



Città di Somma Lombardo

*Area Tecnica  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri*

Somma Lombardo, 07/06/2021

Proposta deliberazione di Consiglio Comunale

**Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO N. 7/2019 DENOMINATO “VIA ALBANIA” IN VARIANTE AL PGT VIGENTE ED ADOTTATO**

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **PREMESSE**

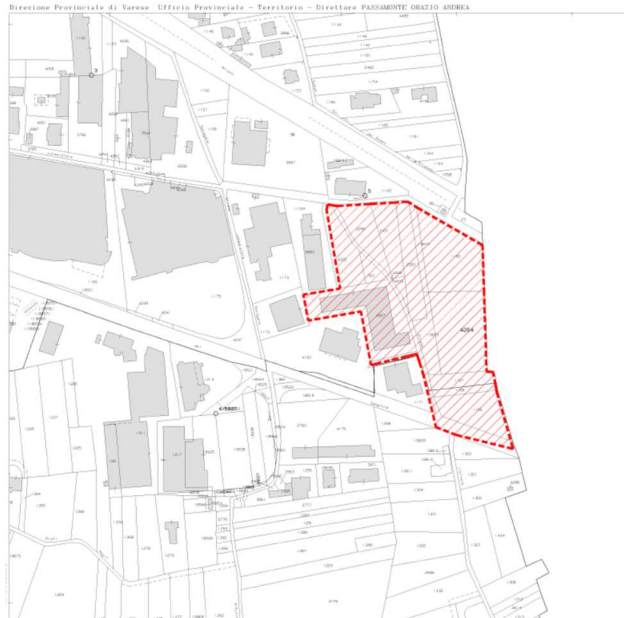
In data 18/12/2019 è pervenuta l'istanza di approvazione Piano attuativo unitario in Variante al PGT vigente in via Albania, relativo al progetto di trasferimento dell'attività commerciale della LIDL (ubicata in Via Milano 142) e l'insediamento di altre attività commerciali autonome, da parte di JAMETTI A. & C. SRL, BRENNERO SRL, AIKODE SRL, in qualità di proprietari, completa della documentazione progettuale redatta dall'arch. Guido Colombo rubricata agli atti dell'Ente con prot. 35637 - Piano attuativo n. 07/2019.

### **Inquadramento catastale**

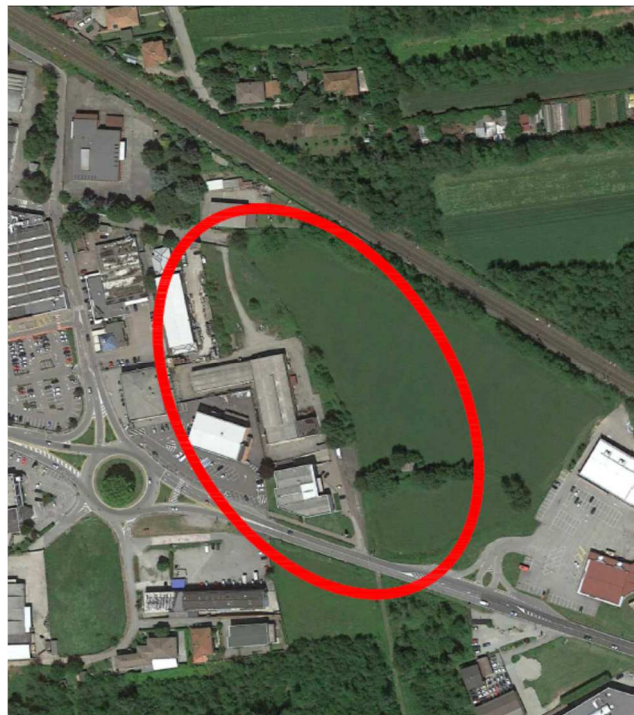
La società Jametti A. & C. S.r.l. con sede in Somma Lombardo, via Albania 60, è proprietaria dei seguenti particelle: 4007 (fabbricato) - 4191 -4192 - 1169 - 1168 - 1167 4264 - 2583 e 18673 - Sezione ME - Foglio 906 - per 8.380 mq catastali e area urbana di 3.608 mq.

La società AIKODE S.r.l. con sede in Milano, Via Mascherona 5, è proprietaria della particella 18672 - Sezione ME - Foglio 906 - per 450 mq catastali.

La società BRENNERO S.r.l. con sede in Milano, Via Turati 28, è proprietaria delle particelle: 4005- 763 - 2296 -2431 e 1166 - Sezione ME - Foglio 906 - per 6.495 mq catastali.



**Estratto di Mappa catastale con la proposta di Piano Attuativo**



**Ortofoto con l'individuazione dell'area di intervento**

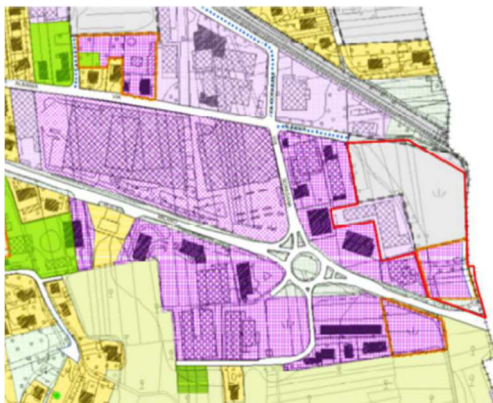
### Inquadramento Urbanistico

La proposta di piano attuativo in variante al PGT vigente unisce tre diverse zone urbanistiche ovvero:

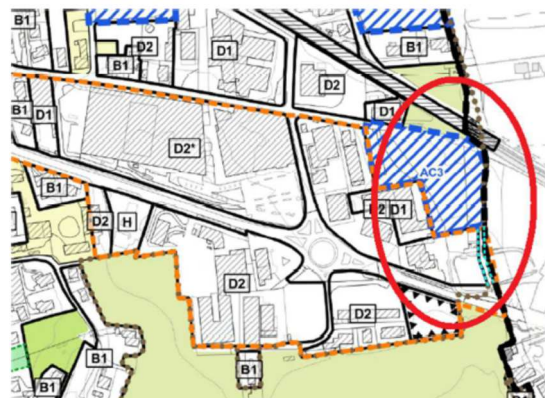
- Zona D1 per insediamenti artigianali - industriali (art.18 Allegati C.8 e C.1.9 - Piano delle Regole).
- Zona D2 per insediamento terziari - commerciali (art.18 Allegati C.8 e C.1.9 - Piano delle Regole) – Permesso di Costruire convenzionato
- AC3 – Ambito di trasformazione (Documento di Piano – Scheda A24).

Analogamente la variante Parziale adottata, con la differenza che è stato tolto il Permesso di costruire convenzionato per la zona D2 ovvero:

- Zona D1 – Ambiti produttivi (art. 23 Allegati C.2 e c.7a - Piano delle Regole).
- Zona D2 Ambiti terziari e commerciali (art.24 Allegati C.2 e c.7a - Piano delle Regole).
- AC3 – Ambito di trasformazione (Documento di Piano – Scheda A23).



**Estratto PGT vigente**



**Estratto Variante Parziale PGT adottata**

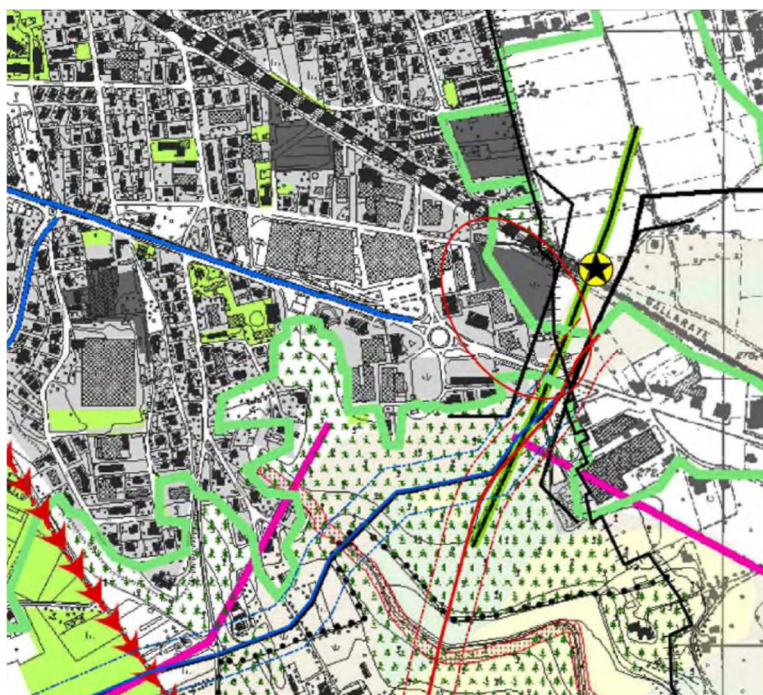
Il progetto non prevede il consumo di ulteriori aree periurbane in quanto riguarda la riorganizzazione di aree già comprese o individuate in PGT già conformate e da conformarsi. Alla base della riorganizzazione delle aree oggetto della proposta di piano unitario di iniziativa privata, è stata posta una dettagliata valutazione relativa alla fruibilità e la qualità delle aree stesse nella loro attuale configurazione e nella loro sostenibilità alla trasformazione indicata dal Piano delle Regole, e, per una di esse (area ex fonderia leggera, edificio e area pertinenziale), è stato constatato un evidente stato di degrado che necessita comunque di una riconversione edilizia e funzionale.

Il progetto propone un disegno unitario urbanistico del comparto, delimitato tra via Albania e la S.S. 33 del Sempione con inserimento dello stesso comparto in un contesto viabilistico più ampio, in un'ottica di maggiore sicurezza e di miglioramento della fruibilità dell'asta del Sempione in linea con quanto previsto dal Documento di Piano del vigente PGT e della sua Variante parziale, soprattutto con la realizzazione, da parte dei soggetti attuatori, di una rotatoria di intestazione della progettanda circonvallazione est di Somma Lombardo.


Il trasferimento della struttura commerciale esistente LIDL, ora ubicata in Via Milano 142, e la riorganizzazione dei parcheggi pertinenti è conforme alle previsioni del PGT vigente e della sua Variante parziale e favorisce la riqualificazione delle strutture esistenti e l'espansione di nuove attività commerciali.


L'area è posta a confine con il comune di Arsago Seprio lungo il telaio urbano lineare del Sempione, e di fatto appartenenti all'area commerciale cittadina che il Documento di Piano del PGT e in quello della sua Variante parziale vuole “[...] riqualificare e rafforzare il sistema delle aree centrali lungo l'asse del Sempione (che include anche la parte storica della Città), e creare conseguentemente un sistema senza soluzione di continuità tra le aree commerciali della grande distribuzione e le aree commerciali del centro città”, nonché rinnovare il tessuto consolidato.

Il Piano Attuativo in variante al PGT, propone inoltre, nel rispetto del corridoio ecologico individuato nel PGT e dagli strumenti sovracomunali individua il tracciato più opportuno per la realizzazione del passaggio faunistico con deframmentazione delle due infrastrutture trasportistiche, Strada Statale del Sempione e rilevato del tratto ferroviario Gallarate/Domodossola, sì da porre in relazione le area a sud ed a nord delle stesse infrastrutture, ora confinate e senza nessuna possibilità di relazione.



