



Città di Tradate
Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

Ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

DOCUMENTO DI PIANO

SCHEDE CRITICITA'

ALLEGATO G

L'Ufficio di Piano



ESTRATTO DAL PUNTO 8.6 zone critiche INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE CRITICHE .

Al punto g.2 sopra richiamato, si evidenzia che all'interno della documentazione prodotta sono state individuate le cosiddette "zone critiche", cioè quegli ambiti che risultano poco compatibili con il tessuto urbano esistente soprattutto per la loro destinazione funzionale o infrastrutture che necessitano di ampliamenti o nuove localizzazioni per impossibilità a reperire altri spazi.

Delle zone critiche si è redatta una schedatura, che dovrà essere valutata ed eventualmente integrata perché queste aree vengano inserite nelle strategie del documento di piano.

Di seguito si illustrano i criteri che hanno consentito di localizzare e dimensionare le cosiddette "zone critiche"

- a) la esplicita richiesta di trasformazione effettuata dai proprietari per delocalizzare/dismettere delle attività produttive e inserita nei suggerimenti al PGT. Un esempio tipo a) è la ditta Nardi ad Abbiate Guazzone, il cui trasferimento è auspicabile in relazione ad una destinazione funzionale al contorno prevalentemente residenziale e di funzioni accessorie alla residenza. E' altresì evidente che questi spostamenti, quando in presenza di attività produttive operative o addirittura in sviluppo e potenziamento, devono trovare giusta delocalizzazione all'interno del territorio comunale, evitando di perdere attrattività rispetto al settore del lavoro e dell'occupazione, così come alla facilità e flessibilità di operare senza fastidiosi intralci burocratici. Nel caso sopra richiamato, il richiedente redige una proposta di trasformazione dell'area con diversa destinazione funzionale, il PRG attuale indica già – genericamente – una destinazione differente da quella produttiva, ma manca la proposta delocalizzativa sul territorio comunale;
- b) la richiesta di espansione dell'attività e la necessità di dare risposta a questa domanda. Esempio di tipo b) , è la Ditta Copperfield, che risulta in fase di espansione e chiede di poter ampliare gli spazi ad uso depositi e stoccaggio materiali prodotti su un'area standard (scaduta) di proprietà comunale;
- c) la richiesta di cambio di destinazione funzionale dell'area o di maggiore flessibilità tra destinazioni d'uso differenti. Esempio di tipo c), il caso della Samco immobiliare che lungo viale Europa chiede di poter trasformare i propri fabbricati da artigianali a commerciali: se esiste un coordinamento è possibile che una ditta (es. Nardi) che deve delocalizzare la propria attività, trovi la soluzione nell'acquistare dei fabbricati così destinati, oppure che il PGT individui una flessibilità nella destinazione di quei fabbricati (da produttivi a commerciali), a condizione che vengano soddisfatti gli standard richiesti. In tal caso evidentemente si viene incontro alla richiesta del privato per una più ordinata crescita del tessuto urbano esistente;
- d) la effettiva improrogabilità a mantenere destinazioni produttive e artigianali in nuclei edificati con scarso rispetto per le norme di sicurezza, igienico-sanitarie ed ambientali. Esempio di tipo d) è la corte di via Fiume, con alcune aziende artigiane ormai circondate da edifici residenziali i cui abitanti si lamentano costantemente per emissioni e inquinamento acustico provocato dalle attività;
- e) del medesimo tipo sono criticità anche rispetto all'incompatibilità già verificata nel precedente PRG: attività ancora esistenti incompatibili con l'azzonamento previsto;
- f) la verifica dello stato di dismissione oggettiva di fabbricati inutilizzati (magari con necessità di bonifica delle aree). Esempio di tipo f) la fonderia in località San Bernardo o dell'ex tubettificio Masciocchi.

L'identificazione delle zone critiche può soddisfare una pluralità di criteri dell'elenco sopra richiamato. Considerato tuttavia il periodo di forte crisi economica, di necessità di snellire procedimenti e di ottenere un quadro di immediata risposta alle esigenze ed alle richieste degli operatori, può essere utile una "cabina di regia" collegata allo Sportello Unico per le Attività Produttive che, a livello istituzionale, coordini e indirizzi queste diverse localizzazioni-destinazioni funzionali in tempo reale, interfacciando domanda ed offerta, prevedendo maggiore flessibilità delle destinazioni sul territorio comunale, in alcuni casi potendole anche modificare senza ricorrere a varianti urbanistiche.

