

M:\ARCHIVIO\Immobiliare agigra-Somma Lombardo via Giusti\MD_Discount\Pratiche edilizie\07. Piano Attuativo_Novembre 2022\Cartigli.dwg

COMMITTENTE

DIRETTORE LAVORI

COSTRUTTORE

SP

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE

Ing. SAPORITI PIERLUIGI

via Cavour, 34 – Bolladello di Cairate (VA)

Tel. 0331 310800 – Fax. 0331 310655 – E-mail: info@studiosaporiti.eu

TAVOLA N.

18

Novembre 2022

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO
AREA H via Giusti – via Goito
SOMMA LOMBARDO (VA)

REALIZZAZIONE EDIFICIO
A DESTINAZIONE COMMERCIALE

COMMITTENTE

IMMOBILIARE AGIGRA s.r.l.
via Dei Cipressi, n. 17
21019, Somma Lombardo
(VA)

Aggiornamenti:

Oggetto:

Rif. Comm.

284

SCALA

DISEGNO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTA

INDICE

1. STATO DI FATTO

- 1.1 – DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO
- 1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'AREA
- 1.3 – AZZONAMENTO

2. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO EDILIZIO

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

- 3.1. – PROGETTAZIONE AREE VERDI
- 3.2 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
- 3.3 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
- 3.4 – DOTAZIONE DI SERVIZI E SPAZI PUBBLICI
- 3.5 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

4. NUOVA ROTATORIA DI VIA GOITO – RIQUALIFICAZIONE VIA GOITO

5. QUADRO ECONOMICO

6. RECINZIONI

7. RETE FOGNARIA

8. INSEGNE D'ESERCIZIO

ALLEGATI

- Allegato 1: Quadro economico

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. STATO DI FATTO

1.1 – DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'area interessata dall'intervento di proprietà della Società Immobiliare Agigra srl è ubicata nel comune di Somma Lombardo ed è localizzata a Sud rispetto al centro storico, lungo via Giuseppe Giusti (SS336) e in corrispondenza della rotatoria sulla quale convergono anche via Vignazze e via Novellina.

L'area confina a nord con via Goito e con un ambito residenziale, a ovest e ad est con ambiti residenziali, a sud con la rotatoria di via G. Giusti e attualmente è occupata da un edificio a destinazione residenziale e da due edifici destinati a deposito di attività industriali e artigianali ormai non utilizzati e dismessi. L'intera area è in stato di abbandono.

Le ortofoto di seguito riportate localizzano l'intera area di intervento (si veda Tav. 1 – Stato di fatto)



Ortofoto 1



Ortofoto 2



Stato di fatto – Vista Sud Ovest



Stato di fatto – Vista Sud Est

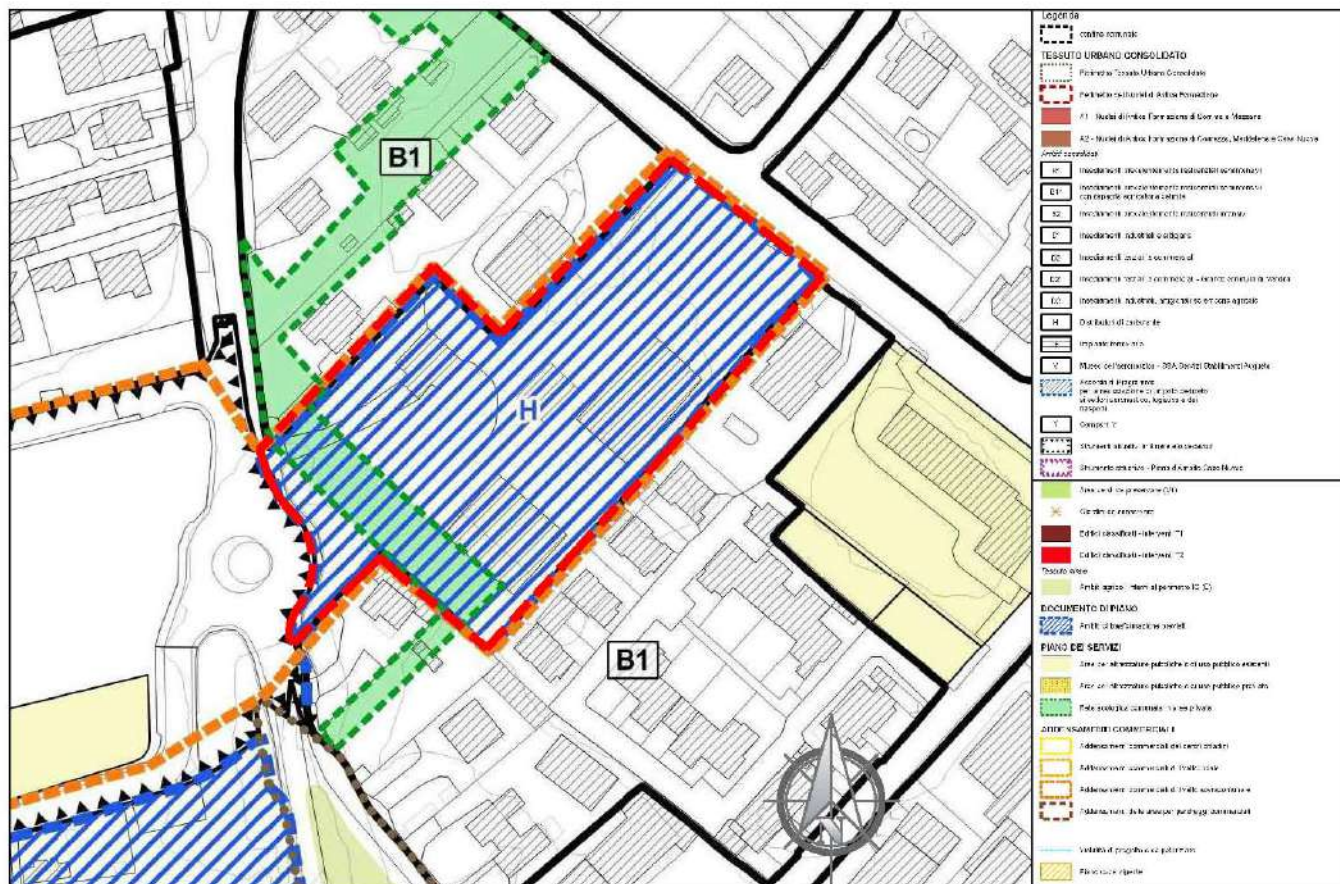
1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'AREA

