

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

1. Inquadramento

L'ambito urbano interessato dal progetto è situato nella frazione di Abbiate Guazzone nel Comune di Tradate (Zona cimitero), confinante con le vie Publio Virgilio Marone e Via Milite ignoto. Il lotto interessato dal PL occupa una superficie territoriale di forma irregolare di circa 6.390 mq attualmente inutilizzato.

I terreni sono intestati a:

- Battaini Carlo Fiorino nato a Tradate (VA) il 17/11/1948,
residente a Milano (MI) in Via Toce n.9
C.F. BTT CRL 48S17 L319L
in qualità di comproprietario per 3/144 del mappale 7950;
- Berni Bice nata a Milano (MI) il 23/02/1954,
residente a Milano (MI) in Tantardini n.15
C.F. BRN BCI 54B63 F205A
in qualità di comproprietario per 3/144 del mappale 7950;
- Cerana Domenico Francesco nato a Tradate (VA) il 01/03/1949,
residente a Milano (MI) in Via Sottocorno n.9
C.F. CRN DNC 49C01 L319A
in qualità di comproprietario per 24/144 del mappale 7950;
- Cerana Francesca nata a Tradate (VA) il 30/07/1962,
residente a Mozzate (CO) in Via Leopardi 47
C.F. CRN FNC 62L70 L319I
in qualità di comproprietario per 18/144 del mappale 7950;
- Cerana Gloria nata a Tradate (VA) il 10/03/1957,
residente a Introd (AO) in Via Norat Crè n.82
C.F. CRN GLR 57C50 L319K
in qualità di comproprietario per 21/144 del mappale 7950;
- Cerana Grazia Lucia Mariarosa nato a Tradate (VA) il 11/11/1951,
residente a Milano (MI) in Via Toce n.9
C.F. CRN GRZ 51S51 L319W
in qualità di comproprietario per 21/144 del mappale 7950;
- Cerana Massimo nata a Tradate (VA) il 23/04/1950,
residente a Milano (MI) in Tantardini n.15
C.F. CRN MSM 50D23 L319R
in qualità di comproprietario per 21/144 del mappale 7950;
- Cerana Monica nata a Tradate (VA) il 01/12/1953,
residente a Tradate (VA) in Anna Frank n.3
C.F. CRN MNC 53T41 L319U
in qualità di comproprietario per 24/144 del mappale 7950;
- Dayne Giorgio nato a Aosta (AO) il 30/11/1952,
residente a Introd (AO) in Via Norat Crè n.82
C.F. DYN GRG 52S30 A326W
in qualità di comproprietario per 3/144 del mappale 7950;
- Valtulini Claudio nato a Tradate (VA) il 28/03/1957,

residente a Mozzate (CO) in Via Leopardi 47
C.F. VLT CLD 57C28 L319A
in qualità di comproprietario per 3/144 del mappale 7950;

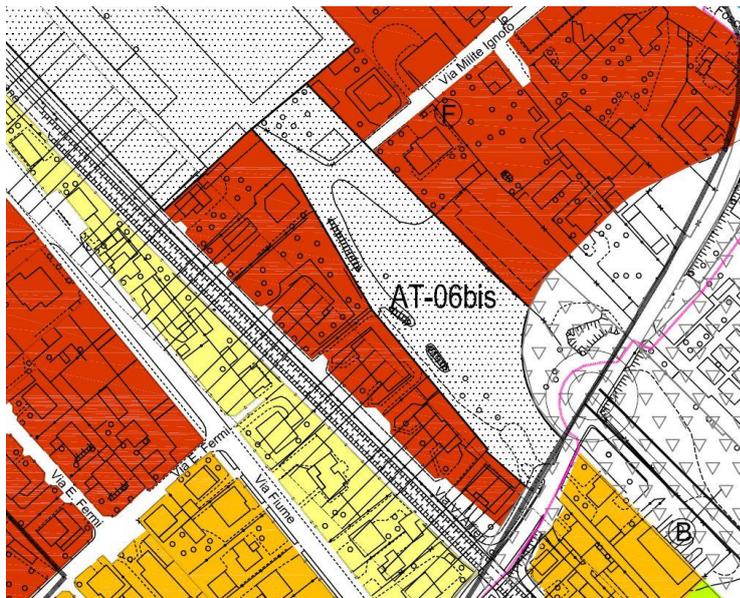
- Galli Luca nato a Tradate (VA) il 23/02/1976,
residente a Tradate (VA) in Via Alfieri 6/B
C.F. GLLLCU76B23L319I
in qualità di Socio Accomandatario dell'impresa
Galli Costruzioni Sas di Galli Luca & C.
con sede in Tradate (VA) Via Pavia Ang. Via Cremona
C.F. e P.I. 01832280125
proprietaria per 1/1 dei mappali 1080 e 2787;