CRITICITA' PGT
SCHEDE

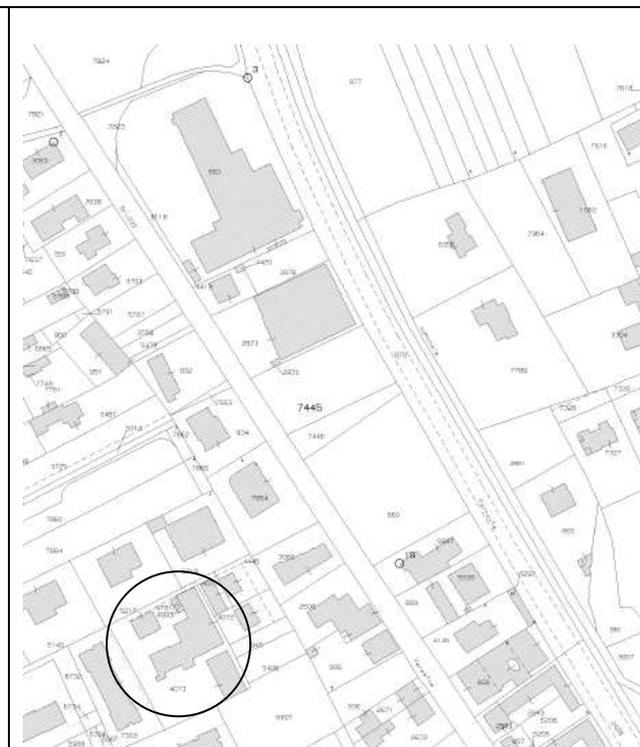
SETTORE	ZONE CRITICHE	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
-	001	1.800,00	-	ERG distributore	921 -922
12	002	8.500,00		Copperfield srl	883 - 7971



Distributore di benzina (ERG) che intende ampliare l'attività con autolavaggio e attività produttiva (Copperfield) con esigenza di ulteriore espansione per spazi coperti a deposito ed aree di manovra lungo via M.Grappa

CRITICITA' PGT
SCHEDE

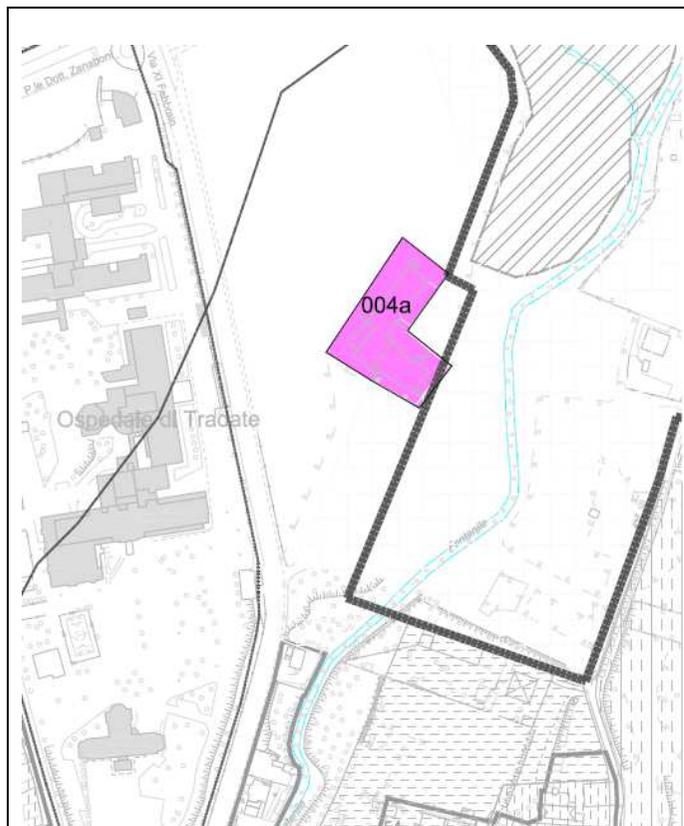
SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
41	003	2.420,00	-	F.lli Scolaro snc	5047
21	004	3.581,70	-	-	1082



fabbricati artigianali, (003 "F.lli Scolaro snc") inseriti in tessuto urbano residenziale

CRITICITA' PGT
SCHEDE

SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
-	004a	2.600,00	-	Masciocchi	-



fabbricato artigianale (ex tubettificio Masciocchi) dismesso, con le aree di pertinenza e proprietà

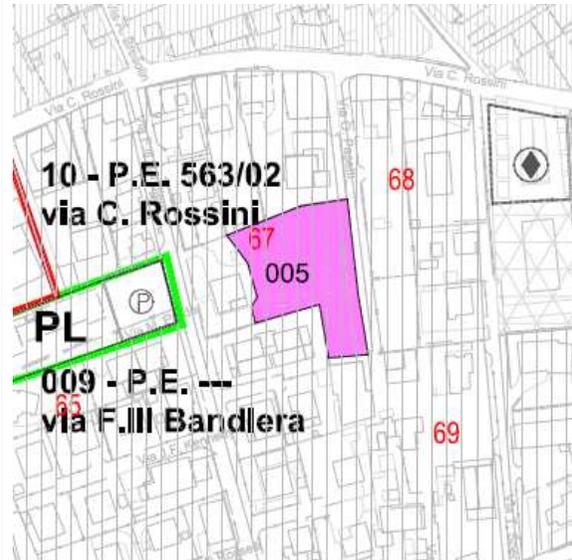
CRITICITA' PGT
SCHEDE

SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
47	005a	1.150,00	-		
70	005b	1.510,00	-		

