RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Con lettera in data 17 maggio 2017, protocollo comune di Somma Lombardo 13256 del 01 giugno 2017, le società:

1) Jametti A. & C.S.r.l. con sede in Somma Lombardo, Via Albania, 60
2) AIKODE S.r.l. con sede in Milano, Via Mascheroni, 5
3) BRENNERO S.r.l. con sede in Milano, Via Turati, 28

inoltravano al comune di Somma Lombardo istanza per la formazione di un Piano Attuativo unitario comprendente le zonizzazioni di piano:

1) area di trasformazione AC3
2) permesso di costruire convenzionato D2
3) fabbricato esistente D1

formanti unico comparto di circa 19.000 mq.

Con missiva in data 05 ottobre 2017, prot 0023419/QS/qs, la Responsabile dell'Area Tecnica - Settore Pianificazione, informava le società scriventi *"[…] che la pratica è stata sottoposta al parere della Giunta Comunale competente per l'approvazione dei piani esecutivi ai sensi dell'art 14 L.R. n. 12/2005, il quale organo nella seduta del 4/10/2017 ha espresso PARERE FAVOREVOLE."*

Nel contempo la lettera di risposata contiene *"un suggerimento" che si è tenuto presente nell'elaborazione della proposta progettuale: "Che l'attuazione di quanto sopra (Piano Attuativo unitario), dovranno essere affrontate le problematiche recentemente emerse in merito alla strada consorziale del Dosso, che collega la SS. 33 del Sempione con via Albania […]."*

Nella proposta oggetto della presente presentazione, di ciò se ne è tenuto conto.

INQUADRAMENTO CATASTALE

La società Jamnetti 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.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le indicazioni pianistiche fanno riferimento:

PGT VIGENTE

al Documento di Piano_Schede aree di trasformazione_Allegato A.24

al Piano delle Regole_Norme Tecniche_ Allegato C.8_ Elaborato Allegato C.1.9

Con riferimento alle proprietà:

Jametti A. & C. S.r.l. - mappali 4007 - 4191 - 4192 e 4009: D1_Zone per attività del settore secondario, artigianali, industriali e terziario.

Jametti A. & C. S.r.l. - mappali 1169 - 1168 - 1167 - 4264 (parziale) e 18673 (parziale): D2_Zone per attività del settore terziario in particolare del tipo commerciale e rivolti alla grande distribuzione. Titolo IV - Norme per il commercio_Subzona 3bis.

Jametti A. & C. S.r.l. - mappali 4264 (parziale) - 18673 (parziale) e 2583 : Area di trasformazione AC3_Documento di Piano Allegato A.24.

AIKODE S.r.l. - mappale 18672: Area di trasformazione AC3_ Documento di Piano Allegato A.24.

BRENNERO S.r.l. - mappali 4005 - 763 - 2296 - 2431 e 1166: Area di trasformazione AC3_Documento di Piano Allegato A.24.

ALLA SUA VARIANTE PARZIALE

al Documento di Piano - Schede aree di trasformazione_Allegato A.23

al Piano delle Regole_Norme Tecniche_ Allegato C.2_ Elaborato Allegato c.7.a

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COERENTI CON LA ZONIZZAZIONE del PIANO delle REGOLE del PGT vigente in RAPPORTO ALLA SUPERFICIE REALE dei LUOGHI

SUPERFICIE TERRITORIALE

Sovrapponendo al rilevo celerimetrico eseguito sull'insieme proprietario con le indicazioni pianistiche del Piano delle Regole, si sono ottenute le seguenti misurazioni:

ZONA D1 - Insediamenti industriali e artigianali: 3.608,00 mq.
ZONA D2 - Insediamenti terziari e commerciali: 3.450,00 mq.
ZONA V2 - Aree verdi di protezione e/o di arredo stradale: 471,00 mq.
AC3 - Piano Attuativi in previsione: 10.990,00 mq.
VIABILITA' di PROGETTO: 530,00 mq.
BASE CATASTALE: 506,00 mq.
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE 19.555,00 mq.