L'area è zonizzata dal vigente PGT nel Documento di Piano come "Ambito T06-BIS" sottoposto a Piano Attuativo Comunale. Il documento DdP individua le seguenti indicazioni e criteri di riferimento progettuale:

Requisiti generali e funzioni ammesse

obbiettivi	<p>Si tratta di area in zona prevalentemente residenziale, limitrofa alla linea ferroviaria Laveno-Varese-Milano delle FNM, già prevista come edificabile nel precedente PRG, che si sviluppa con accesso dalla via Marone.</p> <p>La trasformazione urbanistica, attraverso Piano/Programma, avviene secondo i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Realizzazione di insediamento a destinazione prevalente residenziale; <p>l'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi:</p> <ol style="list-style-type: none">1) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e la formazione di uno standard coerente con l'Ambito di Trasformazione individuato dalla Amministrazione Comunale quale infrastruttura di miglioramento dell'efficienza/completamento a servizio della comunità;2) il Piano-Programma dovrà porre particolare attenzione a realizzare tutte le opere necessarie alla ricucitura urbanistica tra zona FNM e vie Maroni, Milite Ignoto, Foscolo;3) La formazione e sviluppo del Piano – programma può essere attuata per parti senza alcun vincolo per il rilascio dei titoli abilitativi <p>trattandosi di Piano-Programma attuativo, la proposta progettuale sarà sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio</p>
------------	--



Il progetto proposto è il seguente: in passato si sono riscontrate difficoltà nell'attuare il piano per l'intero in quanto i soggetti sono molti e in aggiunta ai costi elevati per attuare il piano hanno fatto sì che non si trovava un interesse economico vantaggioso per gli attuali proprietari, per fronteggiare a tale problematica si è optato con l'amministrazione comunale per una suddivisione dei costi tra gli attori e l'amministrazione Comunale come riportato nel computo metrico allegato.

2. Regole urbanistiche e ambientali

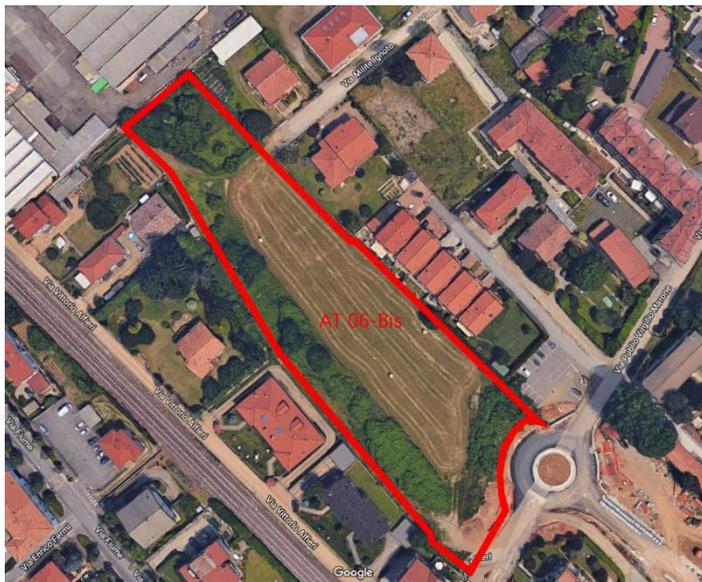
Alla luce della ripermimetrazione e della divisione dell'ambito, le regole urbanistiche e ambientali sono state modificate come segue:

LOCALIZZAZIONE PL	
Nome	AT - 06bis
Zona	PL, zona B3
N. proposta	107
Localizzazione	Via Marone
Mappali	Sez. AB mapp. 7950; 1080; 2787
s.t. mq	8000,00
s.f. mq	4500,00
Destinazione prevista	Residenziale flessibile

SUPERFICI MAPPALI OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE	
Indice fondiario concordato - If.	0,320
Superficie catastale mapp. 7950	6180,00 mq
Superficie catastale mapp. 1060	910,00 mq
Superficie catastale mapp. 2787	260,00 mq
Superficie catastale mappali in oggetto	7 350,00
Superficie rilevata mapp.7950,1060 e 2787 superficie rilevata = mq 5750,62+580,80+1022,14	7353,57
Superficie demaniale ex roggia	381,05
Superficie non compresa nel PL - parte mapp. 7950	580,80
Superficie reale considerabile ai fini del PL	6391,72