Attrezzature per autolavaggio (attività produttiva) con consumo acqua ad uso potabile

CRITICITA' PGT
SCHEDE

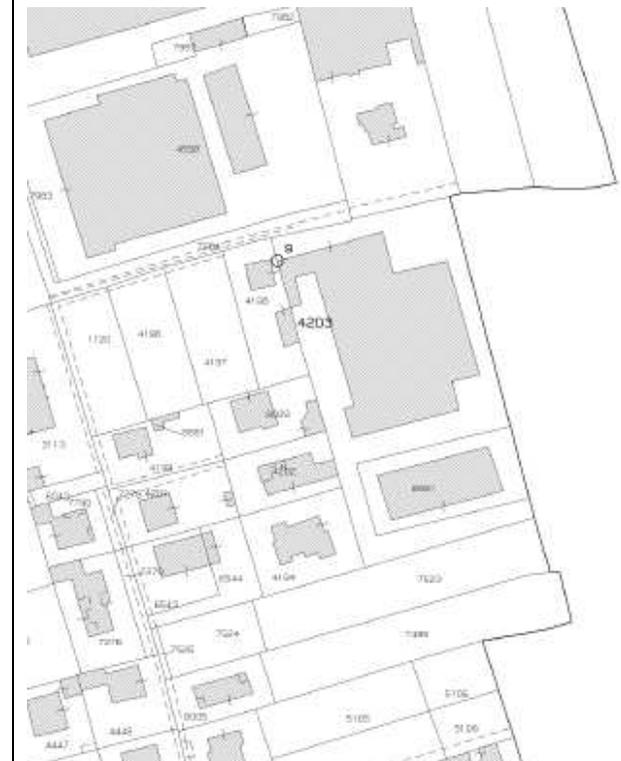
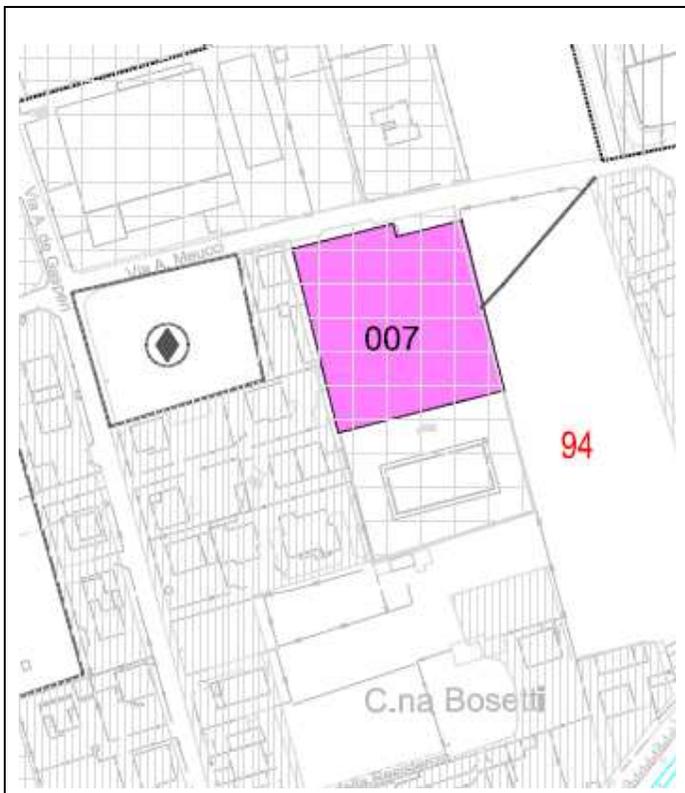
SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
67	005	2.229,50	336	bernacchi g. di bernacchi m & c snc	3123
78	006	6.210,80		Manerchia & Mistò	1195 - 7719



