



Ufficio Urbanistico

Dott. Arch. Marco Padovan

tel. 0331/826809

fax 0331/826809

urbanistica@comune.tradate.va.it

comune.tradate@pec.regione.lombardia.it

Orari di ricevimento pubblico:
martedì, mercoledì, venerdì
dalle ore 11.00 alle 13.00
sabato dalle ore 10.00 alle 13.00

Egr. Autorità Procedente VAS
Geom. Leonardo Vella
SEDE

Egr. Autorità Competente VAS
Arch. Elena Masciocchi
SEDE

Tradate, 04/12/2013

Prot.21025

Risposta Parco Pineta dell'08/10/2013.

In relazione alle indicazioni espresse dal Parco Pineta si comunica quanto segue:

l'AT-01 individuato nel DDP viene ulteriormente precisato nel PDR e, la scheda relativa prescrive espressamente – nel caso di presentazione di Piano/Programma – la verifica della stabilità dei versanti, la inibizione alla modifica degli orli di scarpata fluviale, la realizzazione di pozzi a tenuta e il divieto di formazione pozzi perdenti in prossimità del pendio. Si recepisce la prescrizione che – ad eccezione delle parti di edificato esistenti – la trasformazione edilizia non potrà avvenire verso le aree di maggiore instabilità-sensibilità morfologica.

Si recepiscono le altre prescrizioni, sia per la piantumazione di specie autoctone per la formazione del verde di connessione della REC, come pure il riferimento agli artt. 4 e 5 del PTC vigente.

Distinti saluti



Ufficio di Piano
Dott. Arch. Marco Padovan



Ufficio Urbanistico

Dott. Arch. Marco Padovan

tel. 0331/826809

fax 0331/826809

urbanistica@comune.tradate.va.it

comune.tradate@pec.regione.lombardia.it

Orari di ricevimento pubblico:
martedì, mercoledì, venerdì
dalle ore 11.00 alle 13.00
sabato dalle ore 10.00 alle 13.00

Egr. Autorità Procedente VAS
Geom. Leonardo Vella
SEDE

Egr. Autorità Competente VAS
Arch. Elena Masciocchi
SEDE

Tradate, 04/12/2013

Prot.21024

Risposta Parere del 05/09/2013 prot. 15496.

Vista la prescrizione del parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, si comunica che il Comune di Tradate ottempererà a quanto previsto dalla norma relativamente alla redazione di relazione archeologica collegata alla fase di progettazione preliminare, ai sensi del d.Lgs. n. 163/2006, e secondo gli articoli riportati nella comunicazione:

- a) di tutte le opere pubbliche sopra e sotto soglia comunitaria;
- b) per lavori di "pubblica utilità" con finanziamento privato o pubblico pari o > 50% dei lavori;
- c) per opere di urbanizzazione sopra soglia comunitaria;
- d) per realizzazione di infrastrutture strategiche e insediamenti produttivi;
- e) per contratti nei Settori speciali.

Queste prescrizioni saranno inserite nel regolamento edilizio di prossima approvazione.

Distinti saluti



Ufficio di Piano
Dott. Arch. Marco Padovan



Ufficio Urbanistico

Dott. Arch. Marco Padovan

tel. 0331/826809

fax 0331/826809

urbanistica@comune.tradate.va.it

comune.tradate@pec.regione.lombardia.it

Orari di ricevimento pubblico:
martedì, mercoledì, venerdì
dalle ore 11.00 alle 13.00
sabato dalle ore 10.00 alle 13.00

Egr. Autorità Procedente VAS
Geom. Leonardo Vella
SEDE

Egr. Autorità Competente VAS
Arch. Elena Masciocchi
SEDE

Tradate, 04/12/2013

Prot.21023

Risposta Parere Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia, per seconda conferenza VAS del PGT Prot. 17657 12/10/2013.

Per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione, il Documento di Piano, nella documentazione sintetica ed essenziale, individua la localizzazione delle aree, ne traccia un profilo di indirizzo nelle schede.

Nel Piano delle Regole, questi Ambiti sono trattati in modo più approfondito, dunque le schede riportano la prescrizione – per l'AT01 – di sottoporre qualunque intervento di trasformazione edilizia ad autorizzazione paesaggistica, in quanto l'ambito ricade entro la fascia dei 150 m dei corsi d'acqua. A questo riguardo si trasmette la scheda relativa che evidenzia gli approfondimenti opportuni, significando che verranno in ogni caso integrate con le prescrizioni del presente parere. L'AT 04 prevede innanzitutto l'indirizzo di riqualificare e bonificare la zona, oltre a stabilire una attenta procedura di verifica delle proposte progettuali.

Distinti saluti.



Ufficio di Piano
Dott. Arch. Marco Padovan



CITTÀ DI
TRADATE

Ufficio Urbanistico

Dott. Arch. Marco Padovan

tel. 0331/826809

fax 0331/826809

urbanistica@comune.tradate.va.it

comune.tradate@pec.regione.lombardia.it

Orari di ricevimento pubblico:
martedì, mercoledì, venerdì
dalle ore 11.00 alle 13.00
sabato dalle ore 10.00 alle 13.00

Egr. Autorità Procedente VAS
Geom. Leonardo Vella
SEDE

Egr. Autorità Competente VAS
Arch. Elena Masciocchi
SEDE

Tradate, 04/12/2013

Prot. 21022

Risposta Parere Comando Militare Esercito Lombardia SM Ufficio Personale, Logistico e Servizi Militari, per seconda conferenza VAS del PGT Prot. 19086 04/11/2013.

In relazione alla problematica sollevata dal Comando Militare, circa il non corretto azionamento acustico della zona "quartiere Ceppine" in quanto in prossimità del Poligono di tiro, quindi da valutare in classe V o VI e non II, si preannuncia che, dopo l'approvazione definitiva del PGT, dovrà essere aggiornata la zonizzazione acustica, anche in funzione della nuova normativa vigente. In tal senso, è stato predisposto uno studio sul territorio comunale, in collaborazione con ARPA per verificare i più recenti livelli di rumorosità ed inquinamento acustico, quale riferimento tecnico per l'aggiornamento del Piano di settore.

Si stabilisce quindi di ottemperare alle rettifiche segnalate dal Comando militare medesimo.

Distinti saluti.



Ufficio di Piano
Dott. Arch. Marco Padovan



CITTÀ DI
TRADATE

Ufficio Urbanistico

Dott. Arch. Marco Padovan

tel. 0331/826809

fax 0331/826809

urbanistica@comune.tradate.va.it

comune.tradate@pec.regione.lombardia.it

Orari di ricevimento pubblico:
martedì, mercoledì, venerdì
dalle ore 11.00 alle 13.00
sabato dalle ore 10.00 alle 13.00

Egr. Autorità Procedente VAS

Geom. Leonardo Vella

SEDE

Egr. Autorità Competente VAS

Arch. Elena Masciocchi

SEDE

Tradate, 04/12/2013

Prot.21021

Risposta Parere ASL 02/11/2013 prot. 18985.

Viste le osservazioni e prescrizioni del parere ASL, si comunica che:

- il PDR prevede la compatibilità degli AT rispetto alla destinazione funzionale delle zone circostanti, come pure il rispetto dei vincoli amministrativi ed ambientali, prescrivendo nelle schede la valutazione e mitigazione dell'impatto antropico derivante dagli insediamenti futuri, in particolare attraverso miglioramento dello stato di fatto degli AT-01, AT-04, AT-05, nonché delle fasce di protezione previste nella tav. 25 REC come alberature e vegetazione di carattere tampone e fonoassorbente;
- le NTA del PDR prevedono distanze specifiche tra l'abitato e le aree destinate per allevamenti di animali, come pure individuano zone specifiche per lo sviluppo produttivo separate dalle zone residenziali;
- la cartografia mostra, nei tematismi del PGT, il centro Edificato ai sensi dell'art. 18 l. 864/71, nonché le aree pedonali e ciclopedonali, esistenti e di progetto; il perimetro del centro abitato ai sensi del codice della strada è stato individuato come strato informativo che può essere evidenziato nei casi in cui occorra;
- sono state individuate le fasce di rispetto cimiteriali (cimitero capoluogo e di Abbiate Guazzone), come pure quelli degli elettrodotti, depositi rifiuti temporanei, corsi d'acqua, fasce stradali;
- per quanto riguarda la zonizzazione acustica, si fa riferimento al Piano di zonizzazione acustica approvato con Del. Di C.C. n. 97 del 05/10/1997, prevedendone l'aggiornamento e adeguamento alla normativa vigente, compreso i valori di scostamento dei valori limite superiori a 5 db(A);
- la componente del PdS collegata al PUGSS fornirà la documentazione di riferimento per le reti in sottosuolo tra cui la rete fognaria, i bacini serviti e le previsioni di completamento e sviluppo, sia in funzione degli AT, sia in relazione alle zone del TUC che necessitano di completamenti della rete;

- il regolamento edilizio, in corso di aggiornamento, introdurrà alcuni concetti già in parte recepiti in provvedimenti e delibere di giunta comunale che vengono sistematizzati per ottenere un insieme organico di norme cui fare riferimento, come il recupero acque meteoriche, attraverso serbatoi e cisterne, il riutilizzo di acque grigie per usi domestici (alimentazione cassette scarichi), la verifica progettuale e la mitigazione di gas radon indoor;
- la componente geologica e sismica del PGT è stata predisposta, è stata già pubblicata in occasione della messa a disposizione del PGT trenta giorni prima dell'adozione del PGT e la documentazione sarà trasmessa ad ASL per il parere di competenza;
- l'ambito AT-07 è interessato da fascia di rispetto di pozzo ad uso idropotabile (l'AT-01 non è interessato da zone di rispetto pozzi); si concorda con la prescrizione di protezione delle falde idriche a norma e del divieto di dispersione acque nel sottosuolo. In generale si persegue la rideterminazione delle fasce di rispetto pozzi con il criterio temporale come previsto dalla normativa: dovrà essere approfondito il tema degli allacciamenti di alcuni piezometri collegati alla rete acquedotto in periodi di forte riduzione della risorsa idrica, valutando da un lato l'opportunità di mantenerli collegati anche se inattivi, riverificando il fabbisogno reale in funzione dello sviluppo demografico, la possibilità di uso di risorse alternative, la ricerca di nuove fonti con chiusura definitiva dei pozzi e piezometri inutilizzati, infine la ridefinizione delle fasce di rispetto dei collegamenti attivi con il criterio temporale;
- il Regolamento Edilizio prevederà per ogni intervento di nuova costruzione, il rilascio dell'attestazione da parte dei soggetti gestori dei sistemi finali di collettamento e depurazione circa la capacità di deflusso e smaltimento dei maggiori carichi inquinanti;
- si recepisce la prescrizione - per interventi di trasformazione degli AT-06, AT-7 e AT-08 - di far redigere studi di approfondimento per sostenibilità degli impatti considerati in vicinanza a insediamenti residenziali, con limitazioni a quelle industrie insalubri di prima classe (se ricadenti nel perimetro del centro edificato ex L. 865/71, limite esteso anche per industrie insalubri di seconda classe o comunque fonte di emissioni di varia natura);
- per quanto riguarda la prevenzione e riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente, il comune completerà l'obiettivo di fluidificazione del traffico attraverso l'ultimazione delle rotatorie già previste nonché la realizzazione di quella ad intersezione tra le vie M. Grappa, Rossini, Brenna, incrocio delicato dal punto di vista della pericolosità, la formazione di percorsi ciclo-pedonali e di sottopassi o passaggi alternativi;
- le norme del PDR, in esecuzione agli indirizzi del DDP, prevedono premialità ed incentivi collegati all'edificazione o ristrutturazione che persegua obiettivi di risparmio energetico;
- il DDP indirizza il PGT verso un sostanziale riequilibrio dello sviluppo consentito dal vigente PRG, in questo senso la riduzione del numero di Piani di lottizzazione previsti nel PRG e la riduzione degli indici edificatori consente di rivedere il Piano Urbano del Traffico, che dovrà essere riconfigurato rispetto alla riduzione dello sviluppo demografico ed urbanistico. Come è noto, la Provincia e la Regione Lombardia hanno come normativa cogente rispetto ai PGT proprio la viabilità, quindi il Comune di Tradate sarà interessato dai tracciati di Pedemontana (S-9 a) e della bretella tra via XI febbraio e la SP2 (S-30).
- Il PGT persegue gli indirizzi di non consumo ulteriore di suolo agricolo e questo consente di limitare qualunque trasformazione dei suoli che possa compromettere l'attuale equilibrio territoriale;
- Il nuovo Regolamento edilizio dovrà prevedere e confermare le specifiche per la prevenzione delle esposizioni al radon e per l'uso di impianti e combustibili meno inquinanti;
- Per il sistema verde, la Rete ecologica comunale prevede il riconoscimento e la definizione di alcune azioni che garantiscono il mantenimento e lo sviluppo di aree verdi anche all'interno del TUC che consentono di migliorare la qualità della vita urbana; altre azioni come le zone a 30 km/h o pedonalizzazioni di alcune aree del centro potranno essere previste in occasione dell'aggiornamento del P.T.U.;

- Il Regolamento edilizio, ma anche il PDR specificano ulteriormente quegli accorgimenti atti a preservare la popolazione dagli effetti negativi della esposizione all'emissione di onde elettromagnetiche delle antenne di telefonia cellulare;
- Per quanto riguarda gli elettrodotti, le fasce di rispetto sono quelle definite da TERNA e trasmesse al comune, nessuno di essi interseca zone abitate;
- Le schede di alcuni AT per riqualificazione aree dismesse prevedono la bonifica dei siti e la caratterizzazione dei suoli secondo normativa;
- Il PGT fa riferimento al Regolamento Comunale d'Igiene, il regolamento edilizio prevederà il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Le modifiche di destinazione d'uso devono rispettare le prescrizioni minime del R.C.I.;
- Le superfici drenanti sono state individuate con percentuale pari o superiore al 30% per residenza e pari o superiore al 15% per insediamenti produttivi e commerciali;
- Il Regolamento edilizio prevederà di considerare filtrante al 50% le superfici in autobloccanti o prato armato, e gli autobloccanti in PVC al 100%;
- Sono inoltre accolte (e saranno inserite nel nuovo regolamento edilizio) tutte le raccomandazioni collegate a:
 - a) distanza concimaie da abitazioni non < 50 m,
 - b) spandimento liquami a distanza non < 100 m da case di civile abitazione,
 - c) idoneo recapito acque reflue e meteoriche,
 - d) prescrizioni per interventi di demolizione di edifici,
 - e) inserimento dispositivi di ancoraggio per eliminazione cadute da coperture.

