

# **“PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE A1”**

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE**

Il “**PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE A1**” si inserisce nel Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Vedano Olona adottato con delibera del Consiglio Comunale n. .... del .....

L’area interessata dal Piano Attuativo A1, è delimitata a Nord dalla via Adua e dalla via Edmondo De Amicis, a ovest dalla via Libertà, a sud dalla via Cesare Battisti e a est, in parte, dalla via Fratelli Bandiera, dalla quale attualmente avviene l’accesso, ed è individuata nella mappa catastale del Comune di Vedano Olona al foglio 906 con i mappali 1482, 3447 e 5576, con esclusione dell’area interessata dalla nuova rotonda da realizzare a cura dell’Amministrazione Provinciale per la cui cessione al Comune di Vedano Olona è stato stipulato il relativo compromesso.

La proprietà dell’immobile è della “**PARROCCHIA SAN MAURIZIO**” di Vedano Olona, c.f. 8001510128, con sede in Vedano Olona, piazza San Maurizio, 10, in seguito denominata "Soggetto Attuatore".

L’area di cui sopra, secondo lo strumento urbanistico vigente, ricade in ambito di trasformazione commerciale A1 la stessa area è interessata parzialmente dal progetto di realizzazione della nuova rotonda per regolamentare l’incrocio delle vie Adua, De Amicis, Fratelli Bandiera, Libertà e Marconi, già approvato e in fase di realizzazione da parte dell’Amministrazione Provinciale.

Il progetto di Piano Attuativo riguarda la costruzione di un nuovo edificio commerciale nella porzione sud del comparto per una superficie lorda complessiva in progetto pari a 1684 mq. suddivisi in tre comparti:

- comparto A adibito a vendita (FOOD) di 1316 mq. (limite massimo consentito dalla normativa specifica per vendita food 1500 mq.)
- comparto B adibito a vendita (NO FOOD) di 184 mq.
- comparto C adibito a magazzino e servizi di 184 mq.

Si prevede anche la realizzazione di un piano interrato adibito a parcheggio con accesso da scivolo parzialmente coperto adiacente la via Libertà e un locale tecnico interrato sempre lungo via Libertà, dove troveranno posto la centrale termica ed il condizionamento dell’edificio.

La facciata nord dove verranno situati gli ingressi dello stabile sarà caratterizzata da ampie vetrine con sovrastante tettoia di copertura.

Di fronte agli accessi ci sarà un ampio parcheggio con idonei spazi di manovra a servizio dell'attività, il cui utilizzo verrà regolamentato con la convenzione. Verranno realizzati anche 5 posti auto di uso pubblico nell'area residua tra la nuova rotatoria e la via Fratelli Bandiera.

Si prevede anche la realizzazione della pista ciclabile, ad uso pubblico, in parte lungo via Fratelli Bandiera e in parte lungo il confine est del lotto come indicato in planimetria di progetto. La via Fratelli Bandiera verrà parzialmente traslata per consentire una migliore collocazione della pista ciclabile.

## **DESCRIZIONE DELL'AREA SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO A1**

L'area soggetta a "PIANO ATTUATIVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE A1", come già detto in precedenza, ricade sui mappali 1482, 3447 e 5576. Detti mappali aventi una superficie catastale complessiva di mq. 6180, mentre la superficie rilevata è pari a mq. 6524,40 di cui 6230,40 delimitati da una recinzione consolidata da anni e 294 mq. già adibiti a strada a senso unico (porzione di via Fratelli Bandiera). Dalla superficie di 6524,40 sopra descritta bisogna dedurre circa 1140 mq. che saranno ceduti al Comune di Vedano Olona per la realizzazione della nuova rotatoria citata in precedenza. E' situata in zona centrale prevalentemente destinata a residenza, dove sono collacate aree di nuova realizzazione residenziale (ambito C3) e dove, per le attività industriali confinanti, in parte dismesse, si prevede la trasformazione delle volumetrie esistenti in edifici prevalentemente residenziali (ambiti A2, A3, A4 e A5).

La realizzazione di un nuovo esercizio commerciale di media distribuzione è quindi auspicabile sia a servizio degli insediamenti esistenti che a supporto di quelli futuri previsti all'interno della programmazione del Piano di Governo del Territorio.

L'area di proprietà confina:

- a nord con il mappale 5577 già destinato a via Adua e via De Amicis,
- a est con il mappale 5577 già destinato a via Fratelli Bandiera, con i mappali 3109, 7911 con edificio sovrastante e 7915 situati a confine con la via Fratelli Bandiera ancora di proprietà della Parrocchia e con i mappali 6272, 6275 e 7393;
- a sud con via Cesare Battisti
- a ovest con via Libertà e con il mappale 5577 già destinato anch'esso a via Libertà.