**PGT. - Rete ecologica comunale \_Allegato B.7**  
**Individuazione con segno grafici ellittico dell'area di intervento.**

 fasce per consolidare e promuovere corridoi ecologici secondari  
Rete Ecologica del Parco del Ticino

 punti critici di conflitto con le infrastrutture lineari  
Rete Ecologica del Parco del Ticino



Città di Somma Lombardo

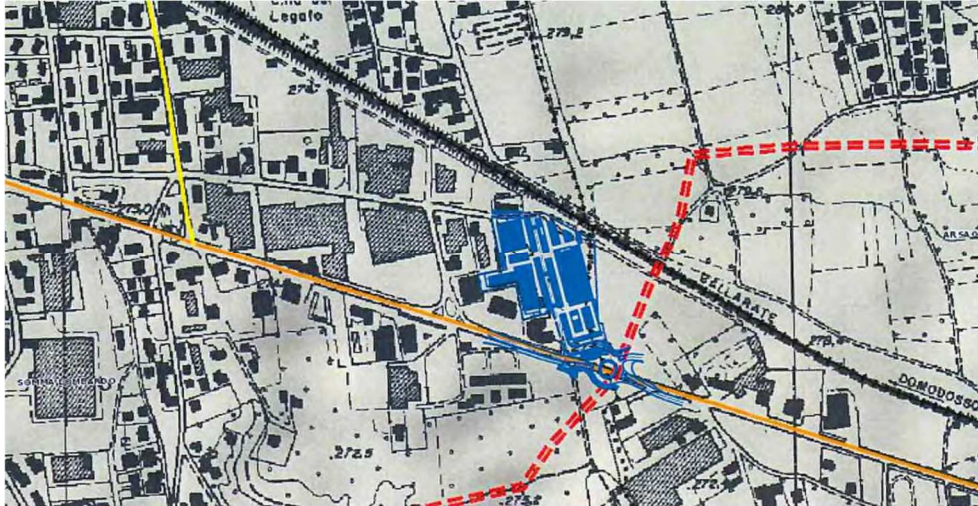
**Area Tecnica**  
*Settore Pianificazione*  
*Responsabile Gloria Bojeri*



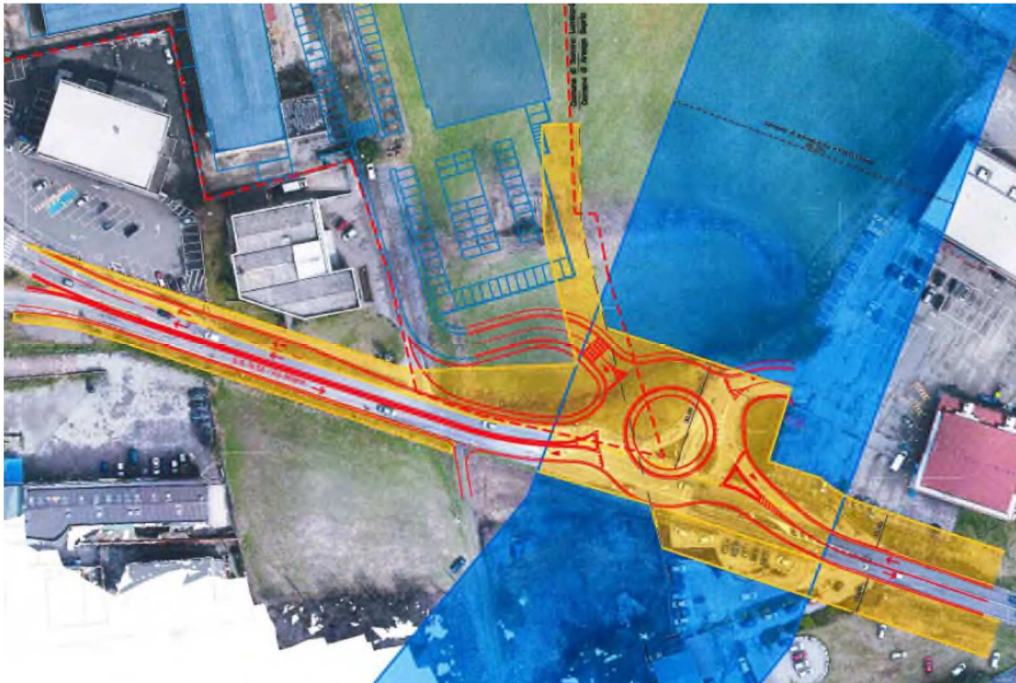
***Presa fotografica area da est***

L'area oggetto del realizzando Piano Attuativo si affaccia su di una viabilità esistente di alta percorribilità (SS. 33 del Sempione), e la sua perimetrazione si sovrappone parzialmente all'intersezione tra la stessa arteria principale e la viabilità di accesso ad attività commerciali ubicate nel comparto nord della sede stradale, in comune di Arsago Seprio.

Le previsioni infrastrutturali sia del PGT del comune di Somma Lombardo che di quello di Arsago Seprio, individuano aree per ampliamento stradale all'interno del vincolo prescrittivo del collegamento Besnate-Malpensa/S-20 del PTCP della Provincia di Varese.



*Sovrapposizione del layout di Piano Attuativo in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale e l'elaborato grafico scaricato dal Portale di cartografia on-line della Provincia di Varese – PTCP – Tema mobilità e reti.*



*La rotatoria posizionata all'interno del limite degli ampliamenti stradali previsti dai PGT di Somma Lombardo ed Arsago Seprio.*



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri

## **PROCEDURA DI VAS**

La proposta di Piano attuativo unitario in variante al PGT presentata dalle società Jametti srl, Aikoide srl e Brennero srl, in qualità di proprietari, presentata in data 18/12/2019 prot. 35637 è stata sottoposta, come previsto dalla L.R. 12/2005 e dal D.Lgs. 152/2006 alla procedura di Verifica di assoggettabilità al VAS che si è conclusa con Decreto di Assoggettabilità alla V.A.S. prot. 6014 del 25/02/2020.

E' stata così avviata la procedura di Valutazione Ambientale strategica (del. G.C. n. n. 70 del 19/06/2020) che si è conclusa con la conferenza di servizi in data 28/08/2020 ed emissione, dopo alcuni approfondimenti con la Provincia di Varese in merito alla viabilità ed il Parco del Ticino relativamente al corridoio ecologico ed al passaggio faunistico. La procedura si è conclusa con l'emissione di Parere Motivato con prescrizioni prot. 34888 del 23/11/2020 a firma dell'autorità competente.

Tutta la documentazione relativa alla procedura è pubblicata sia sulla piattaforma Regionale SIVAS che sul sito istituzionale nella pagina Amministrazione Trasparente/Pianificazione e gestione territorio.

## **CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PIANO**

L'istanza di approvazione Piano attuativo unitario in Variante al PGT vigente in via Albania, relativo al progetto di trasferimento dell'attività commerciale della LIDL (ubicata in Via Milano 142) e l'insediamento di altre attività commerciali autonome, da parte di JAMETTI A. & C. SRL, BRENNERO SRL, AIKODE SRL, in qualità di proprietari, completa della documentazione progettuale aggiornata alle prescrizione contenute nel Parere Motivato espresso al termine della procedura di VAS, redatta dall'arch. Guido Colombo e pervenuta ai protocolli n. 9098 del 17 Marzo 2021, n. 11096 – 11098 – 1156 – 11157 – 11194 del 31 Marzo 2021, n. 11278 del 01 Aprile 2021, n. 13807 del 23 Aprile 2021, n. 16407 del 17 Maggio 2021, composta dai seguenti elaborati:

### **ALLEGATI TECNICO AMMINISTRATIVI**

ALLEGATO (A)

Relazione generale – Maggio 2021

ALLEGATO (B)

Documentazione fotografica – Febbraio 2021

ALLEGATO (C)

Relazione sull'impatto paesaggistico – Febbraio 2021

ALLEGATO (D)

Valutazione dell'impatto commerciale – Febbraio 2021

ALLEGATO (E)

Studio di impatto viabilistico – Febbraio 2021

ALLEGATO (F)

Indagine ambientale preliminare – Febbraio 2021



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
*Settore Pianificazione*  
*Responsabile Gloria Bojeri*

**ALLEGATO (G)**

Studio geologico – Febbraio 2021

**ALLEGATO (H)**

Piano di indagine ambientale – Febbraio 2021

**ALLEGATO (I) –**

Invarianza idraulica piattaforma stradale – Febbraio 2021

**ALLEGATO (L)**

Invarianza idraulica singoli lotti – Febbraio 2021

**ALLEGATO (M)**

Valutazione previsionale di impatto acustico – Febbraio 2021

**ALLEGATO (N)**

Valutazione previsionale di clima acustico – Febbraio 2021

**ALLEGATO (O)**

Analisi acustica preliminare – Febbraio 2021

**ALLEGATO (P)**

Compatibilità PTCP – Maggio 2021

**ALLEGATO (Q)**

Parco del Ticino. Promozione corridoio ecologico – Maggio 2021

**ALLEGATO (R)**

Adempimenti a parere motivato – Febbraio 2021

**ALLEGATO (S)**

Invarianza idraulica. Piano di manutenzione – Febbraio 2021

**ALLEGATO (T)**

Piano particellare rotatoria. Elenco ditte. Indennità di esproprio – Maggio 2021

**ALLEGATI GRAFICI**

**INQUADRAMENTO**

Tavola L-00\_V2 (Tavola 00 di 45)

Carta stradale e Ortofoto

Scala \*

Febbraio 2021

Tavola L-01\_V2 (Tavola 01 di 45)

Aerofotogrammetrico, Estratto catastale, Rilievo Georeferenziato, PGT vigente

Scala 1:2000

Febbraio 2021

Tavola L-02\_V2 (Tavola 02 di 45)

PGT vigente: Carta dei vincoli, Rete ecologica Comunale, Piano paesistico, Sensibilità

Scala 1:5000

Febbraio 2021

Tavola L-03\_V2 (Tavola 03 di 45)

PGT adottato: Azzonamento, Carta condivisa del paesaggio, Criticità





Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
*Settore Pianificazione*  
*Responsabile Gloria Bojeri*

Scala 1:5000

Febbraio 2021

Tavola L-04\_V2 (Tavola 04 di 45)

Piano di contenimento ed abbattimento del rumore- tratto ferroviario GALLARATE-DOMODOSSOLA - Decreto Legislativo 194/2005

Scala 1:5000/1:2000/1:50

Febbraio 2021

Tavola L-05\_V2 (Tavola 05 di 45)

Individuazione degli ampliamenti stradali previsti dai PGT di Somma Lombardo e Arsago Seprio all'interno del corridoio di salvaguardia infrastrutturale

Scala 1:500

Febbraio 2021

#### RILIEVO

Tavola R-01\_V2 (Tavola 06 di 45)

Documentazione fotografica

Scala \*

Febbraio 2021

Tavola R-02\_V2 (Tavola 07 di 45)

Rilievo celerimetrico

Rilievo quotato dello stato di fatto - drone/GPS

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola R-03\_V2 (Tavola 08 di 45)

Sezioni e profili dello stato di fatto

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola R-04\_V2 (Tavola 09 di 45)

Rete fognaria, rete acqua, rete metanizzata

Scala 1:2000

Febbraio 2021

Tavola R-05\_V2 (Tavola 10 di 45)

Sottoservizi esistenti al limite del Piano Attuativo - Particolare 01

Scala 1:500

Febbraio 2021

#### URBANISTICA

Tavola U-01\_V2 (Tavola 11 di 45)

Mappa catastale con sovrapposizione rilievo celerimetrico referenziato

Scala 1:1000

Febbraio 2021



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
*Settore Pianificazione*  
*Responsabile Gloria Bojeri*

Tavola U-02\_V2 (Tavola 12 di 45)

Dimostrazione analitica superficie territoriale redigendo Piano Attuativo unitario

Sovrapposizione aerofotogrammetrico - Layout di progetto

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola U-03\_V2 (Tavola 13 di 45)

Individuazione delle superfici coerenti con le zonizzazioni del Piano delle Regole di PGT vigente e del Piano delle Regole della sua variante adottata. Superficie territoriale

Individuazione delle superfici coerenti nell'ambito della definizione di Piano Attuativo unitario - Ambito di trasformazione AC3\_Permissivo di costruire D2\_Fabbricato esistente D1. Superficie territoriale

Scala 1:1000

Febbraio 2021

Tavola U-04\_V2 (Tavola 14 di 45)

Determinazione della superficie territoriale - Area oggetto d'intervento unitario

Determinazione della superficie fondiaria - Area oggetto dell'intervento unitario

Scala 1:1000

Febbraio 2021

Tavola U-05\_V2 (Tavola 15 di 45)

Immagine georeferenziata - Individuazione perimetro di intervento, perimetro di PGT e asse corridoio ecologico, barriera fonoassorbente RFI e diaframmazione per la realizzazione del corridoio ecologico

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola U-06\_V2 (Tavola 16 di 45)

Dimostrazione grafico-analitica indici di piano

Superficie fondiaria (Sf), superficie lorda di pavimento (Slp)

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola U-07\_V2 (Tavola 17 di 45)

Dimostrazione grafico-analitica indici di piano

Superficie permeabile (Sp), superficie coperta (Sc)

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola U-08\_V2 (Tavola 18 di 45)

Dimostrazione grafico-analitica indici di piano

Superficie legge 122 Tognoli, superficie standard parcheggi pubblici

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola U-09\_V2 (Tavola 19 di 45)

Dimostrazione grafico-analitica indici di piano.