L'intera area oggetto di intervento è di proprietà della Società Immobiliare Agigra srl con sede a Somma Lombardo, in via dei Cipressi, n. 17 ed è identificata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Varese, Ufficio Territorio, al foglio di mappa n. 15 censuario di Somma Lombardo, come segue:

- Catasto Fabbricati, mappale n. 15303, via Giusti n. 69, Piano S1-T, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 542,28. Si precisa che tale immobile è identificato al Catasto Terreni al mappale n. 14345, Ente Urbano di mq. 1680
- Catasto Terreni, mappale n. 20799, qualità: semin. arbor., classe: 2, Superficie mq. 1.360, R.D. € 8,43 – R.A. € 7,73;
- Catasto Terreni, mappale n. 14664, qualità: semin. arbor., classe: 2, Superficie mq. 620, R.D. € 3,84 – R.A. € 3,52;
- Catasto Fabbricati, mappale n. 14344, sub. 501, via Goito n. 20, Piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 171, rendita € 220,79;
- Catasto Fabbricati, mappale n. 2096, sub. 502, via Goito n. 20, Piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 290, rendita € 374,43;
- Catasto Fabbricati, mappale n. 2096, sub. 503, via Goito n. 20, Piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 671, rendita € 866,35;
- Catasto Fabbricati, mappale n. 2099, sub. 501, via Goito n. 20, Piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 120, rendita € 154,94
- Catasto Fabbricati, mappale n. 22356, via Goito n. 20, Piano T, Area urbana di mq. 680, senza rendita
- Catasto Terreni, mappale n. 1856, qualità: semin. arbor., classe: 2, Superficie mq. 1080, R.D. € 6,69 – R.A. € 6,14

1.3 – AZZONAMENTO

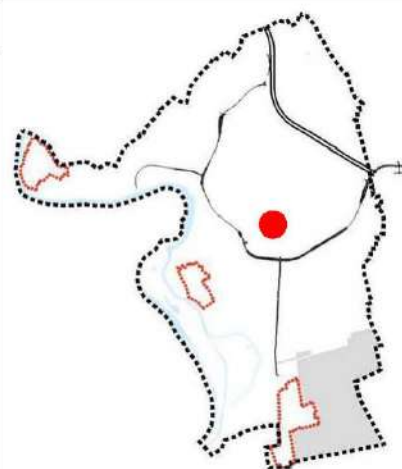
Lo strumento urbanistico vigente (P.G.T.) del comune di Somma Lombardo inserisce l'area nell'ambito di trasformazione denominato “AREA H via Giusti – via Goito”



Estratto P.G.T. vigente

Per tale area il Documento di Piano del vigente P.G.T. individua la relativa Scheda d'ambito che viene di seguito riportata.

AREA H via Giusti – via Goito



CITTA' CONSOLIDATA

Proprietà	Privata
Superficie	9.473 mq
Indice territoriale di zona (mq/mq)	0,23
Indice perequativo (mq/mq)	0,07
Indice totale (mq/mq)	0,30
Destinazioni d'uso	Commerciale

DESCRIZIONE DELL'AREA

Area dismessa, occupata da edifici a carattere produttivo e artigianale

OBIETTIVO DELL'INTERVENTO

Rigenerazione del tessuto dismesso, completamento dell'offerta commerciale.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

È ammesso l'insediamento di una media struttura di vendita, di altri esercizi di vicinato, di attività paracommerciali e di servizi pubblici o di uso pubblico, senza che questi configurino un centro commerciale.

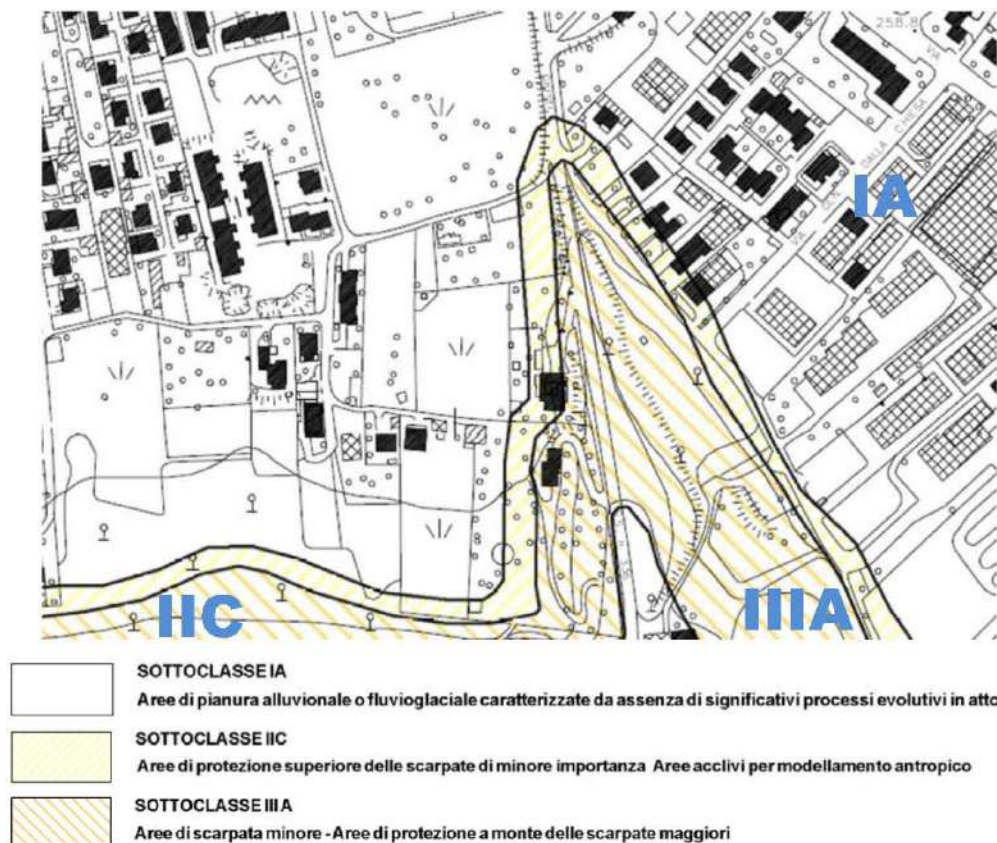
Gli interventi sono subordinati ad una verifica di sostenibilità del sistema viabilistico esistente, tale verifica dovrà essere effettuata in sede di pianificazione attuativa. L'attuazione degli interventi è subordinata all'individuazione all'interno del Piano Attuativo del nuovo assetto viario dimensionato coerentemente ai traffici veicolari esistenti e previsti capace di risolvere le criticità del comparto urbano.

