



Città di Tradate

Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. n. 12 del 11/03/2005 e s.m.i.

Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione Urbanistica | SCHEDE

VARIANTE



PROGETTO

Ing. Stefano Franco

Studio Ambiente e Territorio

21021 Angera (VA) Via Borromeo 7

T: 0331.960242 / 347.3907090 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it

www.studioambienteterritorio.it

COLLABORAZIONE/SERVIZI DI PROGETTAZIONE

Arch. Silvia Ghiringhelli

ADOZIONE

Del. di C.C. n.

del

APPROVAZIONE

Del. di C.C. n.

del

Data: gennaio 2017

Aggiornamento: 00

ELABORATO

DdP

3

L'elaborato contiene le schede degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica della variante al Piano di Governo del Territorio di Tradate (VA).

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico di consulenza esterna conferito a:

Stefano Franco *Ingegnere* | *Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*
Responsabile di progetto

con
Silvia Ghiringhelli *Architetto* | *Albo Architetti Provincia di Varese n. 1759*

STUDIO AMBIENTE E TERRITORIO
21021 Angera (VA) – Via Borromeo 7
T: 0331.960242 / 347.3907090 | F: 0331.1817838 | E: info@studioambienteterritorio.it
www.studioambienteterritorio.it

INDICE

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	3
TABELLA RIASSUNTIVA.....	3
LOCALIZZAZIONE.....	4
AT01 VIA XI FEBBRAIO	5
AT02 VIA CAMPILUNGHİ.....	8
AT03 VIA BRANDENERA-ROSSINI-TURATI	11
AT04 VIA CASCINETTA.....	14
AT05 VIA M.SAN MICHELE - SABOTINO - PASUBIO PRODUTTIVO (ANZANI/GALLI)	17
AT06 VIA V. VENETO PRODUTTIVO (NARDI), VIA MARONE.....	20
AT06BIS VIA MARONE	23
AT07 VIA EUROPA.....	26
AT08 VIA COLOMBINI - EX DISCARICA	29

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

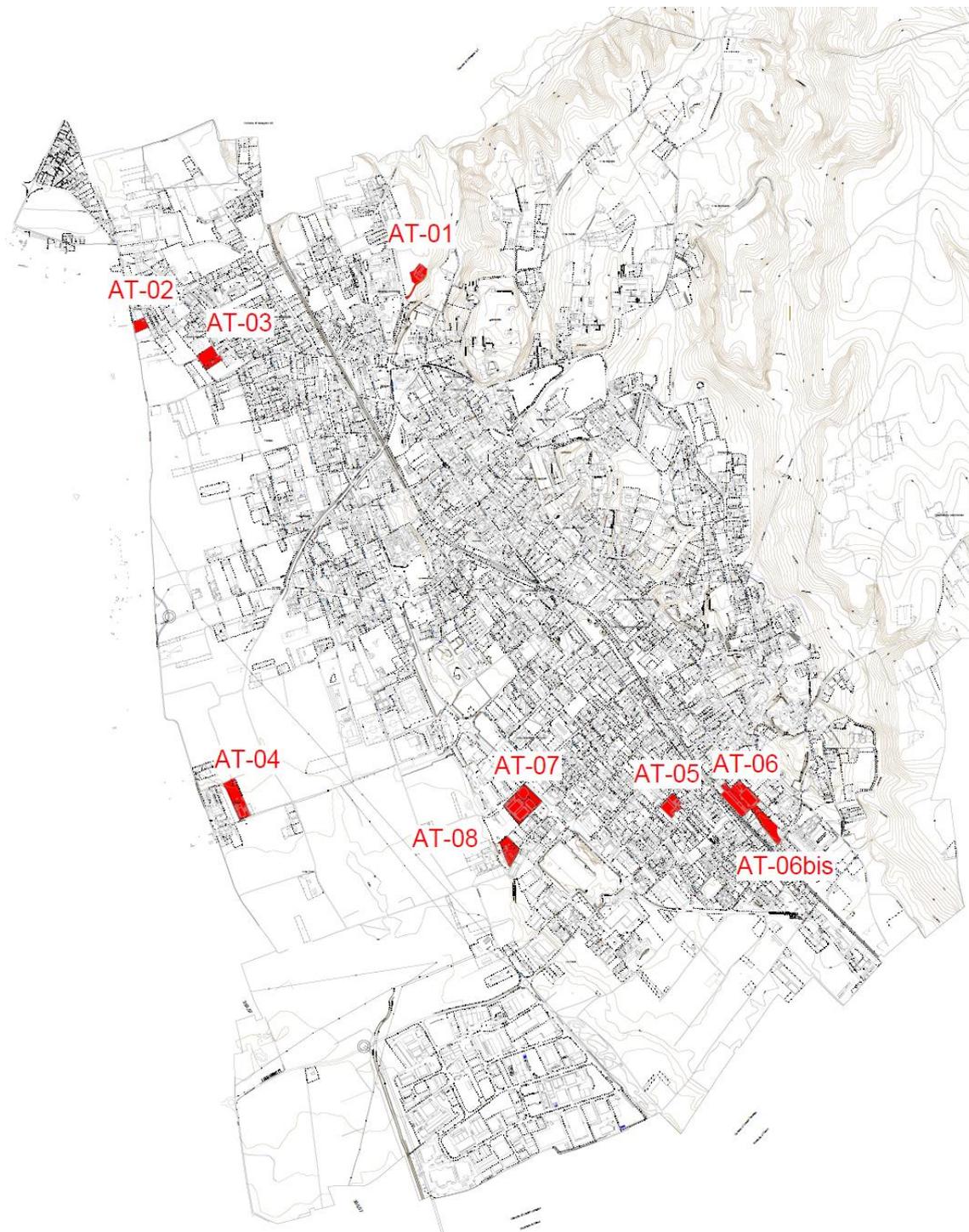
TABELLA RIASSUNTIVA

Ambiti di Trasformazione Urbanistica

Sigla	Localizzazione	Superficie (mq)	Destinazione prevista	Abitanti teorici	Interno al TUC
AT01	VIA XI FEBBRAIO	4.670,00	Residenziale (prevalente)	41	no
AT02	VIA CAMPILUNGH	St 2.440,00	Residenziale	10	sì
		Sf 1.900,00			
AT03	VIA BRANDENERA- ROSSINI-TURATI	St 5.800,00	Residenziale	35	sì
		Sf 4.060,00			
AT04	VIA CASCINETTA	2.777,00		15	no
AT05	VIA M. SAN MICHELE - SABOTINO - PASUBIO	5.300,00	Residenziale	46	sì
AT06	VIA V. VENETO, VIA MARONE	14.120,00	Produttiva, flessibile	0	sì
AT06 bis	VIA MARONE	St 8.000,00	Residenziale, flessibile	60	sì
		Sf 4.500,00			
AT07	VIA EUROPA	14.450,00	Produttiva, flessibile	0	sì
AT08	VIA COLOMBINI - EX DISCARICA	St 6.500,00	Produttiva	0	sì
		Sf 5.500,00			