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COERENTI CON LA ZONIZZAZIONE del PIANO delle REGOLE in RAPPORTO ALLA SUPERFICIE REALE dei LUOGHI in AMBITO di DEFINIZIONE di PIANO ATTUATIVO UNITARIO DELLA VARIANTE PARZIALE AL PGT VIGENTE

SUPERFICIE TERRITORIALE *(Vedi tavola U03)*

Sovrapponendo al rilevo celerimetrico eseguito sull'insieme proprietario con le indicazioni pianistiche del Piano delle Regole con il fine di determinare la **superficie territoriale** del PIANO ATTUATIVO UNITARIO, si sono ottenute le seguenti misurazioni:

ZONA D1 - Insediamenti industriali e artigianali: 3.608,00 mq.
ZONA D2 - Insediamenti terziari e commerciali: 3.412,00 mq.
AC3 - Piano Attuativi in previsione: 11.260,00 mq.
VIABILITA' di PROGETTO: 1.275,00 mq.
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE 19.555,00 mq.

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COERENTI CON LA ZONIZZAZIONE del PIANO delle REGOLE in RAPPORTO ALLA SUPERFICIE REALE dei LUOGHI in AMBITO di DEFINIZIONE di PIANO ATTUATIVO UNITARIO IN VARIANTE AL PGT VIGENTE E ALLA SUA VARIANTE PARZIALE

SUPERFICIE TERRITORIALE *(Vedi tavola U03)*

Sovrapponendo al rilevo celerimetrico eseguito sull'insieme proprietario con le indicazioni pianistiche del Piano delle Regole con il fine di determinare la **superficie territoriale** del PIANO ATTUATIVO UNITARIO, si sono ottenute le seguenti misurazioni:

ZONA D1 - Insediamenti industriali e artigianali: 3.608,00 mq.
ZONA D2 - Insediamenti terziari e commerciali: 4.415,00 mq.
ZONA V2 - Aree verdi di protezione e/o di arredo stradale: 542,00 mq.
AC3 - Piano Attuativi in previsione: 10.990,00 mq.
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE 19.555,00 mq.

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI COERENTI CON LA ZONIZZAZIONE del PIANO delle REGOLE in RAPPORTO ALLA SUPERFICIE REALE dei LUOGHI in AMBITO di DEFINIZIONE di PIANO ATTUATIVO UNITARIO_LAYOUT di PROGETTO SUPERFICIE FONDIARIA *(vedi tavola U04)* **IN VARIANTE AL PGT E ALLA SUA VARIANTE PARZIALE**

Sovrapponendo al rilevo celerimetrico eseguito sull'insieme proprietario con le indicazioni pianistiche del Piano delle Regole con il fine di determinare la **superficie fondiaria** del PIANO ATTUATIVO UNITARIO su layout di progetto, si sono ottenute le seguenti misurazioni:

ZONA D1 - Insediamenti industriali e artigianali: 3.534,00 mq.
ZONA D2 - Insediamenti terziari e commerciali: 3.450,00 mq.
ZONA V2 - Aree verdi di protezione e/o di arredo stradale: 271,00 mq.
AC3 - Piano Attuativi in previsione: 9.523,50 mq
VIABILITA' IN PROGETTO: 2.776,50 mq
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE 19.555,00 mq.

CAPACITA' EDIFICATORIA COMPLESSIVA del PROPONENDO PIANO ATTUATIVO UNITARIO IN VARIANTE AL PGT E ALLA SUA VARIANTE PARZIALE

La superficie lorda di pavimento (Slp) realizzanda dal proponendo Piano Attuativo ,così come qui definito, è la seguente:

Area di trasformazione AC3_Documento di Piano Allegato A.24 - A.23
(If) Superficie fondiaria 9.523,50 mq
(If) Indice di densità fondiaria 3,00 mc/mq
(Hv) Altezza virtuale dell'interpiano 3,00 ml
(Slp) Superficie lorda di pavimento realizzabile = **9.523,50 mq**

D2_Zone per attività del settore terziario in particolare del tipo commerciale e rivolti alla grande distribuzione.
(If) Superficie fondiaria 3.450,00 mq.
(If) Indice di densità fondiaria 3,00 mc/mq
(Hv) Altezza virtuale dell'interpiano 3,00 ml
(Slp) Superficie lorda di pavimento realizzabile = **3.450,00 mq**