L'altezza massima prevista per gli interventi non deve essere superiore alle altezze esistenti presenti nel tessuto limitrofo.

Si dovranno realizzare nella porzione adiacenti alle aree residenziali fasce arboreo-arbustive di idonea larghezza e con essenze locali a mascheratura paesaggistica e a mitigazione degli impatti.

AREA H via Giusti – via Goito

Fattibilità geologica



Classe I - Fattibilità senza particolari limitazioni

Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni

Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni (marginale)

SOTTOCLASSE IA - Aree di pianura alluvionale o fluvioglaciale caratterizzate da assenza di significativi processi evolutivi in atto

Elementi di attenzione

- variabilità delle condizioni litologiche o di addensamento
- possibile occorrenza di orizzonti superficiali a scarso addensamento
- possibile presenza di interventi di rimaneggiamento antropico

Prescrizioni: in via di minima, dovranno essere verificate

- caratteristiche litologiche delle unità presenti in loco fino a profondità rappresentativa
- capacità portante e cedimenti indotti
- presenza di acque sotterranee, anche a carattere temporaneo
- possibile presenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi e caratterizzazione dei materiali presenti

- grado di stabilità degli scavi con riguardo anche alle condizioni di contorno, sia in corso d'opera che a fine lavori
- modalità di governo e/o dispersione nel sottosuolo delle acque di pioggia e/o di corrivazione

SOTTOCLASSE IIC - Aree di protezione superiore delle scarpate di minore importanza Aree acclivi per modellamento antropico

Elementi di attenzione

- variabilità laterale delle condizioni litologiche
- variabilità delle condizioni morfologiche
- adiacenza a scarpate potenzialmente interessabili da fenomeni geomorfologici
- possibile presenza di interventi di rimodellamento antropico
- presenza di possibili situazioni di corrivazione preferenziale
- possibile presenza di livelli acquiferi nel primo sottosuolo

Prescrizioni: in via di minima, dovranno essere verificate

- caratteristiche litologiche delle unità presenti in loco fino a profondità rappresentativa
- capacità portante e cedimenti indotti
- valutazione dei sovraccarichi indotti e possibili effetti sul pendio sottostante;
- possibili interferenze con le condizioni di stabilità della porzione di scarpata sottesa alla proprietà (sia in corso d'opera che a fine lavori)
- presenza di acque sotterranee, anche a carattere temporaneo
- eventuale presenza di materiali di riporto e loro caratterizzazione
- analisi delle condizioni morfologiche di contorno estese su un idoneo areale
- grado di stabilità degli scavi con riguardo anche alle costruzioni ed ai pendii adiacenti, sia in corso d'opera che a fine lavori
- modalità di regimazione, drenaggio e dispersione delle acque di pioggia e/o di corrivazione

SOTTOCLASSE IIIA - Aree di scarpata minore - Aree di protezione a monte delle scarpate maggiori

Elementi di attenzione

- variabilità laterale e di spessore delle unità superficiali
- presenza di acclività variabile da zona a zona
- presenza di possibili situazioni di corrivazione/erosione preferenziale
- possibile presenza di interventi di rimaneggiamento-rimodellamento antropico
- possibile presenza di livelli acquiferi nel primo sottosuolo o di emergenze di pendio

Prescrizioni: in via di minima, dovranno essere verificate

- condizioni morfologiche di contorno estese su un idoneo areale con analisi delle possibili interferenze con le aree di intervento;
- caratteristiche litologiche delle unità presenti in loco fino a profondità rappresentativa;
- capacità portante e cedimenti indotti;
- valutazione dei sovraccarichi indotti e dei possibili effetti sul pendio sottostante;
- interferenze con le condizioni di stabilità del pendio adiacente (sia in corso d'opera che a fine lavori);
- presenza di acque sotterranee, anche a carattere temporaneo;

- presenza di materiali di riporto e loro caratterizzazione;
- grado di stabilità degli scavi con riguardo anche alle costruzioni adiacenti, sia in corso d'opera che a fine lavori;
- modalità di regimazione, drenaggio e/o dispersione delle acque di pioggia e/o di corrivazione

Pericolosità sismica locale (PSL)



Scenario pericolosità sismica locale – Z1c (marginale)/Z14. Zona Z1c - zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana: aree di scarpata caratterizzate da elevata acclività e fianchi delle principali incisioni; scarpate di raccordo fra terrazzi di diverso ordine che oltre alla pendenza medio-elevata possono essere interessate da fenomeni franosi generati dai processi ordinari di dinamica geomorfologica ed amplificati dall'azione sismica. Zona Z4a - zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi: alveo attuale e recente del Fiume Ticino e terrazzi fluvio-glaciali degli ordini superiori.