ABITANTI TEORICI TOTALI = 207

LOCALIZZAZIONE



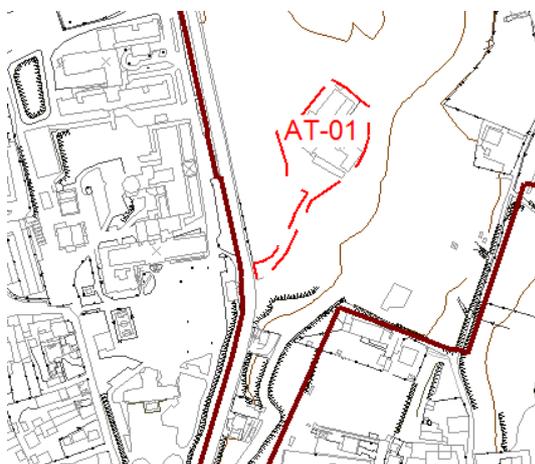
AT01 | VIA XI FEBBRAIO

Localizzazione

Veduta aerea



Estratto cartografico



Dati

Mappali	Sez. TR	7765(p),693(p),6642(p), 689, 688(p), 691(p), 7763(p), 7764(p)
Superficie	mq	4.670,00
Destinazione prevista prevalente		Residenziale

Stato di fatto

Ambito esterno al tessuto urbano consolidato (TUC).

È un'area edificata, già sede di attività produttiva artigianale, prevista come edificio isolato in zona agricola. Il fabbricato è dismesso dal 2007.

Obiettivi

La trasformazione urbanistica avviene secondo i seguenti obiettivi:

- mantenimento della volumetria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, limitando la trasformazione al sedime edificato ed alle aree di stretta pertinenza;
- conversione dell'insediamento a destinazione prevalentemente residenziale, ripristinando i caratteri dell'antico complesso agricolo; i volumi considerati superfetazioni e incongruità architettoniche saranno recuperati con sviluppo progettuale attento al corretto inserimento nel paesaggio e rispetto ai punti di vista da via XI febbraio;

L'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico, da sottoporre ad autorizzazione paesistica, e quindi:

- 1) la compensazione delle aree che, sebbene già edificate, saranno sottratte all'ambito agricolo;
- 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di standard qualitativi eventualmente anche esterni all'Ambito di Trasformazione individuati dalla Amministrazione Comunale e, in alternativa, opere ed infrastrutture di miglioramento dell'efficienza/completamento di infrastrutture a servizio della collettività.

Dati dimensionali

Slp. assegnata = esistente

Abitanti teorici: 41

Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale: destinazione prevalente

Altre destinazioni-funzioni ammissibili:

Direzionale e terziaria: destinazione non superiore al 50% della SLP, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con la struttura Ospedaliera

Ricettiva-Alberghiera: destinazione dal 50% della SLP a prevalente, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con la struttura Ospedaliera

Indici e parametri

Rapporto di copertura, volumi ed altezze come esistenti

Parcheggi pertinenziali privati 1 mq/10 mc.

Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc.

Standards urbanistici 100/100 della SLP di cui almeno il 50% a parcheggio.

Ricettiva-Alberghiera: Parcheggi pertinenziali privati: un posto auto per camera con minimo assoluto di 1 mq/10 mc.

Standards urbanistici 100/100 SLP di cui almeno il 50% a parcheggio.

Indice di Sup. coperta: Sc esistente

Altezza massima edifici: H.max. esistente

Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): esistente

Urbanizzazioni

- rete acque bianche;
- rete acque reflue;
- rete elettrica;
- illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa per vincolo regionale inquinamento luminoso;
- rete telefonia, dati;
- rete acquedotto;
- rete gas metano;

le reti acque bianche e nere saranno separate.

Calibri per eventuale progetto e realizzazione percorsi ciclo-pedonali : m 2,50 + aiuola spartitraffico m 1,00 (via XI febbraio)

i parcheggi esterni dovranno essere realizzati sia per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle aree verdi/protette circostanti (portale x accesso al Parco Pineta).

Indirizzi urbanistico-edilizi

Tipologia: edificio a corte due/tre piani fuori terra

Si prescrive di completare la barriera vegetale verso la via XI febbraio secondo modalità previste dal regolamento comunale del verde e delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio, e di verificare la stabilità del versante verso la scarpata fluviale del Fontanile di Tradate.

Forma, tipologia e materiali per le recinzioni sono previste nel Regolamento edilizio; le recinzioni potranno essere corredate da siepi nelle essenze autoctone previste dal regolamento comunale del verde e delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio.

Componente geologica

Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative, documento che obbligatoriamente deve essere redatto a livello preventivo e allegato a certificazione del progetto edilizio. In ogni caso non è consentita la realizzazione di pozzi perdenti o di sistemi di sub-irrigazione che possano provocare fenomeni erosivi della scarpata fluviale.

Disposizioni generali

L'attuazione del Piano-Programma è subordinato alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune.

Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate.

Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore);

le coperture piane, se previste, dovranno essere progettate nella tipologia tetti verdi

dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti.

I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi"

Nota: *La posizione del viale d'accesso ed i dati dimensionali di cui alla presente scheda sono puramente indicativi; data la vegetazione che copre ormai tutta l'area occorre avere un rilievo aggiornato per la posizione del viale.*

I dati dimensionali e dovranno essere confermati/rettificati a seguito di rilievo topografico da eseguirsi per la presentazione del Piano/Programma.

La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro periodo di validità del DdP (5 anni); a seguito di occorrerà riconfermare la previsione dell'AT.

AT02 | VIA CAMPILUNGHİ

Localizzazione

Veduta aerea



Estratto cartografico



Dati

Mappali	Sez. TR	6412, 6456
Superficie territoriale	mq	2.440,00
Superficie fondiaria	mq	1.900,00
Destinazione prevista		Residenziale

Stato di fatto

Area libera al margine del Tessuto Urbano consolidato.

È un'area già prevista edificabile nello strumento urbanistico previgente al PGT (mediante Piano Attuativo), poi riconfermata con destinazione residenziale.

