



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.

Relazione illustrativa della variante

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

ELABORATO

Data: gennaio 2017

Aggiornamento: 00

0

L'elaborato contiene la relazione illustrativa 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

LA VARIANTE AL PGT DI TRADATE	3
PREMESSA	3
ORIENTAMENTI URBANISTICI ED INDIRIZZI PER LA VARIANTE DI PIANO.....	3
<i>Orientamenti urbanistici e strategie della variante.....</i>	<i>3</i>
OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE DI PIANO	4
<i>Principali contenuti della variante al PGT.....</i>	<i>4</i>
ELABORATI DELLA VARIANTE AL PGT	9
<i>Documento di Piano.....</i>	<i>9</i>
<i>Piano delle Regole</i>	<i>9</i>

LA VARIANTE AL PGT DI TRADATE

PREMESSA

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Tradate è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 21/06/2014 e pubblicato sul BURL- Serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 26/11/2014.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 121 del 21/07/2016 è stato dato avvio al procedimento di variante parziale al PGT con oggetto la revisione delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

A integrazione della variante alla disciplina normativa del Piano delle Regole, con successiva Deliberazione della Giunta Comunale n. 196 del 09/12/2016 è stato dato avvio al procedimento di variante al PGT con oggetto la revisione dei tre atti del Piano di Governo del Territorio vigente (Avvio del procedimento di variante al PGT vigente per correzioni cartografiche e altre modifiche minori correlate, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.).

ORIENTAMENTI URBANISTICI ED INDIRIZZI PER LA VARIANTE DI PIANO

Orientamenti urbanistici e strategie della variante

Il Comune di Tradate si trova ad affrontare una fase di verifica dell'attuazione delle strategie del PGT a pochi anni dall'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico.

Negli intenti politico-gestionali dell'Amministrazione comunale di Tradate, la variante al PGT costituisce prioritariamente l'opportunità per verificare le modalità attuative ed i contenuti della disciplina normativa per il governo del territorio.

La strategia generale della variante al piano urbanistico vigente si fonda su un approccio al territorio che individua i presupposti per il miglioramento delle possibilità di fruizione degli ambiti interni al Tessuto Urbano Consolidato.

La variante si pone, inoltre, quale occasione per verificare gli obiettivi di sviluppo strategico per la politica territoriale del Comune ed uniformarla alle linee guida tracciate dalla nuova legge regionale sul consumo.

I contenuti principali di modifica si inquadrano nella volontà di valorizzare il patrimonio esistente nel territorio comunale e si riferiscono anche alla revisione degli indici edilizi di talune zone ed alla definizione delle funzioni compatibili con i diversi ambiti del tessuto urbano.

La Variante ha come oggetto il Documento di Piano e il Piano delle Regole; non introduce modifiche al Piano dei Servizi.

La Variante non produce consumo di suolo, né sono previste nuove edificazioni.

Le modifiche si riferiscono solo ad aree già edificate o alla revisione della disciplina attuativa di ambiti già previsti dal PGT.

Non vengono previsti nuovi ambiti di trasformazione urbanistica e la variante conferma destinazioni e limiti quantitativi per gli ambiti del vigente PGT.

Gli indici nel TUC vengono resi più coerenti con l'assetto urbano della Città, attraverso l'introduzione di un indice omogeneo per le aree del tessuto prevalentemente residenziale. Questa operazione non determina aumento della previsione di nuovi abitanti teorici insediabili nel territorio comunale.

OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE DI PIANO

Principali contenuti della variante al PGT

La proposta di variante urbanistica è costituita dai seguenti punti principali di modificazione al PGT vigente:

- Modifica degli elaborati grafici e testuali dei tre atti del PGT in adeguamento alle disposizioni tecniche di cui alla D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 riguardante le "Modalità per la pianificazione comunale", in attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005.

Nuova legenda di PGT

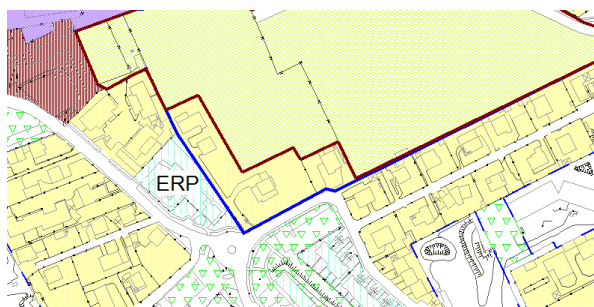


In particolare, le modifiche sono tese a eliminare i riferimenti alle “zone omogenee” attualmente presenti negli elaborati di Piano e la sostituzione con le nuove fattispecie urbanistiche e territoriali definite dalla L.R. 12/2005 con l’articolazione di un univoco Tessuto Urbano Consolidato.

