



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.**

<p>progettista </p> <p>arch. GUIDO PIETRO COLOMBO</p> <p>via milano 15, somma lombardo, varese</p> <p>ufficio (mobile): 342/6412668</p> <p>E-mail: info@guidocolombo.eu</p> <p>E-mail pec: guido.colombo@archiworldpec.it</p>	<p>collaborazione</p> <p><b>ERICA GREGUOLDO</b></p>	 <p><b>G.B. &amp; PARTNERS S.r.l.</b> PROGETTI E SERVIZI IMMOBILIARI</p> <p>Società unipersonale</p> <p>via Varalli, 37 - 26845 Codogno (LO)</p> <p>Tel.: 0377.436099 - 34691</p> <p>Fax: 0377.436654</p> <p>e-mail: amministrazione@gbpartners.it tecnico@gbpartners.it immobiliare@gbpartners.it</p> <p>web site: www.gbpartners.it</p> <p>registro IMPRESA DI LEGGE n° 10942</p> <p>PARTITA I.V.A. 05966150962 - C.F. 05966150962 - C.S. € 10.000,00 I.s.</p>
--	---	--

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

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE**

data	scala disegno	<b>ALLEGATO "A"</b>
<b>MAGGIO 2021</b>	*	

## Sommario

<b>Premessa.....</b>	<b>4</b>
Lettera Settore Pianificazione prot. 0023419/SQ/sq, del 05 ottobre 2017 .....	4
<b>Analisi del contesto d’azione .....</b>	<b>5</b>
Inquadramento territoriale .....	5
Caratteristiche della zona .....	6
<b>Determinazione catastale e proprietaria .....</b>	<b>8</b>
Visure catastali .....	10
<b>Lo stato dei luoghi.....</b>	<b>15</b>
Il rilievo .....	15
Definizione del perimetro del Piano Attuativo unitario in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale.....	16
Immagini fotografiche dell’area oggetto di P.A. unitario in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale.....	17
<b>Inquadramento urbanistico.....</b>	<b>19</b>
Il PGT vigente – Le politiche di piano .....	19
Il PGT vigente – Documento di Piano e Piano delle Regole.....	20
Subzona commerciale 3bis .....	22
Rete ecologica comunale.....	23
Variante parziale al PGT vigente – Le politiche di piano .....	24
Variante parziale al PGT vigente – Documento di Piano e Piano delle Regole.....	25
Variante parziale al PGT vigente – Documento di Piano – Criticità ambito di trasformazione AC3.....	27
Variante parziale al PGT vigente. Norme per il commercio .....	28
Collegamento Besnate Malpensa.....	30
Collegamento Besnate Malpensa. Studio di impatto ambientale (SIA) – Anno 2006.....	33
Piano di contenimento ed abbattimento del rumore RFI.....	36
Tutela archeologica dell’area di intervento.....	38
La superficie territoriale e superficie fondiaria del Piano Attuativo in variante al PGT e alla sua Variante parziale .....	40
<b>Il progetto di Piano Attuativo unitario in variante al PGT e alla sua Variante parziale .....</b>	<b>42</b>
Il layout di progetto.....	42
Non identificazione dell’intervento quale parco commerciale .....	45
<b>Le verifiche dei parametri urbanistici.....</b>	<b>48</b>
Volume edificabile e volume edificando .....	48
Destinazioni d’uso ammesse .....	50
SLP commerciale ( <i>sales area</i> ) e non commerciale ( <i>storage/offece e wall</i> ) .....	51
Calcolo dei parcheggi minimi a standard .....	53
Verifica parcheggi minimi Legge Tognoli.....	54
Verifica della superficie permeabile (Sp) .....	55
Verifica del rapporto di copertura (Rc) .....	56
Verifica parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico (Art. 18 del PdR) .....	57

Verifica della distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade .....	58
Verifica dell'altezza dei fabbricati .....	59
Accessibilità. Superamento delle barriere architettoniche.....	60
Passaggio faunistico .....	61
<b>Viabilità .....</b>	<b>64</b>
Ampliamenti stradali di PGT previsti all'interno del vincolo prescrittivo del collegamento Besnate-Malpensa/S-20.....	64
La nuova strada interna di piano attuativo. ....	68
<b>Coerenza con il PGT vigente .....</b>	<b>70</b>
Verifica di coerenza interna.....	70
Verifica di coerenza esterna .....	71
<b>Valutazione ambientale preliminare .....</b>	<b>73</b>
TERRA.....	73
Indagine ambientale preliminare .....	73
La conversione urbanistica dei terreni pertinenziali della fonderia leggera. ....	73
Risultati delle indagini ambientali eseguite.....	76
Inquadramento geologico e morfologico .....	77
Piano di indagine ambientale.....	78
ARIA .....	80
Tutele e riferimenti normativi per il settore.....	80
Stato attuale della qualità dell'aria.....	82
Campagna di misurazione del particolato atmosferico in Somma Lombardo - 16 Febbraio 2010 - 31 Gennaio 2011.....	85
Incremento emissioni da traffico .....	88
RUMORE .....	93
Valutazione previsionale del clima acustico.....	93
Verifica dei requisiti acustici passivi - DPCM 5/12/1997.....	94
Valutazione previsionale di impatto acustico. ....	95
Impatto acustico da traffico generato dal piano.....	102
ACQUA.....	103
Le acque reflue domestiche .....	103
Le acque meteoriche. ....	104
PAESAGGIO.....	109
Il contesto di riferimento.....	109
Il pattern edilizio di riferimento .....	111
Caratteristica architettonica degli edifici.....	115
Caratteristica degli elementi semiarchitetonici .....	116
Foto inserimento del realizzando Piano Attuativo in Variante al PGT e alla sua Variante parziale .....	121
<b>Caratteristiche di qualità e di sostenibilità ambientale in fase di progettazione del Piano Attuativo .....</b>	<b>122</b>
Edifici - Sostenibilità ambientale .....	122
Consumi energetici.....	122
Gestione idrica.....	123
Accessibilità .....	123

---

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

Spazi esterni - Sostenibilità ambientale .....	123
Pavimentazioni.....	123
Arredo.....	123
Coperture .....	124
Pareti verticali.....	124
Illuminazione.....	124
<b>I sotto servizi .....</b>	<b>125</b>
Rete idrica stato di fatto .....	125
Rete idrica stato di progetto .....	126
Rete fognaria stato di fatto .....	127
Rete fognaria stato di fatto .....	128
Nuova cabina e rete di media .....	129
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>130</b>
Caratteristiche del piano/programma .....	130
Problemi ambientali pertinenti al piano o programma .....	133

## Premessa

### Lettera Settore Pianificazione prot. 0023419/SQ/sq, del 05 ottobre 2017

La proposta di Piano Attuativo in Variante al PGT ed alla sua Variante parziale adottata che in queste pagine si presenta, prende avvio dalla richiesta inoltrata dalle società:

- Jametti A. & C. Srl. con sede in Somma Lombardo, in Via Albania, 60
- Aikode Srl, con sede in Milano, in Via Mascheroni, 5
- Brennero Srl. con sede in Milano, in Via Turati, 28

al comune di Somma Lombardo del 01 giugno 2017, prot. 13256.

La risposta giunta alle Società a firma della Responsabile del Settore Pianificazione, arch. Stefania Quartieri, prot. 0023419/SQ/sq, del 05 ottobre 2017, recita:

*"[ ... ] In merito alla proposta presentata, qualificabile come intervento unitario ambito di trasformazione AC3 + permesso di costruire da convenzionare in zona D1 + fabbricato insistente sul mappale 4007 in zona D2 e vista la normativa del PdR vigente, fatti salvi tutti i pareri del caso ed i vincoli gravanti sulle aree interessate, nonché il coinvolgimento di tutte le parti interessate, si esprime parere urbanistico favorevole alle predisposizioni di piano attuativo unitario.*

*Con l'attuazione di quanto sopra dovranno essere affrontate le problematiche recentemente emerse in merito alla strada consorziale del Dosso, che collega la SS. 33 del Sempione con via Albania, con riferimento al procedimento amministrativo di cui al fascicolo ILR 31/2016 a carico delle società Jametti A. & C. e Brennero.*

*Detto quanto sopra, si comunica 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 nelle seduta del 04 ottobre 2017 ha espresso PARERE FAVOREVOLE. [...]"*

#### Nota tecnica

Lapsus calami.

Il permesso di costruire da convenzionare è in zona pianistica D2

Il fabbricato esistente è in zona pianistica D1

## Analisi del contesto d'azione

### Inquadramento territoriale

Il Comune di Somma Lombardo è collocato nel settore ovest della Provincia di Varese, e confina a Ovest con il Piemonte.

Lungo il confine tracciato dal corso del Fiume Ticino, mentre è per il resto circondato, a partire da nord, dai Comuni di Golasecca, Vergiate, Arsago Seprio, Casorate Sempione, Cardano al Campo, Samarate, Ferno e Vizzola Ticino.

Il territorio comunale è attraversato dalla S.S 33 del Sempione, dalla S.S. 336 e dalla S.P. 49. Il Piano Territoriale Provinciale vigente colloca il Comune di Somma Lombardo nell'ambito paesaggistico 4 (Gallarate) e in quello socioeconomico di Somma Lombardo, Vergiate, Sesto Calende, considerando lo stesso comune "polo attrattore".

Il territorio comunale è caratterizzato da una estensione lungo un asse da nord a sud per circa 7,5 km, mentre la sua estensione in direzione est ovest è di circa 4,4 km ed una superficie complessiva di 30,54 km<sup>2</sup>.



**PGT vigente- Estratto dal Documento di Piano  
Azzonamento Tavola C.1  
Modificato a seguito delle controdeduzioni  
Luglio 2013**

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_PerMESSO di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

## Caratteristiche della zona

*Con l'attuazione di quanto sopra dovranno essere affrontate le problematiche recentemente emerse in merito alla strada consorziale del Dosso, che collega la SS. 33 del Sempione con via Albania, con riferimento al procedimento amministrativo di cui al fascicolo ILR 31/2016 a carico delle società Jametti A. & C. e Brennero.*



**Ortofoto con sovrapposizione catastale (Immagine fuori scala).**

Le aree di proprietà delle Società più sopra indicate ed il fabbricato dismesso, questo già in uso come fonderia leggera, sono confinanti con il comune di Arsago Seprio, ed appartengono alla **Sub zona 3bis commerciale**, individuata nella Tavola (A) -

Individuazione zone e sub zone commerciali – del Piano di Governo del Territorio [Pgt] – Piano delle Regole.

Urbanisticamente gli immobili in proprietà (terreni ed edificio), sono a ridosso del **“telaio urbano lineare del Sempione”**, sono inseriti nella sezione censuaria di Mezzana Superiore, e di fatto, appartengono all’area *“commerciale cittadina”* che dalla fine degli anni ’80 è andata consolidandosi e che trova nel centro commerciale (alimentare, non alimentare e con galleria di negozi) il suo principale attrattore.

