

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 ai fini Paesaggistici (parere urbanistico)

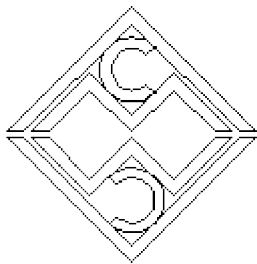
Il compendio oggetto d'intervento è situato in via G. Giusti n. 81 a Somma Lombardo ed è composto dai mappali censiti al Catasto Fabbricati con la particella 2183 sub. 501 (categ. catastale D/8) ed al Catasto Terreni con la particella 2183 della superficie di ha 00 a 73 ca 50. La Superficie Fondiaria (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 proprietaria dell'intero compendio (atto di compravendita del 21/07/2023 Notaio dott. Enrico Maria Sironi di Gallarate).

Stato attuale del bene paesaggistico interessato

Il compendio oggetto d'intervento è sito nell'area a carattere artigianale/industriale individuata dal vigente P.G.T. del Comune di Somma L.do, zona D1, nella zona sud della città sulla via Giusti -ss



Alberto Cova Manera architetto

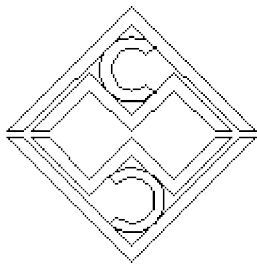
336 della Malpensa- importante arteria di comunicazione verso l'Aeroporto della Malpensa. Ai fini paesaggistici il territorio del Comune di Somma Lombardo è ricompreso nel Parco Lombardo della Valle del Ticino, quindi vincolato ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Essendo all'interno del Perimetro di Iniziativa Comunale non è soggetto alle norme del PTC del Parco della Valle del Ticino.

Come riportato nelle premesse attualmente il compendio è in stato di dismissione con il capannone esistente (ex discoteca) in condizioni di abbandono totale, senza serramenti ed internamente con pareti parzialmente dempolite. Parte delle superficie esterne, pavimentate con stabilizzato, sono attualmente utilizzate come parcheggio di autoveicoli in funzione dell'aeroporto di Malpensa.

Impatto sul paesaggio delle trasformazioni proposte e elementi di mitigazione e compensazione proposti

Le trasformazioni proposte costituiscono il recupero funzionale ed urbanistico del compendio in oggetto. Si tratta infatti di una riconfigurazione del lotto, demolendo il fabbricato fatiscente esistente e costruendone uno nuovo più arretrato rispetto alla viabilità esistente così da creare un impatto visivo inferiore all'attuale. Inoltre le superfici verranno ripavimentate, lasciando spazi a verde nei limiti prescritti dalle norme urbanistiche, ed in particolare costituendo delle fasce lungo le recinzioni fronte strada piantumate con canneto (canna comune – *Arundo donax*) che, oltre a costituire una “barriera verde” di mascheramento/mitigazione, è scientificamente nota per le sue capacità di fitorisanamento o decontaminazione ambientale.

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



Alberto Cova Manera architetto

blocco a nord su due piani, destinati ad uffici (p.t. e parte 1°p.) e all'abitazione del custode (1° p. con 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. 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

Nell'ambito dell'intervento urbanistico si segnala infine la volontà di cessione di aree esterne per soddisfare gli standard richiesti. In particolare verranno ceduti dei terreni residuati dalla realizzazione della via Caletti, attualmente in stato di abbandono che l'Amministrazione Comunale potrà utilizzare o come aree a verde o da trasformare in parcheggi ppbb.

Somma L.do, 26/05/2023.