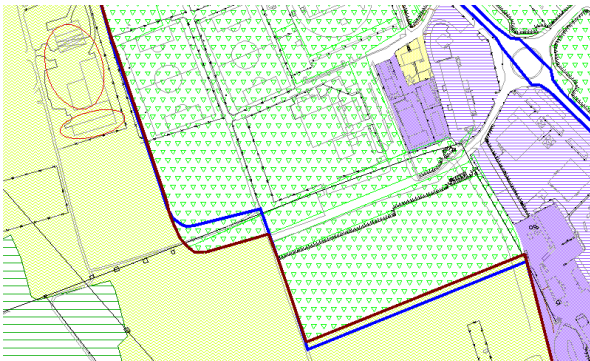
VARIANTE PGT	PGT VIGENTE
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)	Zona A2
Ambito prevalentemente residenziale CITTÀ COMPATTA	Zona B1-B2-B3-B4
Ambito residenziale CITTÀ STORICA	Zona A1
Ambito residenziale CITTÀ VERDE	Zone VPV
Ambito a carattere prevalentemente PRODUTTIVO-ARTIGIANALE	Zone D1-D2
Ambito a carattere prevalentemente COMMERCIALE, TURISTICO-RICETTIVO E TERZIARIA/DIREZIONALE	Zone D3-D4-D5
AMBITI OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (PIANI ATTUATIVI IN VIGORE)	Zona C1
AMBITI DI PIANIFICAZIONE COORDINATA	PIP, Ambiti Fornace e Coop
ERP (Piano dei Servizi)	Zone C3
ATTREZZATURE a servizio delle funzioni insediate e insediabili	Aree Standard
AMBITI ABRICOLI	Zona E1
AMBITI BOSCATI	Zona E2
AMBITI AGRICOLI destinati ad attività specifiche	Zona E3
VERDE DI CNNESSIONE ECOLOGICA	Zona E4

Il perimetro TUC vigente appare per lo più coerente con il tessuto urbanizzato, ma viene modificato al fine di ricomprendere modeste porzioni in continuità con il TUC che oggi sono escluse e definite agricole, ma in realtà urbanizzate (errore cartografico); **non sono previste nuove edificazioni al di fuori del tessuto consolidato attuale.**

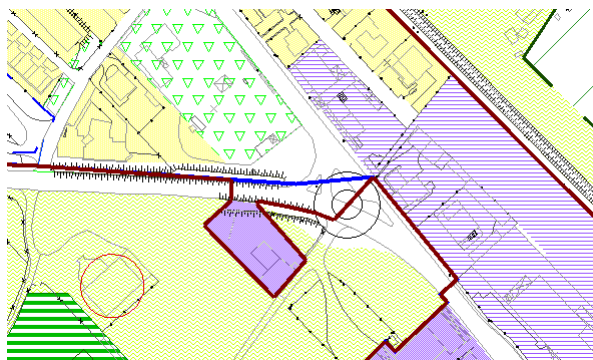
— PERIMETRO TUC PGT VIGENTE
— PERIMETRO TUC PGT VARIANTE



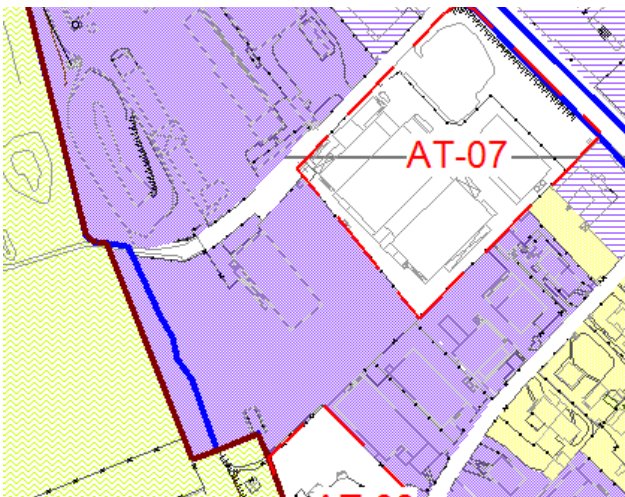
Rettifica perimetro TUC (per includere aree già edificate prossime al TUC)