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
*Settore Pianificazione*  
*Responsabile Gloria Bojeri*

Superficie parcheggi pubblici Art. 18 del DpR

Tabella finale delle verifiche e dei parametri edilizi e dello standard di Piano

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola U-10\_V2 (Tavola 20 di 45)

Dimostrazione nei lotti della superficie commerciale derivante dalle destinazioni previste dal PGT vigente e dalla sua variante parziale.

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola U-11\_V2 (Tavola 21 di 45)

Layout progetto e viste rendering

Superficie lorda realizzanda di Piano Attuativo unitario

Superficie lorda proposta dal realizzando Piano Attuativo

Scala 1:1000

Febbraio 2021

## ARCHITETTONICO

Tavola A-01\_V2 (Tavola 22 di 45)

Planimetria generale dell'intervento e sistemazione a verde

Lettera Protocollo n. 0018069 del 19/06/2019

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola A-01.1\_V2 (Tavola 23 di 45)

Planimetria comparativa

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola A-01.2\_V2 (Tavola 24 di 45)

Planimetria di progetto

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola A-01.3\_V2 (Tavola 25 di 45)

Sezioni e profili comparativi

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola A-01.4\_V2 (Tavola 26 di 45)

Sezioni e profili di progetto

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola A-02\_V2 (Tavola 27 di 45)

Edificio 1 alimentare

Planimetria generale con indicazione uso del suolo e pianta copertura (+1)



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
*Settore Pianificazione*  
*Responsabile Gloria Bojeri*

Scala 1:200

Febbraio 2021

Tavola A-02.1\_V2 (Tavola 28 di 45)

Edificio 1 alimentare

Pianta piano terra (0) con distribuzione edilizia.

Scala 1:200

Febbraio 2021

Tavola A-02.2\_V2 (Tavola 29 di 45)

Edificio 1 alimentare

Prospetti e sezioni

Scala 1:200

Febbraio 2021

Tavola A-03\_V2 (Tavola 30 di 45)

Edifici 2-3-5 commerciale e somministrazione

Planimetria generale con indicazione uso del suolo e pianta copertura (+1)

Scala 1:200

Febbraio 2021

Tavola A-03.1\_V2 (Tavola 31 di 45)

Edifici 2-3-5 commerciale e somministrazione

Pianta piano terra (0) con distribuzione edilizia

Scala 1:200

Febbraio 2021

Tavola A-03.2\_V2 (Tavola 32 di 45)

Edifici 2-3-5 commerciale e somministrazione

Prospetti e sezioni

Scala 1:200

Febbraio 2021

Tavola A-04\_V2 (Tavola 33 di 45)

Edificio 4 non alimentare

Planimetria generale con indicazione uso del suolo e pianta copertura (+1)

Scala 1:200

Febbraio 2021

Tavola A-04.1\_V2 (Tavola 34 di 45)

Edificio 4 non alimentare

Pianta piano terra (0) con distribuzione edilizia

Scala 1:200

Febbraio 2021

Tavola A-04.2\_V2 (Tavola 35 di 45)

Edificio 4 non alimentare

Prospetti e sezioni

Scala 1:200



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
*Settore Pianificazione*  
*Responsabile Gloria Bojeri*

Febbraio 2021

Tavola A-05\_V2 (Tavola 36 di 45)

Particolari architettonici.

Scala 1:100/1:50

Febbraio 2021

**VIABILITA'**

Tavola V-01\_V2 (Tavola 37 di 45)

Viabilità stato di fatto e di progetto

Flussi viabilistici in ingresso e in uscita da Somma Lombardo

Scala \*

Febbraio 2021

Tavola V-02\_V2 (Tavola 38 di 45)

Realizzanda rotonda: Piano particellare con individuazione delle proprietà

Piano particellare individuazione proprietà redigendo Piano Attuativo unitario

Ambito di trasformazione AC3\_Permesso di costruire D2\_Fabbricato esistente D1

Scala 1:1000/1:500

Febbraio 2021

Tavola V-03\_V2 (Tavola 39 di 45)

Parte stradale - Rotatoria Via Milano (SS.33)

Planimetria stato di fatto

Scala 1:500

Febbraio 2021

Tavola V-04\_V2 (Tavola 40 di 45)

Parte stradale - Rotatoria Via Milano (SS.33)

Planimetria di sovrapposizione

Scala 1:500

Maggio 2021

Tavola V-05\_V2 (Tavola 41 di 45)

Parte stradale - Rotatoria Via Milano (SS.33)

Planimetria stato di progetto

Scala 1:500

Maggio 2021

Tavola V-06\_V2 (Tavola 42 di 45)

Parte stradale - Rotatoria Via Milano (SS.33)

Sezioni tipo e particolari costruttivi

Scala 1:1000/1:100/1:20/1:10

Maggio 2021

Tavola V-07\_V2 (Tavola 43 di 45)

Opere complementari - Rotatoria Via Milano (SS.33)

Planimetria segnaletica e particolari costruttivi



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
*Settore Pianificazione*  
*Responsabile Gloria Bojeri*

Scala 1:500/1:10

Maggio 2021

Tavola V-08\_V2 (Tavola 44 di 45)

Opere complementari - Rotatoria Via Milano (SS.33)

Planimetria illuminazione e particolari costruttivi

Scala 1:500/1:50

Maggio 2021

Tavola V-09\_V2 (Tavola 45 di 45)

Opere complementari - Rotatoria Via Milano (SS.33)

Opere a verde e continuità faunistica

Scala 1:500

Maggio 2021

INVARIANZA IDRAULICA

Tavola I.ID.01 (Tavola 01 di 06)

SINGOLI LOTTI

Rete smaltimento acque meteoriche

Scala 1:200/1:50

Febbraio 2021

Tavola I.ID.02 (Tavola 02 di 06)

PIATTAFORMA STRADALE

Rete smaltimento acque meteoriche

Scala 1:200/1:10

Febbraio 2021

Tavola I.ID.02.1 (Tavola 03 di 06)

PIATTAFORMA STRADALE

Profilo longitudinale - Trincea drenante

Scala 1:200/1:20

Febbraio 2021

Tavola I.ID.02.2 (Tavola 04 di 06)

PIATTAFORMA STRADALE

Profilo longitudinale - acque bianche parcheggio asservito - fosso vegetale umido

Scala 1:200/1:20

Febbraio 2021

Tavola I.ID.02.3 (Tavola 05 di 06)

PIATTAFORMA STRADALE

Particolari costruttivi tipo trincea drenante

Scala 1:20

Febbraio 2021

Tavola I.ID.02.4 (Tavola 06 di 06)

PIATTAFORMA STRADALE



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri

Particolari costruttivi tipo pozzetti caditoie  
Scala 1:20  
Febbraio 2021

#### URBANIZZAZIONI

Tavola OO.U.01 (Tavola 01 di 02)  
Planimetria dei sottoservizi - rete acqua potabile, rete acque nere  
Scala 1:200/1:50  
Febbraio 2021

Tavola OO.U.02 (Tavola 02 di 02)  
Planimetria dei sottoservizi - rete telecom, rete enel, rete illuminazione pubblica, rete metano, particolari costruttivi  
Scala 1:200/1:50/1:10  
Febbraio 2021

#### RELAZIONE ECONOMICA OO.UUU. e QUADRO ECONOMICO GENERALE

Febbraio 2021

#### RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE ed EMISSIONI IMPUTABILI AI MEZZI IMPIEGATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Febbraio 2021

I proponenti su richiesta dell'Amministrazione hanno presentato, sempre a firma dell'Arch. Guido Colombo la documentazione progettuale per due opere esterne al perimetro di Piano la cui realizzazione andrebbe a compensare, ai sensi del comma 1bis dell'art. 46, il contributo afferente al costo di costruzione degli interventi all'interno del Piano:

#### NUOVO PARCHEGGIO di VIA GARIBALDI

Tavola U.01 (Tavola 01 di 12)  
Opere extra bonus – Nuovo parcheggio di Via Garibaldi  
Inquadramento territoriale  
Scala 1:1000  
Marzo 2021

Tavola U.01 (Tavola 02 di 12)  
Opere extra bonus – Nuovo parcheggio di Via Garibaldi  
Rilievo celerimetrico dello stato di fatto  
Scala 1:100  
Marzo 2021

Tavola U.01 (Tavola 03 di 12)  
Opere extra bonus – Nuovo parcheggio di Via Garibaldi  
Planimetria dello stato di progetto  
Scala 1:100



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
*Settore Pianificazione*  
*Responsabile Gloria Bojeri*

Marzo 2021

Tavola U.01 (Tavola 04 di 12)

Opere extra bonus – Nuovo parcheggio di Via Garibaldi  
Planimetria dello stato di progetto

Scala 1:100

Marzo 2021

Tavola U.01 (Tavola 05 di 12)

Opere extra bonus – Nuovo parcheggio di Via Garibaldi  
Stato di raffronto

Scala 1:100

Marzo 2021

Tavola U.01 (Tavola 06 di 12)

Opere extra bonus – Nuovo parcheggio di Via Garibaldi  
Profili urbani

Scala 1:200

Marzo 2021

Tavola U.01 (Tavola 07 di 12)

Opere extra bonus – Nuovo parcheggio di Via Garibaldi  
Sezioni

Scala 1:200

Marzo 2021

Tavola U.01 (Tavola 08 di 12)

Opere extra bonus – Nuovo parcheggio di Via Garibaldi  
Reti tecnologiche

Scala 1:100

Marzo 2021

Tavola U.01 (Tavola 09 di 12)

Opere extra bonus – Nuovo parcheggio di Via Garibaldi  
Manovre

Scala 1:100

Marzo 2021

Tavola U.01 (Tavola 10 di 12)

Opere extra bonus – Nuovo parcheggio di Via Garibaldi  
Segnaletica verticale ed orizzontale

Scala 1:100

Marzo 2021

Tavola U.01 (Tavola 11 di 12)

Opere extra bonus – Nuovo parcheggio di Via Garibaldi  
Particolari costruttivi

Scala \*\*\*

Marzo 2021





Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
*Settore Pianificazione*  
*Responsabile Gloria Bojari*

Tavola U.01 (Tavola 12 di 12)  
Opere extra bonus – Nuovo parcheggio di Via Garibaldi  
Particolari costruttivi  
Scala \*\*\*  
Marzo 2021  
RELAZIONE TECNICA  
Marzo 2021  
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO  
Marzo 2021  
PIANO PARTICELLARE  
Marzo 2021