Si ritiene quanto sopra utile supporto, non esaustivo ma positivo nell'ambito della collaborazione tra enti.

Distinti saluti

Tradate, il xxx



Ufficio di Piano
Dott. Arch. Marco Padovan



CITTÀ DI
TRADATE

Ufficio Urbanistico

Dott. Arch. Marco Padovan

tel. 0331/826809

fax 0331/826809

urbanistica@comune.tradate.va.it

comune.tradate@pec.regione.lombardia.it

Orari di ricevimento pubblico:
martedì, mercoledì, venerdì
dalle ore 11.00 alle 13.00
sabato dalle ore 10.00 alle 13.00

Egr. Autorità Procedente VAS
Geom. Leonardo Vella
SEDE

Egr. Autorità Competente VAS
Arch. Elena Masciocchi
SEDE

Tradate, 04/12/2013

Prot.21026

Risposta Parere ARPA per seconda conferenza VAS del PGT.

Visto il Parere favorevole di ARPA Lombardia, Provincia di Varese, si comunica quanto segue:

1) PREMESSE

Il DDP esprime in prima istanza una sintesi degli approfondimenti svolti e dell'analisi territoriale del comune di Tradate; in relazione alle verifiche di sovradimensionamento derivanti dal precedente PRG, si integrano le indicazioni con i seguenti approfondimenti:

La relazione perviene ad una volumetria effettiva di mc 4.180.000,00 residenziali:

zone PRG	volumi schede mc
VP	427.676,26
A1	90.526,99
A2	743.068,21
B1	564.149,24
B2	1.123.765,92
B3	960.354,94
C1-2	270.579,80
	4.180.121,36
Totale mc	Arr. a mc 4.180.000,00

Tale quantità volumetrica complessiva, se rapportata alla popolazione attuale (dato non ISTAT al 16/10/2012 = 18.475 ab. , Dato al 31/12/2012 18.405 abitanti) pari a 18.400 ab., determina una cubatura pro-capite, pari a:

mc 4.180.000,00 / 18.400 ab. = 227,17, arrotondato a 227,00 mc.

Per inciso, il dato restituito da ISTAT per il Comune di Tradate, al 31/12/2012 è di 18.169 abitanti: va specificato che i dati della popolazione sono anch'essi in continua modifica, a causa del recente censimento della popolazione (2011), quindi dati certi e certificati da ISTAT si potranno avere solo dopo la fine del 2013 (come precisato dai funzionari del settore demografico).

Il DM 1444/1968 ipotizzava un fabbisogno pro-capite pari a 100,00 mc/ab. Circa la metà rispetto a quello realisticamente riscontrato dalla attuazione del PRG.

Il DDP ha ipotizzato i principali fattori che hanno prodotto il sovradimensionamento:

a) i dati di partenza del PRG erano già sovradimensionati nella variante generale al PRG

b) la dimensione temporale del PRG, diversa da quella del PGT (il primo valido a tempo indeterminato o con orizzonti temporali ventennali, il secondo con validità quinquennale);

c) la assenza di strumenti di monitoraggio del PRG, per capire se la direzione impressa allo sviluppo territoriale fosse idonea allo sviluppo demografico ed a quello socio-economico, e correggere eventuali distorsioni (il PGT ha un monitoraggio previsto dalla VAS);

d) Il dato dimensionale pro-capite di mc 4.180.000,00 / 18.400 ab. = 227,00 mc ricavato nel paragrafo precedente, rispecchia una serie di aspetti sociali e demografici che si sono sviluppati anche sul nostro territorio:

a parità di parco edificato, il n. di abitanti è diminuito in proporzione (i componenti per nucleo familiare sono diminuiti ed i nuclei monoparentali sono in costante aumento);

spesso le precedenti generazioni lasciano ai figli edifici che erano stati progettati o ampliati per un n. maggiore di componenti il nucleo familiare, quindi la superficie utile pro-capite e la relativa cubatura è maggiore rispetto a quella indicata nel DM sopraccitato;

gli edifici dei nuclei di antica formazione restano sottoutilizzati o disabitati poichè presentano costi elevati per intraprendere attività di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, inoltre sono spesso costituiti da immobili in pluriproprietà, gravati da servitù ed altre problematiche, quindi la cubatura degli edifici inutilizzati si somma a quella effettiva pro-capite;

l'incremento dell'edificato, che sembra del tutto sovradimensionato rispetto alle attuali esigenze è anche conseguenza di parametri e coefficienti urbanistici datati e rispondenti alle esigenze degli anni 60, periodo della elaborazione delle norme cogenti in materia urbanistico-edilizia, come il D.M. 1444/68. il boom economico ed il corrispondente boom demografico dei primi anni '60, ha sicuramente condizionato le procedure per effettuare i calcoli di previsione del fabbisogno edilizio futuro, che oggi risultano obsolete;

facendo riferimento alla Tabella ISTAT relativa alla composizione degli alloggi di cui alla parte I (punto 5.5) si osserva quanto segue:

COMUNI	Numero di stanze						
	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
Tradate	173	1061	2830	6059	3149	2623	15895

Ciò significa che la maggior parte degli alloggi a Tradate è composto da 4 vani, con una superficie media di circa 80 mq, quindi un volume di circa 260 mc/alloggio (m 80,00 * h. m. 3,20), sicuramente superiore al valore del D.M. 1444/68, ma in linea con la cubatura pro-capite ricavata dal dato dimensionale sopra riportato di 227 mc.

Rispetto al dato reale, correlato all'analisi sull'edificato esistente, per la proiezione futura è opportuno utilizzare il parametro di 150 mc/ab-vano, un dimensionamento consono con la tabella del n. vani per alloggio da tabella ISTAT, al di là di quanto già realizzato o in corso di attuazione, vale a dire su piani attuativi previsti nel vigente PRG e Ambiti di trasformazione.

La previsione di sviluppo urbanistico su nuovi interventi del PGT risulta la seguente.

TAVOLA 17											
PIANI ATTUATIVI da realizzare											
	LOCALITA'	P.E.	tipo	Zona Omog.	I.F. mc/mq	var.	s.f./s.t.	volume amm./ut.	ab. Teor.	ab.	
0006	Via Broggi		P.L. res.	VP	0,25		13.330,00	3.332,50	22	150	
0016	Via Fermi	574/04	P.E.E.P.	B1	0,80		2.943,00	2.354,40	16		
0017	Via Europa/Monte S. Michele	03/12	P.L. com.	D4	-		3.240,00	-	-		
0019	Via M.S.Martino lotto 2		P.L. res.	B2	1,30	si	750,00	975,00	7		
0020	Via Curiel lotto A		P.L. art.	D2	-		2.220,00	-	-		
0022	Via P. Micca	38/08	P.L. res.	B2	1,30		8.940,00	11.622,00	77		
0006	Via Manzoni		P.L. res.	B3	1,50		480,00	720,00	5		
0023	Via P. Micca		P.L. com.	D4	-		4.620,00	-	-		
TOTALE A							36.523,00	19.003,90		127	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE											
N.	LOCALITA'	funzione ambito	Zona Omog.	s.f. mc/mq	s.f./s.t. mq	vol. PGT su i.f. assegnato	ab. teor.	ab.			
AT-01	via XI febbraio	Residenziale	B2	1,30	4.670,00	6.071,00	40	150			
AT-02	via Campilunghi 0002	Residenziale	B1	0,80	1.900,00	1.520,00	10				
AT-03	Via Brandenera-Rossini 0003/0004	Residenziale	B2	1,30	4.060,00	5.278,00	35				
AT-04	via Cascinetta	Residenziale	B1	0,80	2.777,00	2.221,60	15				
AT-05	via M.San Michele - Pasubio	Residenziale	B2	1,30	5.900,00	7.670,00	51				
AT-06	via V. Veneto 0012	Produttivo, flessibile	D1-D3	-	14.120,00	-	-	-			
AT-06bis	Marone 0013	Residenziale	B2	1,30	6.900,00	8.970,00	60				
AT-07	Via Europa produttivo	Produttivo, flessibile	D1	-	14.450,00	-	-	-			
AT-08	via Colombini ex discarica	Produttivo	D1	-	8.870,00	-	-	-			
TOTALE B							63.647,00	31.730,60		212	
CALCOLO ABITANTI TEORICI							127	212		338	
TOTALE A + B							127	212		338	

Sulla base di questo parametro, si effettua -- a titolo indicativo -- un calcolo anche sui Piani Attuativi già convenzionati in corso di realizzazione,

PIANI IN ATTUAZIONE

LOCALITA'	tipo	Zona Omog.	I.F. mc/mq	var.	s.f./s.t.	volume amm./ut.	volume amm./ut.	sup. coperta	ab. Teor. 150 mc/ab
001 Via C. Rossini	P.I.I. res. P.I.I. comD4	B0	1,20	si	32.426,00	28.980,00	32.280,00	4.230,00	215
002 Via Monte Grappa	P.L. res.	D4	1,00		5.350,00		4.407,00	2.675,00	0
003 Via Campi Lunghi	P.L. res.	B2	1,50	si	7.587,00	10.464,00	9.706,45	2.910,00	65
004 Via Turati Lotto A-B	P.L. res.	B1-B2	1,00	si	6.860,00	2.451,37	2.438,91	320,51	16
005 Via Manzoni	P.R. res.	A2	-	si	-	4.001,79	3.928,92	649,61	26
006 Via Rosmini	P.L. res.	B1	1,00		1.400,00	3.377,76	3.377,76	521,48	23
007 Via Borsellino	P.L. res.	B2	1,50	no	9.477,00	11.030,76	10.877,00	2.035,00	9
008 Via Rigamonti-Mayer	P.L. res.	B1	1,00	si	20.487,00	20.487,00	3.542	9.219,15	73
009 Via Tacito	P.L. res.	VP	0,50	si	2.646,96	1.323,48	1.229,25	491,00	24
0005 Via De Gasperi	P.L. res.	B2	1,50	si	2.849,00	2.909,66	2.909,00	1.282,05	8
010 Via Manzoni	P.L. res.	B3	2,00		490,00	980,00	980,00	220,50	19
TOTALE					89.082,96	86.425,82	76.096,29	24.963,80	478

PIANI IN ATTUAZIONE

LOCALITA'	tipo	Zona Omog.	I.F. mc/mq	var.	s.f./s.t.	volume amm./ut.	volume amm./ut.	sup. coperta	ab. Teor. 150 mc/ab
011 Via Broggi-Inzoli Lotto A	P.I.I. res. P.I.I. res.	VP	0,50	si	15.204,00		7.600,00	6081,6	51
011 Via Broggi-Inzoli Lotto B	P.I.I. res.	B2	1,50	si	13.320,00		7.200,00	5328	48
012 Via Trento Trieste	P.L. res.	B2	1,50	si	2.363,00	3.544,95	2.835,00	654	19
013 Via Albisetti/via s. Ambrogio	P.L. res.	B1	1,00	no	4.094,00	2.806,89	2.807,00	904	19
014 via Bianchi	Art. 5 P.I.I. res.	D2		si	6.240,00			3120	-
015 Corso Bernacchi	P.L. res.	A2			-	9.400,00	9.400,00		63
017 Via Marconi (ex Moplast)	P.L. res. P.I.I. res.	B3/B2	2,00		13.570,00	25.731,50	25.731,50	6106,5	172
018 Via Isonzo (ex Iesa)	P.L. res.	B3	2,00	si	21.994,47	43.988,00	43.988,00	5710,74	293
019 Viale Marconi (ex saporiti)	P.L. res.	B3	2,00	si	19.769,11	39.538,22	39.298,25	4636,22	262

020	Via Giotto	P.L. res.	B2	1,50	2.228,00	3.342,00	2.922,00	924	19
021	Via Mazzini Drago	P.L. res.	VP	0,50	4.530,00	1.978,03	1.978,03	1812	13
022	Via Giotto - via Tiziano	P.E.E.P.	B3	2,00	5.764,00	5.812,00	5.600,00	824	
023	Via Ca ' Rossa	P.R. res.	A2		-	4.584,32	3.510,63	521,1	23
023	Via Ca' Rossa	P.L. res.	VP	0,50	4.650,47	2.090,73	1.733,21	630,2	12
024	Via Ai Ronchi	P.L. res.	VP	0,50	5.273,36	2.486,74	2.487,00	740	17
039	via Broggi	PEEP	B1	0,50	4.380,00	2.190,00		800	
		P.I.I.							
026	Via Foscolo-Marone	res.	B3	2,00	35.877,00	36.759,00	36.759,00	16144,65	245
		P.I.I.							
027	via M. San Michele	com.	D4	1,00	12.200,00			6100	-
		P.I.I.							
027	via Don Tornaghi	com.	stand.	1,00	12.320,00			6160	-
			D2-						
028	Via Oslavia-Montenero	P.I.I.	B2	1,00	4.437,00	3.946,42	3.120,00	318	-
030	Via Curiel lotto B	P.L. art.	D2	1,00	1.827,55			913,775	-
		P.L.							
031	Viale Europa (ex Fornace)	com.	D4	1,00	61.700,00			30850	-
032	Via M. San Martino lotto 1	P.L. res.	B2	1,50	850,77	1.276,15	1.276,15	340,308	9
033	Via Fermi	P.L. res.	B1	1,00	3.180,00	2.592,30	2.592,30	1431	17
034	Via Fermi	P.L. res.	B2	1,50	9.990,00	5.730,00	5.730,00	4495,5	38
035	Via P. Micca	P.L. res.	B2	1,50	4.330,00	6.495,00	9.742,50	1732	65
036	Via Fiume - Einstein	art. 5	D1-D4	1,00	7.700,00			3850	-
		P.L.							
037	Via Torricelli	com.	D4	1,00	3.156,00	2.090,00		615,5	
038	Via Premuda	P.L. res.	VP	0,50	953,17	368,56	355,00	127	
TOTALE					280.948,73	206.382,25	216.310,57		1.384

Il n. di abitanti teorici è di (127+212+478+1.384 =) **2.201**.

Chiaramente il dato complessivo- alloggi in corso di realizzazione/alloggi previsti - supera il fabbisogno ideale previsto dallo sviluppo demografico statistico, ma non va dimenticato che le consistenze di tali piani furono determinate sulla base di parametri del vecchio PRG. Tuttavia, si confermano le previsioni, atteso che una parte dei piani attuativi già in corso di attuazione o previsti potrebbero non pervenire alla completa realizzazione, con ulteriore riduzione del risultato finale di vani.

Si conferma quindi la riduzione dei PL previsti nel vigente PRG ma non attuati.

