

COMUNE DI DAIRAGO (MI)  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ATU 01A

PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO PER L'EDIFICAZIONE  
DI UN FABBRICATO COMMERCIALE

COMMITTENTE :

TECHBAU S.P.A.  
CF E P.IVA 06336690968  
SEDE LEGALE: PIAZZA GIOVINE ITALIA 3  
20123 MILANO  
SEDE OPERATIVA: VIA 42 MARTIRI, 165  
28924 VERBANIA

PROPRIETÀ :

IMMOBILIARE BELLOTTI S.R.L.  
CF E P.IVA 00692560154  
VIA LIBIA, 13  
21052 BUSTO ARSIZIO

PROGETTISTI:

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA  
REGGIORI E VANONI  
VIA G. MARCONI, 14  
21045 GAZZADA SCHIANNO (VA)  
TEL. 0332/461198  
EMAIL INFO@ABACO-RE.IT

MASSIMO ARCHITETTO COLOMBO  
NATALIA ARCHITETTO COLOMBO  
VIALE ARMANDO DIAZ, 36  
21052 BUSTO ARSIZIO (VA)  
TEL./FAX. 0331-632001  
EMAIL ARCHITETTOMASSIMO@MSN.COM

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALLEGATO B

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **Premessa**

Il piano attuativo che si propone riguarda la riqualificazione di un'area abbandonata, non più utilizzata e degradata, posta all'ingresso principale di Dairago lungo la S.P. n. 128. Il suo "riuso" e "rivalutazione" del comparto attraverso la collocazione di un nuovo edificio avente destinazione commerciale, persegue inoltre l'obiettivo del contenimento di ulteriore consumo di suolo.

L'area oggetto di intervento si colloca a nord del territorio di Dairago, con affaccio diretto sulla via D. Chiesa ( S.P. n. 128 ), che costituisce la direttrice di attraversamento nord – sud del territorio comunale. L'intorno è caratterizzato dal tessuto residenziale a medio - bassa densità, con la presenza a nord di un distributore carburanti e di fronte si collocano altre attività terziarie. Pertanto la localizzazione dell'area, con accesso diretto tramite un'opportuno svincolo appare favorevole all'insediamento di una nuova struttura di vendita.

L'intervento progettuale, è stato preliminarmente proposto alla Giunta Comunale, che ha valutato positivamente lo studio presentato con apposito atto di indirizzo del 27.01.2015, prescrivendo una serie di condizioni, che puntualmente il presente progetto ha accolto.

### **Il Progetto**

La presente proposta progettuale, mira a dotare la struttura commerciale di Dairago di un punto vendita efficiente e razionale della media distribuzione di tipo alimentare. Questa nuova realizzazione consentirà un potenziamento dell' offerta commerciale conforme agli standard infrastrutturali e avrà una ricaduta positiva in termini di personale impiegato.

In particolare l'intervento in parola ricade nell'ambito di trasformazione ATU1a – in variante all'ambito di trasformazione previsto dal P.G.T. vigente, prevedendo una parziale diretta ed immediata trasformazione. A fronte di un superficie coperta dismessa pari a mq. 2.440 il progetto prevede un'edificazione pari a mq. 2.104,65 di superficie coperta, che risultano localizzati pressoché sul sedime del fabbricato produttivo esistente dismesso. La S.L.P. del nuovo edificio è pari a mq. 2.104,65 e quella di vendita – di tipo alimentare è di mq. 1.360

Per quanto concerne le infrastrutture a corredo della nuova attività di tipo commerciale è previsto un parcheggio fronteggiante il nuovo supermercato, raggiungibile tramite un'incrocio a rotatoria, unitamente ad una nuova viabilità che potrà consentire l'attraversamento dell'ambito in parola, fino all'area prevista di futura edificazione. Detta strada di attraversamento, sarà realizzata contestualmente alla struttura commerciale sul lato nord del mappale 372 (ATU1a) e per la porzione prevista sui mappali 635 e 636 (ATU1b), verrà completata in futuro direttamente dagli attuatori del rimanente comparto, il

tutto come previsto dall'indirizzo progettuale e dalla propedeutica delibera di giunta comunale del 27.1.2015.

Il progetto dell'ambito in oggetto, oltre a prevedere un parcheggio a raso ed una nuova strada interna di collegamento, prevede la realizzazione di un tratto di pista ciclabile a nord dell'intervento e un percorso pedonale a sud, unitamente alla realizzazione di marciapiedi ed aiuole a verde fronteggianti il nuovo supermercato. Inoltre, a carico del proponente, il progetto prevede la sistemazione a parcheggio di un'area comunale posta a sud dell'intervento.

Il nuovo edificio commerciale in progetto, si sviluppa su un unico piano fuori terra con accesso diretto dal parcheggio antistante; in posizione retrostante l'edificio, avviene invece il carico delle merci con l'ausilio di una ribalta per lo stazionamento degli autoarticolati. Ulteriori caratteristiche dell'edificio sono:

- la struttura portante sarà in c.a. prefabbricato
- la copertura sarà costituita da tegoli piani con sovrastante isolamento
- I prospetti saranno caratterizzati da pannelli prefabbricati di tamponamento, tipo rivestiti con listelli di cotto
- L'altezza massima, dal piano di spiccato all'intradosso del solaio di copertura è di mt.5.00
- La distanza dal confine di proprietà non è mai inferiore a mt. 5,00
- Data la conformazione plani altimetrica del terreno non sono previste opere significative di modellazione del terreno.

### **Dati di progetto**

- Superficie del comparto pertinenziale all'intervento in oggetto mq. 7.281,35
- S.L.P. di nuova edificazione mq. 2.104,65 arrotondate a mq. 2.105 di cui mq. 1.360 di vendita
- Superficie coperta mq. 2.104,65
- Dotazione di aree pubbliche o di uso pubblico ( art. 43 NTA ) 200% di cui il 50% destinate a parcheggio = mq. 2.104,65 x 200% = mq. 4.209,30 di cui mq. 2.104,65 a parcheggio
- Superficie prevista in progetto destinata a parcheggio mq. 2.793,36 ad uso pubblico ( art. 43 NTA ) con la manutenzione ordinaria /straordinaria a carico dell' attuatore
- Superficie prevista da monetizzare mq. 4.209,30 – mq. 2.793,36 = mq. 1.415,94
- Dotazione posti auto privati n. 21 e superficie area a parcheggio ( compreso gli spazi di manovra ) mq. 1.023,46
- Superficie area a parcheggio di proprietà pubblica mq. 703,48





Allegato d: Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione

Allegato e: Esame impatto paesistico

Distinti Saluti