3. Assetto planivolumetrico

Il progetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la possibile futura costruzione di edifici di tipo residenziale sui mappali interessati dall'ambito di trasformazione. Il progetto prevede la



realizzazione di una strada di raccordo tra Via Marone e Via Milite ignoto oltre alla realizzazione fino a quanto di competenza di una strada di raccordo per il collegamento diretto con il centro di Abbiate. Inoltre verranno realizzati 15 posti auto che insieme alle urbanizzazioni sopra dette verranno cedute al comune, il tutto pari ad un'area di 1754,06 mq.

5. Ubicazione e descrizione dell'area

I lotti in esame consistono in terreni incolti in prossimità del cimitero di Abbiate Guazzone, cartograficamente nella parte sud-est del Comune di Tradate. L'ambito di trasformazione è compreso fra terreni edificati e in prossimità del nuovo sottopassaggio ferroviario. Nel terreno scorre un reticolo idrico minore totalmente intubato e canalizzato sotto il terreno, e lo percorre per tutta la sua lunghezza lungo il lato sud-ovest. Il terreno è pressoché pianeggiante ma sopraelevato rispetto a Via Marone sulla quale confina per il lato sud-est, ha invece la stessa quota nel punto di raccordo con Via Milite ignoto.

6. Opere di urbanizzazione primaria

6.1 Acqua, elettricità, luc, Telefonia/dati

In prossimità dell'area di intervento sono presenti i sottoservizi relativi a rete elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonia/dati ed acqua potabile che corrono tra la cucitura delle vie Milite Ignoto, Via Marone e il futuro collegamento con via Vittorio Alfieri tramite il passaggio sulla Ditta Nardi

6.2 Acque bianche

Per le acque bianche verranno realizzate le tubature e i relativi pozzetti sulla nuova via di PL.

6.3 Acque nere

Non è presente attualmente nel terreno nessuna condotta per le acque nere; verrà quindi realizzata appositamente nella nuova via del PL e sarà al servizio delle future abitazioni e raccoglierà anche la fognatura che l'amministrazione comunale realizzerà sulla via Milite Ignoto. Tale sarà infine raccordata alla stazione di sollevamento comunale posta nel terreno.

7. Consumo di suolo

La superficie massima assegnata per le costruzioni è pari a 2045,35 mq, applicando l'indice imposto di 0,32 mq/mq e le aree a verde lasciate per singolo lotto imposte sono pari ad un indice minimo del 30% del lotto mentre la superficie massima coperta è pari ad un indice massimo del 45%.

Non viene comunque diminuita la superficie standard da cedere corrispondente a 1754,06 mq, comunque superiore a quella richiesta.

8. Norme tecniche di attuazione di piano

H max: 8,50 mt tra edifici a falde e 10,00 mt tra edifici piani

Piani fuori terra: 2 Piani

Distanza edifici principali dai confini: 5 m

Distanza fabbricati: 10 m

Parcheggi privati pertinenziali: 1mq/10mc

INDICI E LIMITI PROPOSTI	
I.u.f. assegnato mq/mq	0,32
Distanza minima da confini - DC	5,00 m
Distanza minima tra edifici - DF	10,00 m
Parcheggi pertinenziali	1 mq/10 mc
Standard urbanistico minimo	18,00 mq/100 mc
Rapp. Di Copertura: compenso aree impermeabilizzate e a parcheggio	45%
Altezza massima tra edifici a falde - H max	8,50 m
Altezza massima edifici a tetto piatto	10,00 m
Superficie Drenante - SD	30%
VERIFICA INDICI E LIMITI SULLA SUPERFICIE REALE	
Superficie lorda pavimentabile - $S_{lp}=I_f \times S_{reale}$	mq
$S_{lp}= 0,32 \times 6391,71$ mq	2045,35
Superficie standard $(S_{lp} \times 3,20 / 100) \times 18$	mq
$S_{stand.} = 2045,35 \times 3,20 / 100 \times 18$	1178,12
Superficie prevista da cedere	mq
VERIFICATA	1754,06
Superficie coperta massima realizzabile	vedi singolo lotto
Superficie permeabile minima	vedi singolo lotto

Geom. Vincenzo Lombardo