In particolare l’AREA AC3 indicata nel Documento di Piano in Ambito Aree Centrali, ha come obiettivo della sua trasformazione di :

- **“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.”**
- **“Rinnovare il tessuto consolidato.”**

La consistenza della rete distributiva della **Sub zona 3 Bis** della variante urbanistica commerciale è la seguente:

n.	Categoria esercizi	Sup. Alim. m2	Sup N/Alim. m2	Complessiva
7	<i>Esercizi di vicinato</i>	270,00	577,00	847,00
10	<i>Medie strutture</i>	2.557,00	9.192,00	12.906,00
1	<i>Grande struttura</i>	1.960,00	7.533,00	9.493,00
	<b><i>Superficie complessiva</i></b>	<b>4.787,00</b>	<b>17.302,00</b>	<b>23.246,00</b>

**Fonte SUAP – Comune di Somma Lombardo**



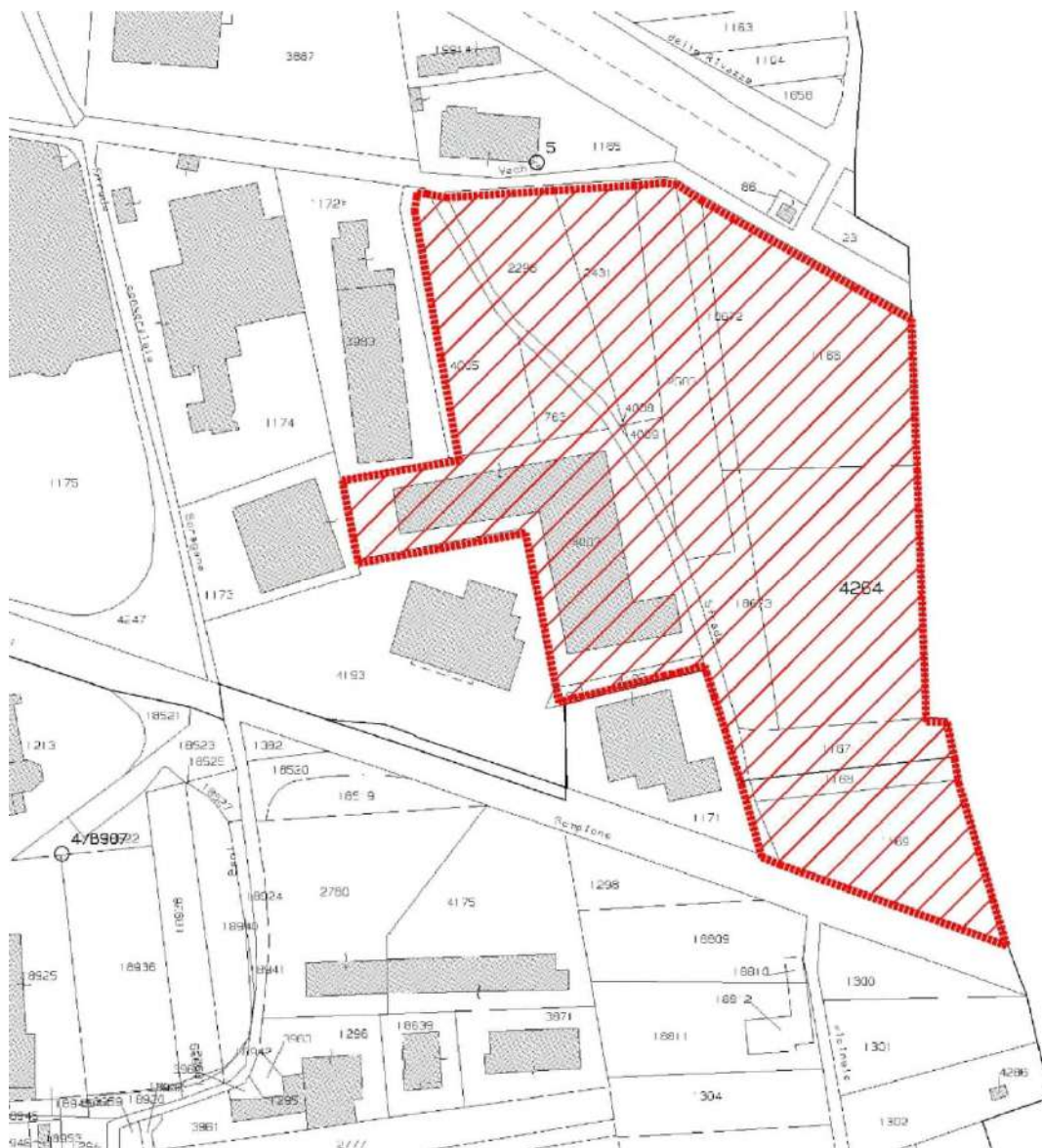
Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

## Determinazione catastale e proprietaria



**Ortofoto con sovrapposizione catastale (Immagine fuori scala).  
 In linea rossa il perimetro del redigendo Piano Attuativo unitario in variante al PGT vigente e  
 alla sua Variante parziale adottata.**

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_PerMESSo di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



**Estratto catastale fuori scala, con sovrapposizione del perimetro della proposta di Piano Attuativo unitario in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale adottata. Ambito di trasformazione AC3\_PerMESSo di costruire D2\_ Fabbricato esistente D1**

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissivo di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

## Visure catastali

**JAMETTI A. & C. S.r.l. - Via Albania, 60 - 21019 Somma Lombardo**  
Mappali 4007 (fabbricato), 1169 - 1168 - 1167 - 4264 - 18673 - 2583 - 4008 e 4009  
Sezione ME - foglio 906



### Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 08.51.07 Fine  
Visura n.: T12956 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di SOMMA LOMBARDO ( Codice: 1819) Provincia di VARESE										
Catasto Fabbricati		Sez. Urb.: ME Foglio: 6 Particella: 4007										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Misura Zona	Categoria	Classe	Consistenza Catastale	Superficie	Rendita	
1	ME	6	4007				D/I				Euro 16.517,13 L. 20.354,960	CLASSAMENTO del 19/02/1988 in atti dal 01/12/1999 F. 1999 (n. 67.1/1988)
Indirizzo		VIA ALBANIA piano: T-1-S1;										
Notifica		-		Parita		5859		Mod SR		-		
INTESTATO				DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
N.	-				-				-		-	
1	JAMETTI A. & C. SRL CON SEDE IN SOMMA LOMBARDO				-				-		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 12/04/1990 in atti dal 28/05/1998 Registrazione: RIPRESTINO UTU CON SEZIONE ERRONEAMENTE SOPPRESSE (n. 67.C01/1988)										
Unità immobiliari n. 1				Tributi erariali: Euro 0,90								

Visura telematica



### Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 08.50.41 Segue  
Visura n.: T12803 Pag: 1

Dati della richiesta		Denominazione: JAMETTIA. & C. S.R.L. Terreni e Fabbricati siti nel comune di SOMMA LOMBARDO ( Codice: 1819) Provincia di VARESE	
Soggetto individuato		JAMETTIA. & C. S.R.L con sede in SOMMA LOMBARDO C.F.: 00189900129	

#### I. Immobili siti nel Comune di SOMMA LOMBARDO sezione di MEZZANA SUPERIORE(Codice 1819B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha	are	ca.	Dominicale	Agrario		
1	9	4264		-	SEMIN ARBOR	3	30	50	Euro 12,60 L. 24.400	Euro 11,03 L. 21.350	FRAZIONAMENTO del 26/11/1985 in atti dal 11/03/1996 C.7086 (n. 14.990/1986)	

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	JAMETTI A. & C. S.R.L con sede in SOMMA LOMBARDO		00189900129*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 10/12/1985 Volume in atti dal 11/03/1996 Repertorio n.: 112800 Rogante: FANTASIA Sede: SOMMA LOMBARDO Registrazione: UR Sede: GALLARATE n: 3073 del 19/12/1985 (n. 70.1/1986)		

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permesso di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



Visura per soggetto  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 08.50.41 Segue  
Visura n.: T12803 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di SOMMA LOMBARDO sezione di MEZZANA SUPERIORE(Codice I819B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	9	1168		-	SEMINAT IVO	2	13	40		Dominicale Euro 2,11 L. 4.080	Agrario Euro 1,93 L. 3.740	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
2	9	1169		-	SEMINAT IVO	2	16	40		Euro 10,16 L. 19.680	Euro 9,32 L. 18.040	Impianto meccanografico del 03/12/1984	

Totale: Superficie 19,80 Redditi: Dominicale Euro 12,27 Agrario Euro 11,25

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	JAMETTI A. & C. S.R.L. con sede in SOMMA LOMBARDO	00189900129*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA del 22/12/1987 Voltura in atti dal 20/01/1991 Repertorio n.: 123618 Rogante: FANTASIA Sede: SOMMA LOMBARDO Registrazione: UR Sede: GALLARATE n. 1144 del 30/12/1987 (n. 20088)			

3. Immobili siti nel Comune di SOMMA LOMBARDO sezione di MEZZANA SUPERIORE(Codice I819B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	9	1167		-	SEMIN ARBOR	3	09	10		Dominicale Euro 3,76 L. 7.280	Agrario Euro 3,29 L. 6.370	Impianto meccanografico del 03/12/1984	



Visura per soggetto  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 08.50.41 Segue  
Visura n.: T12803 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	JAMETTI A. & C. S.R.L. con sede in SOMMA LOMBARDO	00189900129*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA del 22/12/1987 Voltura in atti dal 20/01/1991 Repertorio n.: 123618 Rogante: FANTASIA Sede: SOMMA LOMBARDO Registrazione: UR Sede: GALLARATE n. 1144 del 30/12/1987 (n. 20088)			

4. Immobili siti nel Comune di SOMMA LOMBARDO sezione di MEZZANA SUPERIORE(Codice I819B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	9	2583		-	SEMIN ARBOR	3	13	30		Dominicale Euro 5,50 L. 10.640	Agrario Euro 4,81 L. 9.310	Impianto meccanografico del 03/12/1984	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	JAMETTI A. & C. S.R.L. con sede in SOMMA LOMBARDO	00189900129*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA del 25/09/1984 Voltura in atti dal 20/01/1991 Repertorio n.: 106497 Rogante: FANTASIA Registrazione: UR Sede: GALLARATE n. 2879 del 28/09/1984 (n. 988984)			

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permesso di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



Visura per soggetto  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 08.50.41

Segue

Visura n.: T12803 Pag: 4

## 5. Immobili siti nel Comune di SOMMA LOMBARDO sezione di MEZZANA SUPERIORE(Codice I819B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Partz.	Qualità	Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
							ha	ars	ca		Dominicale	Agrario		
1	9	18973		-	SEMIN ARBOR	3	08	90			Euro 3,68	Euro 3,22	FRAZIONAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. VA0403877 in atti dal 12/12/2008 (n. 403877.1/2008)	

## Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	JAMETTI A. & C. S.R.L. con sede in SOMMA LOMBARDO	00189900129*	(1) Proprietà per 1000/1000

## 6. Immobili siti nel Comune di SOMMA LOMBARDO sezione di MEZZANA SUPERIORE(Codice I819B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Partz.	Qualità	Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
							ha	ars	ca		Dominicale	Agrario		
1	9	4008		-	SEMIN ARBOR	3	00	95			Euro 0,02 L. 40	Euro 0,02 L. 35	FRAZIONAMENTO del 12/11/1981 in atti dal 30/01/1991 SERGIO FANTASIA (n. 161283)	
2	9	4009		-	SEMIN ARBOR	3	01	70			Euro 0,70 L. 1.340	Euro 0,61 L. 1.190	FRAZIONAMENTO del 12/11/1981 in atti dal 30/01/1991 SERGIO FANTASIA (n. 161283)	

Totale: Superficie 01,75 Redditi: Dominicale Euro 0,72 Agrario Euro 0,63



Visura per soggetto  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 08.50.41

Fine

Visura n.: T12803 Pag: 5

## Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	JAMETTI A. & C. S.R.L. con sede in SOMMA LOMBARDO	00189900129*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/12/1982 protocollo n. VA6114451 in atti dal 09/07/2013 Registrazione: Sede: IST. CC 12010854 RETT. TITOLARITA' (n. 12618.1/2013)	

Totale Generale: Superficie 83,35 Redditi: Dominicale Euro 38,53 Agrario Euro 34,23  
Unità immobiliari n. 8 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissso di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

**AIKODE S.r.l.** - Via Mascheroni, 5 - 20123 Milano  
Mappale 18672  
Sezione ME - foglio 906



**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 08.54.31 Fine  
Visura n.: T14181 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di SOMMA LOMBARDO ( Codice: I819B) Sezione di MEZZANA SUPERIORE (Provincia di VARESE)							
Catasto Terreni		Foglio: 9 Particella: 18672							
<b>Immobile</b>									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	9	18672		-	SEMIN ARBOR	3 04 50		Euro 1,86	Euro 1,63
FRAZIONAMENTO del 12/12/2008 protocollo n. VA0403877 in atti dal 12/12/2008 (n. 403877.1/2008)									
Notifica		Partita							
<b>INTESTATO</b>									
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	AIKODE S.R.L. con sede in MILANO			03460290962*		(1) Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/12/2008 Repertorio n.: 96467 Rogante: BORTIOLUZZI ANDREA Sede: GALLARATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 131881.1/2008)							

