

PIANO ATTUATIVO PER AREA DI TRASFORMAZIONE AT 2 "EX
TESSITURA" NEL COMUNE DI INDUNO OLONA (VA)

- RELAZIONE TECNICA
- ESTRATTO MAPPA
- ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE
- ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO
- DATI E VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE E DI PGT

COMMITTENTE

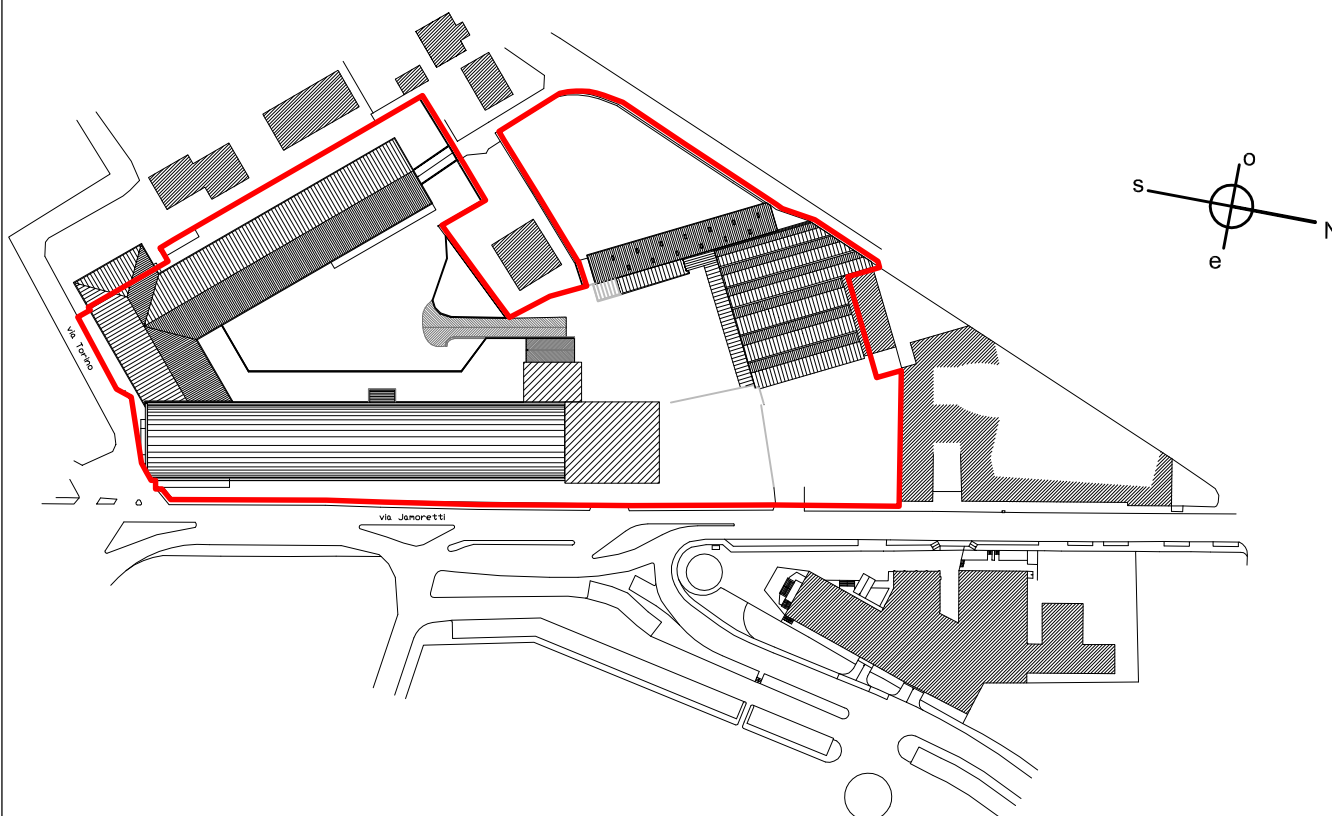
AUTOTORINO SPA
VIA ANSPERTO DA BIASSONO 7
20123 MILANO

PROGETTISTA

DR. ARCH. ANDREA MARIA MORANDI
VIA MAZZINI 5 - 21052 BUSTO ARSIZIO (VA)
C.F.: MRN NRM 61M25 B300Q
P.IVA: 10243610150

STUDIO ARCHITETTURA A. MORANDI

VIA MAZZINI 5- BUSTO ARSIZIO (VA) - TEL 335 8041697 - mail: studio.morandi@gmail.com



RELAZIONE TECNICA

La proposta in questione riguarda l'attuazione dell'area identificata come "Area di trasformazione AT 2 "Ex Tessitura" dal Documento di Piano del PGT del comune di Induno Olona.