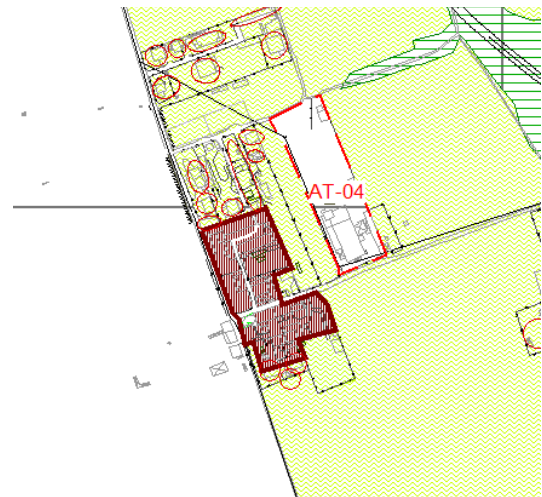
Rettifica perimetro TUC (per includere area per attrezzature)



Rettifica perimetro TUC (per includere aree già edificate non residenziali prossime al TUC)






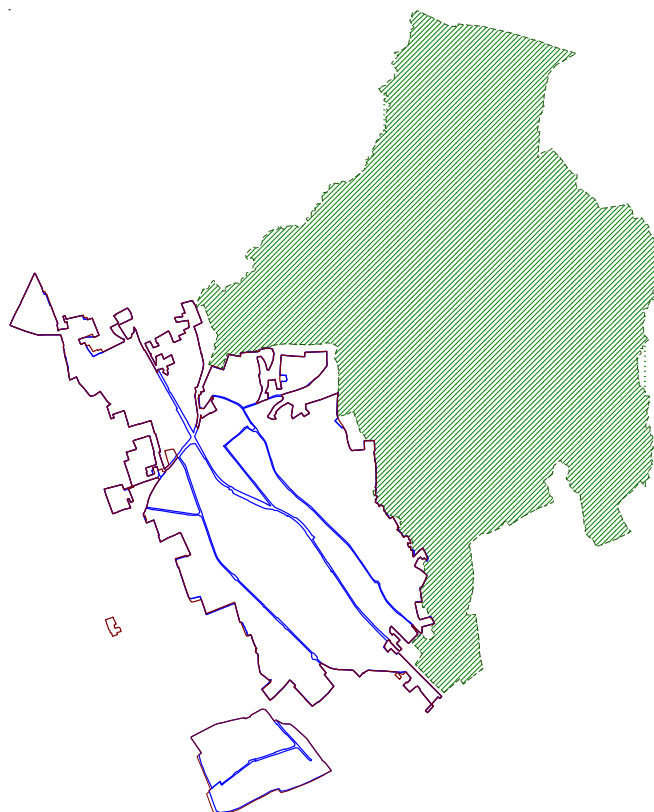
Rettifica perimetro TUC (errore cartografico)



Rettifica perimetro TUC
(ambito di origine storica consolidato)

Rielaborazione variante PGT

-  PARCO REGIONALE
-  PERIMETRO TUC PGT VIGENTE
(nota: disegnato non continuo, ma per settori)
-  PERIMETRO TUC PGT VARIANTE



- In riferimento al punto precedente, nuova stesura dell'articolato normativo del PGT in vista di una maggior facilità di utilizzo delle norme; rettifiche e puntualizzazioni alle definizioni della disciplina normativa vigente.
- Precisazione della disciplina urbanistica relativa alle porzioni del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) ove sono presenti insediamenti produttivi al fine della possibilità di una loro conversione diretta nelle nuove funzioni previste per l'ambito urbano di appartenenza quali, tipicamente, quelle residenziali.
- Formazione di schede di Piano atte a disciplinare gli interventi nelle porzioni del TUC già assoggettati e/o da assoggettare a piano attuativo (es. attuale area PIP).
- Coerenza delle disposizioni del PGT con quelle relative al Parco Regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate ed introduzione di riferimenti al PLIS Rile Tenore Olona al quale il Comune di Tradate sta concludendo la procedura di adesione.
- Introduzione di adeguate "zone cuscinetto" tra l'edificato più denso e le zone a più alta naturalità.