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissso di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

**BRENNERO S.r.l.** - Via Turati, 28 - 20121 Milano  
Mappali 4005 - 763 - 2296 -2431 - e 1166  
Sezione ME - foglio 906



Visura per soggetto  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 08.56.45 Segue  
Visura n.: T14939 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: BRENNERO SRL
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SOMMA LOMBARDO (Codice: I819) Provincia di VARESE BRENNERO SRL con sede in MILANO C.F.: 11262740159

1. Immobili siti nel Comune di SOMMA LOMBARDO sezione di MEZZANA SUPERIORE(Codice I819B) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Quantità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							In area ex			Dominicale Agrario			
1	9	763		-	BOSCO CEDUO	3	02	80		Euro 0,29 L. 560	Euro 0,07 L. 140	FRAZIONAMENTO del 12/11/1981 in atti del 30/01/1991 SERGIO FANTASIA (n. 161283)	
2	9	1166		-	SEMIN ARBOR	3	29	00		Euro 11,98 L. 23.209	Euro 16,48 L. 20.300	FRAZIONAMENTO del 26/11/1985 in atti del 11/03/1996 C.70/86 (n. 14.900/1986)	
3	9	2296		-	SEMIN ARBOR	3	10	95		Euro 4,52 L. 8.760	Euro 3,96 L. 7.665	FRAZIONAMENTO del 12/11/1981 in atti del 30/01/1991 SERGIO FANTASIA (n. 161283)	
4	9	2431		-	SEMIN ARBOR	3	10	30		Euro 4,26 L. 8.240	Euro 3,72 L. 7.210	FRAZIONAMENTO del 12/11/1981 in atti del 30/01/1991 SERGIO FANTASIA (n. 161283)	
5	9	4005		-	FU D ACCERT		11	90				FRAZIONAMENTO del 16/09/1981 protocollo n. 39094 in atti del 30/06/2009 (n. 1.1/1981)	

Totale: Superficie 64,95 Redditi: Dominicale Euro 21,05 Agrario Euro 18,23



Visura per soggetto  
limitata ad un comune  
Situazione degli atti informatizzati al 26/10/2018

Data: 26/10/2018 - Ora: 08.56.46 Fine  
Visura n.: T14939 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATTANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	BRENNERO SRL con sede in MILANO	11262740159	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/12/1997 protocollo n. 168016 Valtura in atti del 05/12/2002 Repertorio n.: 732689 Rogante: DR. FAVUZZA Sede: GALLARATE Registrazione: UR.Sede: GALLARATE n. 87 del 15/01/1998 VENDITA (n. 1102.1/1998)		

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

## Lo stato dei luoghi

### Il rilievo



Vedi **Tavola R02\_V2** - (tavola 07 di 45) – Rilievo celerimetrico – Rilievo quotato dello stato di fatto – Drone/GPS

Vedi **Tavola R03\_V2** - (tavola 08 di 45) – Sezioni e profili dello stato di fatto.



## Definizione del perimetro del Piano Attuativo unitario in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale



Con **tratteggio giallo** su ortofoto georeferenziata e dettaglio locale tramite UAV, si è riportato il **perimetro del redigendo Piano Attuativo unitario in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale, rilevato dalle tavole del Piano delle Regole.**

Con **tratteggio rosso** su ortofoto georeferenziata e dettaglio locale tramite UAV, si è riportato il **rilevato eseguito in loco delle proprietà interessata al redigendo Piano Attuativo unitario in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale.**

Nel dettato dell'articolo 6 - Piani Attuativi - punto 3), comma 4, del Piano delle Regole del PGT, che qui si riporta: "[...] *In tutte le zone i perimetri dei piani attuativi di progetto potranno essere modificati in sede di formazione e convenzionamento per essere adeguati meglio alle situazioni topografiche di fatto e a circostanze proprietarie più appropriate di quelle previste comportanti anche l'articolazione in più piani esecutivi purché riferiti a lotti funzionali in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, senza che ciò costituisca variante di piano*", **perciò la superficie territoriale risulta essere di mq. 19.555,00.**

Vedi **Tavola U02\_V2 - (tavola 12 di 45)** – Dimostrazione analitica superficie territoriale redigendo Piano Attuativo Unitario. Sovrapposizione aerofotogrammetrico – Layout di progetto.

---

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

## **Immagini fotografiche dell'area oggetto di P.A. unitario in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale**



**Presenza fotografica aerea: da Ovest**



**Presenza fotografica aerea: da Sud**

---

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.



**Presa fotografiche aerea: da Sud-EST**



**Presa fotografiche aerea: da EST**

## Inquadramento urbanistico

### Il PGT vigente – Le politiche di piano

Estratto del Documento di Piano. Punto 6.1 – Criteri di intervento.

*“Il PGT dunque deve soprattutto essere orientato a riconnettere in un unico organismo interconnesso le varie città che oggi costituiscono Somma Lombardo (si veda il § 3.2), ricercando occasioni e stimoli perché esse “parlino” tra loro, sfruttando appieno le rispettive potenzialità, senza condizionarsi reciprocamente.*

*Sulla base di questo obiettivo le azioni che il PGT intende esplicare sul territorio sono:*

**1) Riquilibrare 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 della città.

**2) Procedere a politiche di riqualificazione del centro** articolate su criteri minimi di intervento sul tessuto esistente, rispetto alle tipologie (unità minime di intervento); su politiche di riqualificazione di fronti stradali (creazione di slarghi, piazze, incentivi al rifacimento di facciate su fronti pubblici, ecc.); sull’incentivazione alla riqualificazione del centro, partendo dai Piani collocati all’interno del Centro Storico per generare iniziative di riqualificazione di porzioni storiche.

**3) Assumere modalità di intervento** che favoriscano la ricomposizione urbana di alcuni contesti di città, soprattutto collocati in posizioni marginali poco valorizzati, se pur in presenza di un’alta qualità ambientale dell’intorno. Ciò consente di aprire la città verso spazi che hanno valore ambientale di eccezionale rilevanza, fino ad oggi considerato marginale; utilizzare inoltre le risorse economiche derivanti dall’attuazione di questi piani per realizzare un grande parco urbano (Parco del Belvedere) che colleghi il terrazzo che si affaccia sul Ticino al centro della città, penetrando quanto più profondamente possibile verso di esso con percorsi ciclo pedonali di connessione; nel parco del Belvedere dovrà essere realizzata anche una grande piazza affacciata sul fiume, proposta come elemento simbolico evidente della trasformazione della città, che intende acquisire un nuovo e privilegiato rapporto con l’ambiente che la circonda e, primo fra tutti, con il suo fiume.

*E’ stata inoltre modificata la destinazione d’uso di alcuni dei piani attuativi già prevista nel P.R.G.(2002), tenendo conto della specificità dei luoghi e della nuova organizzazione della viabilità.”*

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_PerMESSO di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

## Il PGT vigente – Documento di Piano e Piano delle Regole

Piano di Governo del Territorio  
 Documento di Piano

Comune di Somma Lombardo (VA)

**AREA AC3 via Albania**





AMBITO AREE CENTRALI	
Proprietà	Privata
Superficie mq.	11.727
Indice territoriale (mq/mq)	3,00
Destinazioni d'uso	Artigianale, industriale e terziario

**DESCRIZIONE DELL'AREA**  
 L'area è situata sul confine est del comune a sud della linea ferroviaria e a ovest della tangenziale prevista.

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

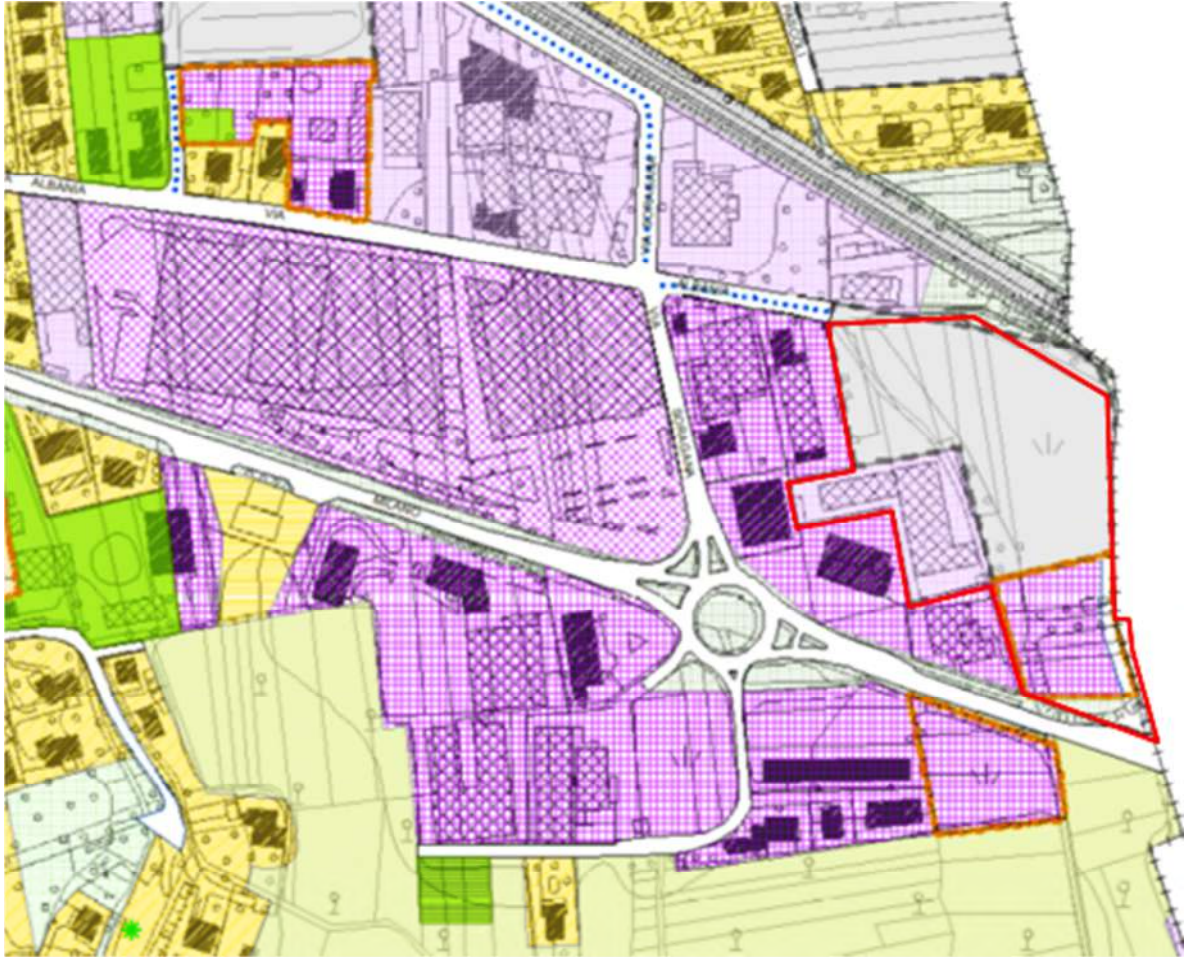
- Riquilibrare e rafforzare il sistema delle aree centrali lungo l'asse del Sempione (che include anche la parte storica della città) e creare conseguentemente un sistema senza soluzione di continuità tra le aree commerciali della grande distribuzione e le aree commerciali del centro della città.
- Rinnovare il tessuto consolidato;

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI**  
 Piano attuativo conformato.  
 Le nuove volumetrie dovranno essere localizzate nella porzione dell'ambito in adiacenza al tessuto consolidato esistente con altezze massime non superiori a quelle dell'edificato limitrofo.  
 Lungo i lati sud ed est dell'area di trasformazione dovranno essere realizzate fasce a verde tampone.  
 L'attuazione degli interventi è subordinata al Parere del Parco Lombardo della Valle del Ticino.  
 Gli standard residenziali eccedenti i 18/mq/ab dovranno essere monetizzati.  
 Gli interventi sono subordinati ad una verifica di sostenibilità del sistema viabilistico esistente, tale verifica dovrà essere effettuata in sede di pianificazione attuativa.