L'area ricomprende un complesso immobiliare ora dismesso, costituito da una serie di fabbricati ad uso artigianale/ industriale dell'allora impresa industriale "Induno Industrie Tessili", poi trasformati e ampliati a seguito di acquisizioni da parte della società "Tessitrama" che hanno portato nel corso degli anni all'attuale configurazione.

Attualmente l'intero complesso è di proprietà della Società "Immobiliare Emmegi Due Srl in Liquidazione" che ha utilizzato parte degli immobili ad uso autofficina ed ora ha in corso la cessione delle aree al gruppo "Autotorino Spa", che presenta l'attuale proposta finalizzata alla riconversione degli stabili per insediare una concessionaria d'auto e riqualificare gli spazi e gli immobili esistenti.

Il complesso insediativo in oggetto consta in un'area di circa 16.630 mq. di estensione, collocato tra via Jamoretti, via Torino e via Crespi, risulta identificato nelle vigenti mappe del catasto terreni sul foglio 17 dai mappali n. 1929, 8847, 8848, 8673, 8674, 8675, 8676, 10962, 10968, 10959, 10971, 10970 oltre a comprendere una porzione, oggetto di esproprio a seguito della realizzazione del nuovo collegamento ferroviario Arcisate-Stabio, identificata sul f. 17 dai mappali n. 10969, 10960, 10961, che disegna la rotatoria su via Crespi.

L'area oggetto di intervento, è inserita nel vigente PRG all'interno del perimetro Vertebre – ambiti dello schema strutturale di Piano – Ambiti di Trasformazione AT2, normato dalla scheda progettuale del documento programmatico Vol.2 DdP, che prevede un nuovo insediamento commerciale/terziario con parte da destinare ad aree e attrezzature per servizi (cultura, mobilità, spazi pubblici).

In ottemperanza alle direttive del Documento di Piano viene presentata la proposta in oggetto che si ripropone di riqualificare l'intero comparto, dando risposta alle criticità e opportunità dell'area legate ai potenziali flussi di attraversamento e collegamento tra le attività commerciali presenti sull'altro lato della via Jamoretti (Esselunga) e la nuova stazione ferroviaria, rigenerando l'area dismessa attraverso un piano unitario, che prevede:

- la cessione al Comune del capannone a "shed" esistente;

- la realizzazione e cessione di un'area pedonale con percorsi e sistemazioni a verde;
- la realizzazione e cessione di una strada di connessione e collegamento con la stazione ferroviaria e la via Jamoretti;
- la realizzazione e cessione di una pista ciclopedonale lungo la via Jamoretti;
- la realizzazione e cessione di spazi a parcheggio;
- la realizzazione degli impianti e sottoservizi connessi alle opere da cedere;
- l'insediamento di attività commerciale destinata ad autosalone espositivo con annessa autofficina e parcheggi negli immobili da riqualificare.

Con le seguenti quantità:

Cessione aree per servizi in loco ai fini dell'attuazione dell'AT:

capannone a "shed" = mq. 1.238 circa

strade, parcheggi e aree pedonali = mq. 4.947 circa

Tali cessioni, unitamente a mq. 376,00 già oggetto di esproprio e asservimento n. 022/2015 del 13/07/2015, assolvono gli standard a verde e a parcheggi previsti dal PII.

Superfici commerciali di progetto:

Piano terra/ rialzato (Slp) = mq. 4.558

Piano seminterrato (Slp) = mq. 1.290

Totale = mq. 5.848

Aree a parcheggio ad uso attività commerciale:

Piano terra/ rialzato = mq. 2.600

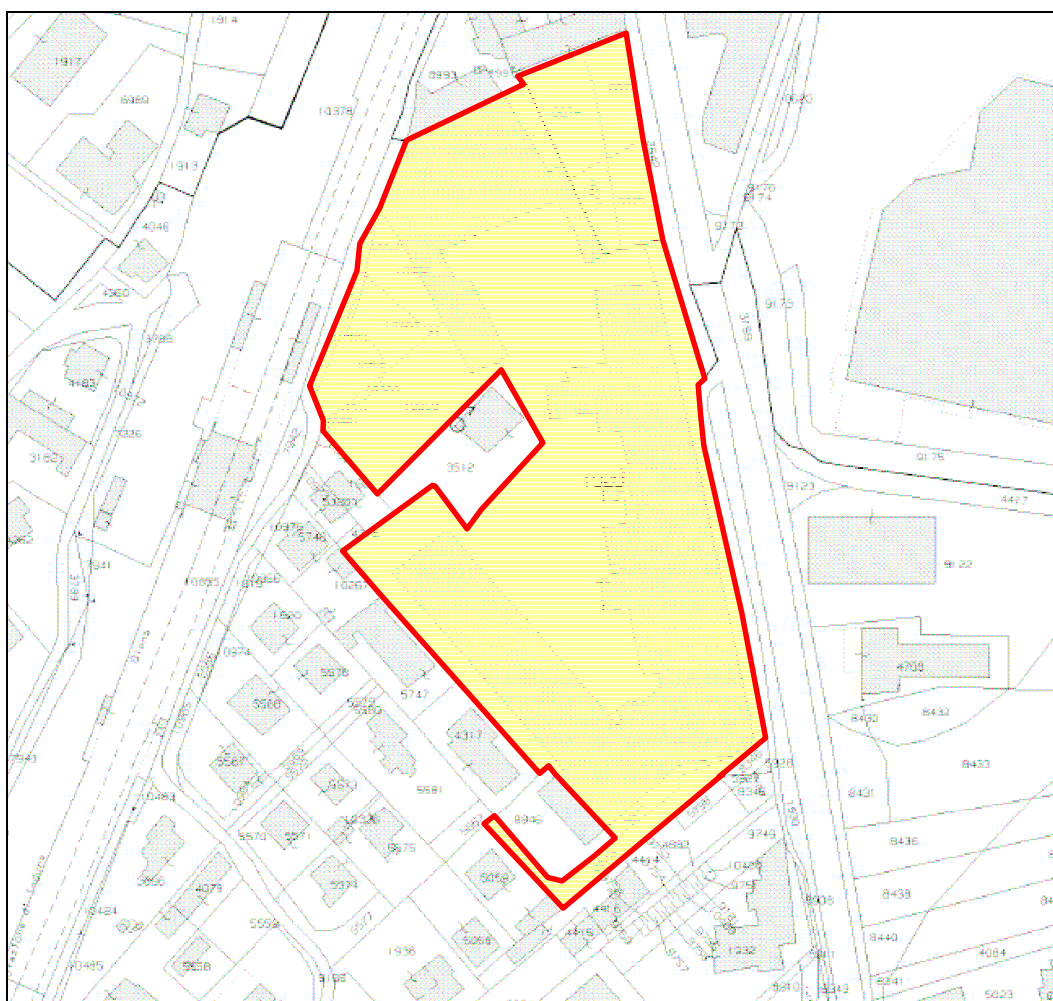
Piano seminterrato = mq. 3.272

Totale = mq. 5.872

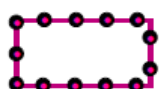
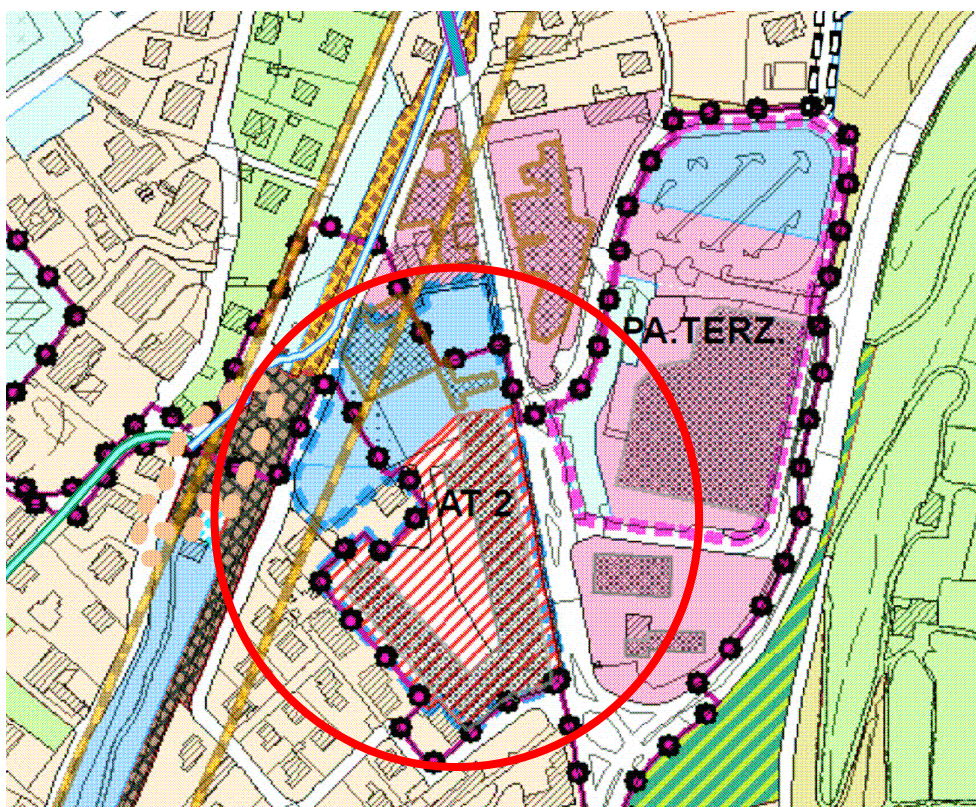
Gli standard indotti vengono garantiti con la cessione delle quantità richieste dal documento di Piano, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, vengono ampiamente soddisfatti, realizzando le opere direttamente in loco.