Il Documento di Piano individua i possibili correttivi per riequilibrare le previsioni del vigente PRG indirizzando il PGT a sviluppare un'azione urbanistica che tenga conto dei seguenti aspetti:

- la crisi del mercato immobiliare e degli alloggi invenduti, indirizza alla previsione di ambiti di trasformazione verso una edificazione di livello qualitativo elevato, con marcata tendenza all'utilizzo di materiali ed impianti tecnologici per il risparmio energetico ed alla progettazione di tipi edilizi inseriti in modo idoneo nel contesto paesaggistico.

La banalizzazione e omologazione del mercato immobiliare ha ulteriormente accresciuto l'invenduto negli ultimi interventi di una certa consistenza, creando un meccanismo per cui, a parità di classe e tipologia di edifici e di alloggi offerti dal mercato immobiliare, risulta economicamente più conveniente acquistare a poca distanza dal confine comunale, impoverendo la domanda del mercato immobiliare interno, usufruendo dei medesimi servizi offerti dalla Città di Tradate:

prezzi medi immobili: Tradate, 1.752 €/mq, Lonate Ceppino 1.690 €/mq, Cairate 1.607 €/mq, Venegono Inferiore 1.645 €/mq (dato da Immobiliare.it);

prezzi medi immobili: Tradate, 1.600-1.900 €/mq, Lonate Ceppino, Cairate e Venegono Inferiore 1.500-1.700 €/mq (rilevazione prezzi immobili in Provincia di Varese da Camera di Commercio – dato sett. 2013);

- lo scostamento del trend demografico è già premessa del Documento di Piano;
- per questi motivi e per il fatto che alcuni interventi in essere e, per i quali sono attive le convenzioni urbanistiche, il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, in base agli indirizzi **programmatici** dell'A.C. e, in coerenza con gli indirizzi sovracomunali, hanno improntato lo sviluppo futuro del territorio comunale ad un sostanziale riequilibrio dell'assetto urbano, privilegiando la riduzione degli indici urbanistici, la riqualificazione e riuso degli edifici esistenti e delle realtà urbane dismesse;
- la eliminazione – dalle proposte/istanze della popolazione – di rendere edificabili terreni in proprietà, in zone agricole, anche se già in parte o completamente urbanizzate, non concedendo più alcuna possibilità di espansione edificatoria e di possibili sfrangiamenti del TUC, quale opera preventiva da parte dell'A.C. è ulteriore apporto individuato nelle tavv. 12 a e 12 b del DdP e nelle relative tabelle di analisi.

Il Piano delle Regole, introduce degli elementi correttivi che ridimensionano gli sviluppi antropici fissati dal PRG, riducendo sensibilmente gli indici edificatori, attraverso l'istituzione della zona omogenea VPV – verde privato vincolato, con un indice di edificabilità minimo di 0,08 mq/mq e limiti di edificabilità solo in presenza di opere e infrastrutture di urbanizzazione primaria esistenti.

La zona omogenea VPV garantisce la conservazione dei varchi di deframmentazione e delle zone di verde privato (giardini, parchi, aree verdi), che sono ricomprese nel perimetro del TUC, costituendo il patrimonio verde indispensabile a migliorare la qualità di vita nell'ambiente urbano della città di Tradate.

Più in generale, il PGT, nelle norme del Piano delle Regole, introduce una sostanziale inibizione alla trasformazione edilizia, attraverso il meccanismo della riduzione degli indici edificatori, unita a elementi correttivi del calcolo volumetrico (non più Superficie Utile ma Sup. Lorda di Pavimento per altezza) ed alla già citata conservazione delle aree verdi all'interno del TUC.

le norme specifiche per la conservazione e la valorizzazione dei collegamenti ecologici interni ai centri abitati, saranno ulteriormente specificate con pianificazione settoriale (Piano del Verde Urbano), a strumento urbanistico assestato.

Alle misure di:

- blocco dell'espansione edilizia (consumo suolo);
- alleggerimento dell'impatto antropico (riduzione indici edificatori);
- conservazione del verde urbano (istituzione zone VPV),

l'A.C. ha individuato la riduzione del numero di Piani attuativi previsti nel PRG vigente, mantenendone solo alcuni, evidenziati nel Piano delle Regole (cartografia).
Per quanto riguarda le schede degli AT, nel PdR esse sono trattate in modo più specifico, completandole anche gli indici e quindi dei carichi antropici relativi.

6) DEFINIZIONE DEL TUC

È pertinenza specifica del Piano delle Regole, come recita l'art. 10 della L.r. 12/05:

“1. Il piano delle regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.”

La Tav. 16 Assetto del territorio individua in modo sintetico le tre macroaree di cui è formato il territorio di Tradate: area protetta (Parco Pineta), tessuto urbano consolidato e aree verdi (agricolo-boschive); ad ogni modo, per maggiore chiarezza cartografica, nelle tavv. 23 a e 23 b, viene individuata una specifica retinatura per meglio identificare il TUC.

Per quanto riguarda l'AT04, le schede approfondite del PGT (PDR) prevedono la bonifica del sito e l'eventuale caratterizzazione dei suoli ex D.Lgs. 152/2006).

Per quanto riguarda gli AT06 e AT06b, i relativi piani/programmi dovranno essere accompagnati da relazione di clima acustico, esteso anche ad ambiti di completamento: si recepisce la prescrizione; negli Ambiti di trasformazione produttivi e commerciali saranno prescritte le valutazioni di emissioni di rumore prodotte verso l'ambiente esterno.

Inquinamento elettromagnetico: sugli AT-07 e 08, sarà valutata la compatibilità di trasformazioni edilizie in presenza di antenne di telefonia cellulare, come segnalate in cartografia, attraverso specifico studio propedeutico a qualunque presentazione di Piano/Programma.

Si prevede di inserire nel regolamento Edilizio, di prossima redazione, le prescrizioni collegate al rischio di esposizione a gas radon, attraverso la applicazione delle linee guida per interventi ex ante (nuovi edifici) ed ex post (ristrutturazioni).

Si recepiscono le indicazioni relative alla presenza del pozzo 34 nell'AT-07.

La documentazione della componente geologica e sismica forma parte integrante e sostanziale del PGT e sarà inserito nella documentazione da adottare ed approvare, assieme alla definizione del reticolo idrico e regolamento di polizia idraulica, con parere favorevole di Regione Lombardia.

Le schede degli AT nel PDR sono state approfondite e riportano le prescrizioni funzionali a risparmio energetico, spazi verdi, indici edificatori limitati, sistemazioni esterne per azioni di connessione verdi.

Distinti saluti.



Ufficio di Piano
Dott. Arch. Marco Padovan



CITTÀ DI
TRADATE

Ufficio Urbanistico

Dott. Arch. Marco Padovan

tel. 0331/826809

fax 0331/826809

urbanistica@comune.tradate.va.it

comune.tradate@pec.regione.lombardia.it

Orari di ricevimento pubblico:
martedì, mercoledì, venerdì
dalle ore 11.00 alle 13.00
sabato dalle ore 10.00 alle 13.00

Egr. Autorità Procedente VAS

Geom. Leonardo Vella

SEDE

Egr. Autorità Competente VAS

Arch. Elena Masciocchi

SEDE

Tradate, 04/12/2013

Prot.21027

Risposta Parere Provincia per seconda conferenza VAS del PGT - Del. Commissario Provinciale n. 316 del 07/10/2013, parere del Responsabile del 12/09/2013

Prot. 78574/7.4.1

Visto il Parere favorevole dall'Ente Provincia di Varese, con prescrizioni, si esprimono le relative considerazioni in merito alla valutazione VAS del PGT, facendo tesoro delle indicazioni contenute nell'allegato pre-parere di competenza

1) PREMESSE

Il parere si articola in due analisi distinte: la prima relativa alla valutazione di sostenibilità delle scelte di piano in rapporto agli obiettivi di sostenibilità del PTCP, sia di carattere generale che puntuali circa gli ambiti di trasformazione;

il parere anticipa inoltre alcune note in merito alla valutazione di compatibilità del PGT, anche per la documentazione minima del PGT.

La Provincia di Varese infatti assume un ruolo intermedio tra la pianificazione più generale, di grande respiro e strategica, di cui si è recentemente dotata la Regione Lombardia (PTR con valenza paesistica e RER) ed i Piani di governo dei territori comunali – singoli o associati – con un PT di coordinamento che costituisce la idonea cornice entro cui i PGT dei comuni possono svilupparsi, armonizzando gli aspetti di sviluppo antropico con il criterio predominante di sostenibilità ambientale.

Va anche ricordato che questo ruolo è sussidiario rispetto alla capacità di autodeterminazione degli enti locali; il principio di sussidiarietà è ribadito – semmai ve ne fosse necessità – all'art. 1 della l.r. 12/05 e s.m.i.

2) DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE

Il contesto territoriale di Tradate, si sviluppa da cinque nuclei di antica formazione: Ceppine, Allodola, Tradate Centro, San Bernardo, Abbiate Guazzone, connotati da preesistenze anteriori al Catasto di Maria Teresa e, proprio per questo cartografati, e costituiti da insediamenti di varia natura:

- Allodola, per la vicinanza alla confluenza dei fontanili provenienti da Nord e quindi per il passaggio della strada principale che collegava i centri maggiori (Varese-Milano);
- Tradate centro per il nucleo formato dal castello Pusterla, dai conventi e dalle ville patrizie;
- San Bernardo e Ceppine a carattere rurale e intercomunale, quale aree di influenza agro-silvo-pastorali;
- Abbiate Guazzone, a sua volta importante centro autonomo e indipendente sino alla fusione con Tradate per formare la Città di Tradate.

Non è corretto parlare di sviluppo per sfrangiamento, casuale ed in assenza di ossatura e dimensionamento e sviluppo a livello di quartieri compiuti, ma al contrario lo sviluppo avviene per ampliamento del perimetro urbano consolidato sino a saldare i nuclei principali di Tradate e Abbiate lungo la vecchia SS 233 (La Sp è la 233 non la 23), via per Milano, e lungo la ferrovia delle FNM ma già centri strutturati, infine per completamento ed espansione urbana delle campagne per effetto della realizzazione della nuova bretella stradale - la SP 233 - Varesina, creando in questo modo "l'effetto riempimento e conurbazione".

A differenza di crescite convulse ed irrazionali presenti in altri comuni, la dimensione urbana di Tradate risulta equilibrata e con sporadici casi di sfrangiamenti urbani, infatti non vi è una preoccupante necessità di attivare meccanismi di disincentivazione delle potenzialità edificatorie derivanti dal PRG, piuttosto l'indirizzo prioritario è quello di mantenere e consolidare una struttura urbana equilibrata ed a misura d'uomo, mitigando l'impatto antropico attraverso la riduzione degli indici edificatori, il riuso e la riqualificazione dell'edificato esistente, miglioramento della percorribilità ed accessibilità dei centri urbani e dei servizi offerti e proponendo quegli incentivi premiali in funzione dell'aumento del livello di qualità progettuale anche in termini di risparmio energetico ed edilizia bioclimatica.

La problematica posta in evidenza nel Documento di Piano è quella del dimensionamento previsto dal PRG e dalle mancate correzioni di previsione dello strumento urbanistico vigente che non prevedeva alcun monitoraggio né correzioni di indirizzo, come invece viene previsto nel procedimento di formazione e attuazione del PGT.

Se non si comprendono questi passaggi fondamentali, difficile sarà poi effettuare delle valutazioni o esprimere dei pareri funzionali agli obiettivi e indirizzi programmatici della P.A.

A questo proposito ed anche per le successive analisi riguardanti il paesaggio **si allega il fascicolo del Documento di Piano – Tema 1 – il territorio di Tradate storia e paesaggio.**

3) ZONE CRITICHE

si allega il fascicolo della schedatura delle zone critiche (**Schede Criticità – Allegato G**) redatta come elaborazione propedeutica del PGT, ribadendo che tutti i documenti e gli elaborati prodotti per la formazione del documento di piano costituiscono un insieme di dati dinamico ed in continua evoluzione ed aggiornamento, suscitando spunti di riflessione anche per futuri indirizzi di sviluppo programmatico per l'Amministrazione comunale.

3b) tutti gli Ambiti di trasformazione nel PDR hanno le specifiche precise per le destinazioni d'uso, compreso l'AT06b.

4) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Si integrano le indicazioni del Documento di Piano con i seguenti approfondimenti:

La relazione del Documento di Piano perviene ad una volumetria effettiva di mc 4.180.000,00 residenziali:

zone PRG	volumi schede mc
VP	427.676,26
A1	90.526,99
A2	743.068,21
B1	564.149,24
B2	1.123.765,92
B3	960.354,94
C1-2	270.579,80
	4.180.121,36
Totale mc	Arr. a mc 4.180.000,00

Tale quantità volumetrica complessiva, se rapportata alla popolazione attuale (dato non ISTAT al 16/10/2012 = 18.475 ab. , Dato al 31/12/2012 18.405 abitanti) pari a 18.400 ab., determina una cubatura pro-capite, pari a:
 $mc\ 4.180.000,00 / 18.400\ ab. = 227,17$, arrotondato a 227,00 mc.

Per inciso, il dato restituito da ISTAT per il Comune di Tradate, al 31/12/2012 è di 18.169 abitanti: va specificato che i dati della popolazione sono anch'essi in continua modifica, a causa del recente censimento della popolazione (2011), quindi dati certi e certificati da ISTAT si potranno avere solo dopo la fine del 2013 (come precisato dai funzionari del settore demografico).

Il DM 1444/1968 ipotizzava un fabbisogno pro-capite pari a 100,00 mc/ab. Circa la metà rispetto a quello realisticamente riscontrato dalla attuazione del PRG.