Obiettivi

La trasformazione urbanistica avviene secondo i seguenti obiettivi:

- riduzione della capacità edificatoria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, razionalizzando le aree da cedere come standard di dotazione;
- verifica della tipologia edilizia più consona all'inserimento nel contesto paesistico, considerato che l'insediamento si trova al limite del perimetro di centro abitato con il limite di zona agricola e di zona della futura area protetta (Parco Agricolo Tre Castagni);

L'Ambito di Trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi:

- 1) la compensazione delle aree previste come edificabili dallo strumento urbanistico pre-vigente;
- 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di standard qualitativi eventualmente anche esterni all'Ambito di Trasformazione individuati dalla Amministrazione Comunale e, in alternativa, opere ed infrastrutture di miglioramento dell'efficienza/completamento di infrastrutture a servizio della collettività

Dati dimensionali

Slp. assegnata (minima) = mq 475,00

Slp. massima = mq 762,50

Abitanti teorici: 10

Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale

Non sono ammissibili altre destinazioni

Indici e parametri

Distanza minima dai confini: Dc m 5,00

Distanza minima tra edifici: De m 10,00

Parcheggi pertinenziali:

Residenziale 1mq/10mc

Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc

R.C. max compreso aree impermeabilizzate e a parcheggio: 50%

Altezza massima edifici con tetto tradizionale a due-quattro falde: H.max. intradosso colmo copertura: m 8,50

Altezza massima edifici con tetto piano: H. max. m 7,00

Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): 50%

Urbanizzazioni

- rete acque bianche;
- rete acque reflue;
- rete elettrica;
- illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa;
- rete telefonia, dati;
- rete acquedotto;
- rete gas metano;

Le reti acque bianche e nere saranno separate.

Tratto di via Campi Lunghi da realizzare:carreggiata (in comune con Lonate C.) m 7,00 Si prevede il mantenimento della strada allo stato originario.

I parcheggi esterni dovranno essere realizzati sia per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle aree verdi circostanti

Indirizzi urbanistico-edilizi

Tipologia: villette singole o bifamiliari a uno/due piani fuori terra;

Si prescrive la formazione di idonea barriera vegetale verso Sud, a confine con la futura area protetta e con la zona agricola;

Altezza, dimensioni, modalità costruttive delle recinzioni sono individuate nel Regolamento Edilizio.

Componente geologica

Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative, elaborato che obbligatoriamente deve essere redatto a livello preventivo e allegato a certificazione del progetto edilizio.

Disposizioni generali

L'attuazione del Piano-Programma è subordinato alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune.

Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate.

Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore);

dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti.

I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi"

Nota: *i dati dimensionali di cui alla presente scheda sono puramente indicativi e dovranno essere confermati/rettificati a seguito di rilievo topografico da eseguirsi per la presentazione del Piano/Programma.*

La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro periodo di validità del DdP (5 anni); a seguito di occorrerà riconfermare la previsione dell'AT.

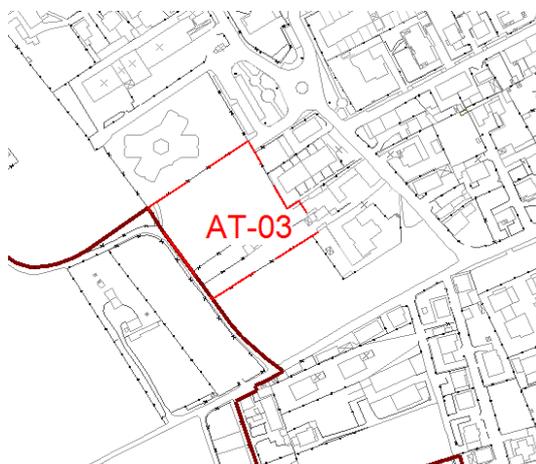
AT03 | VIA BRANDENERA-ROSSINI-TURATI

Localizzazione

Veduta aerea



Estratto cartografico



Dati

Mappali	Sez. TR	2943, 6420, 2482, 4338
Superficie territoriale	mq	5.580,00
Superficie fondiaria	mq	4.060,00
Destinazione prevista		residenziale

Stato di fatto

Ambito libero da edificazione al limite occidentale del tessuto urbano consolidato (TUC), prevista edificabile con destinazione residenziale, mediante Piano Attuativo dallo strumento urbanistico pre-vigente.

Obiettivi

La trasformazione urbanistica avviene secondo i seguenti obiettivi:

- riduzione della capacità edificatoria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, riducendo e razionalizzando le aree da cedere come standard di dotazione;
- verifica della tipologia edilizia più consona all'inserimento nel contesto paesistico, considerato che l'insediamento si trova al limite del perimetro di centro abitato con il limite di zona agricola e di zona della futura area protetta;

L'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi:

- 1) la compensazione delle aree previste come edificabili;
- 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di standard qualitativi eventualmente anche esterni all'Ambito di Trasformazione individuati dalla Amministrazione Comunale. Con l'attuazione del Piano è da realizzarsi la strada.

Dati dimensionali

Slp. assegnata (minima) = mq 1.640,00

Slp. massima = mq 1.760,00

Abitanti teorici: 35

Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale

Non sono ammissibili altre destinazioni

Indici e parametri

Distanza minima dai confini: Dc m 5,00

Distanza minima tra edifici: De m 10,00

Parcheggi pertinenziali:

Residenziale 1mq/10mc

Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc

indice di Sup. coperta: compreso aree impermeabilizzate e a parcheggio: 50%

Altezza massima edifici a falde: H.max. intradosso colmo copertura: m 12,50

Altezza massima edifici con tetto piano: m 10,00

Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): 50%

Urbanizzazioni

Tratto di via Rossini da realizzare, tipologia B del PdS;

- rete acque bianche;
- rete acque reflue;
- rete elettrica;
- illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa;
- rete telefonia, dati;
- rete acquedotto;
- rete gas metano;

Le reti acque bianche e nere saranno separate.

Si prevede la realizzazione di parcheggi esterni anche per la fruibilità alle aree verdi circostanti.

Indirizzi urbanistico-edilizi

Tipologia: villette singole, bifamiliari, a schiera 2 piani fuori terra; edifici in linea con al massimo tre piani fuori terra, similari all'edificazione esistente (l'edificato è misto: da villette singole, a bifamiliari, a palazzine da 3-4 alloggi a edifici più complessi con max. 4 piani fuori terra)

Si prescrive di conservare-formare una barriera vegetale verso Ovest e verso Sud;

Altezza, dimensioni, modalità costruttive delle recinzioni sono individuate nel Regolamento Edilizio.

Componente geologica

Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative, studio che obbligatoriamente deve essere redatto a livello preventivo e allegato a certificazione del progetto edilizio.