Il lotto è situato a quota media di circa 362 metri sul livello del mare. Il terreno è praticamente pianeggiante anche se tra la via Adua dove verrà realizzata la nuova rotatoria e il punto più alto di via Fratelli Bandiera esiste un dislivello di quasi 2,50 metri.

La via Libertà e la via Battisti hanno già un calibro stradale definito dalle recinzioni esistenti superiore a 9 metri.

## DETERMINAZIONE DELL' EDIFICABILITA' E DELLE AREE A STANDARD E VERIFICHE PARCHEGGI

La superficie lorda in progetto è pari a 1684 mq. suddivisi in tre comparti:

- comparto A adibito a vendita (FOOD) di 1316 mq. (limite massimo consentito dalla normativa specifica per vendita food 1500 mq.)
- comparto B adibito a vendita (NO FOOD) di 184 mq.
- comparto C adibito a magazzino e servizi di 184 mq.

Le aree da cedersi o da assoggettare ad uso pubblico per standard urbanistici risultano quindi essere almeno 1684 mq. pari al 100 % della superficie lorda come previsto dalla normativa vigente.

In piano prevede in loco la cessione o asservimento ad uso pubblico di mq. 1737,92 indicati nella tavola 3 di progetto dove sono individuati 54 posti auto.

Come parcheggio privato di pertinenza la legge 122/89 richiede l'individuazione di 1mq ogni 10 mc. di costruzione che portano a 505,20 mq (1684 mq. SLP x 3.00H = mc. 5.052 x 1/10) mentre vengono previsti nell'autorimessa interrata 1789,09 mq. ai quali si aggiungono 14,34 del posto auto al piano terra e gli spazi di manovra esterni all'area a standard.

In conformità al regolamento edilizio - allegato B per i 1684 mq. di SLP DI VENDITA previsti servono

### PARCHEGGIO PER VISITATORI

(5 posti auto ogni 100 mq. di vendita fino a 1500 mq. - COMPARTO A)

1316 mq. VENDITA (FOOD) :100x5 = 66 posti auto x 25 mq. = mq. 1.650,00

(4 posti auto ogni 100 mq. di vendita fino a 600 mq. - COMPARTO B)

184 mq. VENDITA (NO FOOD) :100x4 = 8 posti auto x 25 mq. = mq. 200,00

### PARCHEGGIO PER ADDETTI

(1 posto auto ogni 80 mq. di S.l.p. di vendita fino a 1500 mq. COMPARTI A+C)

1500 mq. SLP : 80 x 1 = 18,75 > = 19 posti auto x 25 mq. = mq. 475,00

(1 posto auto ogni 80 mq. di S.l.p. di vendita fino a 600 mq. COMPARTO B)

184 mq. SLP : 80 x 1 = 2,30 > = 3 posti auto x 25 mq. = mq. 75,00

---

**TOTALI = 96 posti auto = mq. 2.400,00**

come anche riportato nella verifica 2 della tavola 3 di progetto.

In realtà i posti auto previsti in loco sono 124 per una superficie complessiva di mq. 3382,24 ampiamente sufficienti a soddisfare la verifica sopra riportata.

### AREE A STANDARD

I parcheggi pubblici, la pista ciclabile e la nuova sede della via Fratelli Bandiera saranno finiti in asfalto. Il loro utilizzo e quello della manutenzione del verde saranno normati con la stipula della convenzione.

La via Fratelli Bandiera manterrà comunque un calibro minimo di 4.00 metri come l'esistente nel tratto adibito a senso unico, mentre la pista ciclabile sarà larga 2,50 metri.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'insediamento previsto si inserisce in un contesto urbanizzato dove esistono già le seguenti reti tecnologiche indicate nella tavola 1 di rilievo:

- Rete fognaria
- Rete energia elettrica;
- Rete telefonica;
- Rete gas metano
- Illuminazione pubblica;

i relativi allacciamenti saranno realizzati come meglio descritto nella tavola n. 5 specifica.

## **RICHIAMI ALLA CONVENZIONE DEL PIANO ATTUATIVO.**

Il Piano Attuativo, come meglio specificato nello "schema di convenzione", comporta:

- La cessione al Comune o asservimento ad uso pubblico degli standard urbanistici e allargamento stradale.
- La realizzazione della pista ciclabile
- Lo spostamento della via Fratelli Bandiera
- Il Soggetto Attuatore, al rilascio dei singoli titoli per costruire sarà tenuto al pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura e con le modalità stabilite da Leggi generali e delibere comunali.
- La disposizione planivolumetrica, la sagoma dell'edificio e l'accesso evidenziati nelle tavole di progetto, sono da considerare indicativi e suscettibili di modificazioni in sede di rilascio del titolo per costruire, sempre nell'ambito della normativa vigente, nel rispetto sostanziale dei criteri informatori del Piano Attuativo.
- Sarà pertanto possibile, in fase di presentazione di progetto esecutivo, senza necessità di approvazione di preventiva variante di piano, apportare modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree ad uso pubblico.

