

Alberto Cova Manera architetto

PIANO ATTUATIVO PER COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE A CARATTERE
INDUSTRIALE CON ANNESSI UFFICI E RESIDENZA PER IL CUSTODE
IN VIA G. GIUSTI N. 81 A SOMMA LOMBARDO (VA)

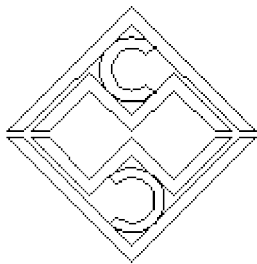
RELAZIONE TECNICA

Il compendio è situato in via G. Giusti n. 81 a Somma Lombardo ed è composto dai mappali censiti al Catasto Fabbricati con la particella 2183 sub. 1 ed al Catasto Terreni con la particella 2183 della superficie di ha 00 a 73 ca 50. La Superficie Fondiaria (SF) è di 7.566,36 m².

L'area oggetto d'intervento è di un unico proprietario ed è completamente recintata. Sul sedime è preesistente un fabbricato che si intende demolire. Il suddetto fabbricato viene edificato con C.E. 30/84 del 04/07/1984 destinato a magazzino e uffici. Successivamente nel 1986, con C.E. 19/86 del 25/08/1986, viene trasformato in discoteca con l'area esterna di pertinenza a parcheggio. Successivamente, dalla metà degli anni 2000, l'area è stata trasformata, con relativo pagamento di oneri concessori, in parcheggio.

La richiesta di Piano Attuativo, in ottemperanza all'art. 8 comma 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, è presentata dalla Migliorin Srl promittente acquirente dell'intero compendio (Preliminare di Vendita del 06.12.2022).

Entrando nel merito della progettazione, e come sopra indicato, il complesso che si vuole realizzare è composto da un fabbricato a carattere prefabbricato, di forma rettangolare delle dimensioni di 25x68,82 m con copertura piana. Sarà composto da due blocchi aventi altezze diverse. Il primo blocco a nord su due piani, destinati ad uffici (p.t. e parte 1°p.) e all'abitazione del custode (1° p. con



Alberto Cova Manera architetto

accesso indipendente, scala a sbalzo esterna), avrà altezza massima all'estradosso di 7,98 m; il secondo blocco ad un solo piano con altezza massima all'estradosso di 13,88 m (di fatto una tettoia). Altre opere riguarderanno la creazione di un ulteriore accesso carraio sulla via Caletti che, visto l'alto traffico esistente sulla via Giusti, diverrà l'accesso principale al compendio immobiliare.

In ultimo, considerato che il compendio è esistente (edificato) e completamente recintato, al fine di meglio sfruttare gli spazi a disposizione, in parte limitati da una servitù di elettrodotto, nel rispetto dei parametri urbanistici prescritti (area permeabile, parcheggi ecc.), si richiede la totale monetizzazione degli standard.

Al momento attuale non si conosce il tipo di attività industriale/artigianale che si vorrà insediare (intervento immobiliare).

La zona in cui si inserisce l'intervento, a destinazione D1 del PGT

I parametri piano volumetrici sono:

- superficie Fondiaria del compendio	m ² 7.566,36
- superficie lorda di progetto	m ² 1.928,12
- superficie coperta dal fabbricato in progetto	m ² 1.720,50
- indice di densità fondiaria	0,254 m ² /m ²
- altezza max dei fabbricati	m. 13,88
- numero piani fuori terra	min. 1 max. 2 ed entro terra nessuno
- area verde	m ² 1.136,34
- parcheggi pubblici esterni	non previsti

Somma L.do, 26/05/2023.