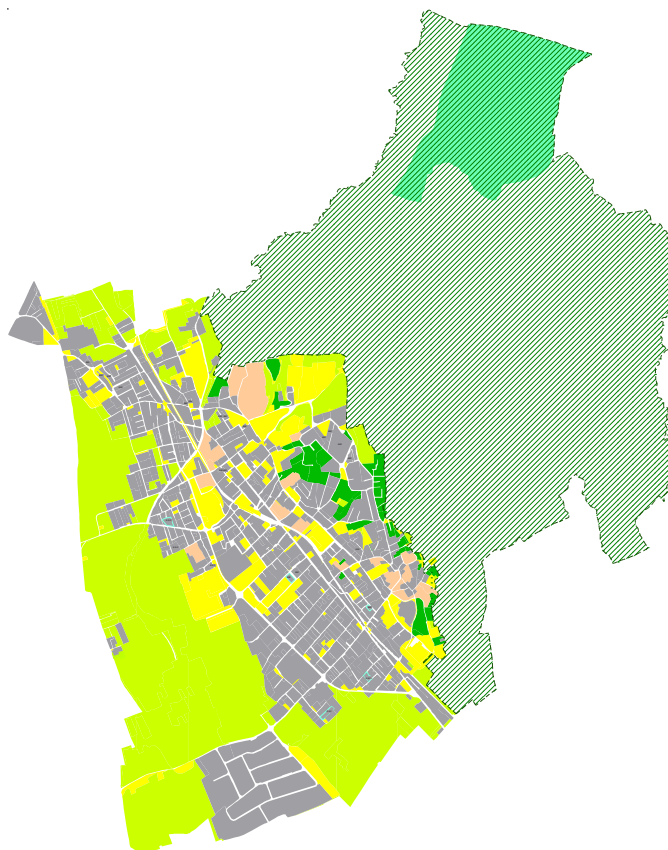
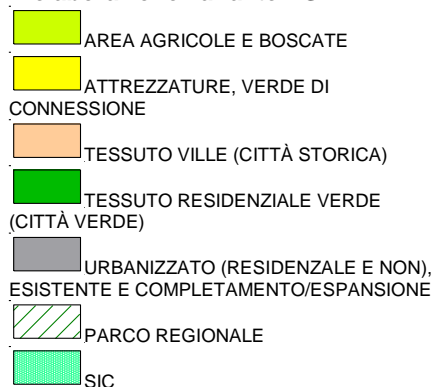
La proposta di variante al PGT ha valutato di confermare gli ambiti del PGT vigente già identificati con la funzione di "zone cuscinetto" tra l'edificato più denso e le zone a più alta naturalità (Parco Pineta):

- "verde privato", CITTÀ VERDE nella variante
- "ambiti storici delle ville" CITTÀ STORICA nella variante
- le aree per attrezzature esistenti e previste e le fasce di verde di connessione

Tali ambiti assolvono alla funzione di “*zone cuscinetto*” in tutto il margine orientale dell’urbanizzato verso il Parco Pineta.

Il margine occidentale dell’urbanizzato, verso l’area agro-boscata non è interessato da nuove previsioni della variante al PGT ed è contenuto nel perimetro del TUC.

Rielaborazione variante PGT



- Precisazione delle disposizioni relative alle strutture commerciali per la grande distribuzione attualmente presenti sul territorio comunale, in recepimento dei provvedimenti amministrativi e autorizzativi intercorsi successivamente all’entrata in vigore del PGT vigente.
- Eliminazione dello strumento della perequazione diffusa come previsto dal vigente PGT.
- Verifica delle disposizioni relative agli attuali Ambiti di Trasformazione Urbanistica esistenti, con predisposizione, per ciascun ATU, di idonea scheda urbanistica contenente le vocazioni funzionali previste, le quantità edificatorie assegnate, le modalità di attuazione (tipologia di strumento attuativo previsto).

ELABORATI DELLA VARIANTE AL PGT

0	Relazione illustrativa della variante
---	---------------------------------------

Documento di Piano

DdP 1	QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO Relazione (<i>sintesi ragionata di inquadramento</i>)
DdP 2	SCENARIO STRATEGICO E DETERMINAZIONI DI PIANO Relazione e dimensionamento di Piano
DdP 3	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA Schede
DdP 4	PREVISIONI DI PIANO – Carta delle trasformazioni Intero territorio – scala 1:7.500

Piano delle Regole

PdR 1	DISCIPLINA NORMATIVA Norme e schede d'ambito
PdR 2	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA Intero territorio – scala 1:7.500
PdR 3	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA Legenda e Quadri di dettaglio (A-B-C-D) - scala 1:2.000
PdR 4	INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI Intero territorio - scala 1:7.500

Quadri di dettaglio

