistema dei vincoli" del PUGSS del Comune di Tradate di cui si riporta uno stralcio:



Nella presente fase progettuale è stata considerata la "Zona di Tutela Assoluta" prevedendo l'inedificazione negli intorni del pozzo per un intorno di 10 m di raggio dal pozzo.

Per delimitare la fascia di tutela assoluta dal resto della proprietà, verrà installata una recinzione così come prescritto dalla DGR 6/15137 del 27 giugno 1996).

In fase di progettazione esecutiva verranno attuate le specifiche previste dalla normativa vigente per la realizzazione delle reti dei sottoservizi (DGR 10/04/2013 n.7/12693).

Si segnala inoltre la presenza di una convenzione in essere stipulata tra la società Mazzuchelli1849 Spa proprietaria dell'ambito e la Prealpi Servizi Srl per la concessione all'uso del pozzo.

Aspetti urbanistici e convenzionali

A_01	Inquadramento territoriale	Varie
A_02	Individuazione catastale della proprietà	1: 500
A_03	Estratti P.G.T. vigente	Varie
A_04	Rilievo stato di fatto e calcolo Superficie Territoriale	1:500
A_05	Planivolumetrico generale di progetto	1: 200
A_06	Verifiche urbanistiche	1: 500
A_06.1	Dimostrazione analitica aree verde filtrante	1:200
A_06.2	Dimostrazione analitica aree standard	1:200
A_07	Regime dei suoli: cessioni e asservimenti	1: 500
A_08	Reti sottoservizi esistenti	1: 500
A_09	Reti sottoservizi di progetto	1: 500
A_10	Foto inserimenti e Render	
B_01	Bozza di convenzione	
B_02	Rilievo fotografico	
B_03	Relazione descrittiva	
B_04	Relazione previsionale clima acustico	
B_05	Relazione di compatibilità geologica e geotecnica	
B_06	Progetto di invarianza idraulica ed idrologica	
B_07	Esame di impatto paesistico	
B_08	Atti di proprietà	

Opere di urbanizzazione infrastrutturale

C_01	Corografia	1.10.000
C_02	Planimetria stato di fatto	1:500
C_03	Fotodocumentazione	
C_04	Libretto delle misure	
C_05	Monografie	
C_06	Planimetria stato di progetto	1:500
C_07	Planimetria di sovrapposizione	1:500
C_08	Sezioni tipo e particolari costruttivi	Varie
C_09	Relazione tecnica illustrativa	
C_10	Planimetria di progetto impianto elettrico	1:250

<i>C_11</i>	<i>Planimetria di progetto impianto di irrigazione aree verdi</i>	<i>1:250</i>
<i>C_12</i>	<i>Relazione tecnica illustrativa impianti</i>	
<i>C_13</i>	<i>Piano particellare</i>	<i>1:1.000</i>
<i>C_14</i>	<i>Elenco ditte</i>	
<i>C_15</i>	<i>Computo metrico estimativo e quadro economico</i>	
<i>C_16</i>	<i>Inquadramento progettuale pista ciclopedonale da Via Carso a Via Curiel</i>	