Effetti prevedibili in caso di evento sismico: Zona Z1c: instabilità (collassi; riattivazione o neoformazione di movimenti franosi); zona Z4a: amplificazioni litologiche e geometriche

Classe di pericolosità sismica: H2

Approfondimenti di indagine: nelle zone Z4 è richiesto l'approfondimento di II° livello solo per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione (o anche in caso di ampliamento di tali strutture se già esistenti) di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 e l'approfondimento di III° livello nelle aree indagate con il II° livello qualora il fattore di amplificazione F_a calcolato risultasse superiore del valore soglia comunale. Nelle zone Z1c è richiesto l'approfondimento di III° livello in fase progettuale solo per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione (o anche in caso di ampliamento di tali strutture se già esistenti) di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 (qualora non sussistano già prescrizioni di inedificabilità relativi alla Classe IV di fattibilità geologica)

Vincoli: nessun vincolo

2. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Al fine di un migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente e al fine di favorire il recupero di aree abbandonate evitando di ricorrere a un nuovo consumo di suolo, si prevede la realizzazione di un intervento di riqualificazione dell'area tramite l'edificazione sul lotto di un nuovo edificio a destinazione commerciale previa demolizione dell'edificio residenziale esistente e dei due edifici esistenti destinati a deposito di attività industriali e artigianali.

Per la demolizione degli edifici esistenti verrà presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività.



Simulazione fotografica



Simulazione fotografica – Ingresso via Gusti



Simulazione fotografica – Ingresso via Gusti



Simulazione fotografica – Ingresso via Goito

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Dopo l'intervento di demolizione degli edifici esistenti dismessi, sull'area è prevista la realizzazione di un edificio commerciale destinato ad ospitare l'esercizio di media struttura di vendita con accesso dalla rotatoria di via Giusti.

Al fine di eliminare il traffico in uscita sulla rotatoria di via Giusti, su via Goito viene prevista la realizzazione di una nuova rotatoria per permettere l'accesso e l'uscita all'attività commerciale.

Oltre alla realizzazione della nuova rotatoria, viene previsto anche un intervento di riqualificazione di via Goito (si veda Parag. 4).

Tutte le opere di urbanizzazione verranno realizzate e completate entro 18 mesi dalla stipula della convenzione e comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'edificio commerciale previsto dal Piano Attuativo.

L'edificio a destinazione commerciale (media struttura di vendita di rilevanza locale) ha forma rettangolare ed è distribuito su un unico piano fuori terra, posizionato in modo da ricavare all'interno del perimetro del lotto gli spazi da destinare ai parcheggi sia di uso pubblico che di uso privato, nonché i corselli carrabili nei rispettivi sensi di marcia (Tav. 3 – Planimetria in progetto).

L'edificio e gli spazi destinati a parcheggio sono direttamente accessibili con ingresso dalla rotatoria di via G. Giusti e con ingresso e uscita dalla nuova rotatoria prevista su via Goito.

Sul lato nord dell'edificio è prevista una struttura chiusa su tre lati destinata alla raccolta dei rifiuti, coperta e mitigata da una siepe in ligustro.

Sempre sul lato nord in adiacenza all'edificio, viene individuata un'area chiusa con pannelli in orsogrill nella quale sono posizionati gli impianti tecnologici a servizio dell'edificio commerciale.

Sul lato est dell'edificio è posizionata la rampa di scarico delle merci.

Per abbattere le emissioni sonore provenienti dagli impianti, dal compattatore e dalle operazioni di scarico delle merci, per i tratti indicati negli elaborati grafici allegati, è previsto il posizionamento di barriere fonoassorbenti.

Si precisa comunque che tutti gli impianti installati sono a basse emissioni sonore e con livelli di potenza sonora contenuta.

Relativamente ai percorsi pedonali, in corrispondenza dell'accesso dalla rotatoria di via Giusti viene prolungato all'interno dell'area il marciapiede esistente proveniente da via Novellina e viene realizzato un nuovo percorso pedonale di accesso all'area che si collegherà al futuro marciapiede prospiciente via Giusti.

Dall'innesto sulla nuova rotatoria di via Goito è prevista la realizzazione di due nuovi tratti di pista ciclopedonale, in ampliamento al marciapiede esistente:

- il primo tratto, verso est, raggiunge l'area a parcheggio antistante il Comando Stazione dei Carabinieri;
- il secondo tratto, verso ovest, raggiunge la rotatoria della Chiesa San Rocco sulla quale convergono via Goito, via Giusti e via Pastrengo. Al termine del tratto di pista ciclopedonale viene prevista la realizzazione di un nuovo attraversamento pedonale che raggiunge il marciapiede esistente sul lato opposto della carreggiata.

La realizzazione del nuovo passaggio pedonale comporta il rifacimento della goccia spartitraffico esistente.

3.1. – PROGETTAZIONE AREE VERDI

Il P.G.T. vigente del Comune di Somma Lombardo prevede sul lato Sud-Ovest del lotto oggetto di P.A. un corridoio ecologico su proprietà privata, quindi classificato di secondo livello.

Il progetto prevede di realizzare solo parzialmente tale fascia, in quanto l'individuazione del suddetto corridoio ecologico compromette in primo luogo l'accesso della proprietà da via Giusti ed in secondo luogo impedisce la realizzazione di un adeguato numero di parcheggi sia pubblici che privati al servizio dell'attività commerciale in progetto.

Pertanto, in fase di progettazione, è prevista la realizzazione di fasce a verde su tutto il perimetro dell'area con alternanza di piante, cespugli e arbusti della larghezza minima di mt. 3,00, al fine di creare una mitigazione dell'intervento (si veda elaborato grafico TAV. n. 10 – Planimetria aree a verde).

Essendo inoltre di proprietà dell'Attuatore anche il limitrofo mappale n. 1855, l'Attuatore stesso si impegna a mantenere a verde la porzione di tale mappale evidenziata con tratteggio di colore verde sulla TAV. n. 4 – Calcoli planivolumetrici, al fine di creare la continuità della suddetta fascia di mitigazione.