AMPLIAMENTO STRADALE di VIA CARLO GARZONIO

Tavola U.01 (Tavola 01 di 09)  
Opere extra bonus – Ampliamento stradale di Via Carlo Garzonio  
Inquadramento territoriale  
Scala 1:1000  
Marzo 2021  
Tavola U.01 (Tavola 02 di 09)  
Opere extra bonus – Ampliamento stradale di Via Carlo Garzonio  
Rilievo celerimetrico dello stato di fatto  
Scala 1:250  
Marzo 2021  
Tavola U.01 (Tavola 03 di 09)  
Opere extra bonus – Ampliamento stradale di Via Carlo Garzonio  
Planimetria generale dello stato di progetto  
Scala 1:250  
Marzo 2021  
Tavola U.01 (Tavola 04 di 09)  
Opere extra bonus – Ampliamento stradale di Via Carlo Garzonio  
Stato di raffronto  
Scala 1:250  
Marzo 2021  
Tavola U.01 (Tavola 05 di 09)  
Opere extra bonus – Ampliamento stradale di Via Carlo Garzonio  
Stato di raffronto  
Scala 1:250  
Marzo 2021  
Tavola U.01 (Tavola 06 di 09)  
Opere extra bonus – Ampliamento stradale di Via Carlo Garzonio  
Sezioni



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
*Settore Pianificazione*  
*Responsabile Gloria Bojeri*

Scala 1:100

Marzo 2021

Tavola U.01 (Tavola 07 di 09)

Opere extra bonus – Ampliamento stradale di Via Carlo Garzonio

Particolari costruttivi

Scala - Varie

Marzo 2021

Tavola U.01 (Tavola 08 di 09)

Opere extra bonus – Ampliamento stradale di Via Carlo Garzonio

Reti Tecnologiche

Scala 1:250

Marzo 2021

Tavola U.01 (Tavola 09 di 09)

Opere extra bonus – Ampliamento stradale di Via Carlo Garzonio

Segnaletica verticale ed orizzontale

Scala 1:250

Marzo 2021

RELAZIONE TECNICA

Marzo 2021

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Marzo 2021

PIANO PARTICELLARE

Marzo 2021

Le proposte relative alle opere esterne al piano saranno oggetto di successiva negoziazione con i proponenti e l'Amministrazione e potranno essere ridefinite e modificate. Si specifica che tali opere saranno necessarie al fine di confermare agli attuatori la possibilità di compensazione del Costo di Costruzione come previsto dal comma 1 bis dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e come riportato nell'art. 13 dello schema di Convenzione.

## Il Layout di progetto



L'ambito di intervento del Piano Attuativo in oggetto è un'area situata al confine sud-est del Comune di Somma Lombardo con il comune di Arsago Seprio, con una superficie territoriale di 19.555 mq, posta tra la Statale SS 33 del Sempione e il tracciato ferroviario in rilevato della linea Milano-Domodossola, con accesso da Via Albania.



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
 Settore Pianificazione  
 Responsabile Gloria Bojeri

Il Piano Attuativo, oggetto della richiesta di approvazione, propone l'insediamento di:

- ✓ due Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP – PGT vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 – Variante parziale) di cui una alimentare (trasferimento di licenza commerciale)
- ✓ una Media struttura di vendita di prossimità (MSP – PGT vigente); Media struttura di vendita di prossimità (MSV1 – Variante parziale).
- ✓ una Media struttura di vendita di prossimità (MSP – PGT vigente); Media struttura di vendita di rilevanza locale (MSV2 – Variante parziale)
- ✓ una attività di somministrazione

Le destinazioni d'uso proposte sono conformi alle previsioni urbanistiche previste per le singole zone urbanistiche sia dal PGT vigente che dalla Variante Parziale Adottata infatti:

<b>Zone indicate nel Piano delle Regole. PGT vigente e sua Variante parziale</b>	<b>PGT vigente</b>	<b>Variante Parziale</b>
Ambito di trasformazione AC3	Artigianale industriale e terziario	Artigianale industriale
Zona D2 - insediamenti terziari e commerciali	Per attività del settore terziario in particolare del tipo commerciale e rivolti alla grande distribuzione	Esercizi di vicinato fino a 250 di Sv. Medie strutture di vendita da 251 a 2.500 mq di Sv. Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.
Zona D1 - insediamenti industriali ed artigianali	Per attività del settore secondario, artigianali, industriali e terziario.	Esercizi di vicinato fino a 250 di Sv. Medie strutture di vendita da 251 a 2.500 mq di Sv. Pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

L'area ha al suo interno una porzione parzialmente edificata con edificio industriale costruito nei primi anni '80 collocato ad ovest della stessa, adiacente il territorio urbanizzato comunale, e da una porzione inedita collocata ad est al confine con il Comune di Arsago Seprio.

La porzione libera del lotto risulta attualmente incolta e presenta un basso livello di naturalità, o vegetazione di pregio; la sua marginalità dal punto di vista agricolo, risulta evidente in considerazione dell'interclusione tra due importanti infrastrutture lineari.



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri

Una nuova strada attraverserà da sud a nord l'area interessata dal Piano Attuativo, collegando la Strada Statale del Sempione con Via Albania, aggiungendo una nuova strada di scorrimento per il traffico in ingresso e in uscita dalla città.

L'aggancio all'arteria del Sempione avverrà con la realizzazione di una rotatoria, necessaria anche alla ridefinizione di un accesso a "T" ad un'area commerciale, molto pericoloso, in corrispondenza del confine con il comune di Arsago Seprio.

Ad Est e ad Ovest della nuova viabilità di piano, sono collocati i lotti che ospiteranno gli edifici:

- ✓ nell'unico lotto ad Est – **Lotto (1)** sorgerà un nuovo edificio ad un piano fuori terra con annesso parcheggio dove troverà locazione struttura di vendita (sales area) food e no food di mq. **1.340,00**, ed una superficie complessiva lorda (storage/office/delivery wall) di mq. 747,49 che si configura come una: Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP – Pgt vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 – Variante parziale);

nei due lotti ad Ovest – **Lotto (2) e (3)** sono previsti:

- ✓ la ristrutturazione dell'edificio esistente, compreso soppalco, dal quale verranno ricavate tre unità immobiliari e più precisamente:
  - una media struttura no food, con una superficie di vendita (sales area) di mq. 255,00, ed una superficie complessiva lorda (storage/office e wall) di mq. 45,00 che si configura come una Media struttura di vendita di prossimità (MSP – PGT vigente); Media struttura di vendita di prossimità (MSV1 – Variante parziale).
  - una media struttura no food, con una superficie di vendita (sales area) di mq. 800,00, ed una superficie complessiva lorda (storage/office e wall) di mq. 95,00 che si configura come una Media struttura di vendita di prossimità (MSP – PGT vigente); Media struttura di vendita di rilevanza locale (MSV2 – Variante parziale);
  - una somministrazione di mq. 485,06 di Slp. e una superficie di vendita (sales area) di mq. 283,00 e una superficie complessiva lorda (storage/office e wall) di mq. 202,60;
- ✓ un nuovo edificio sempre ad un piano fuori terra, con:
  - una media struttura no food, con una superficie di vendita (sales area) di mq. 1.000,00, ed una superficie complessiva lorda (storage/office e wall) di mq. 200,00 che si configura come una: Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP – PGT vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 – Variante parziale).

La nuova strada interna al Piano Attuativo in variante al PGT che andrà a collegare la rotatoria in progetto sull'asta del Sempione con l'attuale via Albania, verrà ceduta in sede di convenzione all'Amministrazione comunale per ottenere all'interno del sistema viabilistico cittadino una nuova percorrenza sia per l'ingresso e sia l'uscita dalla città con direzione Gallarate, alleggerendo di fatto

la pressione automobilistica oggi riscontrabile sull'asta del Sempione (Via Milano), che dalla rotonda del Gigante si canalizza nelle ore di punta ed in alcune ore della giornata, sino alla rotatoria di innesto a Corso Europa.

Pertanto le attività economiche che andranno ad insediarsi prospetteranno su di un asse viario comunale ognuna con accessi separati come meglio specificato nell'immagine sotto riportata.

L'indipendenza degli esercizi commerciali porta ad escludere dal punto di vista commerciale la qualifica della di piano quale struttura di vendita organizzata in forma unitaria (parco commerciale), è supportata oltreché dall'incomunicabilità fisica degli spazi, anche dalle differenti modalità di gestione delle attività medesime, soprattutto da un punto di vista delle attività di servizio, promozione commerciale e coordinamento organizzativo delle stesse.



### Verifica dei calcoli planivolumetrici

La verifica dei parametri urbanistici è stata effettuata sia rispetto al PGT vigente che rispetto alla Variante Parziale considerando gli indici delle zone che il perimetro del piano unitario in variante unisce. Nel calcolo del volume edificabile è stata utilizzata l'altezza virtuale di m 3.00.

Dai prospetti sotto riportati si rileva una piccola differenza tra il PGT vigente e la Variante Parziale adottata in salvaguardia; il Piano attuativo comunque propone un volume edificabile

notevolmente ridotto rispetto alle previsioni sia rispetto al PGT vigente che alla Variante Parziale adottata.

**Per indicazioni pianistiche autonome di PGT**

<i>Indicazione di PGT vigente</i>	<i>Superficie fondiaria</i>	<i>Indice If max</i>	<i>Volume edificabile</i>
Ambito di trasformazione AC3 Zona D2	10.990,00 mq.	3,00 mc./mq.	32.970,00 mc.
insediamenti terziari e commerciali Zona D1	3.450,00 mq.	3,00 mc./mq.	10.350,00 mc
insediamenti industriali ed artigianali	3.608,00 mq.	3,00 mc./mq.	10.824,00 mc.
<b>Per un volume edificabile totale di</b>			<b>54.144,00 mc.</b>
<b>Per una SLP realizzabile di</b>			<b>18.048,00 mq.</b>

**Per indicazioni pianistiche autonome di Variante parziale al PGT e alla sua Variante parziale**

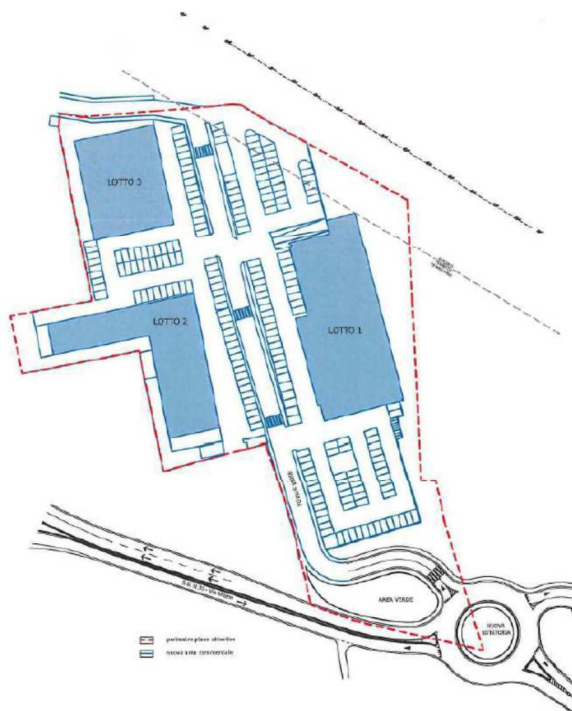
<i>Indicazione di Variante parziale al PGT vigente.</i>	<i>Superficie fondiaria</i>	<i>Indice If max</i>	<i>Volume edificabile</i>
Ambito di trasformazione AC3 Ambito terziario e commerciale ( D2)	9.523,50 mq.	3,00 mc./mq.	28.570,50 mc.
insediamenti terziari e commerciali	3.450,00 mq.	(1,00 mq./mq.) x h. 3.00	10.350,00 mc
Ambito produttivo (D1) insediamenti industriali ed artigianali	3.534,00 mq.	(1,00 mq./mq.) x h. 3.00	10.602,00 mc.
<b>Per un volume edificabile totale di</b>			<b>49.522,50 mc.</b>
<b>Per una SLP realizzabile di</b>			<b>16.507,50 mq.</b>

**Calcolo della SLP di Piano**

<i>SLP per edificando e/o ristrutturando edificio</i>	<i>Slp</i>	<i>Indice If max</i>	<i>Volume edificabile</i>
Lotto (1)_ edificio (1)	2.087,49 mq.	3,00 mc./mq.	6.262,47 mc.
Lotto (2)_edifici (2), (3) e (5) compreso soppalco	esistente mq. 1.680,06	esistente mc./mq.	5.040,18 mc. esistente
Lotto (3)_edificio (4)	1.200,00 mq.	3,00 mc./mq.	3.600,00 mc.
<b>Per un volume edificando totale di</b>			<b>14.902,65 mc</b>
<b>Per una SLP realizzabile di</b>			<b>4.967,55 mq</b>

Ogni singolo edificio individuato nel Piano Attuativo Unitario ha una superficie commerciale e una superficie non commerciale.