Luglio 2013 Schede Aree di Trasformazione 57

PGT vigente – Estratto dal Documento di Piano  
 A24 Schede Aree di Trasformazione  
 Modificato a seguito delle controdeduzioni  
 Luglio 2013

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.



**PGT vigente – Estratto dal Piano delle Regole  
 Tavola C1.9 - Azzonamento  
 Modificato a seguito delle controdeduzioni  
 Luglio 2013**

**Con tratto rosso il perimetro del Piano Attuativo in Variante al PGT e alla sua Variante parziale.  
 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).**

**AC3 - Ambito di trasformazione (Documento di Piano - Scheda A24).**

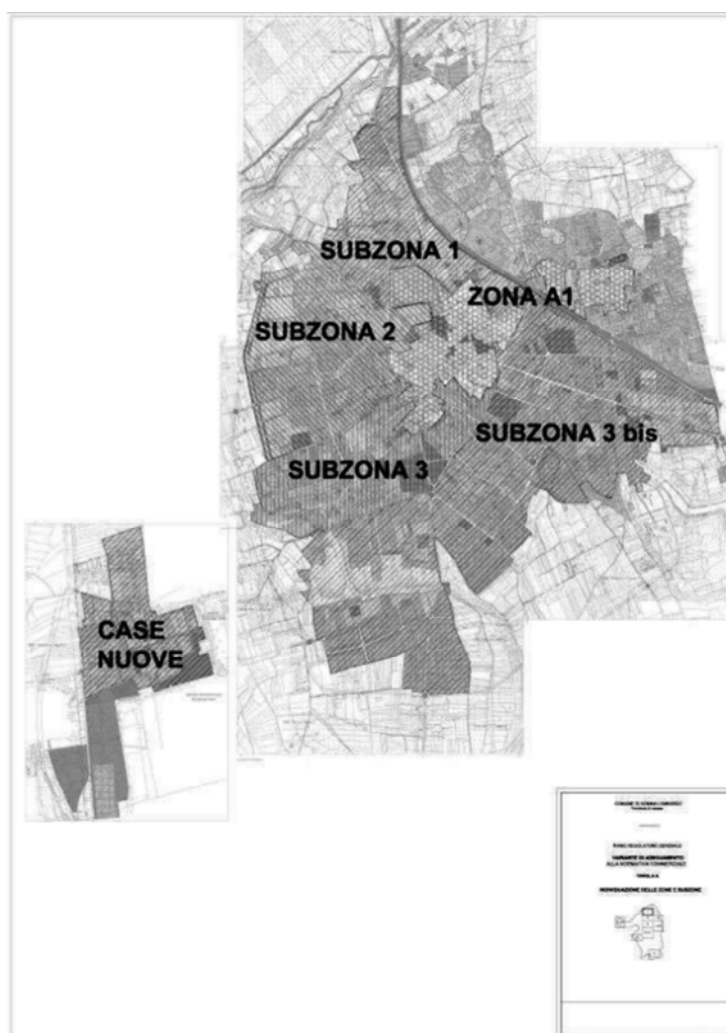
Vedi **Tavola L01\_V2 - (tavola 01 di 45)** – Aerofotogrammetrico, estratto catastale, rilievo georeferenziato e PGT.

## Subzona commerciale 3bis

Il Comune di Somma Lombardo ha provveduto all'adeguamento del proprio strumento urbanistico ai disposti del D.Lgs 114 del 1998, introducendo un'apposita normativa (composta di 6 articoli) e due tavole di azionamento.

L'area interessata dall'intervento commerciale (redigendo Piano Attuativo di Via Albania), rientra nella SUBZONA 3 bis Nella Subzona 3bis e nel nucleo Case Nuove: medie strutture di vendita di rilevanza locale media (MSLM) con tipologia non alimentare e/o alimentare; in ogni caso, la superficie di vendita autorizzata per il settore alimentare non potrà superare il limite di 1.500 mq. e ciò anche nel caso di strutture miste di maggior superficie.

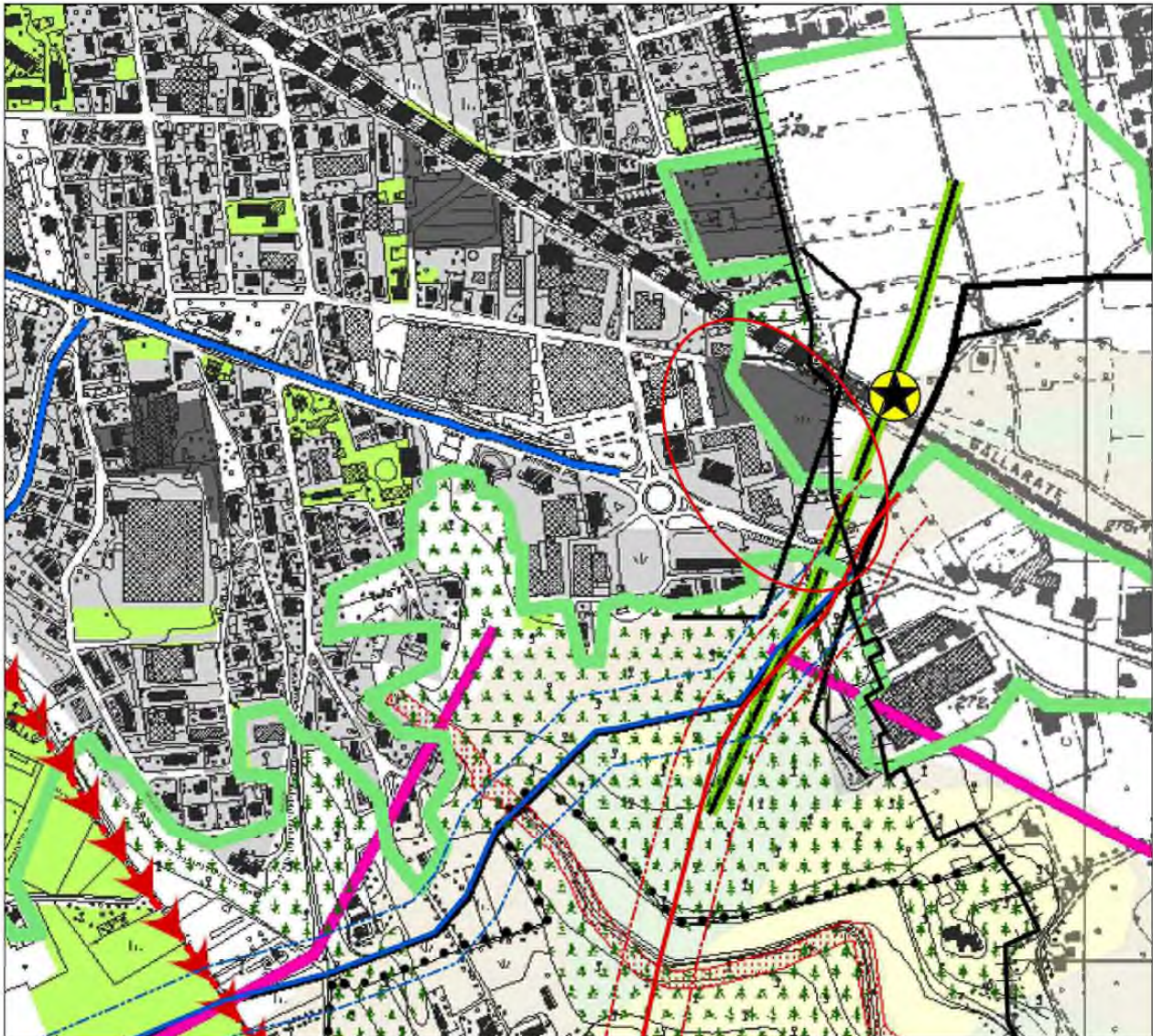
[art. 50 INSEDIAMENTI ATTIVITA' COMMERCIALI - punto 5) - Piano delle Regole.]




**Piano delle Regole - PGT Somma Lombardo**  
**Norme tecniche a seguito delle osservazioni.**  
**Pag. 70 - Luglio 2013**


Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

## Rete ecologica comunale



### 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

Vedi **Tavola L02\_V2** - (tavola 02 di 45) – PGT: carta dei vincoli, rete ecologica comunale, piano paesistico, sensibilità.



## Variante parziale al PGT vigente – Le politiche di piano

Estratto del Documento di Piano. Punto 6.2 – Criteri di intervento.

*“Il PGT dunque deve soprattutto essere orientato a riconnettere in un unico organismo interconnesso le varie città che oggi costituiscono Somma Lombardo (si veda il § 3.2), ricercando occasioni e stimoli perché esse “parlino” tra loro, sfruttando appieno le rispettive potenzialità, senza condizionarsi reciprocamente.*

*Sulla base di questo obiettivo le azioni che il PGT intende esplicitare sul territorio sono:*

**1) 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 della città.

**2) Procedere a politiche di riqualificazione del centro** articolate su criteri minimi di intervento sul tessuto esistente; su politiche di riqualificazione di fronti stradali (creazione di slarghi, piazze, incentivi al rifacimento di facciate su fronti pubblici, ecc.); sull’incentivazione alla riqualificazione del centro, partendo dai Piani collocati all’interno del Centro Storico per generare iniziative di riqualificazione di porzioni storiche.

**3) Assumere modalità di intervento che favoriscano la ricomposizione urbana di alcuni contesti di città**, soprattutto collocati in posizioni marginali poco valorizzati, se pur in presenza di un’alta qualità ambientale dell’intorno. Ciò consente di aprire la città verso spazi che hanno valore ambientale di eccezionale rilevanza, fino ad oggi considerato marginale; utilizzare inoltre le risorse economiche derivanti dall’attuazione di questi piani per realizzare progetti strategici per l’incremento della qualità urbana, in particolare per l’attuazione di processi di riqualificazione ambientale di ambiti che possano rilanciare l’immagine della città e svolgere un ruolo di cerniera tra la città e il sistema del Parco del Ticino, in particolare nella zona sud (Porta Sud), che rappresenta il principale accesso alla città, configurando uno spazio di alto valore ecosistemico fruibile ai cittadini. Una proposta di elemento simbolico evidente della trasformazione della città, che intende acquisire un nuovo e privilegiato rapporto con l’ambiente che la circonda. E’ stata inoltre modificata la destinazione d’uso di alcuni dei piani attuativi già prevista nel P.R.G.(2002), tenendo conto della specificità dei luoghi e della nuova organizzazione della viabilità.

**4) Potenziamento del sistema produttivo** che grazie al suo rapporto con Malpensa e la rete di accessibilità territoriale su cui si attesta Somma Lombardo rappresenta una potenzialità nel tessuto economico locale.”


Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

## Variante parziale al PGT vigente – Documento di Piano e Piano delle Regole

Piano di Governo del Territorio  
 Documento di Piano

Comune di Somma Lombardo (VA)

**AREA AC3 via Albania**


AMBITO AREE CENTRALI	
Proprietà	Privata
Superficie mq.	11.727
Indice territoriale (mq/mq)	3,00
Destinazioni d'uso	Artigianale, industriale

**DESCRIZIONE DELL'AREA**  
 L'area è situata sul confine est del comune a sud della linea ferroviaria e a ovest della tangenziale prevista.

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

- 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 della città.
- Rinnovare il tessuto consolidato;

**PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI**  
 Piano attuativo conformato.

Le nuove volumetrie dovranno essere localizzate nella porzione dell'ambito in adiacenza al tessuto consolidato esistente con altezze massime non superiori a quelle dell'edificato limitrofo.

Lungo i lati sud ed est dell'area di trasformazione dovranno essere realizzate fasce a verde tampone.