Trattandosi di un nuovo edificio a destinazione commerciale, tutti gli spazi destinati a parcheggio vengono ombreggiati con aceri campestri e carpini bianchi. Tali alberature rientrano nell'elenco delle specie arbustive inserito nell'allegato A – Titolo VI° del Regolamento Edilizio (Tav. 10 – Planimetria aree verdi).

Al fine della sopracitata mitigazione dell'intervento, sul perimetro del lotto sono previste delle fasce verdi con la messa a dimora di specie arboree quali carpini bianchi, ciliegi selvatici, tigli selvatici e arbusti di varie specie.

Nell'area verde prospiciente la rotatoria di via Giusti e nelle aiuole posizionate lungo la pista ciclopedonale viene prevista la messa a dimora di specie arbustive che rientrano nell'elenco delle specie arbustive inserito nell'allegato A – Titolo VI° del Regolamento Edilizio.

Lungo la recinzione che delimita il confine Sud-Est con l'area residenziale adiacente e lungo la barriera acustica a Nord dell'edificio, vengono previsti la posa di vite canadese e di gelsomino rampicanti sorretti da una struttura realizzata con tiranti in acciaio.

A mitigazione dell'area coperta per il deposito rifiuti è prevista la messa a dimora di una siepe di ligustro.



Rendering architettonico

3.2 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura prefabbricata

Il manufatto edilizio è costituito da un corpo di fabbrica con struttura portante e tamponature in calcestruzzo armato prefabbricato (c.a.p.). Presenta un solo piano fuori terra ed è caratterizzato da impronta rettangolare, con due prospetti ad angolo interamente vetrati, sormontati da una carpenteria metallica assemblata in opera e rivestita da pannelli in alluminio sulle parti a vista e un frangisole in alluminio.

La struttura portante è costituita da una maglia perimetrale di pilastri prefabbricati in calcestruzzo armato sormontati da travi e dalla copertura anch'esse in c.a.p..

Le tamponature perimetrali, ove non siano previsti prospetti vetrati, saranno costituite da pannelli sandwich in calcestruzzo armato alleggeriti a taglio termico con pannelli isolanti in polistirene interposto.

La finitura esterna di detti pannelli sarà di tipo "fondo cassero" e la superficie esterna sarà oggetto di apposita tinteggiatura in colori specificati nel prosieguo.

Copertura

La copertura sarà realizzata con tegoli alari e coppelle e sarà predisposta per l'installazione di impianti fotovoltaici così come imposto dalle leggi e normative applicabili.

Il manto sarà di tipo incombustibile in classe A1 e la copertura sarà di tipo "B-ROOF T2" secondo quanto previsto dalla circolare n.0006334 del 04/05/2012.

L'impermeabilizzazione dei tegoli alari e dei solai piani sarà realizzata con doppia membrana bituminosa.

Pensilina

La pensilina metallica a sbalzo da posizionare sull'intera lunghezza dei fronti principali sarà costituita da una struttura portante in acciaio composta da vari profili opportunamente dimensionati.

La struttura prevede travi IPE fissate alle piastre predisposte nei pilastri prefabbricati. All'estremità esterna delle IPE verrà fissato un traliccio con montanti, diagonali tubolari, correnti inferiori e superiori.

Le testate terminali della struttura costituiranno i due "Totem di facciata".

L'intera struttura del traliccio frontale sarà rivestita con lamiera di alluminio composito Alucubest di colore bianco e blu. Il fascione di rivestimento avrà un'altezza pari a 150 cm.

Anche il rivestimento della sottostruttura verticale (fronte, retro e laterale) dei due "Totem di facciata" verrà realizzato in alluminio composito Alucobest sp. 4 mm preverniciato di colore bianco.

A completamento della struttura verrà realizzato un Brise Soleir costituito da doghe in alluminio Dibond sagomato e preverniciato bianco, sp. 30/10 con stampa diretta sul lato esterno finto legno color noce.

Tali doghe verranno posizionate orizzontalmente all'altezza dell'intradosso della pensilina di prospetto e verticalmente alla fine del prospetto ovest, dietro il "Totem di facciata".

Serramenti - Vetrine

I prospetti nord e ovest del fabbricato presenteranno vetrine del tipo a Facciata Continua con infissi in alluminio preverniciato colore RAL 9006, a taglio termico.

Serramenti - Bussola

La bussola verrà realizzata con profilo perimetrale in alluminio RAL 9006 con caratteristiche e tipologia come da vetrine, con inserite vetrate.

Finestre a nastro

I serramenti a nastro verranno realizzati con profilati estrusi in lega d'alluminio preverniciato RAL 9006. I profilati delle finestre saranno di tipo isolato a taglio termico.

Finiture esterne

I pannelli prefabbricati in cls fondo cassero verranno tinteggiati con pittura riempitiva opaca a base di resina acrilica in dispersione acquosa marca Sikkens FULLFARBE colore G8.03.79

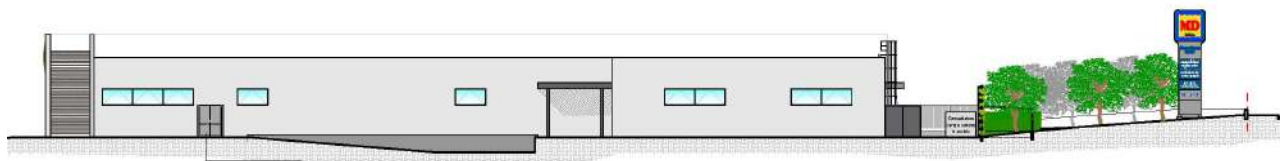
Pavimentazione esterna ingresso punto vendita

La pavimentazione dell'area pedonale sottostante la pensilina verrà realizzata in grès porcellanato colore grigio dimensioni 60x60 cm.