D1_Zone per attività del settore artigianale, industriale e commerciale.
(V) Volume edificato 4.425,00 mc.
(Slp) Superficie lorda di pavimento esistente (edificio da ristrutturare) = **1.680,06 mq**
(Slp) Superficie lorda di pavimento a seguito di ristrutturazione = **1.680,06 mq**

CAPACITA' EDIFICATORIA PROPOSTA dal PROPONENDO PIANO ATTUATIVO UNITARIO IN RIDUZIONE alla MASSIMA REALIZZABILE *(vedi tavola A01)* **IN VARIANTE AL PGT**

La superficie lorda di pavimento (Slp) effettivamente realizzanda dal layout di progetto del proponendo Piano Attuativo è la seguente:

Edificio (1) - Alimentare
Slp 2.087,49 mq. (nuovo edificio)
Edificio (2) - Commerciale non alimentare
Slp 300,00 mq. (ristrutturazione edificio esistente)
Edificio (3) - Commerciale non alimentare
Slp. 895,00 mq. (ristrutturazione edificio esistente)
Edificio (4) - Commerciale non alimentare
Slp. 1.200,00 mq. (nuovo edificio)
Edificio (5) - Somministrazione
Slp. 485,06 mq. (ristrutturazione edificio esistente)

Riduzione del volume edificabile proposta dal Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale.

Zone indicate nel Piano delle Regole. PGT vigente e sua Variante parziale	*Volume edificabile PGT vigente*	*Volume edificabile Variante parziale*	*Volume Edificando Piano Attuativo*
Ambito di trasformazione AC3 Zona D2 insediamenti terziari e commerciali Zona D1 insediamenti industriali ed artigianali	54.144,00 mc.	49.522,50 mc.	**14.902,65 mc.**
Per una riduzione proposta di volume edificabile di	mc. [((54.144,00 + 49.522,50)/2) – 14.902,65] = **- 36.930,60 mc.**		

SLP edificabile	**16.507,50 mq.**
SLP edificanda	**4.967,55 mq.**
differenza	**- 11.539,95mq**

0 * * * metri

numero revisione	data revisione	titolo revisione
2	Novembre 2020	Aggiornamento a seguito di Parere Motivato VAS prot. 0034888/GB – del 23/11/2020
1	Dicembre 2019	Aggiornamento a seguito di Autorizzazione Paesaggistica n° 54/2019

proprietari

Jametti A. & C. s.r.l.
Via Albania, 60
21019 - Somma Lombardo

AIKODE s.r.l.
Via Mascheroni, 5
20123 - Milano

BRENNERO s.r.l.
Via Turati, 28
20121 - Milano

proponente

Somma Lombardo Real Estate s.r.l.

soggetti attuatori

Somma Lombardo Real Estate s.r.l. - LIDL Italiana s.r.l.

progettista

arch. GUIDO PIETRO COLOMBO
via milano 15, somma lombardo, varese
ufficio (mobile): 342/6412668
E-mail: info@guidocolombo.eu
E-mail pec: guido.colombo@archiworldpec.it

collaborazione

ERICA GREGUOLDO

G.B. & PARTNERS S.r.l.
PROGETTI E SERVIZI INGEGNERIA
Società unipersonale
Via Carlo Farini, 81 - 20159 Milano (MI)
tel. 02.87.20.091 - 02.87.
fax 02.87.20.092
e-mail segreteria@gbpartners.it
amministrazione@gbpartners.it
tecnico@gbpartners.it
web site www.gbpartners.it
P.IVA e C.F. 08914790962 - C.F. 08914790962 - C.S. € 10.000,00 i.v.

progetto

PIANO ATTUATIVO N. 07/2019 IN VARIANTE AL PGT IN VIA ALBANIA
Ambito di trasformazione AC3_Permesso di costruire D2_Fabbricato esistente D1

Jametti A. & C.: mappali 4007 (fabbricato),4008,4009,1169,1168,1167,4264,2583 e 18673
Aikode: mappale 18672
Brennero: mappali 4005,763,2296,2431 e 1166

Sezione censuaria ME - foglio 906

titolo del disegno

GENERALE
Relazione generale

data	scala disegno	tavola	di	disciplina	numero	file
FEBBRAIO 2021	*	*	*	G	02_V2	P.A. VIA ALBANIA