La superficie commerciale (sales area/vendita) per ogni nuovo edificio- edifici (1) e (4) – e per quello ristrutturando – edifici (2) (3) e (5) scaturisce dalla destinazione urbanistica D2 – Insedimenti terziari e commerciali – mentre la superficie non commerciale (storage/office/delivery e wall) scaturisce dalla destinazione urbanistica D1 – Insedimenti industriali ed artigianali.



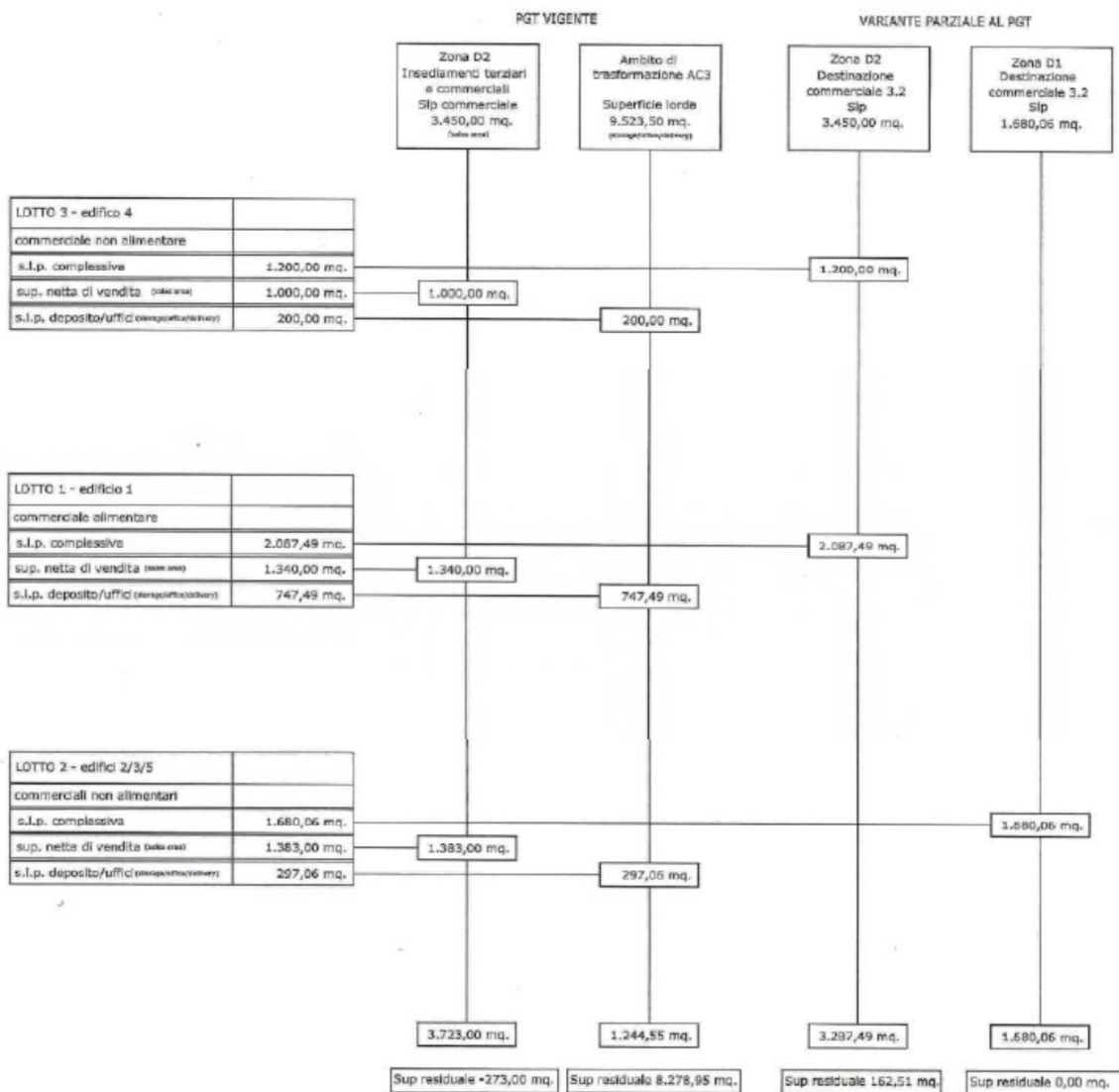
**Individuazione dei Lotti:**  
**Lotto (1) Ovest - Nuovo edificio**  
**Lotto (2) Est - Ristrutturando edificio**  
**Lotto (3) Est - Nuovo edificio**





Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
*Settore Pianificazione*  
 Responsabile Gloria Bojeri



Prospetto della ripartizione delle superfici commerciali e delle superfici non commerciali rispetto alle destinazioni urbanistiche delle singole aree indicate nel PGT vigente e nella Variante Parziale Adottata. In quest'ultima nella destinazione urbanistica D1 è ammesso l'insediamento di attività commerciali di vendita e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande ricomprese nell'addensamento commerciale di livello sovracomunale

### Verifica degli standard dovuti

Lo **standard minimo è pari al 100% della S.L.P.** di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 50% dello standard totale (cfr. art. 52 – DOTAZIONE di SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO – punto 3) – Piano delle Regole.)

Il calcolo vale sia per il PGT vigente che per la Variante Parziale adottata.

Calcolo parcheggi standard (Art. 10 e 52 delle NTA del PdR)	
Superficie lorda di pavimento del realizzando Piano Attuativo	
Vedi Planimetria (06) Tav. U-08_V1	4.967,55 mq.
Standard 100% della Slp	
Vedi Planimetria (06) Tav. U-08_V1	4.967,55 mq.
Standard in progetto	
Vedi Planimetria (06) Tav. U-08_V1	5.106,66 mq.
<b>5.106,66 mq. &gt; 4.967,55 mq.</b>	

Il progetto esecutivo sosterrà la mobilità sostenibile mediante il posizionamento di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, e nella realizzazione della strada interna di piano in collaborazione con l'Amministrazione comunale, e individuerà la fermata per mezzi pubblici.

Ai sensi della **L. 122/89 "Tognoli"** nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Il calcolo vale sia per il PGT vigente che per la Variante Parziale adottata.

Calcolo dei parcheggi minimi privati (Legge 122 Tognoli)	
Volume di Piano realizzando	
Vedi Planimetria (05) Tav. U-08_V1	14.902,65 mq.
Parcheggi Legge Tognoli (Superficie pari al 10% del volume)	
Vedi Planimetria (05) Tav. U-08_V1	1.490,27 mq.
Parcheggi realizzandi in Piano Attuativo	
Vedi Planimetria (05) Tav. U-08_V1	2.272,78 mq.
<b>2.272,78 mq. &gt; 1.490,27 mq.</b>	

La **Superficie Permeabile (Sp)** (cfr. art. 2 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E VALORI DEI PARAMETRI DI ZONA – punto m) – Piano delle Regole del PGT vigente) è la quota di superficie fondiaria Sf non coperta né pavimentata che deve essere mantenuta permeabile, preferibilmente sistemata a verde traspirante. Non si considerano superfici permeabili quelle occupate da costruzioni totalmente interrato, anche se ricoperte con manto vegetale e i marciapiedi. Le aree pavimentate con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo posati unicamente su letto di sabbia si considerano superfici permeabili al 50% della loro estensione; quelle pavimentate a “prato armato” in PVC al 100%. Le superfici permeabili non devono essere adibite a posto auto e a qualsiasi tipo di deposito. Il calcolo vale sia per il PGT vigente che per la Variante Parziale adottata.

Calcolo della Superficie permeabile (Sp)	
Superficie fondiaria	16.507,50 mq.
Vedi Planimetria (03) Tav. U-07_V1	
Superficie permeabile minima (15% della Sf)	2.476,12 mq.
Vedi Planimetria (03) Tav. U-07_V1	
Superficie permeabile realizzanda	3.296,32 mq.
Vedi Planimetria (03) Tav. U-07_V1	
3.296,32 mq. > 2.476,12 mq.	

Il **Rapporto di Copertura Rc** è la quota di superficie fondiaria Sf che può essere coperta dall'edificazione (cfr. superficie coperta Sc – art. 2 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E VALORI DEI PARAMETRI DI ZONA – punto g) – Piano delle Regole del PGT). Il calcolo vale sia per il PGT vigente che per la Variante Parziale adottata.

Calcolo della Superficie coperta (Rc)	
Superficie fondiaria	16.507,50 mq.
Vedi Planimetria (04) Tav. U-07_V1	
Superficie coperta max (50% della Sf)	8.253,75 mq.
Vedi Planimetria (04) Tav. U-07_V1	
Superficie coperta realizzanda	4.850,00 mq.
Vedi Planimetria (04) Tav. U-07_V1	
4.850,00 mq. < 8.253,75 mq.	



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri

Nell'ambito dei piani attuativi la dotazione **parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico** (Art. 18 del PdR) deve corrispondere a una superficie territoriale non inferiore al 50% di quella coinvolta nell'intervento, comprendendo in tale superficie le aree eventualmente già individuate allo scopo nella tavola C1 del PGT; almeno 1/10 di tali suoli va assegnato a pubblico parcheggio (art. 18 – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E VALORI DEI PARAMETRI DI ZONA – punto g) – Piano delle Regole del PGT).  
Il calcolo vale sia per il PGT vigente che per la Variante Parziale adottata.

Parcheggi Pubblici e/o asserviti ad uso pubblico	
Superficie territoriale	19.550,00 mq.
50% della St di cui almeno 1/10 a parcheggi pubblici o di uso pubblico	
$19,550,00 \times 50\% \times 1/10$	977,75 mq.
Standard minimo 50% della SIp a parcheggio	
$Slp\ 4.967,55\ mq. \times 50\%$	2.483,77 mq.
	2.483,77 mq. > 977,75 mq.

### Distanze

La nuova edificazione sarà realizzata con rispetto dei seguenti limiti inderogabili:

- ✓ nuovi edifici a distanza di ml 5,00 o maggiore dai confini di proprietà;
- ✓ nuovi edifici a distanza di mt 10,00 o maggiore fra gli stessi e gli altri esistenti sui lotti confinanti;
- ✓ distacchi dalle strade come indicato in progetto.

Per il ristrutturando edificio ex fonderia leggera: distanze esistenti.

### Altezze

L'altezza massima varierà per ogni fabbricato:

- ✓ il fabbricato esistente oggetto di ristrutturazione Lotto (2) Sud/Ovest fabbricati (2), (3) e (5), avrà un'altezza massima pari a quella esistente di 10,13 ml al colmo;
- ✓ il nuovo fabbricato collocato nel Lotto (1) fabbricato (1) avrà un'altezza massima pari a 7,03 ml;
- ✓ il nuovo fabbricato collocato nel Lotto (3) Nord-Ovest fabbricato (4), avrà un'altezza massima di 6,00 ml.