Si prevede che:

- Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, dovranno essere presentati i relativi progetti esecutivi a firma di tecnici abilitati, individuati dal Soggetto Attuatore e a sue spese, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali.
- I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi comunali competenti.

- Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere eseguito entro 60 giorni dalla data di ultimazione lavori.

Le urbanizzazioni realizzate dal Soggetto Attuatore del Piano Attuativo, passeranno gratuitamente in proprietà al Comune o saranno asservite ad uso pubblico quando ne sia accertata l'esecuzione a regola d'arte a collaudo avvenuto.

Fino al momento di detto trasferimento la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del Soggetto Attuatore del Piano.

Gli obblighi e gli impegni assunti dal Soggetto Attuatore del Piano saranno più dettagliatamente specificati nello "Schema di Convenzione" che costituisce parte integrante e sostanziale del Progetto di Piano Attuativo.

## **NORME TECNICHE SPECIFICHE DEL PIANO ATTUATIVO A1**

L'edificazione all'interno del Piano Attuativo di trasformazione commerciale A1 sarà regolata dalle presenti Norme Tecniche Specifiche del Piano e, per quanto qui non previsto, dalle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) e dal regolamento d'igiene vigenti.

1. Le destinazioni funzionali ammesse sono:

- Vendita (FOOD) massimo mq. 1500
- Vendita (FOOD + NO FOOD) massimo mq. 1500 complessivi
- Vendita + magazzino e servizi massimo 1684 mq.

2. Gli indici urbanistici ed edilizi applicabili sono i seguenti:

- Hv (Altezza ai fini volumetrici) 3,00 m. per piano
- Hm (Altezza massima) metri 8,50 (come da sezione tipo su tavola 4)
- la quota del terreno sistemato intorno al fabbricato come indicata nelle tavole di progetto;

3. La disposizione planivolumetrica, la sagoma dell'edificio e l'accesso evidenziati nelle tavole di progetto, sono da considerare indicativi e suscettibili di modificazioni in sede di rilascio del titolo per costruire, sempre nell'ambito della normativa vigente, nel rispetto sostanziale dei criteri informativi del Piano Attuativo.

Sarà pertanto possibile, in fase di presentazione di progetto esecutivo, senza necessità di approvazione di preventiva variante di piano, apportare modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree ad uso pubblico.

4. Recupero e smaltimento acque meteoriche all'interno del Lotto.

Nell'area di pertinenza dell'edificio si dovrà realizzare una vasca di accumulo, che consenta di utilizzare ad uso irriguo l'acqua piovana, proveniente dalla copertura, tramite idonei sistemi di pompaggio.

La vasca di accumulo inoltre dovrà essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua in entrata e di uno sfioratore sifonato per convogliare l'eventuale acqua in eccesso ai pozzi perdenti, che dovranno essere realizzati di dimensioni adeguate.

Dai pozzi perdenti usciranno, attraverso un tubo di troppo pieno, le acque che il terreno non riuscisse naturalmente a smaltire. Le stesse acque verranno eventualmente convogliate con una tubazione alla fognatura comunale. Il tutto verrà meglio specificato nella relazione idrologica.

5. Le acque nere saranno convogliate direttamente alla rete fognaria comunale di tipo misto. Prima dell'innesto nella rete in progetto, dovranno essere realizzati, pozzetti di ispezione per consentire un controllo delle acque immesse secondo le specifiche che fornirà l'Ufficio Tecnico comunale o il Regolamento di Fognatura.

6. Le recinzioni, nuove o rifatte, saranno in muro di calcestruzzo di circa 50 cm. con sovrastante rete metallica altezza cm. 120.

## **ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO**

E' stata predisposta la seguente documentazione per consentire un'adeguata valutazione del Piano sotto l'aspetto tecnico urbanistico:

- TAV. 1 - planimetria da rilievo, estratto mappa, estratto pgt, norme e documentazione fotografica
- TAV. 2 – profili da rilievo
- TAV. 3 – planimetria in progetto
- TAV. 4 – profili in progetto
- TAV. 5 – planimetria in progetto - urbanizzazione e allacciamenti
- TAV. 6 – planimetria in progetto viabilità
- TAV. 7 – prospetti e prospettive in progetto
- Relazione tecnica illustrativa
- Relazione geologica
- Relazione idrologica
- Schema di convenzione

Olgiate Comasco, 15 ottobre 2013

Il tecnico redattore

La proprietà