L'attuazione degli interventi è subordinata al Parere del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

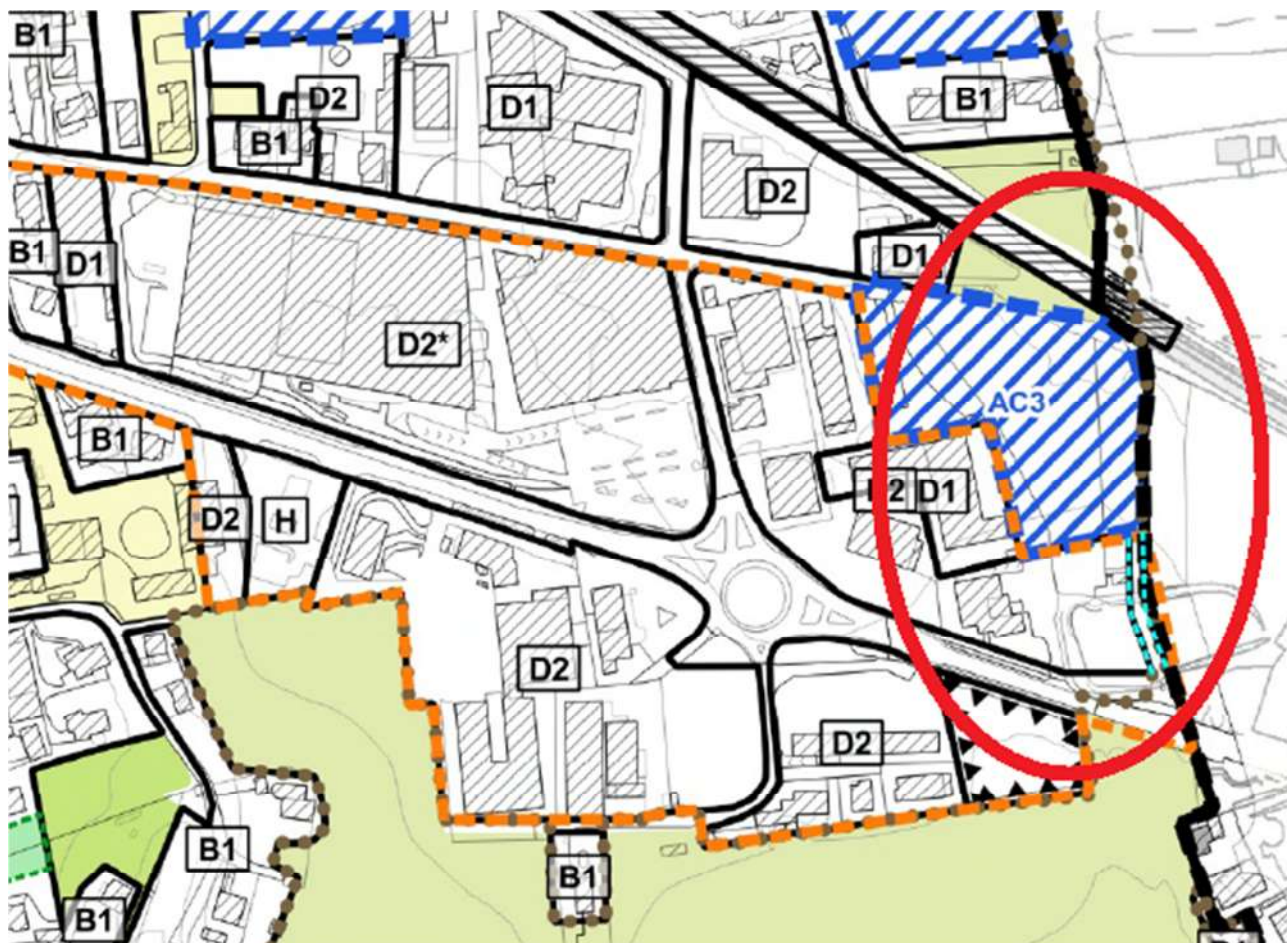
Gli standard residenziali eccedenti i 18/mq/ab dovranno essere monetizzati.

Gli interventi sono subordinati ad una verifica di sostenibilità del sistema viabilistico esistente, tale verifica dovrà essere effettuata in sede di pianificazione attuativa.

Octobre 2019 Schede Aree di Trasformazione 45

Variante parziale al PGT vigente – Estratto dal Documento di Piano  
 A23 – Schede Aree di Trasformazione  
 Ottobre 2019

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



Variante parziale al PGT - Estratto dal Piano delle Regole  
 Tavola c.7a - Azzonamento (quadrante nord)  
 Ottobre 2019

Con ellisse in colore rosso l'individuazione del Piano Attuativo in Variante al PGT e alla sua Variante parziale.

Zona D1 - Ambiti produttivi (art. 23 Allegati C.2 e c.7a - Piano delle Regole).

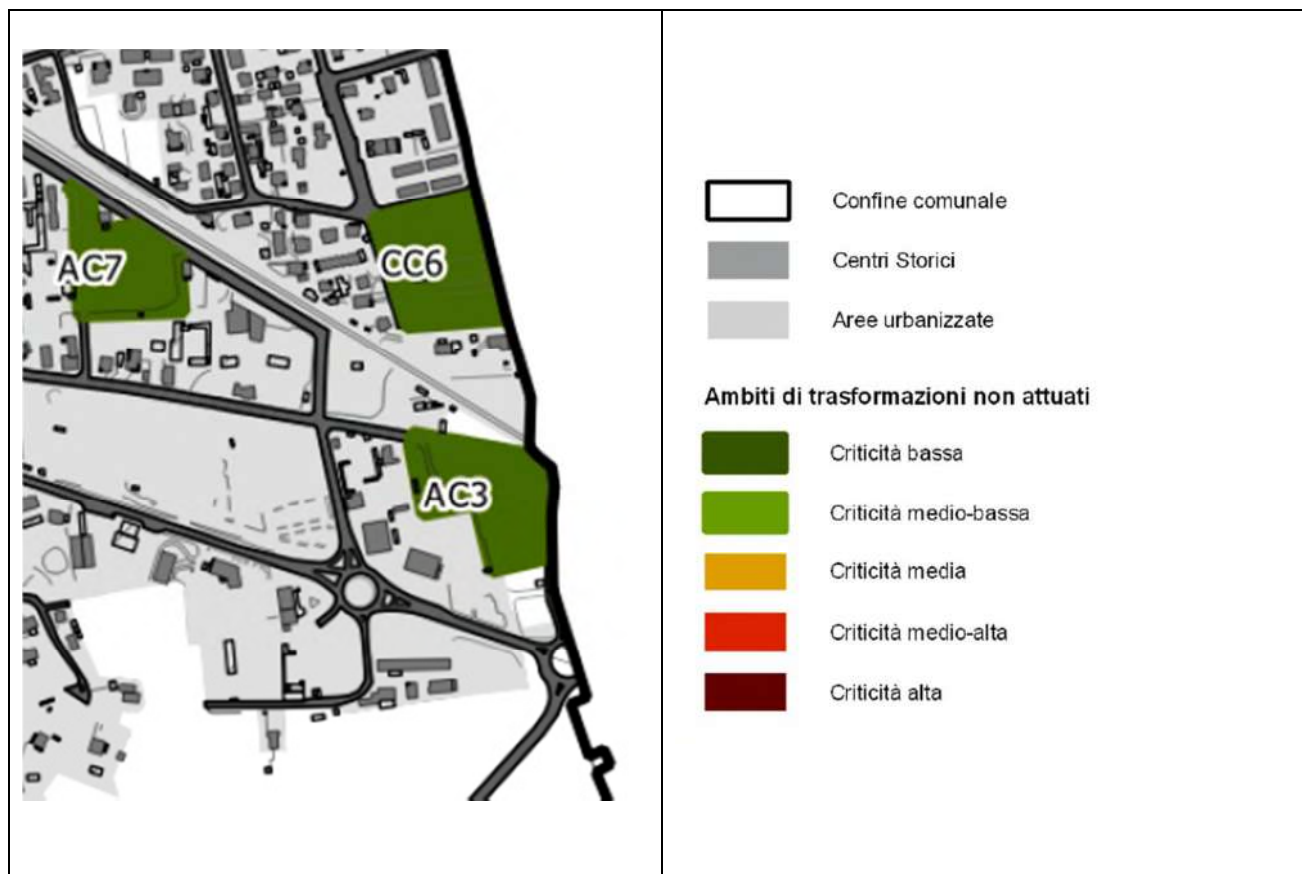
Zona D2 Ambiti terziari e commerciali (art.24 Allegati C.2 e c.7a - Piano delle Regole).

AC3 - Ambito di trasformazione (Documento di Piano - Scheda A23).

Vedi **Tavola L03\_V2** - (tavola 03di 45) – PGT variante adottata: azzonamento, carta condivisa del paesaggio, criticità

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbriato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

## Variante parziale al PGT vigente - Documento di Piano - Criticità ambito di trasformazione AC3



### Variante parziale al PGT vigente - Documento di Piano Valutazione degli ambiti di trasformazione A23 - Schede Aree di Trasformazione Giugno 2019

La modalità di valutazione è avvenuta attraverso la definizione dei principali elementi che contribuiscono alla sostenibilità di una trasformazione territoriale, e più precisamente: 1) Sistema pianistico dei vincoli; 2) Sistema pianistico dei servizi; 3) Sistema pianistico dei sotto servizi; 4) Sistema pianistico degli ambiti agricoli e 5) Sistema pianistico degli ambiti naturalistici.

Vedi **Tavola L03\_V2** - (*tavola 03 di 45*) - PGT variante adottata: azzonamento, carta condivisa del paesaggio, criticità

## Variante parziale al PGT vigente. Norme per il commercio

Estratto dal Titolo IV – Norme per il commercio –

Art. 50 – Definizioni delle superfici di vendita e di forme di aggregazione commerciale.

“ [...] 7. Per **Centro Commerciale** di cui all’art. 4, primo comma, lettera “g” del D.Lgs. n° 114/98 e successive modifiche e integrazioni, si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e/o di terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui alla disciplina regionale in materia commerciale.

8. La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superficie di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all’art. 51 e conseguentemente ne determina l’ammissibilità o meno nelle varie zone. Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia, se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa.

10. Per **Parco Commerciale** si intende un insieme di più esercizi al dettaglio, inseriti in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra di loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all’utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e intrattenimento. Il parco commerciale dovrà essere costituito, per la parte strettamente commerciale, prevalentemente da medie strutture di vendita, collegate alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l’intero traffico generato da tutto il complesso.

11. Per gli esercizi commerciali ricadenti all’interno di un parco commerciale di cui al comma 10, le autorizzazioni commerciali potranno essere rilasciate separatamente, ma le aree da cedere per i servizi pubblici dovranno essere comunque richieste in funzione della dimensione complessiva.

12. Le tipologie di Centro Commerciale, di cui al comma 7, o di Parco Commerciale, di cui al comma 10, si ritengono generalmente ammissibili in tutti i casi in cui siano ammesse medie strutture di vendita della corrispondente fascia dimensionale e merceologica, salvo esclusioni espressamente indicate nelle norme di zona o di ambito.

13. Per **Sistema Commerciale**, di vario livello, si intende un insieme di agglomerati di attività commerciali, paracommerciali e terziarie, generalmente presenti su uno o tutti e due i fronti di una strada o di reticoli stradali urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.

14. Per **Distretto Urbano del Commercio**, secondo quanto previsto dall’art. 5 della L.R. n° 6/2010, si intende un’entità innovativa che definisce ambiti e iniziative nelle quali i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio il fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescere l’attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.”