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri

## Accessibilità

Tutti gli spazi pubblici ed a uso pubblico saranno realizzati secondo le norme dell'Accessibilità di cui alla Legge 13/1989 e della Legge Regionale 6/1989.

Componenti esterne alle unità ambientali

### 1) Percorsi pedonali

I. larghezza minima cm. 90 (si veda il punto 2.1 dell'allegato alla Legge Regionale 6/89, con riferimento al punto 8.2.1. del D.M. 236/89).

II. allargamenti in piano, almeno ogni 1000 cm., minimo cm. 150x150, salvo le specifiche indicate al punto 8.0.2. del D.M. 236/89.

III. cambi di direzione orizzontali.

IV. eventuale cordolo h. minima cm. 10 (di materiale e colore diversi dalla pavimentazione).

V. eventuale corrimano ad h. cm. 90.

VI. pendenza longitudinale massima 8%

VII. pendenza trasversale max 1%.

VIII. Servoscala a seduta e/o piattaforma.

### 2) Pavimentazioni

I. antisdrucchiolevoli, piane, omogenee, resistenti, durature (vedi specifiche al punto 8.2.2. del D.M. 236/89).

II. grigliati non attraversabili da sfera del diam. cm. 2, e se ad elementi paralleli, questi disposti ortogonalmente al senso di marcia.

### 3) Parcheggi

I. spazio di parcheggio interno all'autorimessa riservato ai disabili con larghezza minima di cm. 320, collegato in piano, ai percorsi pedonali

## Viabilità

L'area oggetto del realizzando Piano Attuativo si affaccia su di una viabilità esistente di alta percorribilità (SS. 33 del Sempione), e la sua perimetrazione in variante alle previsioni di PGT si sovrappone parzialmente all'intersezione tra la stessa arteria principale e la viabilità di accesso ad attività commerciali ubicate nel comparto nord della sede stradale, in comune di Arsago Seprio.

Le indicazioni sia del PGT del comune di Somma Lombardo che di quello di Arsago Seprio riportano per quelle aree la previsione di ampliamento stradale all'interno del vincolo prescrittivo del collegamento Besnate-Malpensa/S-20 imposto dal PTCP della Provincia di Varese.

Inoltre, il PGT di Somma Lombardo in ampliamento stradale della Statale del Sempione, identifica anche una viabilità di accesso all'ambito di trasformazione (AC3), da realizzarsi a confine con il comune di Arsago Seprio, sì da collegare in attraversamento dell'area conformata (D2), l'area stessa da conformarsi con il Sempione.



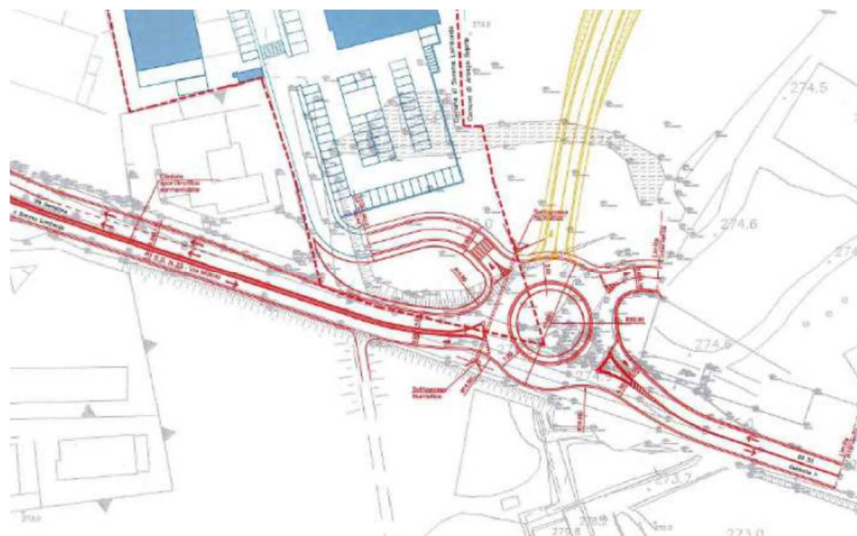
Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri

Nella redazione del Piano, i proponenti hanno ritenuto opportuno, considerando sia quanto auspicato dalla Giunta Comunale nella disamina della richiesta di un intervento unitario in Piano Attuativo delle proprietà Jametti A. & C. Srl. – Aikode Srl. e Brennero Srl. (lettera del Responsabile del Settore Pianificazione, arch. Stefania Quartieri, prot. 0023419/SQ/sq, del 05 ottobre 2017), di procedere ad alla progettazione a carico dei lottizzanti ed alla successiva realizzazione da parte degli stessi, di una nuova viabilità di accesso all'interno del Piano Attuativo, anche per la sostituzione dell'attuale schema del tipo a "T" con corsie di accumulo centrali riservate alle svolte in mano sinistra e corsie specializzate di immissione e diversione per l'ingresso/uscita all'area commerciale esistente a confine del comune di Arsago Seprio, con una rotonda da realizzarsi all'interno degli ampliamenti stradali previsti dai due Piano di Governo del Territorio.

Il posizionamento della rotonda proposta in sostituzione dell'attuale accesso a T (autorizzato da ANAS nell'anno 1996 al comune di Arsago) ha fatto emergere alcune incongruenze relative ai tratti di competenza di ANAS, all'identificazione del centro abitato del Comune di Somma Lombardo e all'effettiva posizione del confine comunale.

Le amministrazioni hanno già contattato ANAS per risolvere le criticità relative al rilievo dei luoghi, alla modifica dell'asse viario, alla competenza del tratto di SS 33 modificato con l'inserimento della nuova infrastruttura ed alla futura gestione e manutenzione che dovranno confluire in un **accordo tra le Amministrazioni Comunale e ANAS** prima dell'approvazione definitiva del Piano per il quale la rotonda è funzionale e indispensabile per l'attuazione delle previsioni in esso contenute.



*In sede esecutiva si determinerà il posizionamento del varco faunistico in funziona anche di un futuribile accesso della viabilità del comune di Arsago Seprio sulla Statale del Sempione (in giallo il futuribile tracciato).*

A completamento delle infrastrutture in oggetto, si prevede la realizzazione di un **varco di deframmentazione costituito da manufatti artificiali, trasversali alla sezione stradale**, che consentono l'attraversamento dell'infrastruttura da parte delle specie animali.

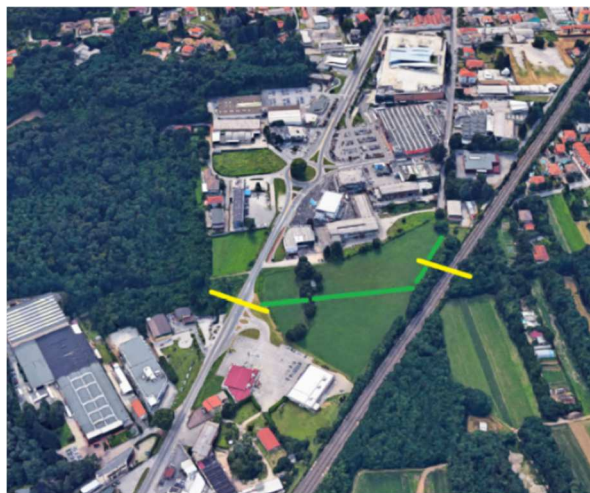
Si tratta del tracciato per la realizzazione del **passaggio faunistico**, se pur verso un'area racchiusa su due lati da infrastrutture trasportistiche e in quelli contrapposti da una edificazione di tipo commerciale casuale e frastagliata, senza possibilità di accesso ad aree agricole e boschive limitrofe. Il **passaggio faunistico** proposto dal Piano Attuativo prevede due varchi di deframmentazione delle due infrastrutture trasportistiche che oggi negano la continuità fisica del corridoio ecologico.

Più precisamente il varco di attraversamento dell'infrastruttura lineare del Sempione posto al disotto della rotatoria, sarà del tipo con scavo a cielo aperto realizzato con posa di scatolari prefabbricati; quello al di sotto del rilevato ferroviario, sarà del tipo a spingitubo.

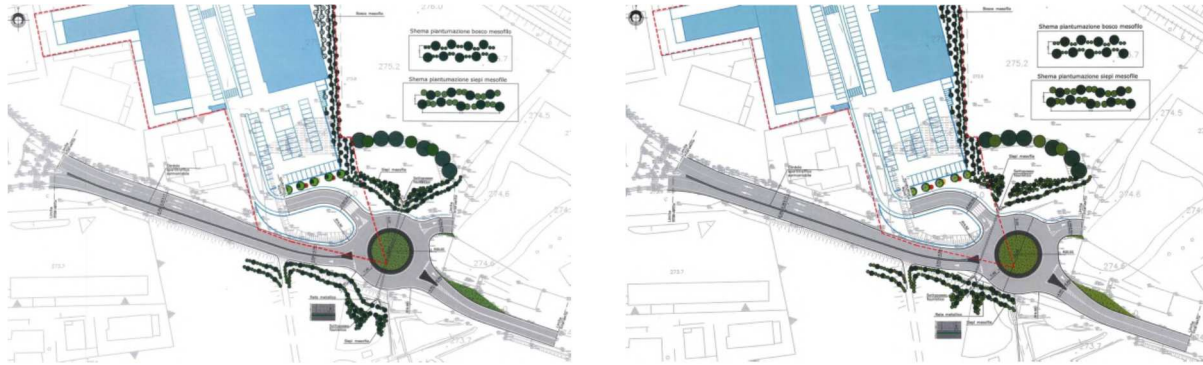
I varchi saranno delimitati da recinzioni e saranno "ecologicamente migliorati" affiancando ad essi siepi di arbusti autoctoni per fungere da invito al loro uso.

Inoltre, il Piano Attuativo creerà nell'area verde posta a confine est e in continuità fisica con il rimanente prato, un'area boscata di circa 2.000 m<sup>2</sup> a bosco mesofilo di accompagnamento tra i due varchi, con composizione definita secondo le indicazioni riportate sia dall'Abaco del Parco che da LUEL 2003.

Nella futuribile realizzazione della bretella Besnate-Malpensa, sarà possibile un ulteriore ampliamento del bosco mesofilo (immagine sopra riportata), che il piano Attuativo di Via Albania andrà a concretizzare, **accrescimento di 3.600 mq circa**, piantumando l'area a verde residuale tra il limite superiore della scarpata stradale del sottovia ferroviario e il confine del piano attuativo.

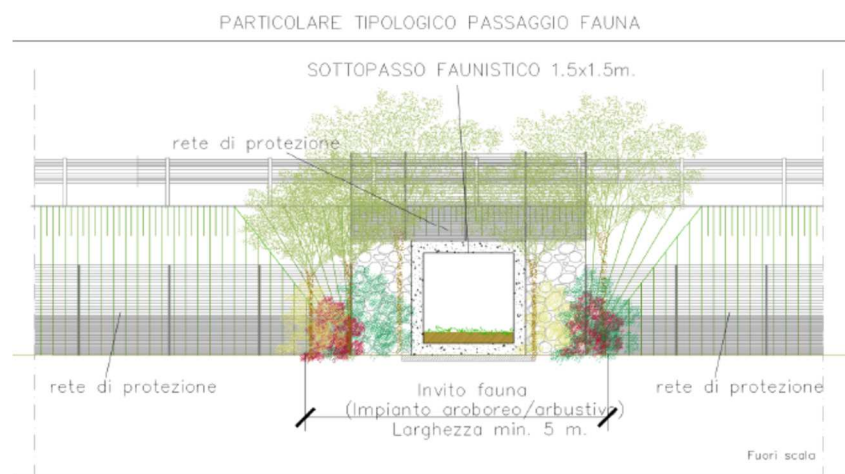


*Tratto lineare in colore giallo i varchi di deframmentazione in progetto; nel tratto in linea verde il margine del bosco mesofilo di accompagnamento tra i due varchi.*



*Varco di deframmentazione.*

*Realizzazione di varco di deframmentazione in asse alla rotondella o spostato verso sinistra. In sede esecutiva se ne determinerà l'effettivo posizionamento.*



**Scavo a cielo aperto: varco SS. 33 del Sempione**

a) Varco sotto l'infrastruttura lineare del Sempione, in corrispondenza della realizzanda rotondella a cavallo del confine tra il comune di Somma Lombardo e quello di Arsago Seprio.