attività produttiva (Bernacchi G.) in zona residenziale

CRITICITA' PGT
SCHEDE

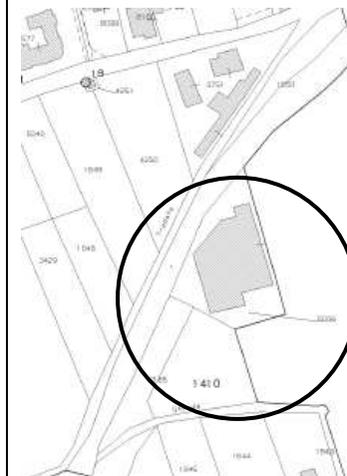
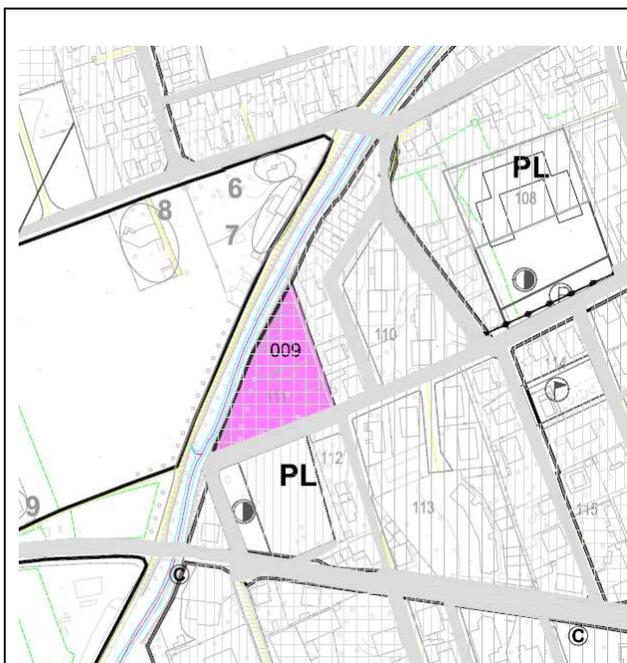
SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
94	007	3.482,80	-	HAbitare di Boga	4203 - 6505



Fabbricato artigianale in zona mista – residenza-artigianale, con richiesta di destinazione commerciale

CRITICITA' PGT
SCHEDE

SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
111	009	3.487,40	009	-	1410 – 5006 - 2185
115	010	706,70	-	-	-



Attività produttiva dismessa (009) in tessuto urbano residenziale

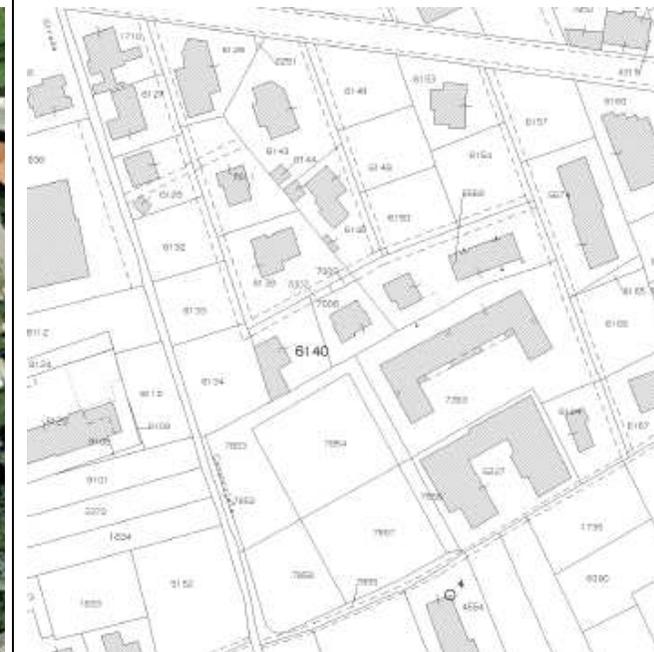
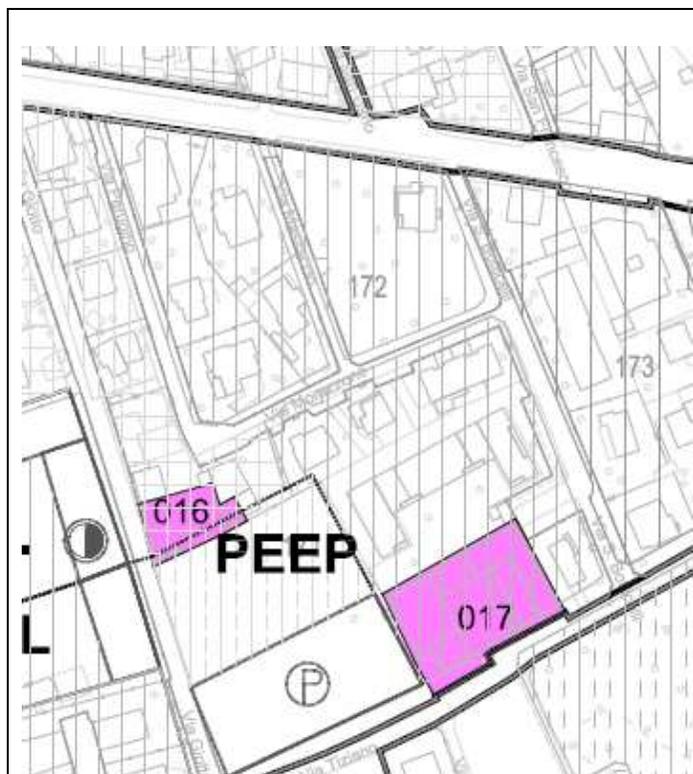
CRITICITA' PGT
SCHEDE