#### Art. 53 – Criteri per l'insediamento di medie dimensioni di vendita.

*"1. Sul territorio comunale sono consentite, secondo le specifiche indicazioni del PGT, destinazioni commerciali per medie strutture, fino ad una dimensione massima di 2.500 mq di superficie di vendita.*

*2. L'apertura o il trasferimento di nuove medie strutture di vendita, in qualsiasi articolazione prevista dal Piano e dalla disciplina vigente, può avvenire solamente all'interno degli addensamenti commerciali di cui all'articolo precedente. Tali addensamenti possono accogliere l'apertura di nuove medie strutture di vendita secondo la seguente suddivisione:*

*o **Addensamenti commerciali dei centri cittadini:** medie strutture di vendita di prossimità (MSV1), tra i 251 mq e i 500 mq di superficie di vendita;*

*o **Addensamenti commerciali di livello locale:** medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSV2), tra i 501 mq e i 1.000 mq di superficie di vendita;*

*o **Addensamenti commerciali di livello sovracomunale:** medie strutture di vendita di interesse territoriale (MSV3), tra i 1.001 mq e i 2.500 mq di superficie di vendita.*

*3. Negli addensamenti commerciali di livello sovracomunale, considerato l'impatto e la complessità dell'intervento, l'apertura di una nuova media struttura di vendita nonché l'ampliamento, l'accorpamento, il trasferimento e il cambio di destinazione d'uso senza opere (qualora vi sia un aumento del fabbisogno di aree pubbliche) sono interventi subordinati alla approvazione di uno strumento attuativo.*

*4. Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita dovrà essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a:*

- verifica di accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;*
- valutazione di impatto sul sistema socio-economico;*
- illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;*
- valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.*

*5. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:*

- non vengano interessate dall'ampliamento e/o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;*
- non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;*
- la nuova dotazione di parcheggi pubblici derivante dall'ampliamento e/o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con*
- possibilità di monetizzazione della restante parte.*

*6. Il trasferimento di medie strutture di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale, compatibile con tale tipologia di esercizio e alle condizioni di cui all'articolo 50."*

## Collegamento Besnate Malpensa

Dalla Relazione del Documento di Piano della Variante parziale al PGT vigente.

*“Il PGT approvato nel 2013 riportava la previsione di tre differenti percorsi per la tangenziale di Somma Lombardo, come richiesto dai pareri di Regione Lombardia e Provincia di Varese, che derivano da altrettanti progetti contenuti nei piani sovraordinati e dagli approfondimenti progettuali effettuati in occasione della redazione del previgente PRG. Tale configurazione comporta un'eccessiva presenza di vincoli sul territorio, in relazione all'attuazione di un unico progetto.*

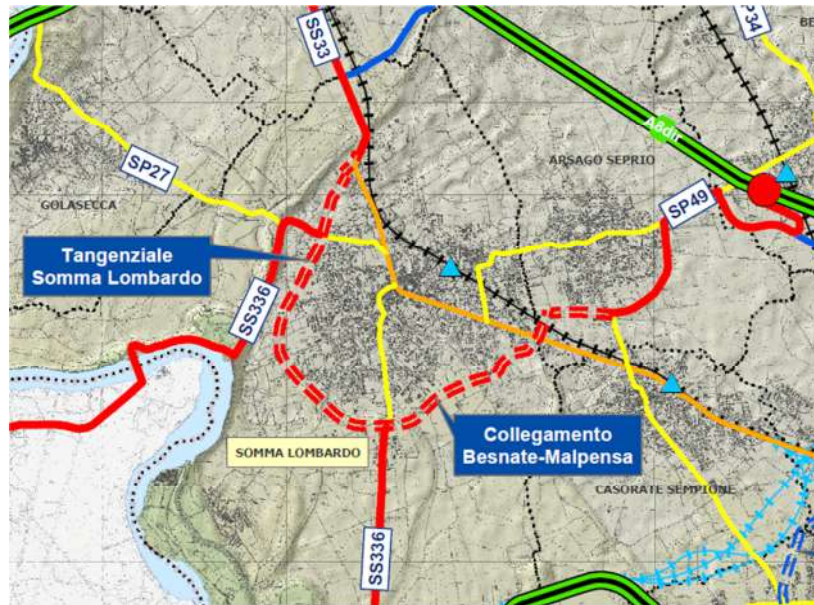
*Il nuovo progetto quindi è il risultato di approfondite indagini e si attesta in parte lungo il tracciato previsto dal PTCP adattato alle specificità locali, in quanto rappresenta l'ipotesi di minor impatti sul sistema ambientale rispetto alle valutazioni effettuate e risponde in modo più prestante alle esigenze viabilistiche locali.”*



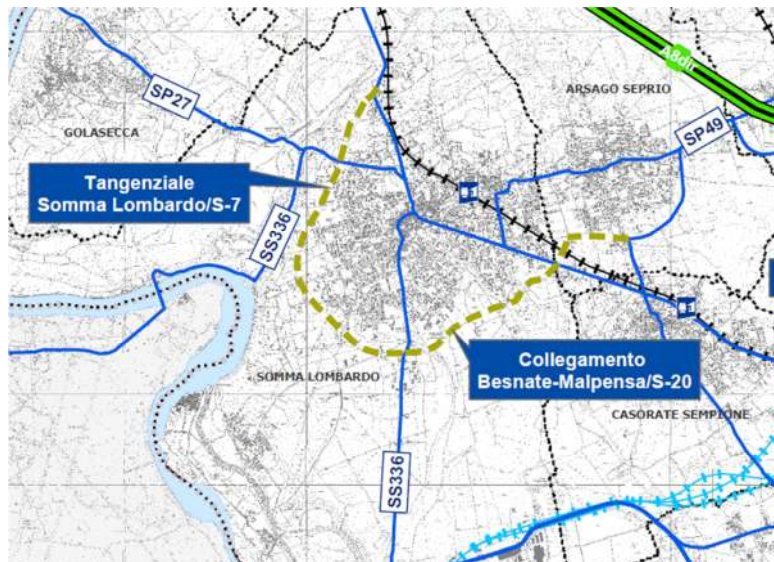
**Estratto da Piano di Governo del Territorio.  
Documento di Piano.  
Collegamento Besnate Malpensa/S-20.**

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissivo di costruire convenzionato D2- Fabbriato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

Qui si riportano l'estratto delle Tavole Mobilità del PTCP Vigente, approvato l'11 Aprile 2007 dal Consiglio Provinciale.



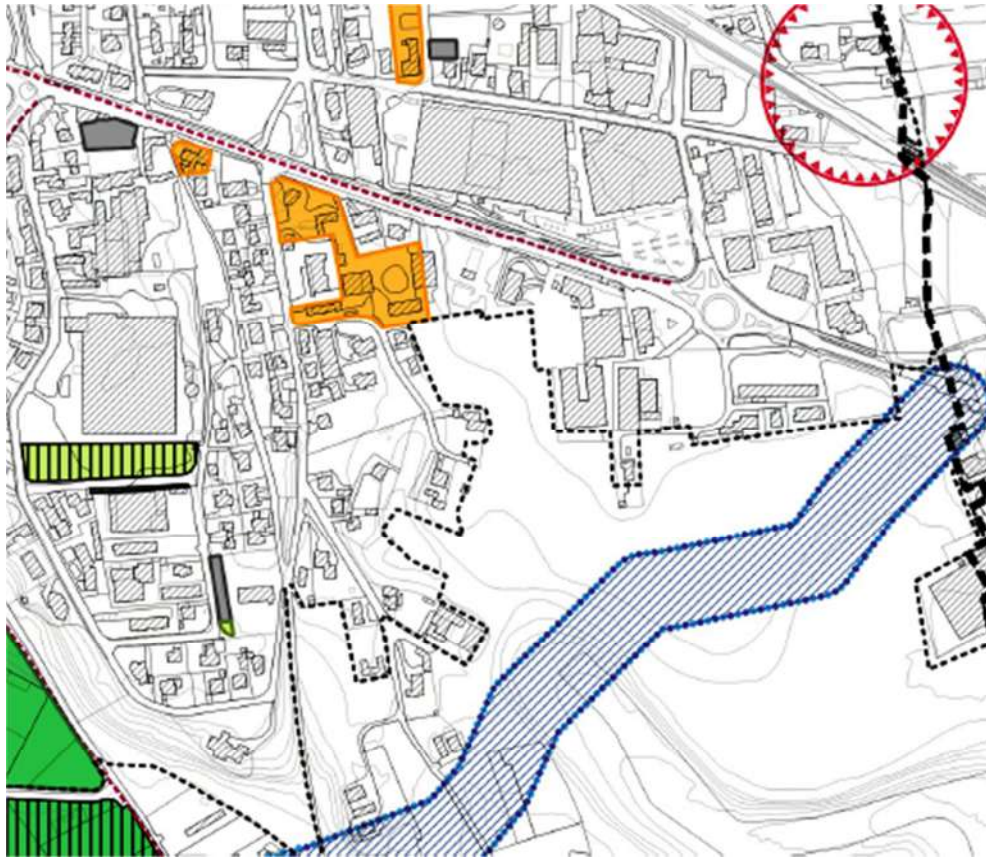
**Estratto Tavola Mobilità - MOB1 - Carta della gerarchia stradale**  
 In doppio tratteggio rosso la Tangenziale di Somma Lombardo ed il Collegamento Besenato Malpensa. Strada di secondo livello in progetto.





**Estratto Tavola Mobilità - MOB3 - Carta dei livelli di vincolo stradale**  
 In tratteggio verde chiaro la Tangenziale di Somma Lombardo ed il Collegamento Besenato Malpensa. Strada in progetto, livello di vincolo prescrittivo.



Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissivo di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.



**Infrastrutture di progetto**

-  Tracciato tangenziale previsto dal PTCP e relativa fascia di rispetto
-  Tracciato tangenziale proposto dal PGT e relativa fascia di rispetto

**Variante parziale al PGT. Piano dei Servizi**  
**Tavola B.3 – Azzonamento – Infrastrutture in progetto.**

La sezione tipo che si dovrà adottare in sede di progettazione esecutiva rientra nella categoria “C1”, prevista dal D.M. 05/11/2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” per strade di carattere extraurbano.

In particolare:

- I. tracciato principale: categoria “C1” con larghezza m. 10,50 con corsie di marcia da m. 3,75 e con banchine pavimentate da m. 1,50;
- II. rampe di svincolo monosenso: larghezza m. 6,50 con corsia di marcia da m. 4,00 e con banchine pavimentate da m. 1,50 in destra e di m. 1,00 in sinistra.

## Collegamento Besnate Malpensa. Studio di impatto ambientale (SIA) - Anno 2006

Lo Studio di Impatto Ambientale (SIA), che qui si richiama è stato redatto dal comune di **Somma Lombardo** e **cofinanziato dalla Provincia di Varese nell'anno 2006**, per l'intervento *"Lavori di costruzione della Variante ovest all'abitato di Somma Lombardo con interconnessione alla S.S. 33 e la S.S. 336 e collegamento alla variante Arsago Seprio con riqualifica e ammodernamento in sede della S.S. 336"*, in adempimento della L.R. 20 del 3 settembre 1999 "Norme in materia di Impatto Ambientale" e s.m. e i. secondo l'Art. 4 "Fasi delle procedure" alla lettera b) esecuzione di uno studio di impatto ambientale ai sensi dell'art. 6 del DPR 12 aprile 1996 "Studio di Impatto Ambientale".

Si riporta, per il caso specifico, la foto simulazione della connessione tra la strada statale del Sempione e il tracciato del possibile collegamento Besnate-Malpensa, così come si era previsto nel progetto di fattibilità soggetto SIA, senza interferenza tra i due tracciati per mezzo di una sottovia in corrispondenza della Statale del Sempione ed un sottopasso ferroviario in corrispondenza della linea Gallareta-Domodossola.



**Studio di Impatto Ambientale (SIA)**  
**Allegato 5.2 - Mitigazioni e fotoinserti**

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_PerMESSO di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.