Poiché siamo in presenza di strade a raso si opterà per la tecnica del taglio della strada con scavo a cielo aperto.

Il sottopasso verrà realizzato con posa in opera di scatolari prefabbricati in calcestruzzo opportunamente tensionati e giuntati, ed ai fini del presente progetto, si è previsto di utilizzare scatolari di forma quadrata (o rettangolare) con lato compreso tra 100 e 150 cm, idonei per animali di piccole e medie dimensioni.

Negli scatolari verranno previsti accorgimenti utili per il passaggio della fauna terrestre, quali:

1. creazione di percorso naturale con posa sul fondo di terriccio e di sassi ammorati;
2. creazione di una fascia centrale di scorrimento delle acque meteoriche ed inclinazione del fondo verso l'esterno del varco, al fine di evitare il ristagno dell'acqua.





Città di Somma Lombardo

*Area Tecnica  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri*

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Gli attuatori dovranno realizzare per la costruzione del “sistema di urbanizzazione primaria” del Piano Attuativo di Via Albania le opere relative alle seguenti categorie:

- ✓ ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- ✓ PACCHETTO STRADALE
- ✓ ELEMENTI COMPLEMENTARI STRADALI
- ✓ INVARIANZA IDRAULICA
- ✓ SEGNALETICA STRADALE

Nella relazione relativa alle opere di urbanizzazione sono riportate le schede tecniche che ne indicano i materiali e le forniture utilizzate per la loro realizzazione.

In sede di progettazione esecutiva ci potranno essere variazioni e modifiche alle componenti di sistema, le più opportune, per dare le opere di urbanizzazione primaria complete secondo le norme di buona tecnica.

### **La rotatoria**

Il progetto prevede che le dimensioni della **nuova rotatoria** presentino un diametro esterno di 40 ml. e una larghezza della corona rotatoria pari a 8 m di superficie pavimentata. L'intervento prevede inoltre, la realizzazione di una nuova corsia da 3.50 ml. In affiancamento all'attuale, sul lato nord, a collegamento della doppia corsia d'ingresso alla rotatoria esistente.

Le corsie di marcia sono divise fisicamente mediante un cordolo spartitraffico sormontabile, utile per garantire l'incanalamento e il rallentamento obbligato dei veicoli.

L'intervento è completato dall'inserimento di tutte le opere complementari (smaltimento acque di piattaforma, segnaletica orizzontale e verticale, impianto di illuminazione e barriere di sicurezza) necessarie al buon funzionamento delle opere in progetto.

### **La nuova strada interna di piano attuativo**

La nuova strada interna di Piano Attuativo si andrà ad intestare in corrispondenza della nuova rotatoria in progetto sull'asta della Statale del Sempione.

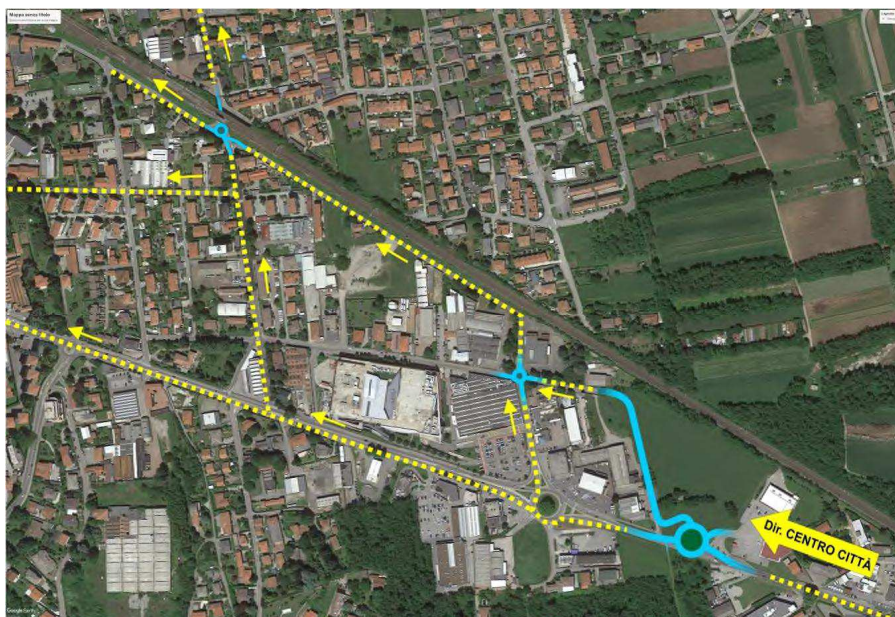
La nuova strada è elemento principale del Piano Attuativo unitario, e parallelamente al suo asse, andranno ad ubicarsi i nuovi edifici commerciali che si costruiranno.

A nord del Piano Attuativo, la sua intestazione avverrà su Via Albania.

Questo nuovo tratto stradale a due corsie, della lunghezza di ml. 250,00 e della larghezza di ml. 7,00 a cui si affiancheranno dei marciapiedi della larghezza di ml. 1,50, costituirà all'interno del sistema viabilistico cittadino una nuova percorrenza sia per l'ingresso e sia l'uscita dalla Città con direzione Gallarate, alleggerendo di fatto la pressione automobilistica oggi riscontrabile sull'asta

del Sempione (Via Milano), che dalla rotonda del Gigante si canalizza nelle ore di punta ed in alcune ore della giornata, sino alla rotatoria di innesto a Corso Europa.

Il possibile completamento di questa nuova percorrenza con una rotatoria all'incrocio tra Via Albania/Soragana e IV Novembre e quella già prevista dall'Amministrazione comunale tra Via IV Novembre/Locatelli e Carlo Garzonio, renderebbe maggiormente fluido il traffico per chi provenendo da Gallarate si dirige nella parte Nord-Ovest della città.



### Il quadro economico dell'intervento

Nella relazione economica allegata alla proposta di Piano si rilevano i seguenti importi:

#### Costo opere di Urbanizzazione

Viabilità interna di Piano	€ 302.157,33
Rotatoria e ampliamento statale	€ 225.509,07
Sottoservizi	€ 207.932,77

**TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE € 735.599,17**

Calcolo preventivo del contributo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi edificatori di piano:

Oneri di urbanizzazione primaria	
Lotto 1 (nuova edificazione)	€ 135.686,85



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri

Lotto 2 (ristrutturazione)	€ 43.680,00
Lotto 3 (nuova costruzione)	€ 78.000,00

---

TOTALE	€ 257.366,85
--------	--------------

Oneri di urbanizzazione secondaria	
Lotto 1 (nuova edificazione)	€ 58.449,72
Lotto 2 (ristrutturazione)	€ 18.816,00
Lotto 3 (nuova costruzione)	€ 33.600,00

---

TOTALE	€ 110.865,72
TOTALE OOUU I + OOUUII	€ 368.232,57

Calcolo presunto del costo di Costruzione:

Lotto 1	€ 146.124,30
Lotto 2+3	€ 142.800,00

---

TOTALE	€ 288.924,30
--------	--------------

Si specifica che gli importi afferenti al contributo di costruzione sono presunti e gli effettivi importi andranno calcolati alla presentazione dei rispettivi titoli abilitativi.

Gli importi sopra riportati sono necessari per la definizione dei contenuti della convenzione urbanistica necessaria per una corretta attuazione delle previsioni di piano.

## **CONTENUTI DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE**

Il Piano attuativo e lo schema di convenzione ad esso allegato costituiscono atti distinti, ma giuridicamente connessi ed elementi fondamentali per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie contenute nel piano e la definizione degli obblighi definiti nel processo negoziale tra gli attuatori e l'Amministrazione.

Lo schema allegato alla proposta contiene n. 26 articoli attraverso i quali si definiscono:

- ✓ i sottoscrittori: oltre ai proponenti in qualità di proprietari delle aree (JAMETTI A. & C. SRL, BRENNERO SRL, AIKODE SRL), la convenzione sarà sottoscritta dagli attuatori (LIDL Italia srl e SOMMA LOMBARDO REAL ESTATE srl);
- ✓ la durata della convenzione;
- ✓ prescrizioni urbanistiche di Paino
- ✓ cessioni: aree e opere di urbanizzazione da realizzare
- ✓ regolamentazione dei parcheggi ad uso pubblico



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri

- ✓ Scomputo oneri e applicabilità del comma 1 bis dell'art. 46 della L.R. 12/2005 relativamente alla compensazione del costo di costruzione con la realizzazione di opere esterne al piano attuativo che saranno oggetto di formale e successivo accordo;
- ✓ Realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali al Piano: modalità, tempistiche, collaudi;
- ✓ Garanzie fidejussorie a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'impegno relativo alle opere esterne al Piano.

Relativamente alle opere esterne al Piano, che i proponenti hanno proposto all'amministrazione attraverso gli elaborati depositati con la documentazione relativa allo strumento urbanistico oggetto di approvazione, si specifica che trattasi di proposte che l'Amministrazione potrà valutare e modificare e che saranno oggetto di separato atto conseguente alla conferma di applicazione del comma 1 bis dell'art. 46 della L.R. 12/2005 che testualmente recita:

***“Art. 46. (Convenzione dei piani attuativi)***

*1-bis. Nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'articolo 48. (comma così modificato dall'art. 4, comma 1, lettera g), legge reg. n. 18 del 2019)”*

## **CONCLUSIONI**

Il Piano Attuativo unitario in variante al PGT e alla sua Variante parziale, risponde al quadro di riferimento per l'ampliamento delle attività commerciali, secondo quanto stabilito dal TITOLO IV – Norme per il commercio – del Piano delle Regole del PGT Vigente e dal TITOLO V - Norme per il commercio – del Piano delle Regole della Variante parziale adottata ed in salvaguardia.

L'area del Piano Attuativo unitario di iniziativa privata in variante al PGT e alla sua Variante parziale, è urbanisticamente individuata in PGT vigente da:

Zona D1 – Insediamenti industriali ed artigianali

Zona D2 – Insediamenti terziari e commerciali

Zone V2 – Aree verdi di protezione e di arredo urbano

AC3 – Piani Attuativi in previsione

Viabilità di progetto;

e nelle sua Variante parziale da

Zona D1 – Insediamenti industriali ed artigianali

Zona D2 – Insediamenti terziari e commerciali

AC3 – Piani Attuativi in previsione

Viabilità di progetto



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri

L'area è posta a confine con il comune di Arsago Seprio lungo il telaio urbano lineare del Sempione, e di fatto appartenente all'area commerciale cittadina che il Documento di Piano del PGT e in quello della sua Variante parziale vuole "[...] riqualificare e rafforzare il sistema delle aree centrali l'ungo l'asse del Sempione (che include anche la parte storica della Città), e creare conseguentemente un sistema senza soluzione di continuità tra le aree commerciali della grande distribuzione e le aree commerciali del centro città", nonché rinnovare il tessuto consolidato. Inoltre, l'analisi sul settore commerciale condotta dagli estensori del Documento di Piano del vigente PGT e della sua Variante parziale, mostra come questo sia un comparto che presenta sintomi di grande vivacità, con evidenti ricadute di tipo sociale ed economico sulla realtà comunale.