L'intervento garantisce gli indici di PGT come da elaborati allegati e conteggi seguenti

ESTRATTO MAPPA F. 17 CT

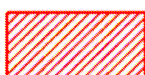


ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE TAV. PR.03

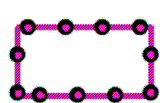
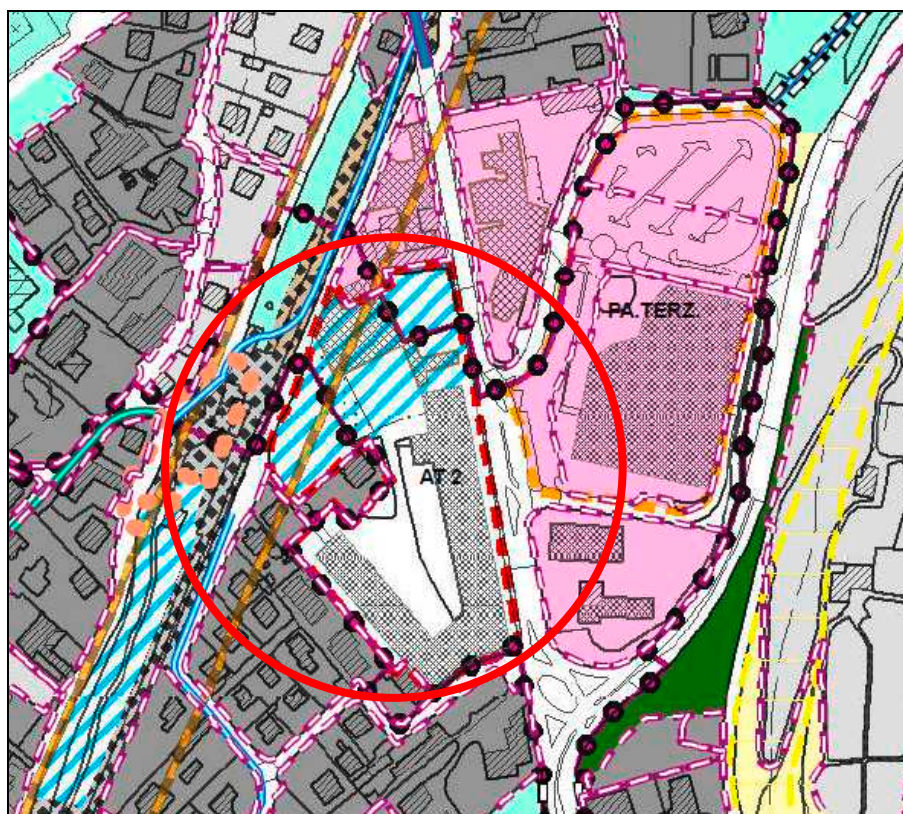


Vertebre - ambiti dello schema strutturale
(Titolo IV Nta)

Aree e attrezzature per servizi di previsione



Superficie Fondiaria individuata (in AT e PA)



Vertebre - ambiti dello schema
strutturale di Piano
(DdP e Titolo IV Nta)

Ambiti normati dal Documento di Piano



Ambiti di Trasformazione - AT
(cfr. schede progettuali Vol. 2 DdP)

Aree e attrezzature per servizi di previsione



Cultura, mobilità, spazi pubblici (mobilità e verde),
altri servizi

DATI E VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE E DI P.G.T.

Destinazione P.G.T.:	Zona AT2		
Superficie territoriale	mq. 16.630		

Dati quantitativi previsti dalla scheda progettuale del documento programmatico Vol.2 DdP		Dati di progetto	
Slp max realizzabile	mq. 13.300		mq. 5.848
Altezza max	mt. 14,00		esistente

Cessione di aree per servizi		Cessione di aree per servizi	
Capannone a "shed"	mq. 1.238,00	Capannone a "shed"	mq. 1.238,00
Parcheggio nord	mq. 1.190,00		
Parcheggio sud	mq. 903,00	Parcheggio e	mq. 4.947,00
Area pedonale	mq. 3.190,00	Area pedonale	
		Oggetto di esproprio	mq. 376,00
Totale	mq. 6.521,00	Totale	mq. 6.561,00

Verifica Parcheggi

Mq. richiesti 100% della slp
 Slp di progetto = mq. 5.848
 Parcheggi di progetto = mq. 5.872