SETTORE 131	n. 012	Mq 893,10	n. riferimento richiesta -	Proprietà Ex Vetreria Montoli	Mappali 6203 - 2894
----------------	-----------	--------------	-------------------------------	----------------------------------	------------------------

<p>fabbricato artigianale (ex vetreria) in tessuto urbano esclusivamente residenziale Centro storico</p>		

CRITICITA' PGT
SCHEDE

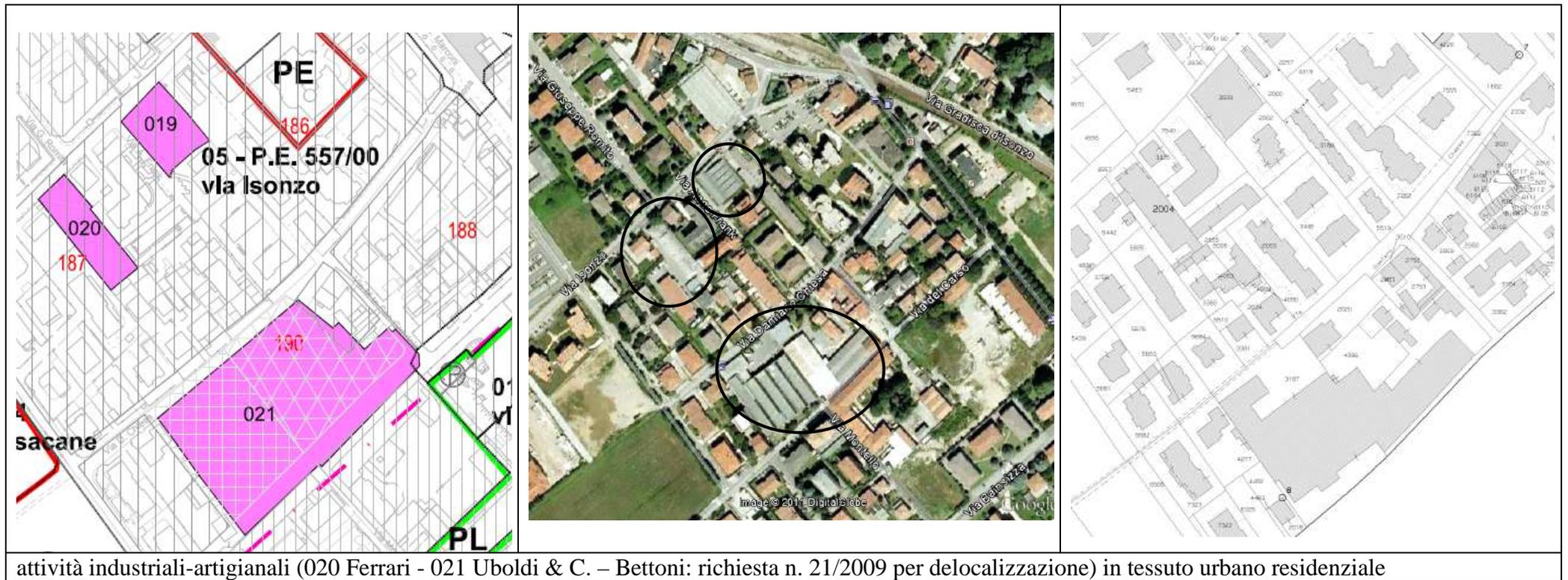
SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
171	016	550,60	171	COLOMBO LUIGI SAS DI COLOMBO GUIDO & C	6133 – 6134 – 6140
171	017	1.823,20		azienda agricola VANIN GINO	6227