Il DDP ha ipotizzato i principali fattori che hanno prodotto il sovradimensionamento:

- a) *i dati di partenza del PRG erano già sovradimensionati nella variante generale al PRG*
- b) *la dimensione temporale del PRG, diversa da quella del PGT (il primo valido a tempo indeterminato o con orizzonti temporali ventennali, il secondo con validità quinquennale);*
- c) *la assenza di strumenti di monitoraggio del PRG, per capire se la direzione impressa allo sviluppo territoriale fosse idonea allo sviluppo demografico ed a quello socio-economico, e correggere eventuali distorsioni (il PGT ha un monitoraggio previsto dalla VAS);*
- d) *Il dato dimensionale pro-capite di mc 4.180.000,00 / 18.400 ab. = 227,00 mc ricavato nel paragrafo precedente, rispecchia una serie di aspetti sociali e demografici che si sono sviluppati anche sul nostro territorio:*
 - a parità di parco edificato, il n. di abitanti è diminuito in proporzione (i componenti per nucleo familiare sono diminuiti ed i nuclei monoparentali sono in costante aumento);*
 - spesso le precedenti generazioni lasciano ai figli edifici che erano stati progettati o ampliati per un n. maggiore di componenti il nucleo familiare, quindi la superficie utile pro-capite e la relativa cubatura è maggiore rispetto a quella indicata nel DM sopracitato;*
 - gli edifici dei nuclei di antica formazione restano sottoutilizzati o disabitati poichè presentano costi elevati per intraprendere attività di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, inoltre sono spesso costituiti da immobili in pluriproprietà, gravati da servitù ed altre problematiche, quindi la cubatura degli edifici inutilizzati si somma a quella effettiva pro-capite;*
 - l'incremento dell'edificato, che sembra del tutto sovradimensionato rispetto alle attuali esigenze è anche conseguenza di parametri e coefficienti urbanistici datati e rispondenti alle esigenze degli anni 60, periodo della elaborazione delle norme cogenti in materia urbanistico-edilizia, come il D.M. 1444/68. il boom economico ed il corrispondente boom demografico dei primi anni '60, ha sicuramente condizionato le procedure per effettuare i calcoli di previsione del fabbisogno edilizio futuro, che oggi risultano obsolete;*

facendo riferimento alla Tabella ISTAT relativa alla composizione degli alloggi di cui alla parte I (punto 5.5) si osserva quanto segue:

COMUNI	Numero di stanze						
	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
Tradate	173	1061	2830	6059	3149	2623	15895

Ciò significa che la maggior parte degli alloggi a Tradate è composto da 4 vani, con una superficie media di circa 80 mq, quindi un volume di circa 260 mc/alloggio (m 80,00 * h. m. 3,20), sicuramente superiore al valore del D.M. 1444/68, ma in linea con la cubatura pro-capite ricavata dal dato dimensionale sopra riportato di 227 mc.

Rispetto al dato reale, correlato all'analisi sull'edificato esistente, per la proiezione futura è opportuno utilizzare il parametro di 150 mc/ab-vano, un dimensionamento consono con la tabella del n. vani per alloggio da tabella ISTAT, al di là di quanto già realizzato o in corso di attuazione, vale a dire su piani attuativi previsti nel vigente PRG e Ambiti di trasformazione.

L'Amministrazione comunale, riconsiderando i Piani di lottizzazione previsti nel PRG vigente ma non attivati, ne riduce il numero e, sulla scorta di questa riduzione il calcolo della relazione viene rieffettuato come segue:

:

La previsione di sviluppo urbanistico su nuovi interventi del PGT risulta la seguente.

TAVOLA 17										
PIANI ATTUATIVI da realizzare										
N.	LOCALITA'	P.E.	tipo	Zona Omog.	I.F. mc/mq	var.	s.f./s.t.	volume amm./ut.	ab.	
									Teor.	150
0006	Via Broggi		P.L. res.	VP	0,25		13.330,00	3.332,50	22	
0016	Via Fermi	574/04	P.E.E.P.	B1	0,80		2.943,00	2.354,40	16	
0017	Via Europa/Monte S. Michele	03/12	com.	D4	-		3.240,00	-	-	
0019	Via M.S. Martino lotto 2		P.L. res.	B2	1,30	si	750,00	975,00	7	
0020	Via Curiel lotto A		P.L. art.	D2	-		2.220,00	-	-	
0022	Via P. Micca	38/08	P.L. res.	B2	1,30		8.940,00	11.622,00	77	
0006	Via Manzoni		P.L. res.	B3	1,50		480,00	720,00	5	
0023	Via P. Micca		com.	D4	-		4.620,00	-	-	
TOTALE A							36.523,00	19.003,90		127
AMBITI DI TRASFORMAZIONE										
N.	LOCALITA'	funzione ambito	Zona Omog.	s.f. mc/mq	s.f./s.t. mq	vol. PGT su i.f. assegnato	ab. teor.			
							150 mc/ab	338		
AT-01	via XI febbraio	Residenziale	B2	1,30	4.670,00	6.071,00	150	40		
AT-02	via Campilunghi 0002	Residenziale	B1	0,80	1.900,00	1.520,00	10	10		
AT-03	Via Brandenera-Rossini 0003/0004	Residenziale	B2	1,30	4.060,00	5.278,00	35	35		
AT-04	via Cascinetta	Residenziale	B1	0,80	2.777,00	2.221,60	15	15		
AT-05	via M.San Michele - Pasubio	Residenziale	B2	1,30	5.900,00	7.670,00	51	51		
AT-06	via V. Veneto 0012	Produttivo, flessibile	D1-D3	-	14.120,00	-	-	-		
AT-06bis	Marone 0013	Residenziale	B2	1,30	6.900,00	8.970,00	60	60		
AT-07	Via Europa produttivo	Produttivo, flessibile	D1	-	14.450,00	-	-	-		
AT-08	via Colombini ex discarica	Produttivo	D1	-	8.870,00	-	-	-		
TOTALE B							63.647,00	31.730,60		212
CALCOLO ABITANTI TEORICI							150 mc/ab	127	212	338

Sulla base di questo parametro, si effettua - a titolo indicativo - un calcolo anche sui Piani Attuativi già convenzionati in corso di realizzazione,

PIANI IN ATTUAZIONE

LOCALITA'	tipo	Zona Omog.	I.F. mc/mq	var.	s.f./s.t.	volume amm./ut.	volume amm./ut.	sup. coperta	ab. Teor. 150
001 Via C. Rossini	P.I.I. res. P.I.I. comD4	B0	1,20	si	32.426,00	28.980,00	32.280,00	4.230,00	150
002 Via Monte Grappa	P.L. res.	D4	1,00		5.350,00		4.407,00	2.675,00	0
003 Via Campi Lunghi	P.L. res.	B2	1,50	si	7.587,00	10.464,00	9.706,45	2.910,00	65
004 Via Turati Lotto A-B	P.L. res.	B1-B2	1,00	si	6.860,00	2.451,37	2.438,91	320,51	16
005 Via Manzoni	P.R. res.	A2	-	si		4.001,79	3.928,92	649,61	26
006 Via Rosmini	P.L. res.	B1	1,00		1.400,00	3.377,76	3.377,76	521,48	23
007 Via Borsellino	P.L. res.	B2	1,50	no	9.477,00	11.030,76	10.877,00	2.035,00	9
008 Via Rigamonti-Mayer	P.L. res.	B1	1,00	si	20.487,00	20.487,00	3.542	9.219,15	24
009 Via Tacito	P.L. res.	VP	0,50	si	2.646,96	1.323,48	1.229,25	491,00	8
0005 Via De Gasperi	P.L. res.	B2	1,50	si	2.849,00	2.909,66	2.909,00	1.282,05	19
010 Via Manzoni	P.L. res.	B3	2,00		490,00	980,00	980,00	220,50	7
TOTALE					89.082,96	86.425,82	76.096,29	24.963,80	478

PIANI IN ATTUAZIONE

LOCALITA'	tipo	Zona Omog.	I.F. mc/mq	var.	s.f./s.t.	volume amm./ut.	volume amm./ut.	sup. coperta	ab. Teor. 150 mc/ab
011 Via Broggi-Inzoli Lotto A	P.I.I. res. P.I.I.	VP	0,50	si	15.204,00		7.600,00	6081,6	51
011 Via Broggi-Inzoli Lotto B	P.I.I. res.	B2	1,50	si	13.320,00		7.200,00	5328	48
012 Via Trento Trieste	P.I.I. res.	B2	1,50	si	2.363,00	3.544,95	2.835,00	654	19
013 Via Albisetti/Via s. Ambrogio	P.L. res.	B1	1,00	no	4.094,00	2.806,89	2.807,00	904	19
014 via Bianchi	Art. 5 P.I.I. res.	D2		si	6.240,00			3120	-
015 Corso Bernacchi	P.L. res.	A2				9.400,00	9.400,00		63
017 Via Marconi (ex Moplast)	P.L. res. P.I.I.	B3/B2	2,00		13.570,00	25.731,50	25.731,50	6106,5	172
018 Via Isonzo (ex Ilesa)	P.L. res.	B3	2,00	si	21.994,47	43.988,00	43.988,00	5710,74	293
019 Viale Marconi (ex saporiti)	P.L. res.	B3	2,00	si	19.769,11	39.538,22	39.298,25	4636,22	262

020	Via Giotto	P.L. res.	B2	1,50	2.228,00	3.342,00	2.922,00	924	19
021	Via Mazzini Drago	P.L. res.	VP	0,50	4.530,00	1.978,03	1.978,03	1812	13
022	Via Giotto - via Tiziano	P.E.E.P.	B3	2,00	5.764,00	5.812,00	5.600,00	824	
023	Via Ca' Rossa	P.R. res.	A2	0,50	-	4.584,32	3.510,63	521,1	23
023	Via Ca' Rossa	P.L. res.	VP	0,50	4.650,47	2.090,73	1.733,21	630,2	12
024	Via Ai Ronchi	P.L. res.	VP	0,50	5.273,36	2.486,74	2.487,00	740	17
039	via Broggi	PEEP	B1	0,50	4.380,00	2.190,00		800	
		P.I.I.	B3	2,00	35.877,00	36.759,00	36.759,00	16144,65	245
026	Via Foscolo-Marone	res.	B3	2,00	35.877,00	36.759,00	36.759,00	16144,65	245
027	via M. San Michele	P.I.I.	D4	1,00	12.200,00			6100	-
		com.	D4	1,00	12.200,00			6100	-
027	via Don Tornaghi	P.I.I.	stand.	1,00	12.320,00			6160	-
		com.	stand.	1,00	12.320,00			6160	-
028	Via Oslavia-Montenero	P.I.I.	D2-	1,00	4.437,00	3.946,42	3.120,00	318	-
030	Via Curiel lotto B	P.L. art.	D2	1,00	1.827,55			913,775	-
		P.L.	D2	1,00	1.827,55			913,775	-
031	Viale Europa (ex Fornace)	com.	D4	1,00	61.700,00			30850	-
032	Via M. San Martino lotto 1	P.L. res.	B2	1,50	850,77	1.276,15	1.276,15	340,308	9
033	Via Fermi	P.L. res.	B1	1,00	3.180,00	2.592,30	2.592,30	1431	17
034	Via Fermi	P.L. res.	B2	1,50	9.990,00	5.730,00	5.730,00	4495,5	38
035	Via P. Micca	P.L. res.	B2	1,50	4.330,00	6.495,00	9.742,50	1732	65
036	Via Fiume - Einstein	art. 5	D1-D4	1,00	7.700,00			3850	-
		P.L.	D1-D4	1,00	7.700,00			3850	-
037	Via Torricelli	com.	D4	1,00	3.156,00	2.090,00		615,5	
038	Via Premuda	P.L. res.	VP	0,50	953,17	368,56	355,00	127	
TOTALE					280.948,73	206.382,25	216.310,57		1.384

Il n. di abitanti teorici è di (127+212+478+1.384 =) **2.201**.

Chiaramente il dato complessivo - alloggi in corso di realizzazione/alloggi previsti - supera il fabbisogno ideale previsto dallo sviluppo demografico statistico, ma non va dimenticato che le consistenze di tali piani furono determinate sulla base di parametri del vecchio PRG. Tuttavia, si confermano le previsioni, atteso che una parte dei piani attuativi già in corso di attuazione o previsti potrebbero non pervenire alla completa realizzazione, con ulteriore riduzione del risultato finale di vani.

Il DDP, dopo aver analizzato in modo generale gli aspetti critici della transizione tra PRG vigente e PGT, avendone messo in risalto i possibili sviluppi, in relazione al dimensionamento ed alle problematiche collegate alla dotazione degli standard relativi, demanda al Piano delle Regole la normativa specifica di Piano ed al Piano dei Servizi la verifica della dotazione minima, esistente e prevista in relazione alle specifiche di sviluppo demografico.

Il Documento di Piano quindi individua i possibili correttivi per riequilibrare le previsioni del vigente PRG indirizzando il PGT a sviluppare un'azione urbanistica che tenga conto dei seguenti aspetti:

- la crisi del mercato immobiliare e degli alloggi invenduti, indirizza alla previsione di ambiti di trasformazione verso una edificazione di livello qualitativo elevato, con marcata tendenza all'utilizzo di materiali ed impianti tecnologici per il risparmio energetico ed alla progettazione di tipi edilizi inseriti in modo idoneo nel contesto paesaggistico.

La banalizzazione e omologazione del mercato immobiliare ha ulteriormente accresciuto l'invenduto negli ultimi interventi di una certa consistenza, creando un meccanismo per cui, a parità di classe e tipologia di edifici e di alloggi offerti dal mercato immobiliare, risulta economicamente più conveniente acquistare a poca distanza dal confine comunale, impoverendo la domanda del mercato immobiliare interno, usufruendo dei medesimi servizi offerti dalla Città di Tradate:

prezzi medi immobili: Tradate, 1.752 €/mq, Lonate Ceppino 1.690 €/mq, Cairate 1.607 €/mq, Venegono Inferiore 1.645 €/mq (dato da Immobiliare.it);

prezzi medi immobili: Tradate, 1.600-1.900 €/mq, Lonate Ceppino, Cairate e Venegono Inferiore 1.500-1.700 €/mq (rilevazione prezzi immobili in Provincia di Varese da Camera di Commercio – dato sett. 2013);

- lo scostamento del trend demografico è già premessa del Documento di Piano;

- per questi motivi e per il fatto che alcuni interventi in essere e, per i quali sono attive le convenzioni urbanistiche, il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi, in base agli indirizzi programmatici dell'A.C. e, in coerenza con gli indirizzi sovracomunali, hanno improntato lo sviluppo futuro del territorio comunale ad un sostanziale riequilibrio dell'assetto urbano, privilegiando la riduzione degli indici urbanistici, la riqualificazione e riuso degli edifici esistenti e delle realtà urbane dismesse;

- la eliminazione – dalle proposte/istanze della popolazione – di rendere edificabili terreni in proprietà, in zone agricole, anche se già in parte o completamente urbanizzate, non concedendo più alcuna possibilità di espansione edificatoria e di possibili sfrangiamenti del TUC, quale opera preventiva da parte dell'A.C. è ulteriore apporto individuato nelle tavv. 12 a e 12 b del DdP e nelle relative tabelle di analisi.

In base alla precedente precisazione, il Piano dei Servizi indica:

- il calcolo del trend di sviluppo demografico cui fare riferimento per il Comune di Tradate, partendo dal dato di 18.169 abitanti 31/12/2012, previsto in sviluppo sino a 19.381 al 2017, (1212 unità);

- il mantenimento dei 100 mc/ab. Calcolati per il fabbisogno standard, nel rispetto di quanto disposto dal DM 1444/68.