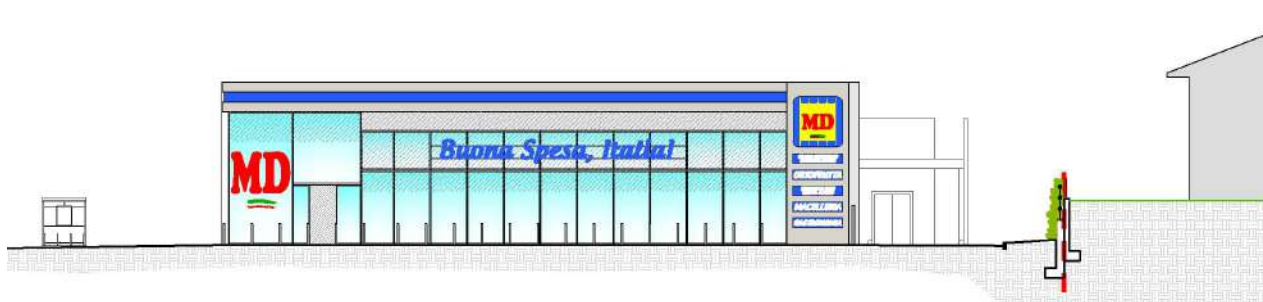
In Tav. 6 sono illustrati i prospetti e le sezioni dell'edificio in progetto, con i relativi materiali costruttivi.



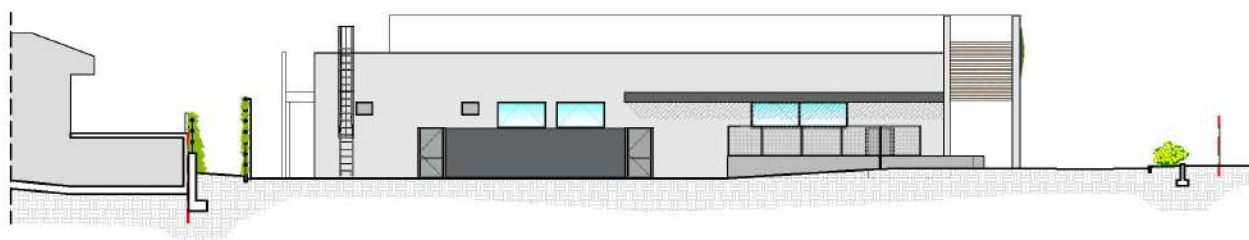
Prospetto Nord



Prospetto Sud



Prospetto Ovest



Prospetto Est

La progettazione e la realizzazione dell'illuminazione degli spazi outdoor verrà redatta in conformità a quanto disposto dal Piano di Regolazione dell'Illuminazione Comunale del Comune di Somma Lombardo, dalla Legge Regionale 27 marzo 2000 n. 17 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" e dalla Legge Regionale 21 dicembre 2004 n. 38 "Modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 27 marzo 2000 n. 17 ed ulteriori disposizioni", nel rispetto delle misure per il contenimento energetico e per la lotta all'inquinamento luminoso (si veda Tav. 16).

Per le aree adibite a parcheggio e per le aree di manovra è prevista una pavimentazione con asfalto.

3.3 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Il progetto rispetta i parametri e gli indici urbanistici che il P.G.T. del comune di Somma Lombardo prevede per l'ambito di trasformazione denominato "AREA H via Giusti – via Goito", in cui l'area è inserita:

- Superficie mq. 9.287,55 (rilevata)
- Indice territoriale di zona 0,23 mq. /mq.
- Indice perequativo 0,07 mq./mq.
- Indice totale 0,30 mq./mq.
- Superficie permeabile (Sp) min 15% Sf
- Altezza (H) mt. 12,00 (corrispondente all'altezza max. degli edifici posti nel tessuto limitrofo)
- Destinazione commerciale prevista MSV3
- Aree per servizi e spazi pubblici 200% SIp prevista

La dotazione di aree a parcheggio privato è quella minima prescritta dalla L. 122/1989, ovvero la dotazione di spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Come si evince dall'elaborato grafico Tav. 4 – Calcoli planivolumetrici, i parametri urbanistici vengono rispettati:

- Sf = mq. 9.287,55
- SIp prevista = mq. 1.889,66, inferiore a mq. 2.786,26 massimo realizzabile
- Superficie di vendita prevista = mq. 1.273,09

Il progetto soddisfa anche il rapporto di permeabilità prevedendo mq. 1.961,68 di superficie a verde filtrante maggiore a quella minima realizzabile pari a mq. 1.393,13.

Indice perequativo previsto dal Piano Attuativo: mq. 9.287,55 x 0,07mq/mq = mq. 650,13 (area da reperire in accordo con l'Amministrazione Comunale).

3.4 – DOTAZIONE DI SERVIZI E SPAZI PUBBLICI

Il Piano delle Regole individua per i nuovi insediamenti di carattere commerciale/terziario la dotazione minima di aree per servizi e spazi pubblici

Per le medie strutture di vendita classificate come MSV3 aventi una superficie di vendita compresa tra i mq. 1.001 e mq. 2.500, risulta essere così quantificata:

- 200% della SIp degli edifici previsti

Pertanto, nel progetto viene prevista un'area da assoggettare a servitù di uso pubblico con superficie pari a mq. 3.821,18 maggiore di mq. 3.779,32 (200% della SIp in progetto).

Nell'elaborato grafico Tav. 04 – Calcoli planivolumetrici, la superficie da destinare a spazi pubblici viene individuata con perimetrazione di colore azzurro.

3.5 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

La dotazione di spazi per parcheggi privati di pertinenza viene reperita nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Come si evince dall'elaborato grafico Tav. 4, il progetto prevede n. 34 posti auto per una superficie pari a mq. 425,00 e uno spazio di manovra pari a mq. 146,81, con una superficie complessiva pari a mq. 571,81 maggiore di mq. 566,90 richiesta dalla normativa.