**Studio di Impatto Ambientale (SIA)  
 Allegato 5.2 – Mitigazioni e fotoinserti**

Nell'ambito dello studio SIA sono state esaminate le seguenti componenti:

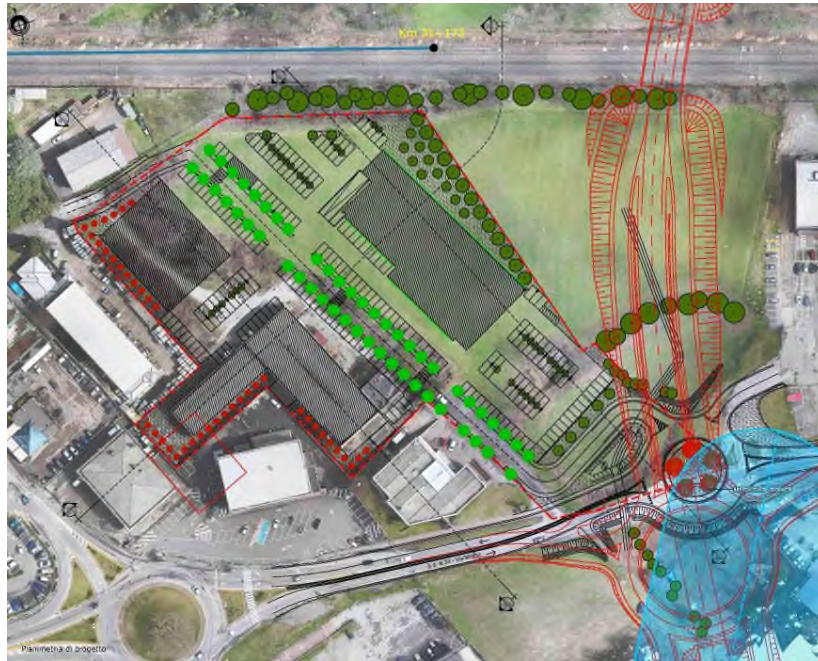
- componente acustica
- componente atmosferica
- componente geologica e idrogeologica
- componente ecosistemi, vegetazione e fauna
- componente paesaggio.

Per quanto concerne il traffico, assunto il traffico al 2006 attenuto mediante la lettura delle spire, la sezione definita in corrispondenza della intersezione tra la strada statale 33 e il collegamento Besnate\_Malpensa mediante modellazione dello stesso ha ottenuto il seguente valore:

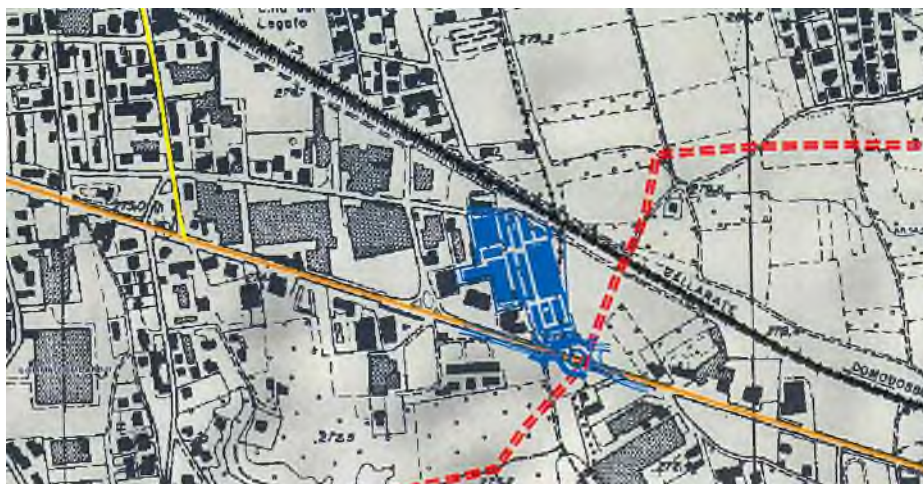


Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbriato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

Si riporta la sovrapposizione tra il tracciato e la rotatoria prevista nello Studio di Impatto Ambientale e il layout di progetto del Piano Attuativo unitario di iniziativa privata in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale e il tracciato di salvaguardia di piano.



L'inserimento del Piano Attuativo in variante nella tavola scaricata dal portale della Provincia di Varese.



Vedi **Tavola L05\_V1** - (tavola 05 di 45) – Studio di impatto ambientale (SIA) anno 2006 – Interconnessione SS. 33 collegamento Besnate\_Malpensa: flussi di traffico – inquinamento acustico – inquinamento atmosferico.

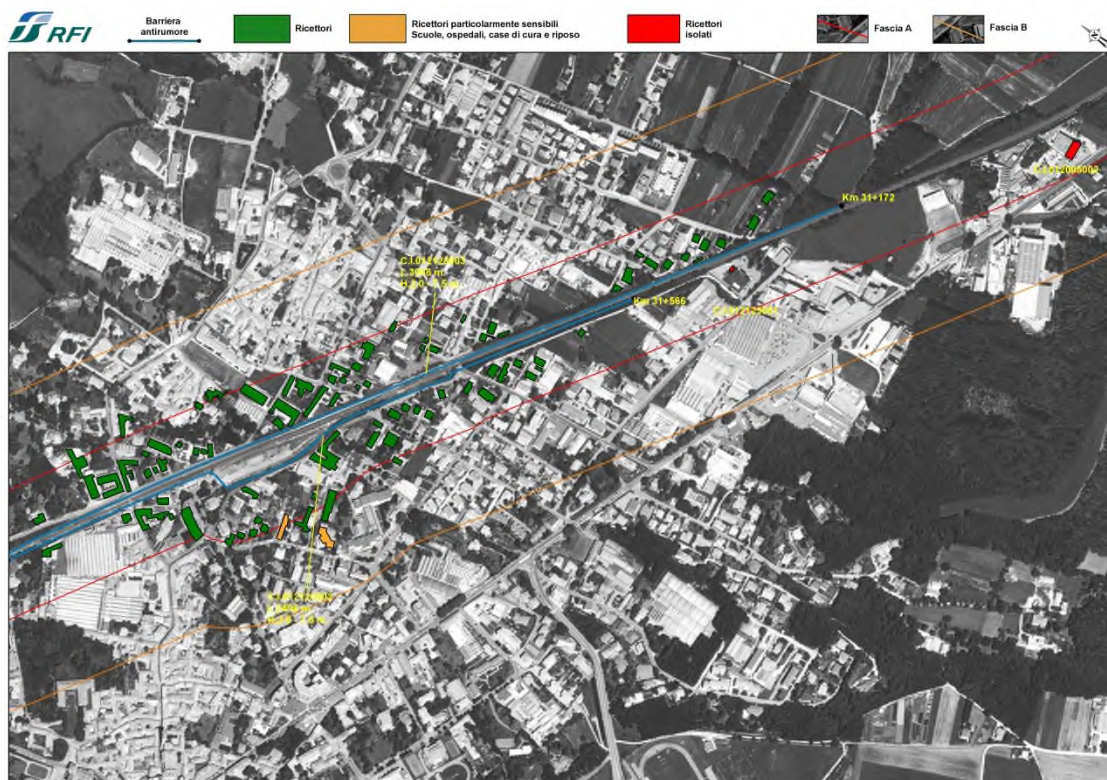
## Piano di contenimento ed abbattimento del rumore RFI

In corrispondenza della tratta ferroviaria che attraversa il territorio comunale di Somma Lombardo, il Piano di contenimento ed abbattimento del rumore di RFI, aggiornato nel 2018, prevede la realizzazione di interventi di mitigazione con barriere strutturali e pannelli fonoassorbenti dell'altezza variabile tra i 2,5 e i 5 metri dal piano del ferro.

La tratta ferroviaria in questione, essendo inclusa nell'elenco degli assi principali ferroviari con più di 30.000 convogli all'anno, è stata anch'essa oggetto di mappatura e di piano di azione ai sensi del D.lgs 194/05 e in tale occasione sono state confermate le risultanze del piano di risanamento redatto secondo il DM Ambiente 29.11.2000.

In Somma Lombardo sono previsti due interventi:

- il primo nel tratto nord-ovest per 2.943 ml. con uno sviluppo di oltre 12.000 mq. ed un costo di circa quattro milioni e mezzo di euro
- il secondo nel tratto verso nord-est (Gallarate), per 3.435 ml. con uno sviluppo di 17.175 mq ed un costo di circa sei milioni e duecentomila euro.



Regione LOMBARDIA - Comune di SOMMA LOMBARDO (VA) - Tavoletta n° 030046 - Mappa degli interventi - Scala 1:5.000

### RFI - Tavoletta n. 030046 - Mappa degli interventi

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.



**Inserimento del perimetro del Piano Attuativo unitario di iniziativa privata in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale.**

**E' evidenziato il tratto della barriera di contenimento del rumore RFI che termina al km 31+172 e che chiude a Nord-Est il Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata.**

Vedi **Tavola L04\_V2** - (tavola 04 di 45) – Piano di contenimento ed abbattimento del rumore. Tratto ferroviario GALLARATE\_DOMODOSSOLA. Decreto Legislativo 194/2005.

## Tutela archeologica dell'area di intervento

Il Piano Attuativo unitario di iniziativa privata in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale, si colloca in prossimità del tracciato dell'antica strada romana *Mediolanum-Verbanus*.

La scoperta più significativa è avvenuta durante lo scavo per la costruzione del Centro commerciale "Il Gigante" nell'anno 1984, con il rinvenimento di una tratto della strada romana di circa 40 metri, con ampiezza di circa 5,40 metri, con ai lati due profonde cunette per la raccolta dell'acqua piovana.



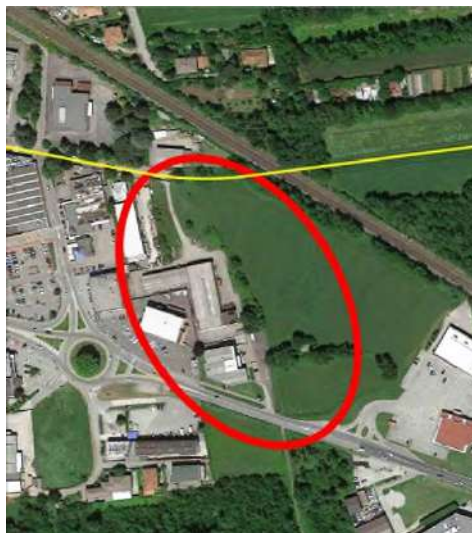
**Fotografia del ritrovamento della strada romana *Mediolanum-Verbanus***

Tratta dalla pubblicazione: "Somma Lombardo - La ricerca archeologica come contributo alla storia del territorio. Anno 1985."

Biblioteca Comunale di Somma Lombardo in collaborazione con la Soprintendenza Archeologica delle Lombardia - Civico Museo Archeologico di Arsago Seprio.

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

In considerazione di **una possibile interferenza che potrebbe manifestarsi durante i lavori di realizzazione dell'impianto del Piano Attuativo** unitario di iniziativa privata in variante al PGT e alla sua Variante parziale, **benché di lieve entità**, si ritiene necessario una valutazione preventiva mediante indagini e controlli puntuali e specifici sul terreno del possibile tracciato della via romana, di comune accordo con la Soprintendenza Archeologica.



Perimetrato con tratto ellittico rosso l'area del Piano Attuativo unitario.  
In tratto giallo il possibile tracciato strada romana Mediolanum-Verbanus  
Fonte Soprintendenza Archeologica.