Il Piano delle Regole, introduce degli elementi correttivi che ridimensionano gli sviluppi antropici fissati dal PRG, riducendo sensibilmente gli indici edificatori, attraverso:

- a) l'istituzione della zona omogenea VPV – verde privato vincolato, con un indice di edificabilità minimo di 0,08 mq/mq e limiti di edificabilità solo in presenza di opere e infrastrutture di urbanizzazione primaria esistenti.;
- b) l'istituzione di una zona di verde di connettivo.

a) La zona omogenea VPV garantisce la conservazione dei varchi di deframmentazione e delle zone di verde privato (giardini, parchi, aree verdi), che sono ricomprese nel perimetro del TUC, costituendo il patrimonio verde indispensabile a migliorare la qualità di vita nell'ambiente urbano della città di Tradate.

Più in generale, il PGT, nelle norme del Piano delle Regole, introduce una sostanziale inibizione alla trasformazione edilizia, attraverso il meccanismo della riduzione degli indici edificatori, unita a elementi correttivi del calcolo volumetrico (non più Superficie Utile ma Sup. Lorda di Pavimento per altezza) ed alla già citata conservazione delle aree verdi all'interno del TUC.

le norme specifiche per la conservazione e la valorizzazione dei collegamenti ecologici interni ai centri abitati, saranno ulteriormente specificate con pianificazione settoriale (Piano del Verde Urbano), a strumento urbanistico assestato.

Alle misure di:

- blocco dell'espansione edilizia (consumo suolo);
- alleggerimento dell'impatto antropico (riduzione indici edificatori);
- ✓ - conservazione del verde urbano (istituzione zone VPV),

l'A.C. ha individuato la riduzione del numero di Piani attuativi previsti nel PRG vigente, mantenendone solo alcuni, evidenziati nel Piano delle Regole (cartografia).

Per quanto riguarda le schede degli AT, nel PdR esse sono trattate in modo più specifico, completandole anche gli indici e quindi dei carichi antropici relativi.

b) la zone Zona E4 – Verde di connessione, sono spazi pertinenziali, anche adiacenti alle strutture di viabilità di livello sovracomunale, (gravati quindi da vincolo di rispetto stradale ai sensi di legge), che si prevedono come verde di connessione con funzione ecologica e di filtro a tutela dall'inquinamento acustico ed ambientale.

5) MODELLO INSEDIATIVO E CONSUMO DI SUOLO

Rispetto al sistema commerciale, ma anche a quello produttivo più in generale, la realtà produttiva e commerciale tradatese è stata analizzata nel fascicolo Tradate – lavoro, che individua le tendenze dei fenomeni economici e sociali che, iniziati nel 2010, si sono sviluppati e consolidati nel biennio 2011-2013.

Per quanto riguarda in particolare l'AT-07, la possibilità di rendere l'ambito trasformabile con flessibilità di destinazione funzionale, va nella direzione dell'art. 51 della l.r. 12/05, che prevede esplicitamente la modifica di destinazione funzionale da accessoria a principale; il PGT prescrive comunque che vi sia la adeguata dotazione di parcheggi ed infrastrutture per il commercio o – alternativamente - per l'attività produttiva.

La zona è prevalentemente a vocazione commerciale – ricettiva, dunque perfettamente coerente con il tessuto urbano circostante. Per altro oggi non è possibile stabilire se l'AT verrà destinato prevalentemente ad attività Commerciali o Produttive.

Bene ha agito l'A.C. nell'evidenziare questo ambito come AT, in quanto area da rivitalizzare. Pertanto, in fase esecutiva sarà prescrittivo verificare i flussi di traffico – quando e se – verranno realizzati esercizi commerciali.

L'AT-07 ha un accesso alla SP 233 dalla via Beccaria. Per quanto riguarda il calcolo dei flussi di traffico, si fa riferimento a:

- Piano Urbano del Traffico adottato ed approvato dal Consiglio comunale, quale documento valido a tutti gli effetti in relazione agli sviluppi previsti rispetto al PRG vigente;
- D.d.g. 11 gennaio 2013 - n. 102 Indicazioni relative ai criteri e ai parametri di valutazione della compatibilità e della sostenibilità delle grandi strutture di vendita ai sensi della d.g.r. 4 luglio 2007 n. 8/5054 e s.m.i., considerato che la possibilità di destinazione commerciale viene prevista solo per medie strutture di vendita.

Si valuta quindi che saranno necessari approfondimenti specifici e una procedura di compatibilità secondo le disposizioni del D.L. 223 del 04/07/06 convertito in Legge 248 del 04/08/06: "Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale"

a) L'impatto delle medie strutture di vendita di minore rilevanza (fino a 600 mq.), risulta comunque sostenibile, qualora siano collocate in localizzazioni urbanisticamente idonee, siano dotate di tutte le aree per servizi pubblici o di uso pubblico, dispongano dei necessari parcheggi all'interno o

nelle dirette adiacenze del lotto interessato (autorizzazione in presenza dei requisiti soggettivi e quelli professionali).

b) Nel caso di strutture di maggiore rilevanza (dai 601 mq di vendita in su):

- il richiedente è obbligato a realizzare integralmente le aree per servizi pubblici o di uso pubblico senza monetizzazione;
- Il rilascio dell' autorizzazione è subordinato alla valutazione della sostenibilità dell' impatto della struttura da realizzare o trasferire. Nella valutazione dell' impatto si determinerà il massimo di monetizzazione ammissibile per le aree a servizi pubblici, entro i limiti massimi fissati dalle disposizioni regionali, in funzione delle specifiche caratteristiche dell' intervento e delle misure di mitigazione previste.
- I criteri di valutazione da applicare sono quelli relativi alla categoria di media struttura che si intende aprire:
 - Possesso in capo ai soggetti previsti dalla legge (L.R. 6/10 e s.m.i.) dei requisiti morali e professionali;
 - Compatibilità con le destinazioni d' uso ammesse e le caratteristiche insediative previste dal PGT o dallo strumento urbanistico attuativo per l' ambito territoriale di appartenenza;
 - Descrizione dell' intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale ed anche organizzativo nel caso di struttura di vendita unitaria o di intervento presentato congiuntamente da più soggetti o tendente a modificare strutture esistenti;
 - Planimetria dell' esercizio e dell' area di competenza, con indicazione delle strade di accesso, dei parcheggi, con indicazione della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e di servizio, strade di accesso e uscita, indicazione degli spazi aperti, percorsi pedonali, superfici di sosta e mobilità degli automezzi per le operazioni di carico – scarico delle merci;
 - relazione che dimostri:
 - coerenza con la maggioranza degli indirizzi previsti dal Programma triennale per lo sviluppo commerciale e il reperimento di aree per servizi pubblici o di uso pubblico o esecuzione diretta delle stesse;
 - connessioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
 - calcolo delle superfici a parcheggio previste per veicoli, per biciclette e motocicli, e per il carico e scarico merci;
 - calcolo dei flussi di traffico pre e post intervento tra edifici produttivi (esistenti) ed edifici con destinazione commerciale, in base al Piano Urbano del Traffico vigente;
 - dimostrazione della efficienza della connessione fra la rete viaria (provinciale e comunale) e spazi di sosta, con accorgimenti atti ad evitare fenomeni di congestione del traffico causati dalla presenza della destinazione commerciale, garantendo a tal fine, se necessario, apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, completamente a carico dei proponenti l' intervento; il numero di veicoli generati dall' insediamento commerciale andrà stimato in rapporto alle vigenti norme regionali in materia.
 - valutazione della accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile anche con i mezzi del trasporto pubblico locale;
 - possibile apporto alla riqualificazione del tessuto urbano, attraverso misure di pedonalizzazione e arredo urbano.
- idoneità con i fabbisogni rilevati a scala comunale (analisi della domanda e dell' offerta);
- integrazione con le altre tipologie di vendita;
- ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato
- integrazione funzionale con l' assetto urbano;
- rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell' ambito interessato dall' intervento (coincidente con l' autorizzazione paesaggistica del progetto);
- emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato;
- emissioni luminose (insegne e illuminazione delle aree di parcheggio).

-in base alle indicazioni revisionali sopra riportate: dichiarazione relativa al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento acustico, luminoso, da traffico generato, di suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee e, in caso di bonifica, la previsione del piano di caratterizzazione dei suoli previsto dalla norma vigente;

oltre a questa serie stringente di regole per la valutazione della possibilità di riqualificare l'area dismessa, si può ulteriormente stabilire quanto segue:

non procedibilità di richiesta di autorizzazione commerciale, qualora l'apertura della media struttura di vendita possa determinare una chiusura di esercizi di vicinato superiore al 10% degli esercizi del proprio settore merceologico esistenti nell'ambito del distretto commerciale, calcolato in base al decreto Direttore Generale D.G. Commercio Regione Lombardia n° 970 del 7 febbraio 2008

l'Azienda ATM ha redatto il Piano Urbano del Traffico, approvato in Consiglio Comunale, effettuando studi analitici sullo sviluppo del traffico, che – come già citato – individuavano uno sviluppo urbano più congestionato di quello cui si è giunti ora e collegato ad un modello (sviluppo del PRG vigente) che – a livello programmatico – ha comportato la realizzazione di un determinato numero di roatorie lungo l'arteria di maggiore utilizzo (la SP 233), con conseguente miglioramento dei deflussi di traffico.

Un ulteriore studio sempre di ATM ha previsto, quale scenario possibile, la modifica dei flussi di traffico veicolare in rapporto alla realizzazione della cosiddetta "Varesina bis", seppure in funzione dell'espansione del Piano Insediamento Produttivo, calcolando un peso ulteriore di transito suscitato dall'ampliamento del PIP medesimo, che oggi il PTR, il PTCP ed infine il PGT non prevedono più nei rispettivi strumenti di sviluppo territoriale.

La mancata maggior pressione del traffico prevista lungo la SP 233 e, in generale, la diminuzione del traffico dovuta al forte periodo di crisi economica, non consente di avere dati corretti dal punto di vista del carico veicolare effettivo.

Sarà necessario, partendo dai dati raccolti dallo studio ATM tra il 2003 ed il 2005, riverificare l'analisi e la previsione del P.U.T. comunale, aggiornandolo ed adeguandolo alle dinamiche sul territorio derivanti dalle previsioni di sviluppo del PGT. Il monitoraggio richiesto dalla VAS per il PGT servirà a verificare la rispondenza tra indirizzi programmatici e dinamica territoriale.

Per quanto riguarda il tessuto commerciale di medie strutture di vendita lungo la SP 233 (angolo via M. San Michele COOP-FORNACE), si fa presente che mentre la realtà commerciale di COOP è ormai assestata, il PII ex Fornace non è ancora completato e non sono ancora scaduti i termini di validità della convenzione, dunque i lottizzanti dovranno riverificare quali potenzialità edificatorie ed autorizzative commerciali possano ancora essere ritenute efficaci, secondo la normativa vigente. È stata già evidenziata la tabellazione dei PL con le indicazioni del peso effettivo sia di quelli in corso di esecuzione sia di quelli da realizzare nel TUC.

6) DEFINIZIONE DEL TUC

È pertinenza specifica del Piano delle Regole, come recita l'art. 10 della L.r. 12/05:

"1. Il piano delle regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento."

La Tav. 16 Assetto del territorio individua in modo sintetico le tre macroaree di cui è formato il territorio di Tradate: area protetta (Parco Pineta), tessuto urbano consolidato e aree verdi (agricolo-boschive); ad ogni modo, per maggiore chiarezza cartografica, nelle tavv. 23 a e 23 b, viene individuata una specifica retinatura per meglio identificare il TUC.

7) AREE DI VERDE URBANO

Le aree di verde urbano sono genericamente individuate con la medesima tessitura del TUC, considerato che queste aree garantiscono la dotazione di patrimonio vegetale di pertinenza degli edifici, il DdP preannuncia l'indirizzo di riduzione degli indici edificatori presenti nelle varie zone omogenee (cfr. pag. 30 della parte II e III ddP):

"L'Amministrazione, intende perseguire gli indirizzi di:

- *mantenimento della attività edilizia diffusa sul territorio, attraverso la riconferma delle zone omogenee previste nel precedente PRG, seppure riequilibrando nel Piano delle Regole i parametri urbanistici assegnati, in particolare le densità edilizie ed i rapporti di copertura, di verde traspirante o il metodo di calcolo delle SIp;*
- *limitazione massima del consumo di suolo;*
- *riconferma dei vincoli collegati alla realizzazione di poche infrastrutture standard strategiche, condivise a livello politico, programmatico ed economico."*

Nel Piano delle Regole, come anticipato, sono stati ridotti gli indici edificatori confermando:

art. 24 zone A1 parchi e ville "... zone caratterizzate dalla presenza di parchi con ville o edifici storico-monumentali meritevoli di salvaguardia, per le particolarità dei caratteri ambientali, florovivaistici, storico-architettonici, meritevoli di conservazione e valorizzazione, anche se non tutti sono vincolati ai sensi del D.Lgs.22.1.2004, n.42."

art. 25 zone A2 centri storici per i quali sono ammessi solo interventi di recupero dell'edificato esistente ad "...esclusione di qualsiasi incremento delle volumetrie esistenti e alterazioni delle caratteristiche architettoniche. Sono anche ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti demolizione e ricostruzione, ma nel rispetto della sagoma preesistente..." come pure il recupero dei sottotetti esistenti.

Zone verde di connettivo.

Il PGT introduce le zone di VPV verde privato vincolato (art. 28) costituite da giardini privati di interesse ambientale, con presenza di edifici a bassa densità fondiaria, che il PGT intende mantenere e consolidare per la funzione paesaggistico-ambientale di carattere strategico al fine della salvaguardia della vivibilità dell'aggregato urbano. Queste zone sono oasi di verde determinanti della qualità urbana e della vivibilità dell'urbano consolidato, il giusto equilibrio tra spazi edificati e spazi verdi, con alternanza tra i tradizionali giardini chiusi dalle recinzioni cieche e la presenza di corridoi di visuali libere o tra le cortine di edificato, per cui vi è l'interesse pubblico a mantenerli e valorizzarli in detta condizione.