Disposizioni generali

L'attuazione del Piano-Programma è subordinato alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune.

Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate.

Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti.

I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi".

Nota: *i dati dimensionali di cui alla presente scheda sono puramente indicativi e dovranno essere confermati/rettificati a seguito di rilievo topografico da eseguirsi per la presentazione del Piano/Programma.*

La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro periodo di validità del DdP (5 anni); a seguito di occorrerà riconfermare la previsione dell'AT.

AT04 | VIA CASCINETTA

Localizzazione

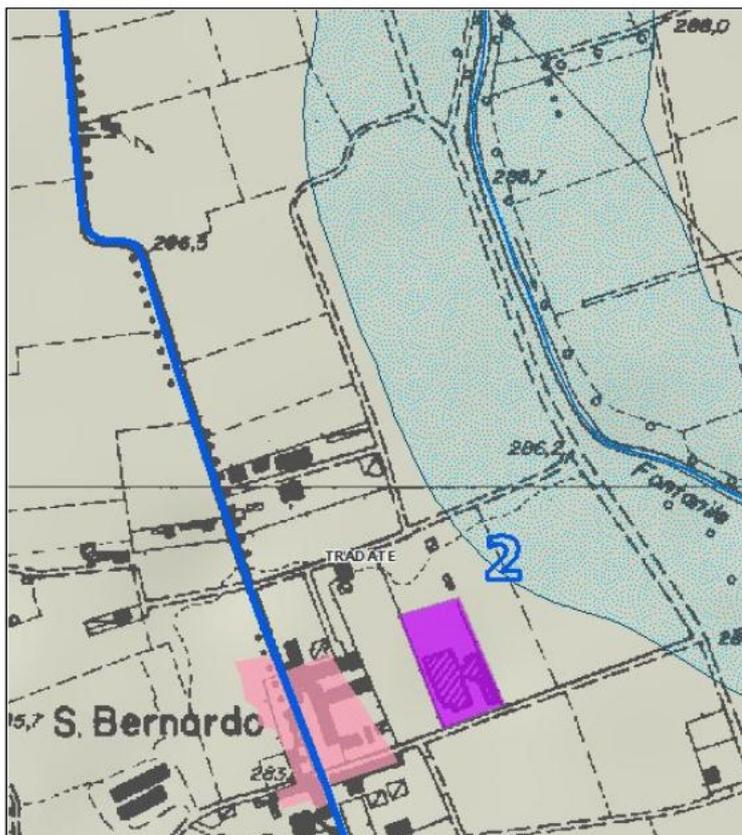
Veduta aerea



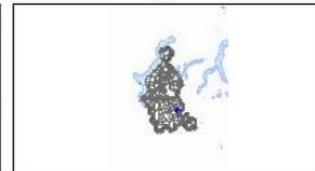
Estratto cartografico



Scheda di dettaglio



PTCP : Paesaggio



PAE1 - Rilevanze e criticità Nuclei storici	
Ambiti territoriali	
Aree dismesse a riqualificazione produttiva	
PAE2 - Sistema Informativo Beni Ambientali Vincolo fiumi 150m - LNI	
Fiumi	
Idrografia regionale	
Dati base Confini comunali	
Confine provinciale - LNI	
Confine regionale - LNI	

Scala 1:5000

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Varese: Perimetrazione nuclei di antica formazione: nucleo San Bernardo (fraz. Tradate e Lonate Ceppino); in evidenza (colore viola) complesso dell'ex fonderia come area dismessa da riqualificare

Dati

Mappale	Sez. TR	2954
Superficie	mq	2.777,00
Destinazione prevista		Residenziale

Stato di fatto

Ambito agricolo esterno al tessuto urbano consolidato (TUC)

È un'area edificata, già sede di attività produttiva industriale, prevista come edificio isolato in ambito agricolo. Il fabbricato è censito come zona critica nel PTCP della Provincia di Varese, in quanto dismesso.

Obiettivi

La trasformazione urbanistica avviene secondo i seguenti obiettivi:

- mantenimento della volumetria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, orientando i fabbricati prevalentemente sul sedime già edificato;
- conversione dell'insediamento a destinazione residenziale, con recupero volumetrico dei fabbricati costituenti il complesso edilizio, previa bonifica coperture in amianto e piano caratterizzazione dei suoli (eventuale campagna di bonifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006);

L'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi:

- 1) la compensazione delle aree che, sebbene già edificate, saranno sottratte all'ambito agricolo;
- 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di standard qualitativi eventualmente anche esterni all'Ambito di Trasformazione individuati dalla Amministrazione Comunale e, in alternativa, opere ed infrastrutture di miglioramento dell'efficienza/completamento di infrastrutture a servizio della collettività

Il Piano-programma proposto alla P.A. deve essere assoggettato ad autorizzazione paesistica

Dati dimensionali

Slp. assegnata = esistente

Abitanti teorici: 15

Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale

Non sono ammissibili altre destinazioni

Indici e parametri

Distanza minima dai confini: Dc m 5,00

Distanza minima tra edifici: De m 10,00

Parcheggi pertinenziali:

Residenziale 1mq/10mc

Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc

indice di Sup. coperta: Sc esistente

Altezza massima edifici con tetto tradizionale a due-quattro falde: H.max. intradosso colmo copertura: m 8,50

Altezza massima edifici con tetto piano: H. max. m 7,00

Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): esistente

Urbanizzazioni

Saranno previsti parcheggi esterni sia per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle aree verdi circostanti; si prevede la possibilità di dotare il comparto di impianti autonomi di depurazione acque reflue in alternativa alla realizzazione dell'allacciamento alla rete fognaria, secondo distanze dall'abitato, modalità costruttive, collaudo e manutenzioni continue previste dalle norme di settore vigenti.

Indirizzi urbanistico-edilizi

Tipologia: edifici singoli, bifamiliari o a corte, max. due piani fuori terra

Si prescrive di completare la barriera vegetale verso la futura area protetta dei Tre Castagni e verso le aree naturali del Fontanile di Tradate.

Forma, tipologia e materiali per le recinzioni sono previste nel Regolamento edilizio; le recinzioni potranno essere corredate da siepi nelle essenze autoctone previste dal regolamento comunale del verde e comunque in funzione delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio.

Componente geologica

Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative, che obbligatoriamente deve essere redatto a livello preventivo e allegato a certificazione del progetto edilizio.

Disposizioni generali

L'attuazione del Piano-Programma è subordinato alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune.

Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate.

Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti.