Attività produttiva dismessa e azienda agricola in zone residenziali

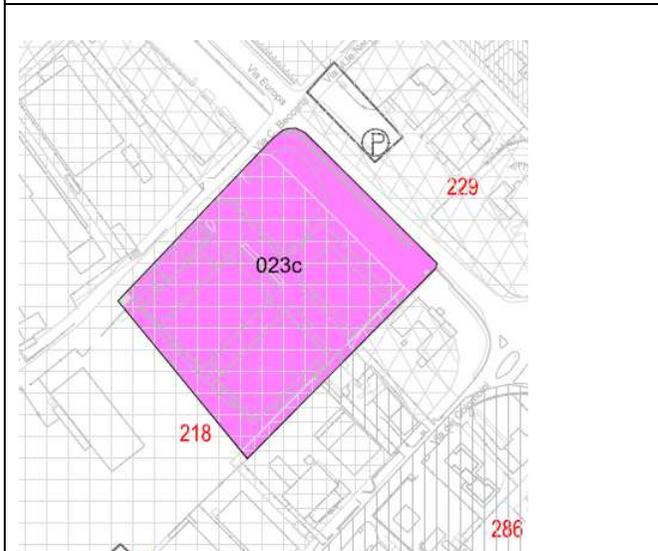
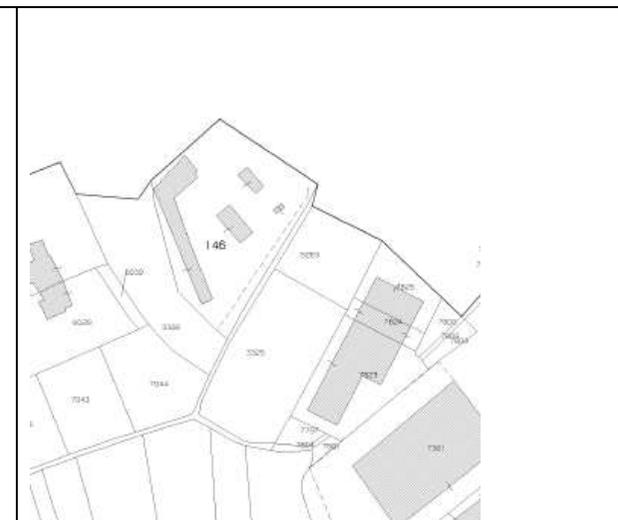
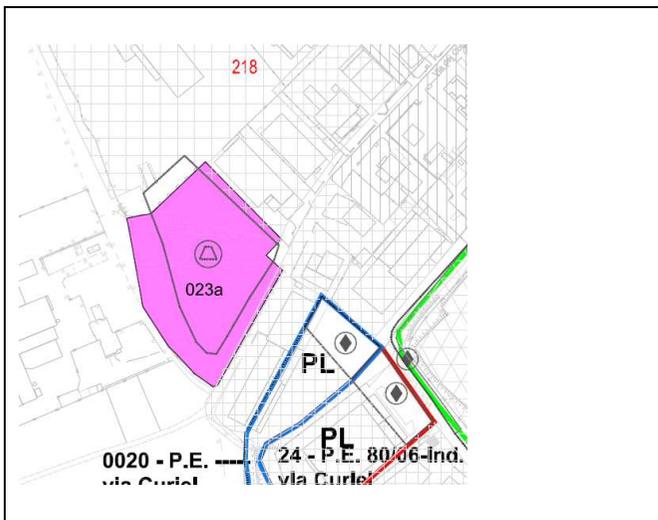
**CRITICITA' PGT
SCHEDE**

SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
186	019	1.270,00			3509
187	020	1.313,90			2004
190	021	9.486,90		Bettoni Giovanmaria	3187,4396



CRITICITA' PGT
SCHEDE

SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
218	023a	8.874,00		Seprio Patrimonio	145,146,142,3326
218	023c	14.600,00		SAMCO Immobiliare	

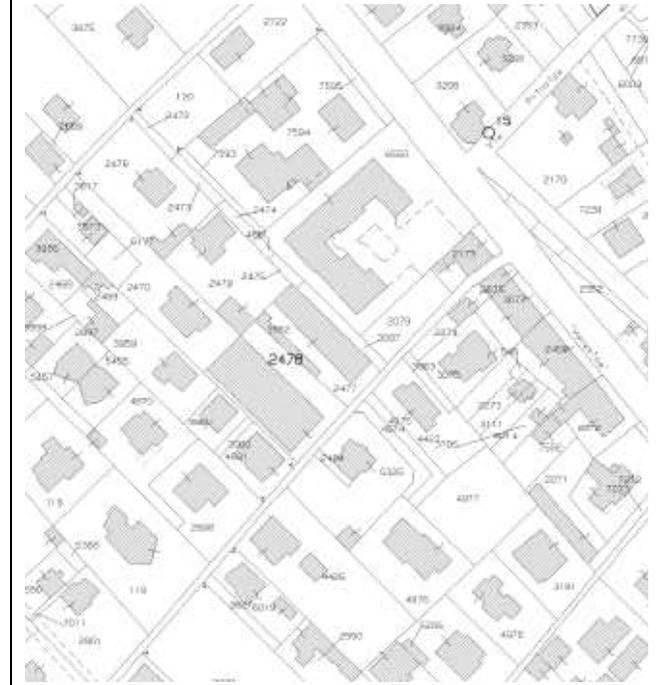


zona da riqualificare in tessuto urbano industriale – area ex discarica (Seprio Servizi) – zona produttiva in tessuto misto - richiesta