L'indirizzo dell'A.C. recepito nel DDP è quindi stato quello di inglobare queste aree nel TUC quale elemento inscindibile ma pregiato per la qualità della vita dei residenti. Il PDR precisa che in queste zone sono ammessi prevalentemente interventi di recupero degli edifici esistenti, fino alla ristrutturazione edilizia, salvo che per edifici aventi vincolo monumentale, e modesti ampliamenti, purchè non comportino il taglio di alberature esistenti. Eventuali tagli di alberi sono ammessi unicamente nell'ambito dei processi di tutela e cura agro-silvo-pastorale, con sostituzione di alberi della stessa specie o di altre specie arbustive o arboree prescelte fra quelle autoctone o naturalizzate per motivazioni fitosanitarie. Qualora si tratti di aree prive di edificazione, e mai asservite ad altra edificazione, nella consistenza catastale risultante al 31.12.2012, è ammessa una minima potenzialità di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici: a. $UF = 0,08 \text{ mq/mq.}$ "

Si considera altresì che, come già indicato a pag. 30 del DdP, il calcolo della volumetria effettiva e di copertura delle sup. fondiarie per le zone analizzate, in rapporto agli indici e parametri edilizi previsti dal PRG, consente sin d'ora di poter confermare la sostanziale saturazione dei lotti; la riduzione degli indici per zone omogenee, per la maggior parte delle zone non produrrà alcun significativo incremento. L'art. 28 delle NTA del PDR prevedendo la circostanza della saturazione delle zone residenziali, istituisce come correttivo la possibilità di ampliamenti una tantum sino a mq 30 di SLP.

La documentazione del patrimonio beni ambientali di Tradate è presente nel fascicolo collegato alla carta dei Vincoli ed individua un insieme di aree ed edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, riconoscibile nella cartografia e i cui decreti sono stati duplicati e presenti nella documentazione del PGT.



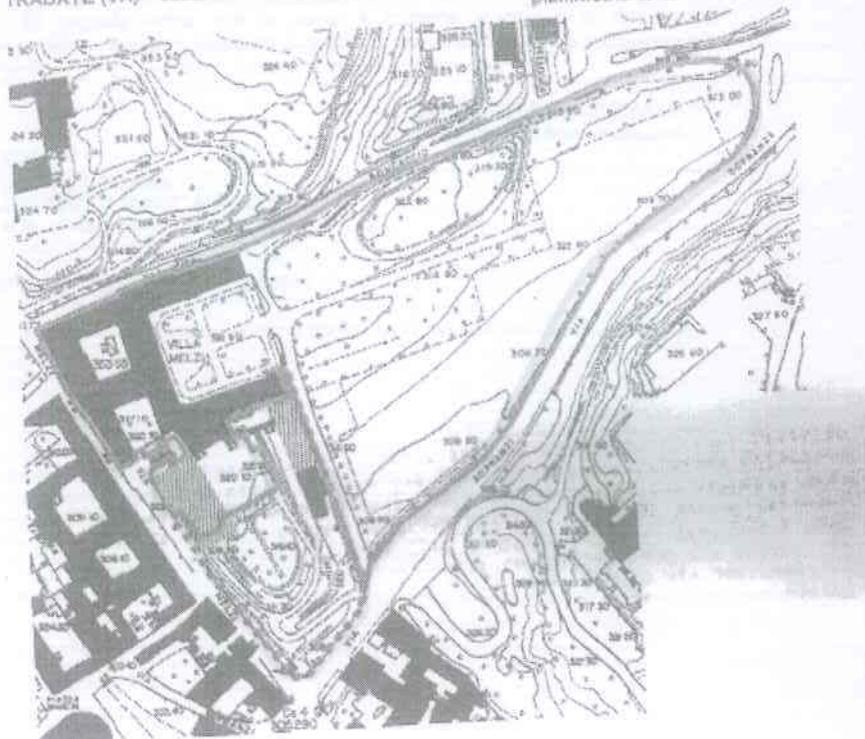
La prima zona analizzata dalla Provincia, lungo via Roncaccio, è zona A1 - Parchi e ville, che il PdR conferma come zona inedificabile, prevedendone la conservazione e valorizzazione anche attraverso impossibilità di frazionare i parchi per ricavarne altre aree edificabili (zone A1 - Parchi e ville).

La seconda area è uno standard per attrezzature scolastiche private; il parco è di pertinenza di un edificio religioso oggetto di vincolo monumentale, quindi vincolato in quanto parte pertinenziale di monumento.



Ministero per le Politiche Regionali e Territoriali
 DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGIATI DELLA LIGURIA

TRADATE (VA) – castello e annesso parco e torre già Pusteria-Melzi e relativa chiesetta
 planimetria di individuazione





MBAC-DR-LOM
TUBAP
0006058 10/05/2011
C/ 34.07.01/249

s. p. c.

alle Figlie della Carità Canossiane
Istituto Barbara Melzi
via Barbara Melzi, 2
21049 TRADATE (VA)

alla Curia Arcivescovile di Milano
c.a. Delegato regionale BCE
piazza Fontana, 2
20122 MILANO

alla Soprintendenza per i Beni
Architettonici e Paesaggistici
piazza Duomo, 14
20122 MILANO

alla Soprintendenza per i Beni
Archeologici della Lombardia
via Edmondo De Amicis, 11
20123 MILANO

al Comune di Tradate
Servizio Urbanistica
piazza Mazzini, 6
21049 TRADATE (VA)

COMUNE DI TRADATE
23 GIU 2011
PROT. N. 11239 di V. F. 9

COMUNE DI TRADATE
EDILIZIA PRIVATA
23 GIU 2011
PRATICATA N. 11

OGGETTO: TRADATE (VA) – complesso architettonico denominato "castello e annesso parco e torre già Pusterla-Melzi e relativa chiesetta" compreso tra le vie Barbara Melzi, Sopranzi e Roncaccio. Verifica di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

In riscontro alla nota del Delegato Regionale BCE del 28 ottobre 2010-prot. 148R/10, visti l'art. 12 del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i., il Decreto 6 febbraio 2004 (così come modificato dal Decreto 28 febbraio 2005) e il Decreto 25 gennaio 2005, visto il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia dell'11 gennaio 2011-prot. 566, esaminata la documentazione agli atti, questo Ufficio comunica che il bene in oggetto, così come individuato nella allegata planimetria, risulta già tutelato ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. con atto della Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia del 29 ottobre 1957-prot. 6047 e con Decreto Ministeriale 25 novembre 1957, di cui si allega opportunamente copia.

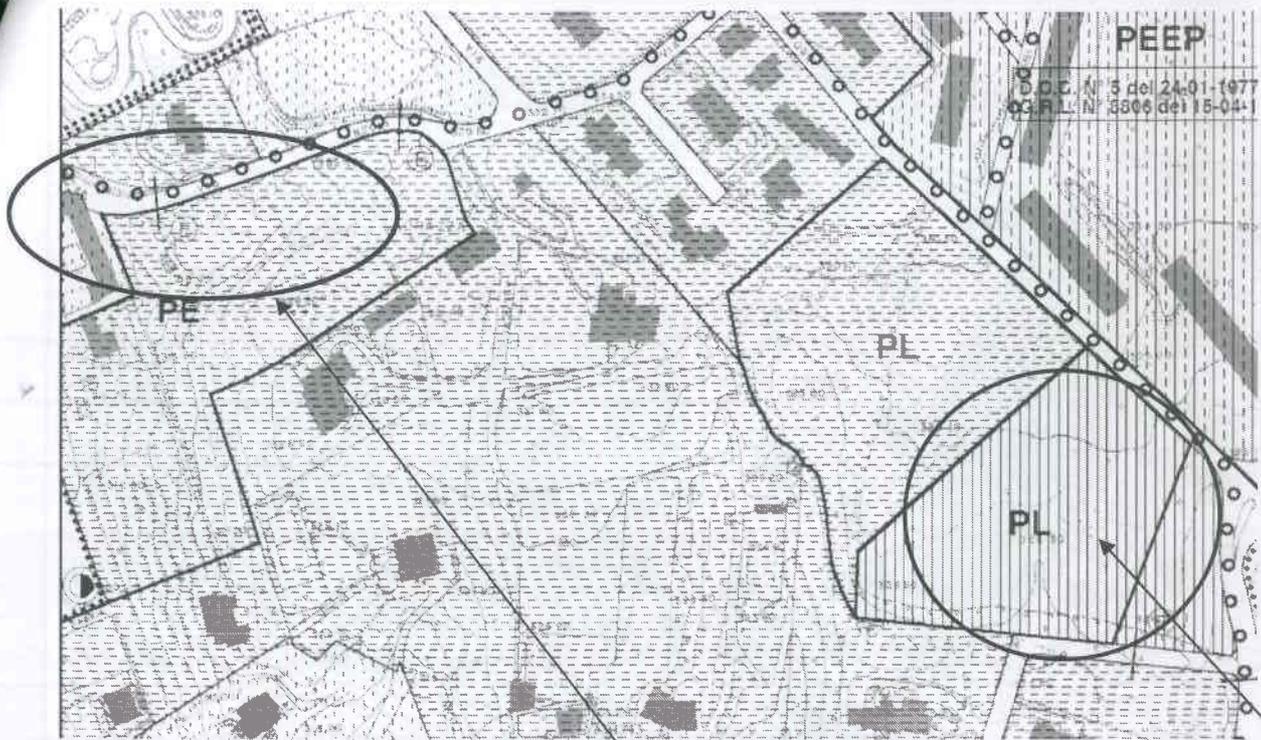
Si precisa che le porzioni immobiliari evidenziate con apposite campiture nell'allegata planimetria NCN presentano il requisito di vetustà ex art. 12-comma 1 del D. Lgs. citato per essere sottoposte alla verifica dell'interesse culturale.

Si segnala infine che la zona è esposta al rischio di ritrovamenti archeologici: pertanto qualsiasi progetto di scavo dovrà essere sottoposto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

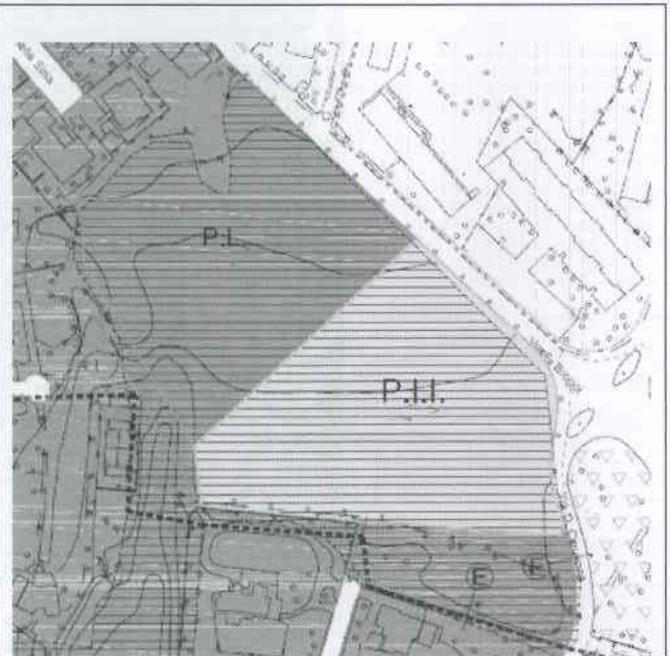
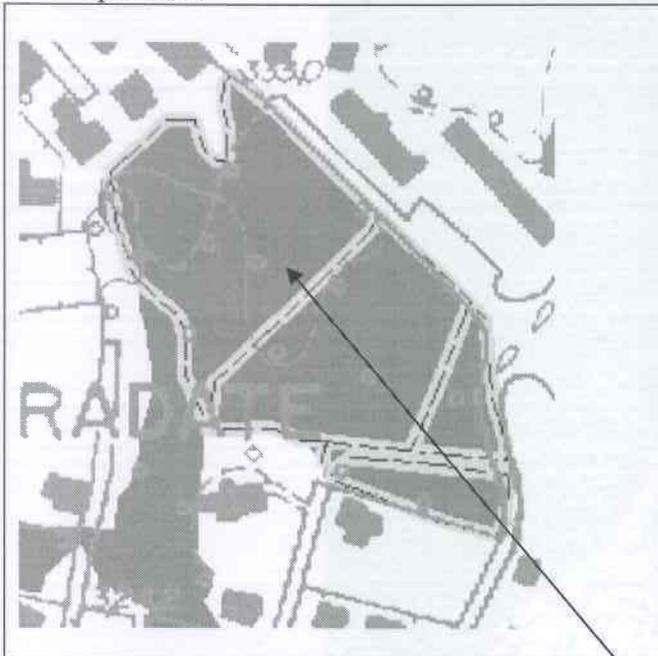
IL DIRETTORE REGIONALE
Dott.ssa Caterina Bon Valsassina

Allegati
- planimetria generale
- prot. 6047/57 Soprint. ai Monumenti
- D.M. 25 novembre 1957