I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi"

Nota: *i dati dimensionali di cui alla presente scheda sono puramente indicativi e dovranno essere confermati/rettificati a seguito di rilievo topografico da eseguirsi per la presentazione del Piano/Programma.*

La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro periodo di validità del DdP (5 anni); a seguito di occorrerà riconfermare la previsione dell'AT.

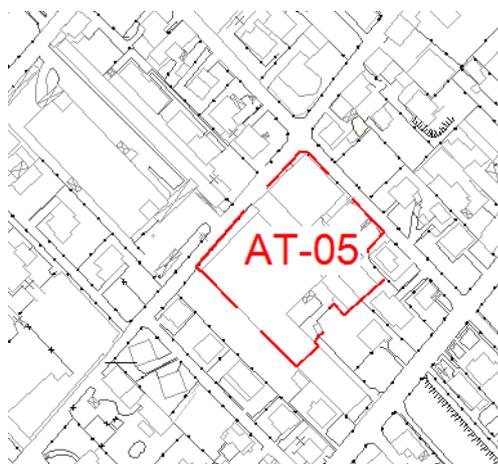
AT05 | VIA M.SAN MICHELE - SABOTINO - PASUBIO PRODUTTIVO (ANZANI/GALLI)

Localizzazione

Veduta aerea



Estratto cartografico



Dati

Mappali	Sez. AB	2760, 3864
Superficie	mq	5.300,00
Destinazione prevista		Residenziale

Stato di fatto

È un'area edificata, già sede di attività produttiva industriale, ora dismessa, che viene prevista quale zona a vocazione prevalentemente residenziale.

Obiettivi

La trasformazione urbanistica avviene secondo i seguenti obiettivi:

- mantenimento della volumetria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, limitando la trasformazione al sedime edificato ed alle aree di stretta pertinenza;
- conversione dell'insediamento a destinazione residenziale, con recupero volumetrico dei fabbricati costituenti il complesso edilizio, previa bonifica eventuali coperture in amianto e piano caratterizzazione dei suoli (eventuale campagna di bonifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006);

L'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi:

- 1) manutenzione-implementazione delle opere di urbanizzazione primaria e la formazione di uno standard qualitativo esterno all'Ambito di Trasformazione individuato dalla Amministrazione Comunale o, in alternativa, opere ed infrastrutture di miglioramento dell'efficienza/completamento di infrastrutture a servizio della collettività;

Trattandosi di Piano-Programma attuativo, la proposta progettuale sarà sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio

Dati dimensionali

Slp. assegnata = esistente

Abitanti teorici: 46

Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale
Commercio di vicinato

Indici e parametri

Distanza minima dai confini: Dc m 5,00

Distanza minima tra edifici: De m 10,00

Parcheggi pertinenziali:

Residenziale 1mq/10mc

Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc

indice di Sup. coperta: compreso aree impermeabilizzate e a parcheggio: 50%

Altezza massima edifici a falde: H.max. intradosso colmo copertura: m 12,50

Altezza massima edifici con tetto piano: m 10,00

Urbanizzazioni

- rete acque bianche;
- rete acque reflue;
- rete elettrica;
- illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa;
- rete telefonia, dati;
- rete acquedotto;
- rete gas metano;

Le reti acque bianche e nere saranno separate.

Formazione-completamento marciapiedi largh. m. 1,50 oltre il calibro carreggiata.

I parcheggi esterni dovranno essere realizzati per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle infrastrutture pubbliche i quartiere.

Indirizzi urbanistico-edilizi

Tipologia: edifici in linea, max 4 piani fuori terra (l'edificato è misto: da villette singole, a bifamiliari, a palazzine da 3-4 alloggi a edifici più complessi con mx. 4 piani fuori terra)

Si prescrive di completare il comparto con barriera vegetale verso le vie Monte S. Martino, Sabotino e Monte Santo.

Forma, tipologia e materiali per le recinzioni sono previste nel Regolamento edilizio; le recinzioni potranno essere corredate da siepi nelle essenze autoctone previste dal regolamento comunale del verde e comunque in funzione delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio.

Componente geologica

Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative, che obbligatoriamente deve essere redatto a livello preventivo e allegato a certificazione del progetto edilizio.

Disposizioni generali

L'attuazione del Piano-Programma è subordinato alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune.

Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate.

Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti.

I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi"

Nota: *i dati dimensionali di cui alla presente scheda sono puramente indicativi e dovranno essere confermati/rettificati a seguito di rilievo topografico da eseguirsi per la presentazione del Piano/Programma.*

La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro periodo di validità del DdP (5 anni); a seguito di occorrerà riconfermare la previsione dell'AT.

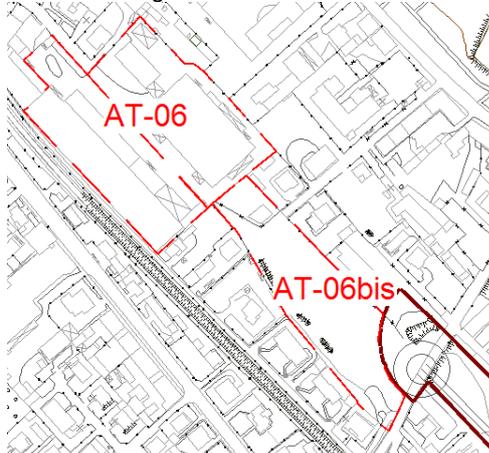
AT06 | VIA V. VENETO PRODUTTIVO (NARDI), VIA MARONE

Localizzazione

Veduta aerea



Estratto cartografico



Dati

Mappali	Sez. AB	2219, 4444
Superficie	mq	14.120,00
Destinazione prevista		Produttiva flessibile

Stato di fatto

Si tratta di un'area edificata, attualmente sede di attività produttive industriali, in zona prevalentemente residenziale, limitrofa alla linea ferroviaria Laveno-Varese-Milano delle FNM.