CRITICITA' PGT

SCHEDE

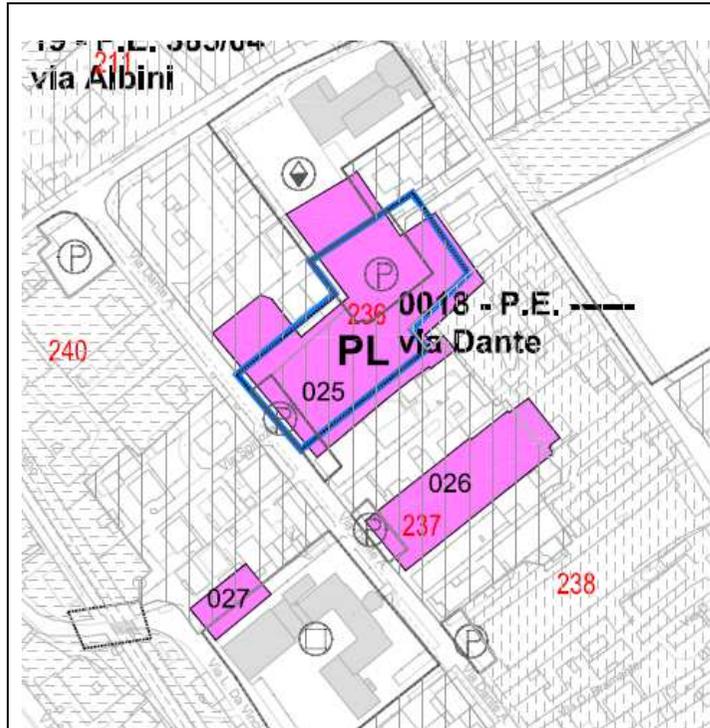
SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
221	023b	1.020,80		Zecchillo Concetta	2478



complesso edificato da riqualificare in tessuto urbano residenziale 023b (richiesta n. 169/2010 e 201/2012)

CRITICITA' PGT
SCHEDE

SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
236	025	6.451,80	22	Bascialla Giovanmaria	2615 - 4203 - 1423
237	026	2.300,30	23	Bascialla Giovanmaria	1271
240	027	521,30			5430, 5431



edifici ed aree produttive in tessuto urbano residenziale

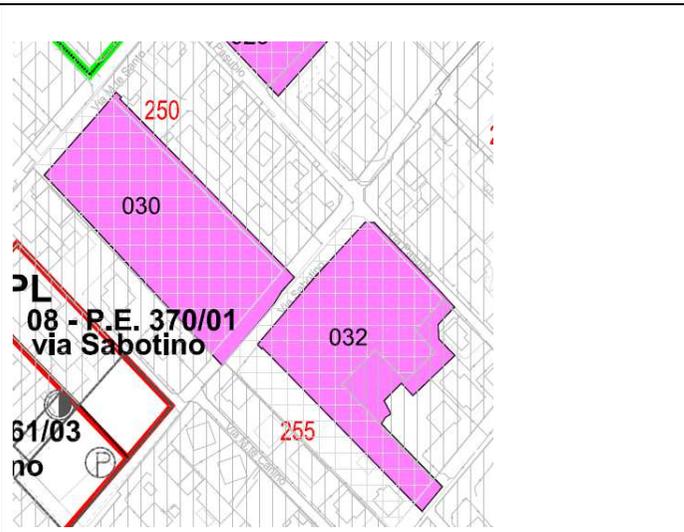
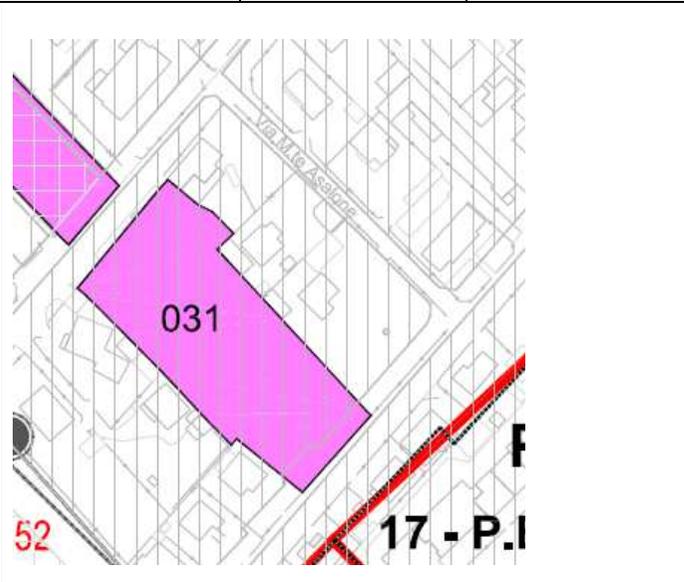
CRITICITA' PGT
SCHEDE

SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
248	028	2.431,10			2487
249	029	1.785,50			2733



CRITICITA' PGT
SCHEDE

250	030	6.323,00	Anzani Galli	2760, 2564
252	031	3.418,70		3327
255	032	5.905,60	Anzani Galli	2497, 6707