4. ROTATORIA DI VIA GOITO E RIQUALIFICAZIONE TRATTO DI VIA GOITO

Il progetto della nuova rotatoria di via Goito richiesta dall'Amministrazione Comunale, sulla quale convergono i flussi veicolari di via Goito in entrambe i sensi di marcia e i flussi veicolari in ingresso e uscita dall'area di intervento prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- rotatoria e gocce spartitraffico per gli innesti in rotatoria delimitate da cordoli in cemento e pavimentate con porfido (si veda Tavv. 13-13a);
- carreggiate stradali con larghezza pari a mt. 3,45/3,50 in entrambe i sensi di marcia. L'eliminazione dei parcheggi esistenti e l'ampliamento del marciapiede esistente per la realizzazione della nuova pista ciclopedonale, ha permesso di realizzare carreggiate stradali di larghezza adeguata;
- pista ciclopedonale con inizio dalla rotatoria della Chiesa San Rocco e termine al parcheggio antistante il Comando Stazione dei Carabinieri. La pista ciclopedonale sarà larga mt. 2,50 con aiuole in corrispondenza dei tratti non interessati dagli accessi carrai provati;
- attraversamento pedonale che collega il termine della pista ciclopedonale sulla rotatoria della Chiesa San Rocco con il marciapiede esistente sul lato opposto della carreggiata. La realizzazione del nuovo passaggio pedonale comporta il rifacimento della goccia spartitraffico esistente;
- opere di riqualificazione di via Goito per il tratto A-B compreso tra l'innesto sulla rotatoria della Chiesa San Rocco e l'innesto su via Goito della strada privata oltrepassata la nuova rotatoria. Tali opere comprendono il rifacimento del tappetino di usura della strada, il rifacimento del tappetino di usura del marciapiede pedonale, il rifacimento della segnaletica stradale orizzontale e l'integrazione della segnaletica verticale;
- rete di smaltimento delle acque meteoriche della nuova rotatoria e lungo la nuova pista ciclopedonale, collegate alla rete esistente;
- illuminazione della nuova rotatoria.

Tali opere verranno realizzate interamente a cura e spese della società Immobiliare Agigra Srl e verranno realizzate entro 18 mesi dalla stipula della convenzione e comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'edificio commerciale previsto dal P.A.

L'importo totale per la realizzazione delle opere sopracitate è pari a € 191.436,86 (si veda Tav. 17 – Computo metrico opere di urbanizzazione a scomputo)

5. QUADRO ECONOMICO

Si allega alla presente l'“Allegato A” che riporta il quadro economico per la determinazione dell'importo del contributo di costruzione da corrispondere e le opere di urbanizzazione eseguite a scomputo.

6. RECINZIONI

Le nuove recinzioni verranno realizzate con zoccolatura in c.a. h. cm. 50 e pannelli grigliati tipo “Orsogrill” in acciaio zincato con altezza pari a cm. 150.

In corrispondenza dell'accesso da via Giusti e dell'accesso/uscita su via Goito, è previsto il posizionamento di sbarre automatizzate.

Al Comune di Somma Lombardo verrà fornito un pulsante per l'apertura delle sbarre in caso di necessità.

7. RETE FOGNARIA

La rete fognaria è schematizzata nell'elaborato grafico Tav. 09.

Gli scarichi in progetto vengono convogliati nella fognatura comunale mista presente su via Goito.

Il progetto prevede le seguenti reti di raccolta:

1) Rete raccolta acque reflue assimilate a quelle domestiche.

Le acque reflue derivanti esclusivamente dal metabolismo umano, ovvero dai servizi igienici e dagli spogliatoi, passano attraverso un pozzetto di ispezione sifonato e un pozzetto di ispezione e prelievo, e poi vengono recapitate alla stazione di pompaggio.

Le acque di lavaggio (rete acque saponate) che derivano dai lavandini/pilette di scarico posti nel locale disbrigo, nel locale lavorazione carni, pane e gastronomia, passano attraverso un pozzetto di ispezione sifonato, vengono convogliate nel proprio pozzetto degrassatore statico, passano attraverso un pozzetto di ispezione e prelievo dotato di sfiato per l'areazione, e poi vengono recapitate alla stazione di pompaggio.

Tutti i reflui, dalla stazione di pompaggio vengono spinti con tubo in pressione DN65 sino al limite della proprietà prospiciente via Goito dove viene posizionato un pozzetto di decantazione che funge anche da pozzetto di prelievo. Dal pozzetto di decantazione/prelievo, la fognatura con pendenza naturale viene convogliata nella fognatura comunale passando attraverso il gruppo sifone Firenze.

2) Fognatura acque meteoriche.

a) Sia le acque meteoriche che le acque di scolo dei piazzali passano attraverso un pozzetto di ispezione e prelievo e vengono poi convogliate nei pozzi perdenti e in tubi drenanti adeguatamente dimensionati (si veda Valutazione di invarianza idraulica allegata).

Le acque meteoriche sono smaltite nel modo seguente:

- Pozzi perdenti per dispersione nel sottosuolo;
- tubi drenanti in PVC corrugati microforati posti in trincee riempite di ghiaione.

b) La rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dal dilavamento della banchina e della rampa di scarico/carico merci viene raccolta nelle caditoie sifonate e convogliate in un pozzetto deoliatore, passano attraverso un pozzetto di ispezione e prelievo e poi vengono recapitate nel pozzetto dotato di punto di campionamento (gruppo sifone Firenze).

Dal gruppo sifone Firenze, insieme alle acque reflue, tramite stazione di pompaggio vengono pompate verso l'uscita su via Goito.

8. INSEGNE D'ESERCIZIO

Nell'elaborato grafico Tav. 14 viene illustrato il progetto per il posizionamento degli impianti pubblicitari relativi all'edificio commerciale e per il quale sono previsti:

- ✓ n. 2 insegne luminose bifacciali montate su totem posizionate all'interno della proprietà sull'area verde prospiciente la rotatoria di via Giusti e sull'area verde prospiciente la rotatoria di via Goito.