Obiettivi

La trasformazione urbanistica, attraverso Piano/Programma, avviene secondo i seguenti obiettivi:

- mantenimento della volumetria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, limitando la trasformazione al sedime edificato ed alle aree di stretta pertinenza;
- mantenimento dell'insediamento a destinazione prevalente produttiva, con recupero volumetrico dei fabbricati costituenti il complesso edilizio, previa bonifica eventuali coperture in amianto e piano caratterizzazione dei suoli (eventuale campagna di bonifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006);

L'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi:

- 1) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e la formazione di uno standard qualitativo esterno all'Ambito di Trasformazione individuato dalla Amministrazione Comunale quale infrastruttura di miglioramento dell'efficienza/completamento a servizio della comunità;
- 2) il Piano-Programma dovrà porre particolare attenzione a realizzare tutte le opere necessarie alla ricucitura urbanistica tra zona FNM e vie V. Veneto-M.San Michele, Marconi, Zara;
- 3) mantenimento dell'attività produttiva e dei posti di lavoro sul territorio comunale.
- 4) la formazione e sviluppo del Piano – programma può essere attuata per parti senza alcun vincolo per il rilascio dei titoli abilitativi

Trattandosi di Piano-Programma attuativo, la proposta progettuale sarà sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

Dati dimensionali

Slp. assegnata = esistente

Abitanti teorici: 0

Destinazioni d'uso ammissibili

Produttiva: destinazione prevalente

Altre destinazioni-funzioni ammissibili:

Residenziale

Commerciale di vicinato alimentare/non alimentare (max 250,00 mq di sup. di vendita): destinazione non superiore al 20% della SLP del Piano Terreno, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone residenziali

Commerciale media struttura di 1° livello fino a 600 mq di sup. vendita alimentare/non alimentare destinazione non superiore al 20% della SLP del Piano Terreno, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone residenziali

Paracommerciale: destinazione non superiore al 20% della SLP del Piano Terreno, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone residenziali

Ludica: destinazione non superiore al 20% della SLP, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone residenziali

Direzionale e terziaria: destinazione non superiore al 25% della SLP, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone residenziali

Ricettiva-alberghiera: destinazione sino al 50% della SLP, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività.

Indici e parametri

Distanza minima dai confini: Dc m 5,00

Distanza minima tra edifici: De m 10,00

Parcheggi pertinenziali:

Residenziale 1mq/10mc

Commerciale di vicinato e Paracommerciale:

Parcheggi pertinenziali privati 1mq/10mc.

Standards urbanistici 200% della S.L.P., di cui almeno il 50% a parcheggio.

Pubblici esercizi e Ludica:

Parcheggi pertinenziali 75/100 della S.L.P.

Standards urbanistici 200/100 della S.L.P. di cui almeno il 100% a parcheggio.

Direzionale e terziaria:

Parcheggi pertinenziali 1mq/10mc

Standards urbanistici 100/100 della S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio.

Ricettiva:

Parcheggi pertinenziali privati: un posto auto per camera con minimo assoluto di 1 mq/10 mc.

Standards urbanistici 100% S.L.P. di cui 50% a parcheggio.

Servizi di interesse generale:

indice di Sup. coperta: Sc esistente

Altezza massima edifici: H.max. esistente

Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): esistente

Urbanizzazioni

Strada comunale calibro m 6,00 con marciapiede m 1,50, illuminazione pubblica i parcheggi esterni dovranno essere realizzati sia per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle zone residenziali limitrofe.

- rete acque bianche;
- rete acque reflue;
- rete elettrica;
- illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa;
- rete telefonia, dati;
- rete acquedotto;
- rete gas metano;

Le reti acque bianche e nere saranno separate.

Il P/P dovrà porre particolare attenzione a realizzare tutte le opere necessarie alla ricucitura urbanistica tra zona FNM e via Vittorio Veneto-M.San Michele-Marconi.

Indirizzi urbanistico-edilizi

Tipologia: edifici in linea, max. 4 piani fuori terra: h. max esistente.

Sarà necessario prevedere una accurata progettazione dello skyline risultante ed un riequilibrio delle masse costruttive rispetto ai fronti strada di Via V. Veneto e laterali;

il Programma d'intervento è funzionale al mantenimento dell'attività produttiva sul territorio comunale per conservare l'attività e i posti di lavoro in Tradate.

Forma, tipologia e materiali per le recinzioni sono previste nel Regolamento edilizio; le recinzioni potranno essere corredate da siepi nelle essenze autoctone previste dal regolamento comunale del verde e comunque in funzione delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio.

Componente geologica

Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative che obbligatoriamente, deve essere redatto a livello preventivo e allegato a giustificazione del progetto edilizio.

N.B. verifica ubicazione del Fosso Re ed eventuale applicazione disciplina di polizia idraulica ai sensi della DGR Lombardia 25/10/2012 n. IX/4287

Disposizioni generali

L'attuazione del Piano-Programma è subordinata alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune.

Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate.

Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti.

I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi"

Nota: i dati dimensionali di cui alla presente scheda sono puramente indicativi e dovranno essere confermati/rettificati a seguito di rilievo topografico da eseguirsi per la presentazione del Piano/Programma.

La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro periodo di validità del DdP (5 anni); a seguito di occorrerà riconfermare la previsione dell'AT.

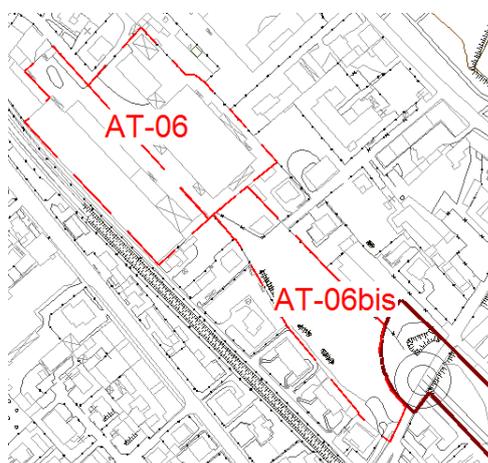
AT06BIS | VIA MARONE

Localizzazione

Veduta aerea



Estratto cartografico



Dati

Mappali	Sez. AB	2698, 1060, 2787
Superficie territoriale	mq	8.000,00
Superficie fondiaria	mq	4.500,00
Destinazione prevista		Residenziale flessibile

Stato di fatto

Si tratta di area in zona prevalentemente residenziale, limitrofa alla linea ferroviaria Laveno-Varese-Milano delle FNM, che si sviluppa con accesso dalla via Marone.

Obiettivi

La trasformazione urbanistica, attraverso Piano/Programma, avviene secondo i seguenti obiettivi:

- Realizzazione di insediamento a destinazione prevalente residenziale;

L'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi:

- 1) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e la formazione di uno standard coerente con l'Ambito di Trasformazione individuato dalla Amministrazione Comunale quale infrastruttura di miglioramento dell'efficienza/completamento a servizio della comunità;
- 2) il Piano-Programma dovrà porre particolare attenzione a realizzare tutte le opere necessarie alla ricucitura urbanistica tra zona FNM e vie Maroni, Milite Ignoto, Foscolo;
- 3) La formazione e sviluppo del Piano – programma può essere attuata per parti senza alcun vincolo per il rilascio dei titoli abilitativi

Trattandosi di Piano-Programma attuativo, la proposta progettuale sarà sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

Dati dimensionali

Slp. assegnata = mq 2.990

Abitanti teorici: 60

Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale: destinazione prevalente

Indici e parametri

Distanza minima dai confini: Dc m 5,00

Distanza minima tra edifici: De m 10,00

Parcheggi pertinenziali:

Residenziale 1mq/10mc

Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc

Rapp. copertura: compreso aree impermeabilizzate e a parcheggio: 50%

Altezza massima edifici a falde: H.max. altezza massima definita in gronda pari a m 8,50

Altezza massima edifici con tetto piano: m 10,00

Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): 50%

Urbanizzazioni

Illuminazione pubblica parcheggi e viabilità del Piano dovranno essere realizzati sia per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle zone residenziali limitrofe.