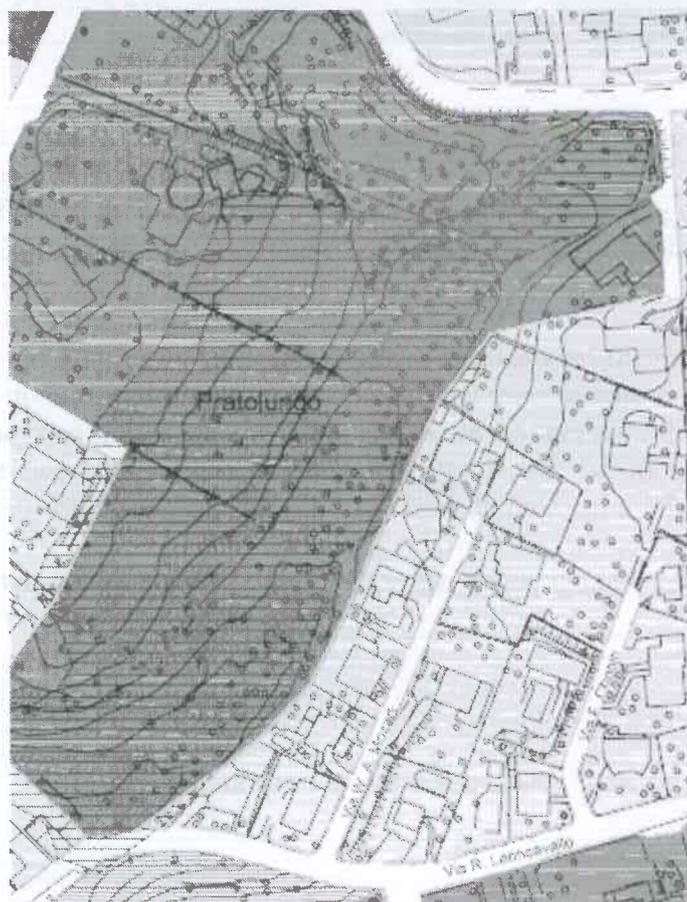
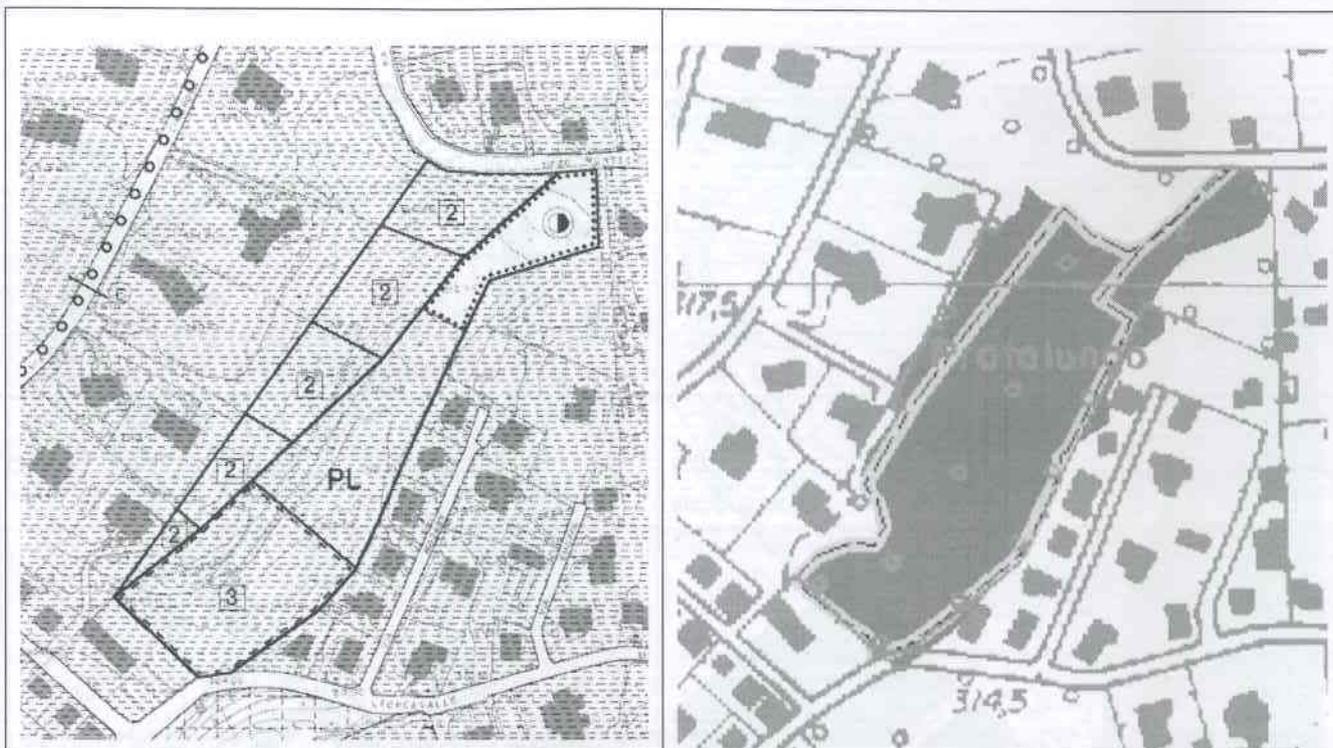
ULTSAR Responsabile del settore arch. Ralfino Baroni



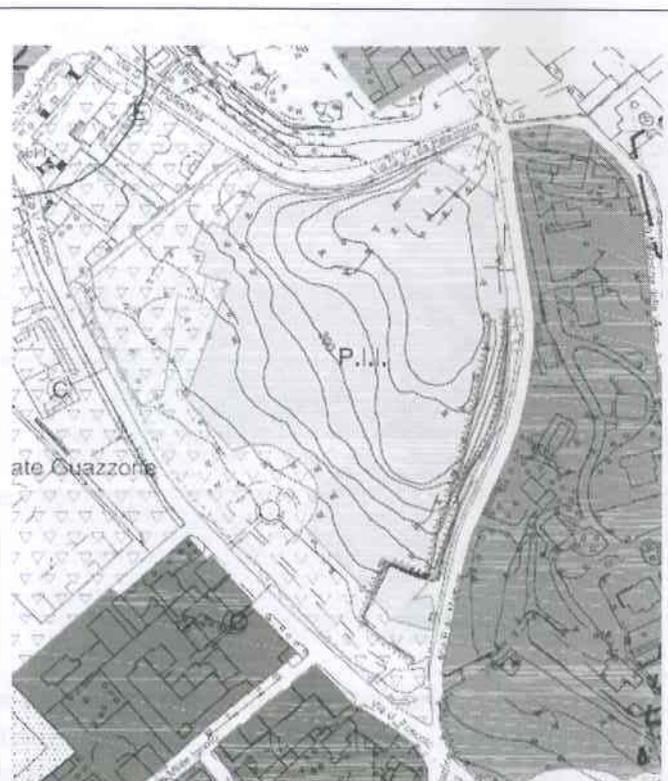
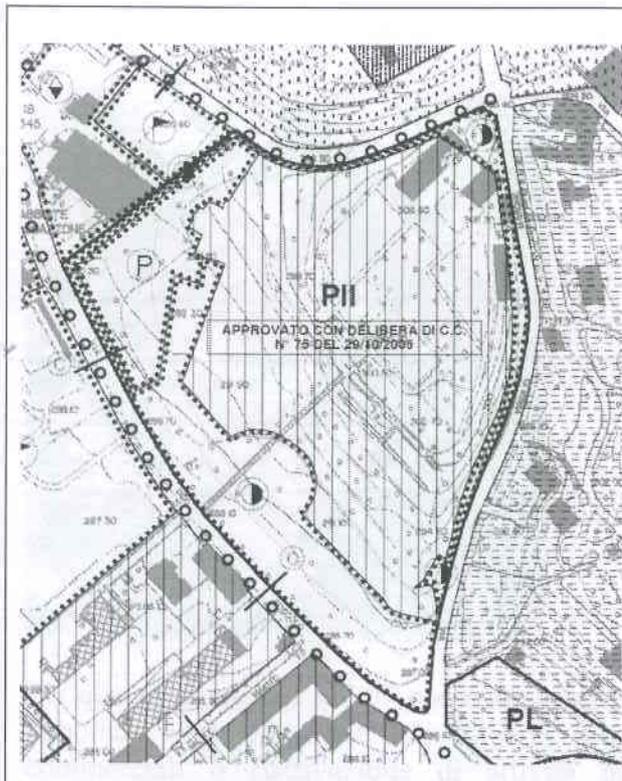
La terza area è oggetto di un PII convenzionato, e in corso di attuazione. Questa area verde costituisce il patrimonio verde vegetale della Villa Inzoli, acquisita al patrimonio comunale: l'intero complesso forma un ulteriore polmone verde nel centro della città. L'altra area è prevista dall'attuale PRG edificabile con Piano attuativo, ed il PIF - Piano di settore del PTCP - perimetra l'area in fucsia come bosco trasformabile per la presenza di piano attuativo come previsto all'art. 29 delle Nda.



La prima area più a nord è un'area di Piano di lottizzazione che viene riconfermato con azionamento in VPV, quindi con indici edificatori ridotti e con prescrizioni rigide sull'utilizzo dell'area edificabile e rapporti di copertura. La seconda e la terza area è oggetto del P.I.I. in corso di attuazione denominato "PII di Villa Inzoli-via Broggi". La quarta area è stata azionata in VPV con i vincoli sopra richiamati.



La zona tra via Montechiaro e via Leoncavallo è prevista dal PRG vigente come Piano Attuativo ed è perimetrata in fucsia dal PIF – come trasformabile. L'A.C. ha deciso di non prevedere più il Piano Attuativo nel PDR, mentre l'area viene azionata in zona VPV – Verde Privato Vincolato



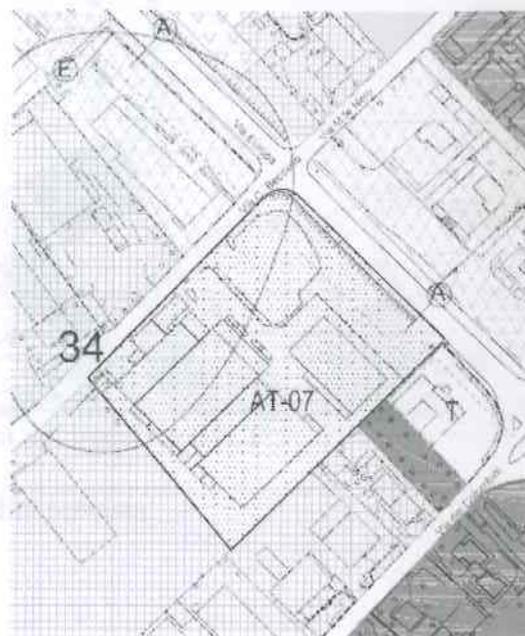
Infine l'area più a sud è un PII convenzionato in corso di attuazione, non è identificato né nella componente agricola del PTCP né nel PIF provinciale.

Conseguentemente (rif. Al dimensionamento) le previsioni del DdP tengono conto di tutti questi elementi, sia dei Piani in corso di realizzazione e convenzionati, sia di quelli non realizzati;

8 VIABILITA'

Per quanto riguarda la mobilità si fa riferimento al Piano urbano del traffico che è stato tarato sulla previsione urbanistica di incremento demografico e di sviluppo urbano del PRG vigente e con un ampliamento del PIP non realizzato, quindi con una visione complessiva di maggior concentrazione delle attività produttive e commerciali rispetto a quella attuale, per due motivi:

- a) la crisi economica in atto, non prevedibile alla data di redazione ed approvazione del Piano stesso;
- b) la previsione di sviluppo ventennale del PRG, cui evidentemente fa riferimento un piano settoriale, esecutivo di un Piano più generale.



Per quanto riguarda l'AT-07 possiede un accesso da strada comunale (via Beccaria), che è viabilità pubblica, ed intersezione alla SP 233; per quanto riguarda l'attivazione di eventuali attività commerciali o riattivazione di attività produttive, si dovrà prescrivere l'eventuale svolta obbligatoria a dx, considerata anche la presenza di rotatorie viabilistiche a breve distanza.

La S-9a è perfettamente visibile su tutti i documenti del DDP con fascia di rispetto Stradale di m 30,00 per lato, per il tracciato sino alla via Albisetti.

Il tracciato è infatti dedotto dal progetto definitivo (COLLEGAMENTO AUTOSTRADALE DALMINE-COMO-VARESE-VALICO DEL GAGGIOLO E OPERE AD ESSO CONNESSE Codice CUP F11B06000270007 - PROGETTO DEFINITIVO - TRATTA A -PROGETTAZIONE STRADALE OPERA CONNESSA TR 13+14 - PLANIMETRIA DI INSIEME TAV 6)

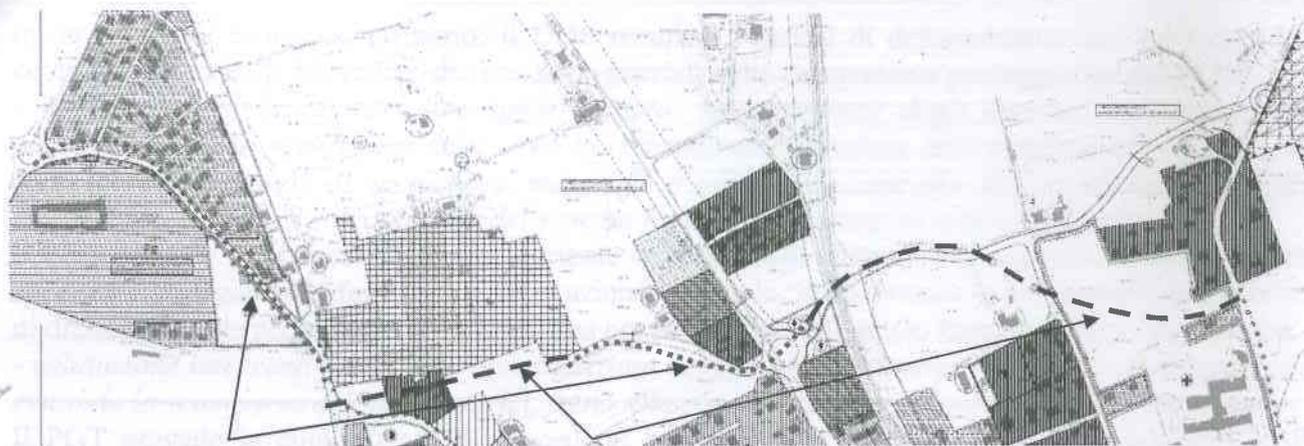
La tavola sopra riportata che è stata riprodotta nel materiale cartografico del DdP (tav. 10 estratto tracciato Pedemontana Opere connesse – Varesina bis Piano mobilità Provinciale) si riferisce infatti al tracciato sino a via Albisetti, senza riportare il tratto sino all'intersezione con la SP 2. oltretutto:

- a) il tracciato Pedemontana della tavola di mobilità del PTCP differisce in modo sostanziale dal tracciato previsto nelle tavole del progetto definitivo, addirittura scostandosi di alcune decine di metri dall'intersezione con via Albisetti che – nel progetto definitivo prevede una rotatoria a confine tra i territori di Lonate Ceppino e Tradate);
- b) non vi sono indicazioni circa il calibro stradale previsto;
- c) Il tracciato si discosta in alcuni punti dal sedime del sentiero (via campi lunghi e strada consorziale) che forma il confine di territorio comunale.

Ad ogni modo, questa prescrizione viene riportata su tutti documenti del DdP e del PGT.

Il DdP ha solamente citato l'intendimento da parte della A.C. di non realizzare il tracciato viabilistico come quello previsto, senza alcun commento in merito.

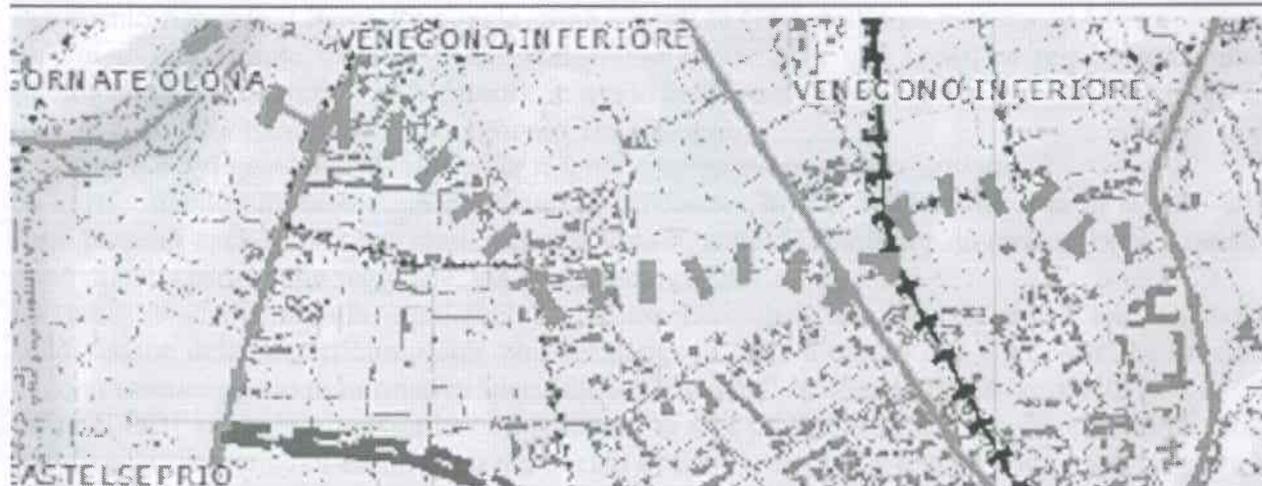
Per quanto riguarda la S-30, pur essendo un semplice segno grafico a-dimensionale, non è stata riportata inizialmente perché non finanziata, oltretutto con un tracciato differente dalle previsioni del PRG; il tracciato che si riporta sulle tavole del DDP segue quindi l'andamento della linea tratteggiata blu che prevede l'intersezione con la via XI febbraio all'altezza del parcheggio Vanzulli.