I totem hanno le seguenti caratteristiche:

- Illuminazione interna con strisce LED a luce bianca cablate a norma;

- Dimensione totem: 0,52x2,50, altezza pari a 8,50 mt;



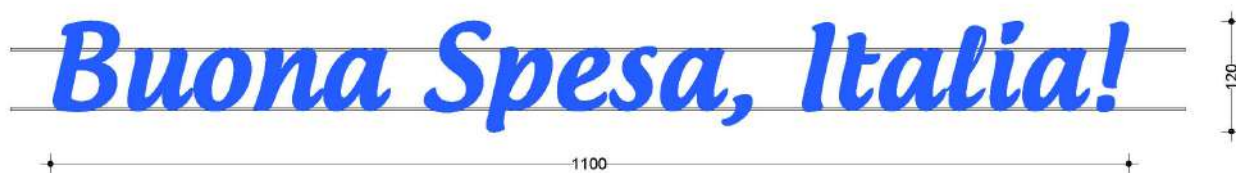
Insegna luminosa bifacciale montata totem

- ✓ n. 2 insegne luminose monofacciali di tipo a cassonetto montate sulle testate terminali (Totem di facciata) dei prospetti nord e ovest dell'edificio, aventi le seguenti caratteristiche:
 - Illuminazione interna strisce LED a luce bianca cablate a norma;
 - Dimensione insegna 2,50x2,50 mt, spessore 0,20 mt..



Insegna luminosa monofacciale montata su veleite prospetti

- ✓ n. 1 scritta monofacciale retroilluminata montata sulle vetrine del prospetto ovest, avente le seguenti caratteristiche:
 - Lettere scatolari realizzate in metacrilato, massello satinato, retroilluminata a LED, colore RAL 5015, con dimensioni 1100x120 cm.



Insegna luminosa monofacciale montata su vetrine

Allegati alla presente relazione:

Allegato 1: Quadro economico

Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- TAV. n. 1 PLANIMETRIA STATO DI FATTO – CARTOGRAFIA – Scala 1:200
- TAV. n. 1a PLANIMETRIA STATO DI FATTO – Scala 1:500
- TAV. n. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. n. 3 PLANIMETRIA IN PROGETTO – Scala 1:200
- TAV. n. 3a PLANIMETRIA IN PROGETTO – Scala 1:500
- TAV. n. 4 CALCOLI PLANOVOLUMETRICI
- TAV. n. 5 PIANTE IN PROGETTO
- TAV. n. 6 PROSPETTI E SEZIONI IN PROGETTO
- TAV. n. 7 PLANIMETRIA SINOTTICO
- TAV. n. 8 SEZIONI TERRENO – STERRI E RIPORTI
- TAV. n. 9 SCHEMA FOGNATURA - SOTTOSERVIZI
- TAV. n. 10 PLANIMETRIA AREE VERDI
- TAV. n. 11 INSERIMENTI FOTOGRAFICI E RENDER
- TAV. n. 12 PLANIMETRIA FLUSSI VEICOLARI
- TAV. n. 13 OPERE DI URBANIZZAZIONE
- TAV. n. 13a OPERE DI URBANIZZAZIONE – ROTATORIA VIA GOITO
- TAV. n. 14 IMPIANTI PUBBLICITARI
- TAV. n. 15 SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
- TAV. n. 16 DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ILLUMINAZIONE AREE ESTERNE
- TAV. n. 17 COMPUTO METRICO OPERE URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO
- TAV. n. 18 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAV. n. 19 SCHEMA CONVENZIONE
- ATTI DI PROPRIETA'
- VALUTAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA
- RELAZIONE GEOLOGICA
- RAPPORTO DI INDAGINE DIRETTA E CONSIDERAZIONI GEOLOGICO - TECNICHE
- ALLEGATO E - ASSEVERAZIONE DEL PROFESSIONISTA
- RICHIESTA NULLA OSTA AERONAUTICA MILITARE PER INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO SU EDIFICIO
- VALUTAZIONE DI IMPATTO VIABILISTICO
- VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO
- RAPPORTO DI COMPATIBILITA' E STUDIO DINAMICHE COMMERCIALI
- ENEL DISTRIBUZIONE – NUOVA CONNESSIONE BT
- ALLACCIAMENTO FOGNATURA – ATTESTATO COMPLETAMENTO LAVORI DI ALLACCIO

ALLEGATO 1

Quadro economico

QUADRO ECONOMICO

<u>TABELLA ONERI</u> <u>COMMERCIALE - NUOVA COSTRUZIONE</u>	
URBANIZZAZIONE PRIMARIA	URBANIZZAZIONE SECONDARIA
€/mq. 65,00	€/mq. 28,00

Slp in progetto = mq. 1889,66

Funzione commerciale:

Calcolo importo oneri di urbanizzazione primaria:

mq. 1889,66 x €/mq. 65,00 = € 122.827,90

Calcolo importo oneri di urbanizzazione secondaria:

mq. 1889,66 x €/mq. 28,00 = € 52.910,48

TOTALE ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA = € 175.738,38

DETTI ONERI VERRANO CORRISPOSTI MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE SU VIA GOITO A TOTALE SCOMPUTO. L'IMPORTO PREVISO PER LA REALIZZAZIONE DELLE SUDDETTE OPERE DI URBANIZZAZIONE SARA' GARANTITO DA FIDEJUSSIONE.

COSTO DI COSTRUZIONE

Importo stimato realizzazione edificio commerciale = €. 1.700.000,00

Calcolo costo di costruzione

€. 1.700.000,00 x 10% = (importo stimato) = €. 170.000,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE A SCOMPUTO TOTALE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, (si vedano Tavv. n. 13-13a-17):

- FORMAZIONE ROTATORIA SU VIA GOITO
- FORMAZIONE PISTA CICLO-PEDONALE E RIQUALIFICAZIONE TRATTO DI VIA GOITO
- SPESE TECNICHE
per rilievi, progettazione, Direzione Lavori,
Coordinatore in fase di progettazione ed esecuzione,
Collaudi

TOTALE COMPLESSIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE (SI VEDA TAV. n. 17) = €. 191.436,86

Essendo l'importo delle opere da realizzarsi a scomputo superiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, non è dovuto alcun conguaglio.