- rete acque bianche;
- rete acque reflue;
- rete elettrica;
- illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa;
- rete telefonia, dati;
- rete acquedotto;
- rete gas metano;

Le reti acque bianche e nere saranno separate.

Indirizzi urbanistico-edilizi

Tipologia: villette singole, bifamiliari, a schiera 2 piani fuori terra; edifici in linea con tre piani fuori terra, similari all'edificazione esistente (l'edificato è misto: da villette singole, a bifamiliari, a edifici più articolati con max. 3 piani fuori terra)

Tipologia: edifici in linea, max. 2 piani fuori terra: h. max all'imposta copertura 7,00 m. distanze edifici da corsi d'acqua.

Forma, tipologia e materiali per le recinzioni sono previste nel Regolamento edilizio; le recinzioni potranno essere corredate da siepi nelle essenze autoctone previste dal regolamento comunale del verde e comunque in funzione delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio

Componente geologica

Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative che obbligatoriamente, deve essere redatto a livello preventivo e allegato a giustificazione del progetto edilizio.

N.B. verifica ubicazione del Fosso Re ed eventuale applicazione disciplina di polizia idraulica ai sensi della DGR Lombardia 25/10/2012 n. IX/4287

Disposizioni generali

L'attuazione del Piano-Programma è subordinata alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune.

Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate.

Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti.

I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi"

Nota: *i dati dimensionali di cui alla presente scheda sono puramente indicativi e dovranno essere confermati/rettificati a seguito di rilievo topografico da eseguirsi per la presentazione del Piano/Programma.*

La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro periodo di validità del DdP (5 anni); a seguito di occorrerà riconfermare la previsione dell'AT.

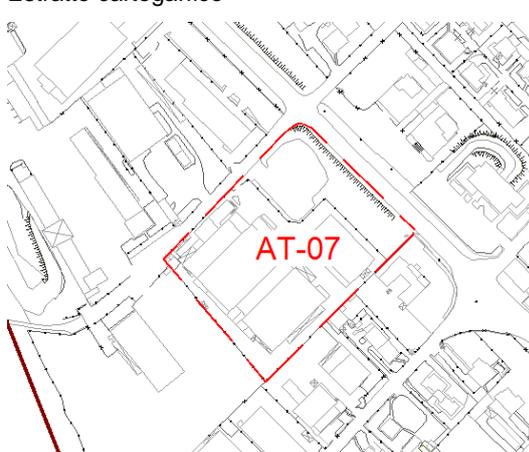
AT07 | VIA EUROPA

Localizzazione

Veduta aerea



Estratto cartografico



Dati

Mappali	Sez. AB	4545, 4546, 3809
Superficie	mq	14.450,00
Destinazione prevista		Produttiva flessibile

Stato di fatto

È un'area edificata, sede di attività produttive industriali, attualmente dimessa, in zona prevalentemente commerciale, tra le vie Beccaria ed Europa.

La richiesta della proprietà è di rendere più flessibile la destinazione funzionale della zona contemplando la funzione commerciale.

Obiettivi

La trasformazione urbanistica, attraverso Piano-Programma, avviene secondo i seguenti obiettivi:

- mantenimento della volumetria complessiva presente sull'area oggetto di intervento, e dei rapporti e parametri esistenti sui mappali di proprietà, limitando la trasformazione al sedime edificato ed alle aree di stretta pertinenza;
- conversione dell'insediamento a destinazione prevalente commerciale, con recupero volumetrico dei fabbricati costituenti il complesso edilizio, previa bonifica coperture in amianto e piano caratterizzazione dei suoli (eventuale campagna di bonifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006), in tabella A (analoga a residenziale);

l'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi:

- 1) la cessione del pozzo ad uso idro-potabile collegato in rete pubblica;
- 2) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e la formazione di uno standard qualitativo esterno all'Ambito di Trasformazione individuato dalla Amministrazione Comunale quale infrastruttura di miglioramento dell'efficienza/completamento a servizio della collettività;
- 3) recupero delle aree a parcheggio necessarie a soddisfare gli indici previsti nelle Norme del PdR.

Trattandosi di Piano-Programma attuativo, la proposta progettuale sarà sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

Dati dimensionali

Slp. assegnata = esistente

Abitanti teorici: 0

Destinazioni d'uso ammissibili

Commerciale media struttura di vendita non alimentare, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone residenziali

Altre destinazioni-funzioni ammissibili:

Produttiva: destinazione non superiore al 50% della SLP del Piano Terreno, se sussistono le condizioni per ricavare i posti auto minimi sufficienti alla attività e verificando le condizioni di impatto acustico stante la vicinanza con le altre zone miste con prevalenza attività commerciali

Indici e parametri

Distanza minima dai confini: Dc m 5,00

Distanza minima tra edifici: De m 10,00

Parcheggi pertinenziali:

Residenziale 1mq/10mc

Standards urbanistici minimo mq. 18,00/100 mc

Commerciale e Paracommerciale:

Parcheggi pertinenziali privati 100% della superficie di vendita.

Standards urbanistici solo non alimentare 100% della S.L.P., +25% pertinenziale

pubblici esercizi e Ludica solo non alimentare;

Parcheggi pertinenziali 1 mq/10 mc.

Standards urbanistici 100/100 della S.L.P. +25% pertinenziale.

Attività produttive (industria ed artigianato):

Parcheggi pertinenziali privati commisurati alle maestranze nella misura di 1 posto auto per addetto.

Standards urbanistici 20% della superficie d'intervento.

indice di Sup. coperta: Sc esistente

Slp. max. esistente, Volume max. esistente

Altezza massima edifici: H.max. esistente

Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): RD 20% della SF

Urbanizzazioni

Strada comunale calibro m 6,00 con marciapiede m 1,50, illuminazione pubblica e percorso ciclabile : m 2,50 + aiuola spartitraffico m 1,00

I parcheggi esterni dovranno essere realizzati sia per la dotazione del piano, ma anche per la fruibilità delle zone residenziali limitrofe.