S-30 - Tracciato da PRG esistente, con le previsioni del tracciato PTCP.

Si provvede a individuare sulle tavole questa viabilità prevista.

PROVINCIA di VARESE



9 PAESAGGIO

Per quanto riguarda il paesaggio, si fa riferimento alla tavola n. 14 dei vincoli, alla tav. 21 carta della sensibilità, alla tav. 25 della rete ecologica comunale, nonché ai fascicoli esplicativi a corredo della cartografia, in particolare al repertorio dei beni vincolati.

Inoltre viene allegato, a riprova dell'approfondimento analitico effettuato per consentire le elaborazioni relative, si trasmette per conoscenza la tav. 20 a e 20 b che oltre a evidenziare le soglie storiche degli edifici segnala in colorazione differente la viabilità e sentieristica settecentesca e ottocentesca, oltre al fascicolo del tema storico ribadito all'inizio della trattazione.

In particolare si fa riferimento all'art. 62 che, per quanto riguarda l'ambito n. 2 S.S. 233 prevede:

- *naturalità e rete ecologica: tutela e valorizzazione delle zone boscate ed emergenze naturali. Perseguimento del riequilibrio ecologico, tutela delle core areas, dei corridoi e varchi di cui alla Tav. PAE3, che rileva le aree protette e quelle di maggiore sensibilità paesistica ed ambientale*

il DDP attua una previsione di conservazione e valorizzazione delle aree naturali, attraverso la previsione di istituzione del Parco Agricolo dei tre castagni, che potrà essere attivato nelle forme stabilite dalla L.R. 86/83: questa vasta area protetta, che serve ad ulteriore protezione delle core areas a Sud Ovest del territorio comunale e lungo le zone del bosco fluviale lungo la pianura a confine con Lonate Ceppino, sarà collegata con il PLIS RTO a Ovest e con il Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate attraverso il collegamento fluviale del Fontanile di Tradate,

quale corridoio ecologico primario; il DDP recupera i varchi di deframmentazione ed i corridoi ecologici che la RER prevede e che non sono previsti nella componente paesaggistica del PTCP.

- tutela e valorizzazione del paesaggio agrario, valorizzazione degli elementi connotativi del paesaggio agrario e recupero delle aree in abbandono. Attenzione alla progettazione edilizia in spazi rurali recupero di tecniche e materiali tradizionali, controllo dell'ampliamento di siti esistenti, previsione di salvaguardia del sistema naturale di drenaggio acque superficiali

Il PGT prevede il recupero delle aree agricole in abbandono attraverso la individuazione di norme specifiche collegate alla formazione delle aziende agricole, prescrivendo la salvaguardia del sistema di drenaggio delle acque, attraverso specifica normativa dell'istituendo Parco agricolo Tre castagni.

- valutazione interventi per evitare banalizzazioni del paesaggio sistemazione verde e spazi pubblici evitando la scomparsa dei nuclei storici, freno alla parcellizzazione del territorio e consumo suolo.

Il PGT prevede la eliminazione di precedenti banalizzazioni del paesaggio e di eliminazioni di elementi insediativi storici che hanno formato nell'immaginario collettivo il concetto di ambito agricolo (vedi la cascina Ceppine); l'attento studio delle tipologie edilizie prevalenti ha acconsentito di poter sviluppare i concetti essenziali previsti nella carta della sensibilità che, pur nella libertà di sviluppo progettuale, garantisce quegli elementi essenziali ad un percorso di definizione degli interventi edilizi più consono ed accettabile.

Una prescrizione normativa attualmente consente l'edificazione in zone agricole ai titolari di requisiti solo per superfici aziendali non inferiori a 15.000 mq, mitigando in tal modo la parcellizzazione dei terreni. Infine non vi è previsione di consumo suolo agricolo.

Per quanto riguarda il Parco Regionale, sono vigenti le NTA dell'area protetta ed i Piani di settore, tra cui il Piano delle Cascine e del Patrimonio rurale, con una specifica regolamentazione su tipologie edilizie, materiali ed accessori: in modo analogo sarà predisposta una regolamentazione di tutte le zone perimetrale nel Parco agricolo Tre castagni.

- recupero degli insediamenti storici, le singole emergenze compresa la viabilità.

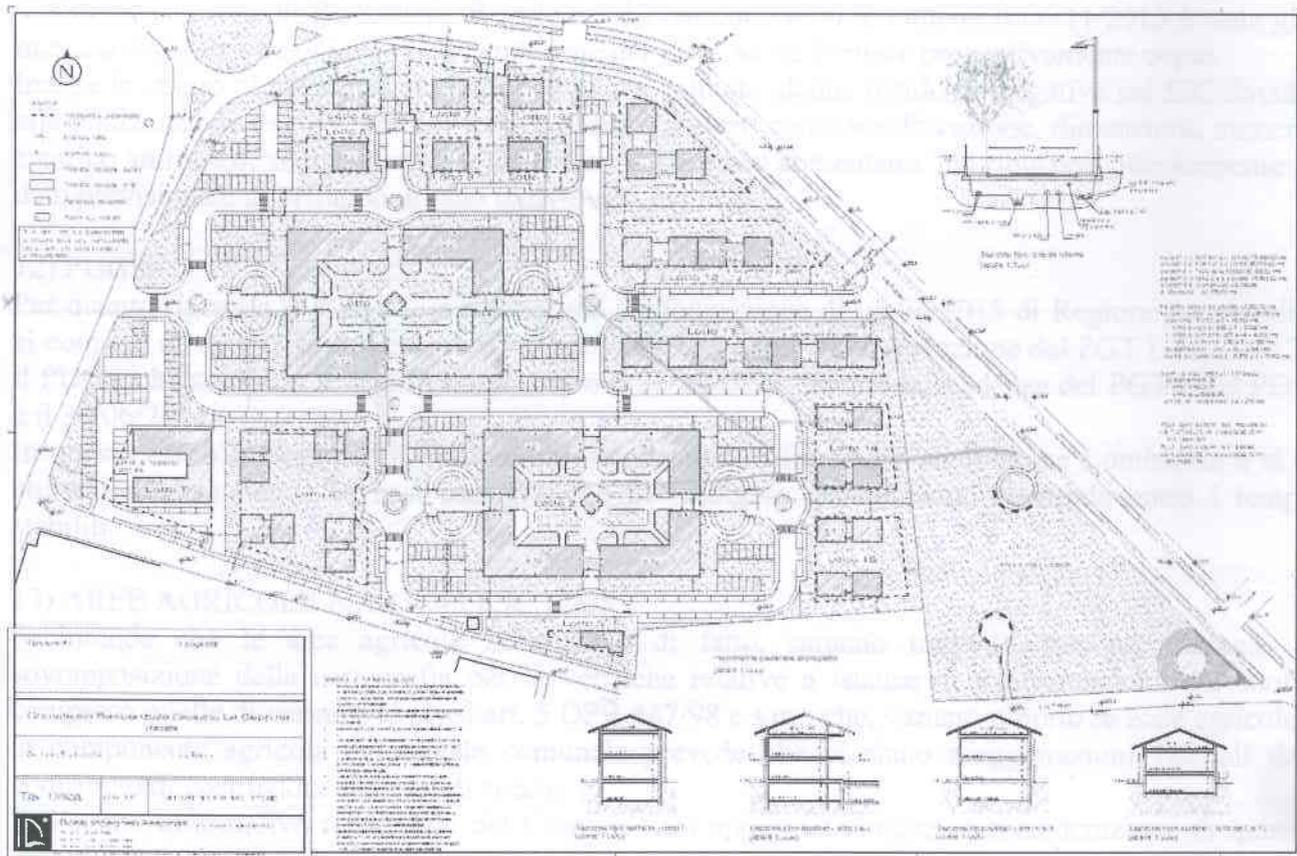
Si fa riferimento alle tavole già ricordate, in particolare la 20a e 20b dove oltre al tessuto urbano sono presenti anche i percorsi storici, questi sono oggetto di viabilità panoramica, oltre a quelli già previsti nella cartografia regionale, già analizzata nel DDP.

La tav. 9b dedicata alla sentieristica, inoltre individua tracciati di antica centuriazione e suddivisione delle superfici agricole che permangono ancora oggi e che – in parte già tabellate – devono essere oggetto di normativa specifica del Piano dell'istituendo Parco Agricolo

Infine il DDP prevede espressamente il recupero di aree produttive dismesse, la prima il tubettificio Masciocchi, la seconda l'ex fonderia del nucleo di San Bernardo, la terza il complesso artigianale di via Sabotino.

Per quanto riguarda la zona Ceppine, oltre ad essere già stata trattata come modello nel fascicolo della sensibilità paesistica, per puntualizzare una critica effettuata a pag. 8 del parere, si ricorda che la tipologia a corte era stata richiesta all'interno di un PII da attuarsi proprio dove c'era la antica Cascina Ceppine.

Questa è la planimetria del PII



Il PII prevede la “replica” della tipologia a corte nello spazio verde e la formazione di tipologia a bifamiliari e villette singole: PII convenzionato.

Per quanto riguarda infine le tipologie di riferimento, vi sono le schede di rilevamento che riproducono tutta la analisi territoriale evidenziando anche la cronologia storica e definendo le tipologie edilizie prevalenti di tutte le zone, che vengono allegate alla presente.

10 REC

Il PdR prevede come detto una normativa di contenimento e inibizione della trasformazione edilizia in tutte le aree libere nel TUC, formando un consolidato collegamento tra aree agro-silvo-pastorali ed ambiti edificati, che costituiscono la struttura portante del futuro piano del verde comunale.

La tavola verrà semplificata in relazione agli elementi duplicati tra RER, PTCP, PIF e REC.

Per quanto riguarda la valutazione di Incidenza si cita la D.G. Sistemi verdi e paesaggio Comunicato regionale 27 febbraio 2012 - n. 25 Istruzioni per la pianificazione locale della RER – febbraio 2012 dove si evidenzia che:”... 5. Le Province:

effettuano la valutazione di incidenza di tutti gli atti del piano di governo del territorio e sue varianti, anteriormente all’adozione del piano, verificandola ed eventualmente aggiornandola in sede di parere motivato finale di valutazione ambientale strategica (VAS). In caso di presenza dei siti di cui al comma 3, lettera b), la valutazione ambientale del PGT è estesa al piano delle regole e al piano dei servizi, limitatamente ai profili conseguenti alla valutazione di incidenza;”

ma si precisa altresì:”... **Resta inteso che le procedure sopra descritte non si applicano alle VAS avviate anteriormente alla data del 6 agosto 2011**”.

11) VIC

L'avvio del procedimento VAS del Comune di Tradate è precedente al 06/08/2011 (30/09/2009), la VAS non va estesa al Piano delle Regole né al Piano dei Servizi, tuttavia il 06/11/2013 è stata già messa a disposizione tutta la documentazione del PGT, se ne fornisce preventivamente copia.

Inoltre lo studio di incidenza sul DdP non aveva valutato alcuna incidenza negativa sul SIC dovuta alla realizzazione degli Ambiti di trasformazioni previsti come localizzazione, dimensioni, numero e carico antropico; si considera che il PDR ed il PDS non aumentano, ma riducono ulteriormente il dato previsionale di sviluppo urbano individuato nel PGT.

12) PUGSS

Per quanto riguarda il PUGSS, si riporta una comunicazione di luglio 2013 di Regione Lombardia ai comuni, dove si chiarisce che, in riferimento alle proroghe di approvazione del PGT L.R. 1/2013, il PUGSS ha scadenza di approvazione entro il 31/12/2014, mentre la scadenza del PGT e del PDS è il 30/06/2014.

In questo senso il Comune di Tradate ha già contattato i funzionari di Regione Lombardia e si è attivato predisponendo le basi cartografiche per redigere questo piano settoriale entro i tempi stabiliti.

13) AREE AGRICOLE E ART. 43 L.R. 12/05

Si intende che le aree agricole nello stato di fatto, saranno trattate attraverso incrocio e sovrapposizione della cartografia per le verifiche relative a istanze di trasformazione dei suoli, compreso quelle di variante ai sensi art. 5 DPR 447/98 e s.m.i che, variano proprio le zone agricole: la componente agricola e forestale comunale prevede che vi siano maggiorazioni %ntuali del contributo di costruzione nei casi di specie.

Il Sistema informativo territoriale del Comune sarà approntato anche in considerazione di questi aspetti ulteriori.

Si considera che la quasi totalità di aree agricole individuate nel PTCP sono incluse nel futuro Parco Agricolo Tre Castagni, ad esclusione di quelle che la Provincia ha vincolato ad area a Cava nel Piano Cave provinciale. La valorizzazione del territorio soggetto alla proposta di istituzione del Parco, unitamente alla relativa normativa di settore, intende regolamentare in modo più dettagliato l'uso e le destinazioni specifiche di quella parte del territorio.

Allegati:

Fascicolo: **Tema 1 – il territorio di Tradate storia e paesaggio**

Fascicolo: **Schede Criticità – Allegato G**

Fascicolo: **Tema 2 – Politiche e problematiche del lavoro**

Tav. 9b – Tematismi informativi territoriali – Estratto Guide Sentieri – escursionistica aree protette scala 1:15000

Tav. 16 – assetto del territorio comunale – scala 1:10000

Tav. 20 a e Tav. 20 b scala 1:5000 – ricognizione soglie edificato con evidenza dei catasti storici

Schede 1,2,3,4,5 – indici e rapporti edificatori del territorio urbanizzato zona 1 settori 1-20, zona 2 settori 21-40, zona 3 settori 41-60, zona 4 settori 61-75, zona 5 settori 76-89, e tabella analitica.



Ufficio di Piano
Dott. Arch. Marco Padovan