La proposta di Piano attuativo unitario costituisce Variante al PGT vigente ed alla sua Variante Parziale adottata in quanto prevede:

- ✓ la perimetrazione in unico piano attuativo di indicazioni pianistiche attualmente autonome;
- ✓ la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (rotatoria sulla SS. 33 del Sempione) in parte al di fuori del sedime del piano in variante, e già in previsione della futuribile circonvallazione est di Somma Lombardo;
- ✓ la realizzazione di strada interna di piano attuativo la quale oltre a garantirne la singola accessibilità al piano stesso, detiene una rilevante utilità pubblica considerato che consente di collegare la viabilità urbana interquartiere esistente (Via Albania e più ancora Via IV Novembre) con la S.S. 33 del Sempione (Via Milano), rappresentando di fatto un percorso alternativo per accedere al centro cittadino e soprattutto per raggiungere la zona urbana a nord della linea ferroviaria Domodossola-Milano;

gli interventi edificatori prevedono nel dettaglio:

- ✓ il trasferimento dell'attuale attività commerciale della LIDL ora ubicata in Via Milano 140, per una nuova struttura di vendita (sales area) food e no food di mq. 1.337,00, ed una superficie complessiva lorda (storage/office/delivery e wall) di mq. 748,00 che si configura come una Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP – PGT vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 – Variante parziale);
- ✓ la collocazione di:
  - una media struttura no food, con una superficie di vendita (sales area) di mq. 255,00, ed una superficie complessiva lorda (storage/office e wall) di mq. 45,00 che si configura come una Media struttura di vendita di prossimità (MSP – PGT vigente); Media struttura di vendita di prossimità (MSV1 – Variante parziale);
  - una media struttura no food, con una superficie di vendita (sales area) di mq. 800,00, ed una superficie complessiva lorda (storage/office e wall) di mq. 95,00 che si configura come una Media struttura di vendita di prossimità (MSP – PGT vigente); Media struttura di vendita di rilevanza locale (MSV2 – Variante parziale);



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri

- una somministrazione di mq. 485,06 di Slp. e una superficie di vendita (sales area) di mq. 283,00 e una superficie complessiva lorda (storage/office e wall) di mq. 202,60;
- una media struttura no food, con una superficie di vendita (sales area) di mq. 1.000,00, ed una superficie complessiva lorda (storage/office e wall) di mq. 200,00 che si configura come una Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP – PGT vigente); Media struttura di vendita di interesse territoriale (MSV3 – Variante parziale).

il tutto,

con una riduzione del volume insediabile rispetto agli attuali indici di piano pari a – 36.906,78 mc per una riduzione di superficie lorda di pavimento (SLP) rispetto agli attuali indici di piano di – 11.532,21 mq.

Dei 4.975,29 mq. di SLP previsti dal piano, 1.680,06 sono di ristrutturazione di fabbricato esistente e 3.295,23 mq. di nuova edificazione.

La pianificazione sovraordinata non viene influenzata dall'attuazione del piano in oggetto.

Il Piano Attuativo in variante al PGT inoltre:

- propone un passaggio faunistico per il corridoio ecologico individuato nel PGT e dagli strumenti sovracomunali di cui si è tenuto conto nel progetto di piano diaframmando sia la rotatoria proposta sull'asta del Sempione che la massicciata ferroviaria del tratto Gallarate - Domodossola e collegando gli stessi per mezzo della creazione di un bosco mesofilo con un'area umida per mezzi di fossi vegetali;
- modifica una intersezione esistente a "T" sull'asta del Sempione in rotatoria realizzando la stessa negli ampliamenti stradali indicati sia dallo strumento di pianificazione del comune di Somma Lombardo che da quello di Arsago Seprio, non compromettendo il vincolo prescrittivo indicato dal PTCP a salvaguardia della futuribile bretella Besnate\_Malpensa/S20;
- è coerente con le politiche e gli obiettivi strategici indicati nel Documento di Piano sia del PGT vigente sia in quello della sua Variante parziale.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione su aree in territorio di Arsago Seprio (rotatoria e opere stradali connesse all'infrastruttura) si è acquisito parere preliminare da parte del Comune (delibera di Giunta Comunale n. 35 del 03/06/2021), ma prima dell'approvazione del Piano attuativo, di cui l'infrastruttura rappresenta elemento funzionale all'accessibilità alle nuove aree commerciali, dovrà essere necessariamente definito ed approvato l'accordo tra i comuni di Somma Lombardo, Arsago Seprio e ANAS in merito alla gestione dell'infrastruttura dopo il collaudo e la cessione da parte degli attuatori.



**Foto inserimento. Vista OVEST**



**Foto inserimento. Vista EST**



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri

## **PROCEDURA DI APPROVAZIONE**

L'Amministrazione comunale e, nello specifico, il Consiglio Comunale, ha competenza in materia di pianificazione urbanistica attraverso l'adozione e la successiva approvazione dello strumento urbanistico, introdotto con L.R. 12/2005 e s.m.i. e denominato Piano di Governo del Territorio (PGT). Lo strumento urbanistico generale definisce le regole per lo sviluppo del territorio individuando i parametri urbanistici, le destinazioni funzionali e le specifiche modalità attuative per ogni ambito cittadino differenziando gli interventi di grande trasformazione urbanistica dagli interventi di natura edilizia. Le trasformazioni urbanistiche sono attivate tramite strumenti di natura complessa quali Piani attuativi, Accordi di Programma e Programmi Integrati di Intervento, mentre gli interventi di natura edilizia sono attuati, nel rispetto della disciplina urbanistica, attraverso titolo abilitativo diretto.

I piani attuativi (PA) sono atti di pianificazione urbanistica comunale che definiscono nel dettaglio le previsioni del piano di governo del territorio (PGT) (Legge regionale 11/03/2005, n. 12, art. 12). Gli elaborati dei piani attuativi specificano i parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione delle previsioni dei piani medesimi, la convenzione urbanistica regola le modalità operative e gli impegni assunti dal soggetto attuatore per l'attuazione del piano.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

I piani attuativi in variante alle previsioni degli atti di P.G.T. sono adottati e approvati dal consiglio comunale con la procedura prevista all'art. 13 della L.R. 12/2005. Per quanto riguarda l'istruttoria di tali piani in variante allo strumento urbanistico, la stessa è la medesima dei piani attuativi conformi al P.G.T. mentre per quanto riguarda l'iter approvativo si precisa che dopo l'adozione da parte del consiglio comunale (90 giorni dalla presentazione) si applica la procedura prevista all'art. 13, commi da 4 a 12 della L.R. 12/2005 (vedi sottostante spazio relativo ai termini).

Riferimenti normativi: Art. 13 legge regionale 12/2005

### **Art. 14. (Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi)**

*1. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante. Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente. La conclusione in senso negativo della fase istruttoria pone termine al procedimento di adozione dei piani attuativi e loro varianti. (comma modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016)*

*1-bis. All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.P.R. 380/2001, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione*





Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri

relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 ed è approvata dalla giunta comunale.

(comma introdotto dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016, poi modificato dall'art. 3, comma 1, lettera r), legge n. 18 del 2019)

2. La deliberazione di adozione è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

(comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2012)

3. Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

(comma modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2012, poi dall'art. 13, comma 1, legge reg. n. 14 del 2016)

4-bis. (comma abrogato dalla legge reg. n. 4 del 2012)

**5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12. (comma così modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006)**

(...)



#### **Art. 13. (Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio)**

(...)

4. Entro novanta giorni dall'adozione, gli atti di PGT sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Gli atti sono altresì pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale. Del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è fatta, a cura del comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.

(comma così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2012)

5. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, contemporaneamente al deposito, sono trasmessi alla provincia se dotata di piano territoriale di coordinamento vigente. **La provincia**, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento, nonché con le disposizioni prevalenti di cui all'articolo 18, **entro centoventi** giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente. Qualora il comune abbia presentato anche proposta di modifica o integrazione degli atti di pianificazione provinciale, le determinazioni in merito sono assunte con deliberazione di Giunta provinciale. In caso di assenso alla modifica, il comune può sospendere la procedura di approvazione del proprio documento di piano sino alla definitiva approvazione, nelle forme previste dalla vigente legislazione e dalla presente legge, della modifica dell'atto di pianificazione provinciale di cui trattasi, oppure richiedere la conclusione della fase valutativa, nel qual caso le parti del documento di piano connesse alla richiesta modifica della pianificazione provinciale acquistano efficacia alla definitiva approvazione della modifica medesima. In ogni caso, detta proposta comunale si intende respinta qualora la provincia non si pronunci in merito entro centoventi giorni dalla trasmissione della proposta stessa.

(comma modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008, poi dall'art. 4, comma 3, legge reg. n. 31 del 2014)

5-bis. Fino all'approvazione del piano territoriale regionale, i comuni appartenenti a province non dotate di piano territoriale di coordinamento vigente trasmettono il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole alla Regione, contemporaneamente al deposito. La Regione formula un parere vincolante in relazione ai propri indirizzi di politica territoriale, entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali il parere si intende reso favorevolmente. Il comune è tenuto nei confronti della Regione a quanto previsto nel comma 7, secondo periodo.

(comma introdotto dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi così modificato dalla legge reg. n. 4 del 2008)

6. Il documento di piano, contemporaneamente al deposito, è trasmesso anche all'A.S.L. e all'A.R.P.A., che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni di cui al comma 4, possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi.



Città di Somma Lombardo

**Area Tecnica**  
Settore Pianificazione  
Responsabile Gloria Bojeri

7. Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni. Contestualmente, a pena d'inefficacia degli atti assunti, provvede all'adeguamento del documento di piano adottato, nel caso in cui la provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale, o con i limiti di cui all'articolo 15, comma 5, ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo.

7-bis. Il termine di cui al comma 7 è di centocinquanta giorni qualora, nella fase del procedimento di approvazione del PGT successiva all'adozione dello stesso, venga pubblicato il decreto di indizione dei comizi elettorali per il rinnovo dell'amministrazione comunale. (comma introdotto dalla legge reg. n. 24 del 2007, poi modificato dall'art. 3, comma 9, legge reg. n. 11 del 2010)

8. Qualora nel piano territoriale regionale vi siano determinazioni che devono obbligatoriamente essere recepite da parte del comune nel documento di piano, lo stesso è tenuto nei confronti della Regione a quanto previsto nei commi 5, primo periodo e 7, secondo periodo.

9. La deliberazione del Consiglio comunale di controdeduzione alle osservazioni e di recepimento delle prescrizioni provinciali o regionali di cui ai commi precedenti non è soggetta a nuova pubblicazione.

10. Gli atti di PGT, definitivamente approvati, sono depositati presso la segreteria comunale e pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale.

(comma così sostituito dalla legge reg. n. 4 del 2012)

11. Gli atti di PGT acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune. La pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione è subordinata:

(comma così sostituito dall'art. 14, comma 1, lettera c), legge reg. n. 4 del 2012, poi dall'art. 31, comma 2, legge reg. n. 19 del 2014)

- a) ai fini della realizzazione del SIT di cui all'articolo 3, all'invio alla Regione ed alla provincia degli atti del PGT in forma digitale;
- b) ai fini della sicurezza e della salvaguardia dell'incolumità delle popolazioni, alla completezza della componente geologica del PGT, nonché alla positiva verifica in ordine al completo e corretto recepimento delle prescrizioni dettate dai competenti uffici regionali in materia geologica, ovvero con riferimento alle previsioni prevalenti del PTR riferite agli obiettivi prioritari per la difesa del suolo;
- b) b-bis) ai fini del monitoraggio del consumo di suolo, alla trasmissione alla Regione delle informazioni relative al consumo di suolo negli atti di PGT.

(lettera aggiunta dall'art. 11, comma 1, lettera b), legge reg. n. 13 del 2020)

12. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di segnalazione certificata di inizio attività o di comunicazione di inizio lavori asseverata, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

(comma modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi dall'art. 5, comma 1, lettera a), legge reg. n. 18 del 2019)

(...)

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
Arch. Gloria Bojeri  
Documento firmato digitalmente.