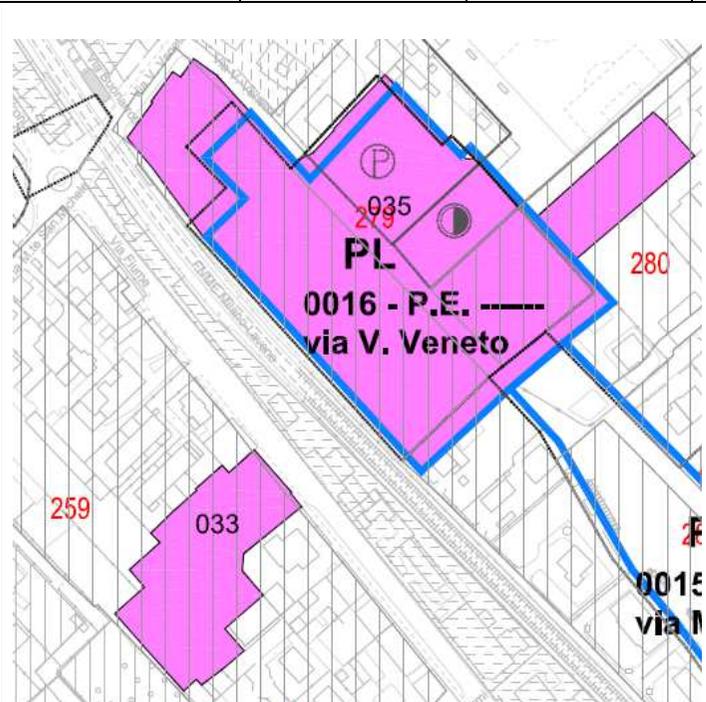


edifici ed aree industriali in tessuto urbano residenziale

CRITICITA' PGT

SCHEDE

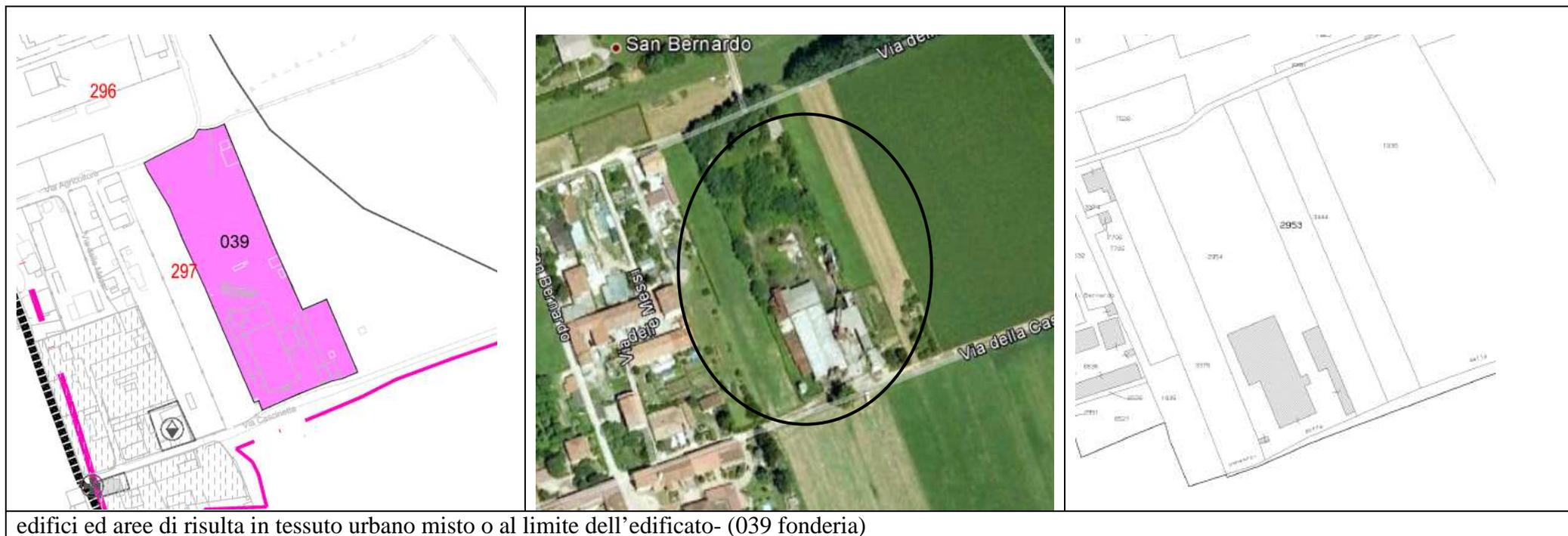
SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
259	033	3.807,10		Nardi Personal	2294
279	035	18.210,60		Lomazzi	2219,4444



edifici ed aree industriali in tessuto urbano residenziale

CRITICITA' PGT
SCHEDE

SETTORE	n.	Mq	n. riferimento richiesta	Proprietà	Mappali
297	039	9.875,80	189/2011	Passoni Isidoro Eurotrasco	2953-2954



N.B. LE ZONE CRITICHE 1 E 5A, 5B, INTENDONO EVIDENZIARE LA PROBLEMATICA DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE PER USO INDUSTRIALE O IMPROPRIO.