- rete acque bianche;
- rete acque reflue;
- rete elettrica;
- illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa;
- rete telefonia, dati;
- rete acquedotto;
- rete gas metano;

Le reti acque bianche e nere saranno separate.

Indirizzi urbanistico-edilizi

Tipologia: capannoni produttivi, palazzine, h. max. esistente

Sarà necessario prevedere una accurata progettazione dello skyline risultante per equilibrare le masse costruttive rispetto ai fronti strada di Via Europa-via Beccaria;

il Programma d'intervento è funzionale al cambio di destinazione industriale dismessa – in parte o in tutto – con quella commerciale rivitalizzando il comparto esistente senza consumo di suolo.

Forma, tipologia e materiali per le recinzioni sono previste nel Regolamento edilizio; le recinzioni potranno essere corredate da siepi nelle essenze autoctone previste dal regolamento comunale del verde e comunque in funzione delle prescrizioni della Commissione del Paesaggio

Componente geologica

Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative che obbligatoriamente, deve essere redatto a livello preventivo e allegato a giustificazione del progetto edilizio.

Disposizioni generali

L'attuazione del Piano-Programma è subordinata alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune.

Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate.

Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti.

I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi"

Nota: *i dati dimensionali di cui alla presente scheda sono puramente indicativi e dovranno essere confermati/rettificati a seguito di rilievo topografico da eseguirsi per la presentazione del Piano/Programma.*

La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro periodo di validità del DdP (5 anni); a seguito di occorrerà riconfermare la previsione dell'AT.

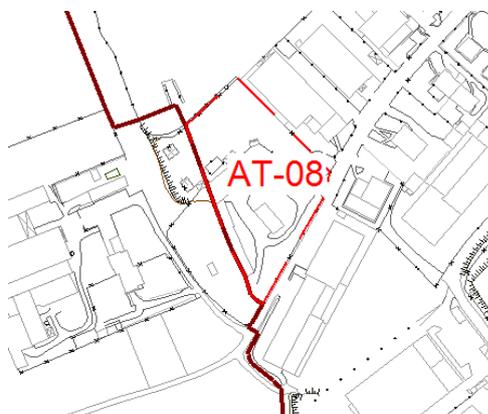
AT08 | VIA COLOMBINI - EX DISCARICA

Localizzazione

Veduta aerea



Estratto cartografico



Dati

Mappali	Sez. AB	142, 145, 146
Superficie territoriale	mq	6.500,00
Superficie fondiaria	mq	5.500,00
Destinazione prevista		Produttiva

Stato di fatto

È un'area attualmente dimessa, in zona prevalentemente artigianale in via Colombini, ex piazzola di raccolta rifiuti comunale, ceduta dal Comune alla Seprio Patrimonio Servizi.

Obiettivi

La trasformazione urbanistica, attraverso Piano-Programma, avviene secondo i seguenti obiettivi:

- formazione di insediamento produttivo;
- conversione dell'infrastruttura pubblica in insediamento previo piano di caratterizzazione dei suoli (eventuale campagna di bonifica ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006), in tabella A (analoga a residenziale);

l'Area di trasformazione dovrà prevedere la propria attuazione tramite Piano-Programma urbanistico e quindi:

- 1) il frazionamento di una porzione di terreno per la rilocalizzazione delle antenne di telefonia cellulare da cedere al Comune o alla municipalizzata;
- 2) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di standard qualitativi eventualmente anche esterni all'Ambito di Trasformazione individuati dalla Amministrazione Comunale e, in alternativa, opere ed infrastrutture di miglioramento dell'efficienza/completamento di infrastrutture a servizio della collettività

Dati dimensionali

Slp. assegnata = mq 2.750 (su superficie fondiaria)

Abitanti teorici: 0

Destinazioni d'uso ammissibili

Artigianale/Industriale

Indici e parametri

Distanza minima dai confini: Dc m 5,00

Distanza minima tra edifici: De m 10,00

Attività produttive (industria ed artigianato):

Parcheggi pertinenziali privati commisurati alle maestranze nella misura di 1 posto auto per addetto.

Standards urbanistici 20% della superficie d'intervento.

indice di Sup. coperta: Sc esistente

Altezza massima edifici: H.max. esistente

Sup. filtrante (rapporto verde traspirante): 30%

Urbanizzazioni

- rete acque bianche;
- rete acque reflue;
- rete elettrica;
- illuminazione pubblica, con forte limitazione dell'intensità luminosa;
- rete telefonia, dati;
- rete acquedotto;
- rete gas metano;

le reti acque bianche e nere saranno separate.

Indirizzi urbanistico-edilizi

Tipologia: capannoni produttivi, palazzine

Sarà necessario prevedere una accurata progettazione dello skyline risultante per equilibrare le masse costruttive rispetto ai fronti strada di Via Europa-via Beccaria;

il Programma d'intervento è funzionale al cambio di destinazione da standard a industriale rivitalizzando il comparto esistente senza consumo di suolo.

Componente geologica

Si rinvia alla documentazione della Componente Geologica per eventuali limitazioni, prescrizioni e obblighi costruttivi in base alla Classe di Fattibilità; l'attuazione dell'intervento è subordinato a specifico approfondimento dello studio geologico e delle risultanze relative che obbligatoriamente, deve essere redatto a livello preventivo e allegato a giustificazione del progetto edilizio.

Disposizioni generali

L'attuazione del Piano-Programma è subordinata alla verifica della disponibilità idrica sulla base di quanto stabilito nel PTCP Varese, atti, studi e norme relative, dal parere di derogabilità dal soggetto gestore della rete idrica e dalle indicazioni del Comune.

Qualora sia riscontrata una carenza della risorsa idrica, del sistema di approvvigionamento e distribuzione, i proponenti l'intervento dovranno realizzare le opere ed interventi necessari per il superamento delle carenze riscontrate. Dovranno essere previste azioni per la riduzione del consumo energetico (fotovoltaico integrato, solare per produzione acqua calda, pompe di calore); dovranno essere previsti impianti di accumulo e riutilizzo acque meteoriche per irrigazione aree verdi e usi sanitari consentiti.

I tetti piani dovranno essere previsti nella tipologia "tetti verdi"

Nota: *i dati dimensionali di cui alla presente scheda sono puramente indicativi e dovranno essere confermati/rettificati a seguito di rilievo topografico da eseguirsi per la presentazione del Piano/Programma.*

La fase di attivazione del Piano-Programma dovrà avvenire entro periodo di validità del DdP (5 anni); a seguito di occorrerà riconfermare la previsione dell'AT.