— Aree segnalate di interesse archeologico

Variante parziale al PGT vigente. Tavola A.18.1 - Carta dei vincoli (Nord)



## La superficie territoriale e superficie fondiaria del Piano Attuativo in variante al PGT e alla sua Variante parziale

Con il fine di dare coerenza nella determinazione della superficie territoriale nel passaggio da zonizzazioni autonome di PGT vigente e di sua Variante parziale a Piano Attuativo unitario di iniziativa privata in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale, secondo quanto indicato dalla Giunta Comunale nella seduta del 04 ottobre 2017, si è proceduto:

- I. con l'individuazione delle superfici coerenti con le zonizzazioni del **Piano delle Regole del PGT** determinando la **superficie territoriale** così zonizzata:
  - a. Zona D1 – Insediamenti industriali ed artigianali per 3.608,00 mq.
  - b. Zona D2 – Insediamenti terziari e commerciali per 3.450,00 mq.
  - c. Zone V2 – Aree verdi di protezione e di arredo urbano per 471,00 mq.
  - d. Piani Attuativi in previsione per 10.990,00 mq.
  - e. Viabilità di progetto per 530,00 mq.
  - f. Base catastale per 506,00 mq.
- II. con l'individuazione della **superficie territoriale** coerente nell'ambito della definizione di **Piano Attuativo unitario in variante al PGT**
  - a. Zona D1 – Insediamenti industriali ed artigianali per 3.608,00 mq.
  - b. Zona D2 – Insediamenti terziari e commerciali per 3.412,00 mq.
  - c. Piani Attuativi in previsione per 11.260,00 mq.
  - d. Viabilità in previsione per 1.275,00
- III. con l'individuazione della **superficie territoriale** coerente nell'ambito della definizione di **Piano Attuativo unitario in variante al PGT e alla sua Variante parziale**
  - a. Zona D1 – Insediamenti industriali ed artigianali per 3.608,00 mq.
  - b. Zona D2 – Insediamenti terziari e commerciali per 4.415,00 mq.
  - c. Zone V2 – Aree verdi di protezione e di arredo urbano per 542,00 mq.
  - d. Piani Attuativi in previsione per 10.990,00 mq.
- IV. con l'individuazione della **superficie fondiaria oggetto dell'intervento unitario**
  - a. Zona D1 – Insediamenti industriali ed artigianali per 3.534,00 mq.
  - b. Zona D2 – Insediamenti terziari e commerciali per 3.450,00 mq.
  - c. Zone V2 – Aree verdi di protezione e di arredo urbano per 271,00 mq.
  - d. Piani Attuativi in previsione per 9.523,50 mq.
  - e. Viabilità di progetto per 2.776,50 mq.

Vedi **Tavola U02\_V2** - (*tavola 12 di 45*) – Dimostrazione analitica superficie territoriale redigendo Piano Attuativo Unitario. Sovrapposizione aerofotogrammetrico – Layout di progetto.

Vedi **Tavola U03\_V2** - (*tavola 13 di 45*) – Individuazioni delle superfici coerenti con le zonizzazioni del Piano delle Regole di PGT vigente e del Piano delle Regole della sua variante.. Superficie territoriale.

Vedi **Tavola U04\_V2** - (*tavola 14 di 45*) – Determinazione della superficie territoriale e della fondiaria area oggetto d'intervento unitario.

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissivo di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

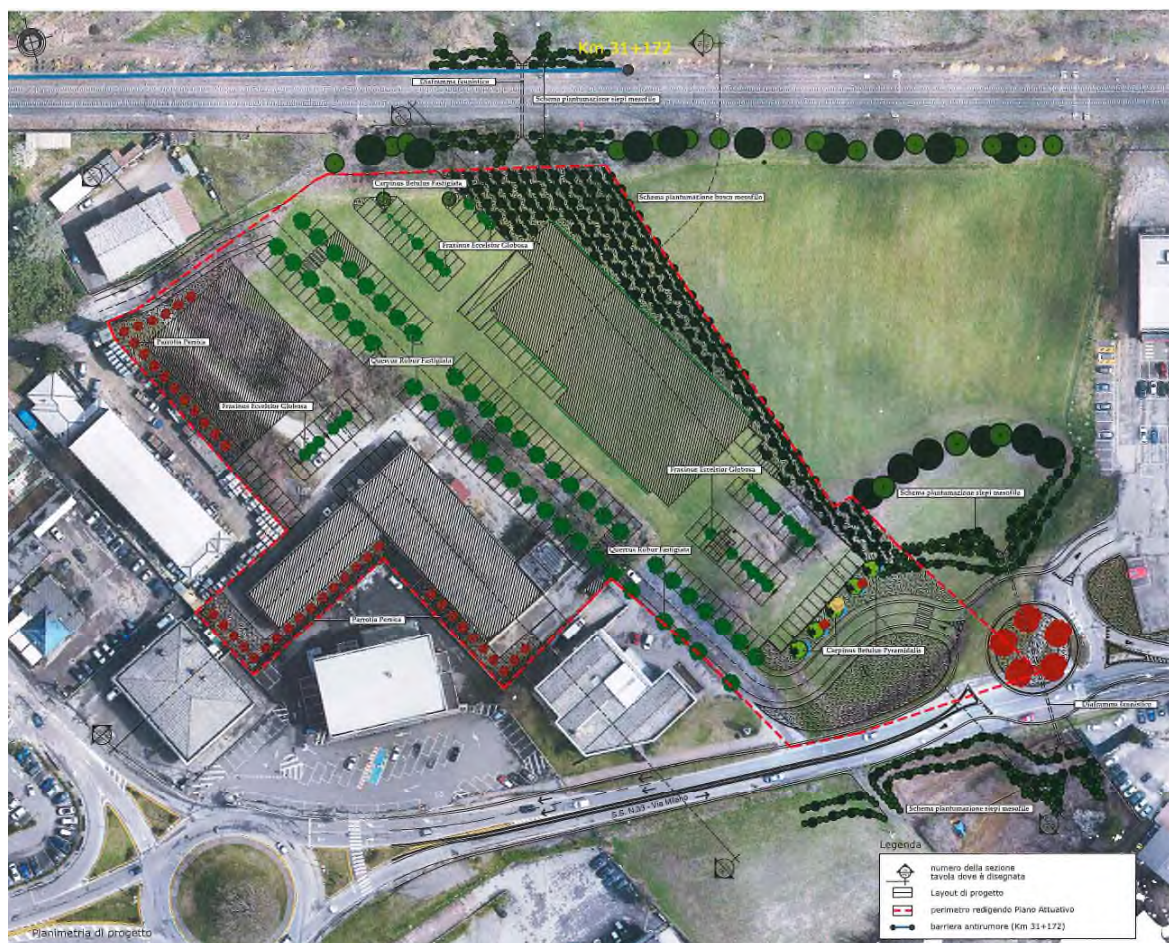


**L'intervento unitario e la superficie fondiaria definita per zonizzazione prevista dal PGT vigente e dalla sua Variante parziale.**

Vedi **Tavola U04\_V2** - (tavola 14 di 45) – Determinazione della superficie territoriale e della fondiaria area oggetto d'intervento unitario

## Il progetto di Piano Attuativo unitario in variante al PGT e alla sua Variante parziale

### Il layout di progetto



### Layout del Piano Attuativo

L'area ha al suo interno una porzione parzialmente edificata con edificio industriale costruito nei primi anni '80 (*Concessione Edilizia n. 162/84 e successive varianti*), collocato ad ovest della stessa, adiacente il territorio urbanizzato comunale, e da una porzione ineditata 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.

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, viabilisticamente 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 e 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).**

---

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permesso di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

**La superficie territoriale del Piano Attuativo in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale somma a 19.555,00 mq.**

La superficie fondiaria definita per funzioni all'interno del perimetro del Piano Attuativo è così suddivisa:

**Lotto (1)**

Superficie fondiaria: 9.092,25 mq.

Superficie a parcheggio: mq. 4.312,27

Superficie a verde: mq. 2.238,88

Superficie lorda di pavimento: **mq. 2.087,49**

Superficie per cabina e-distribuzione: mq. 62,50

Superfici accessorie (marciapiedi, rampa delivery ecc.): mq. 391,11

**Lotto (2)**

Superficie fondiaria del lotto: mq. 4.134,14

Superficie a parcheggio: mq. 1.544,64

Superficie a verde: mq. 653,05

Superficie lorda di pavimento: **mq. 1.680,06**

Superficie accessori (marciapiedi, zona impianti, carico e scarico, zona rifiuti e cabina E\_distribuzione): mq. 256,39

**Lotto (3)**

Superficie fondiaria del lotto: mq. 2.572,30

Superficie a parcheggio: mq. 967,68

Superficie a verde: mq. 404,40

Superficie lorda di pavimento: **mq. 1.200,00**

Superfici accessorie (marciapiedi): mq. 0,22

**Superficie a verde**

Superficie a verde per attraversamento faunistico: mq. 680,40

**Superficie stradale**

Superficie fondiaria stradale, compreso i marciapiedi e parziale rotatoria all'interno del Piano Attuativo: mq. 3.066,32.

Vedi **Tavola U11\_V2** - (*tavola 21 di 45*) – Layout e viste rendering – Superficie lorda realizzanda di Piano Attuativo Unitario – Superficie lorda proposta dal realizzando Piano Attuativo.

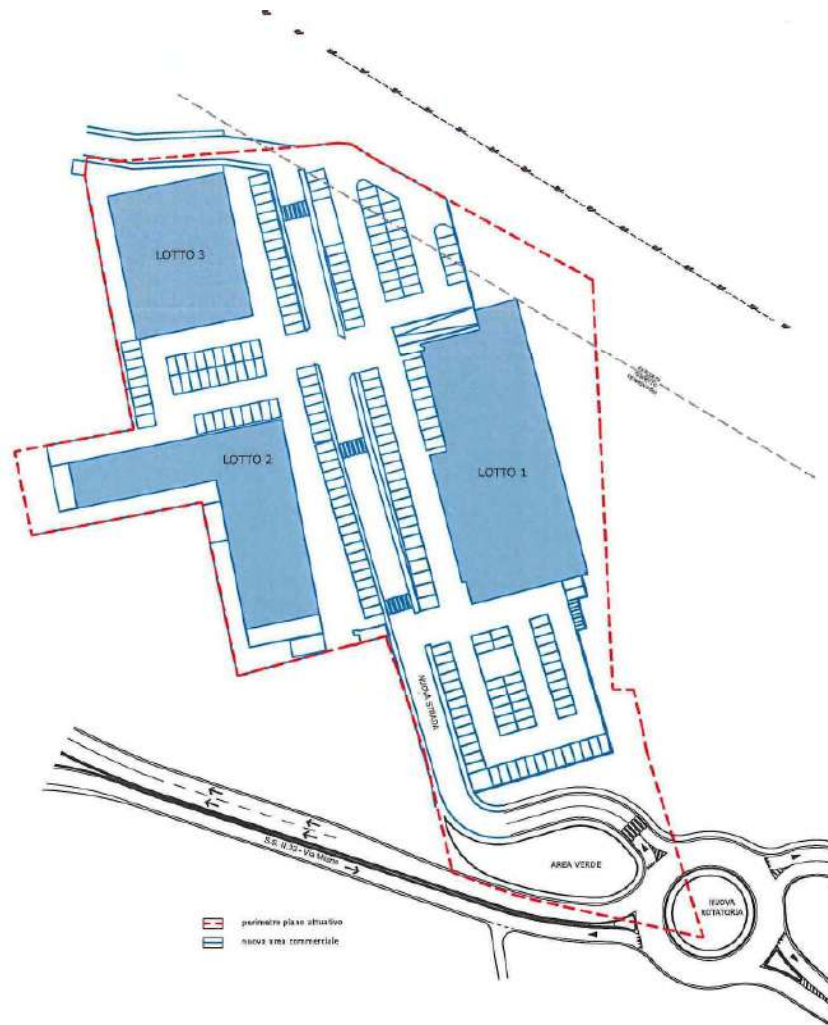
Vedi **Tavola A01.2\_V2** - (*tavola 24 di 45*) – Planimetria di progetto.

Vedi **Tavola A01.4\_V2** - (*tavola 25 di 45*) – Sezioni e profili di progetto.

## Non identificazione dell'intervento quale parco commerciale

La nuova strada interna al Piano Attuativo in variante al PGT che andrà a collegare la realizzanda rotatoria sull'asta del Sempione con l'attuale via Albania (*Infra pag. 66*), 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 (*Supra pag. 43*), prospetteranno su di un asse viario comunale ognuna con accessi separati come meglio specificato nell'immagine sotto riportata.



Inoltre, si evidenzia:

1. Che i nuovi immobili destinati ad ospitare due medie strutture di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP - PGT vigente. MSV3 - Variante Parziale) [lotto (1) e lotto (3)] e strutture di vendita di vendita prossimità (MSP - PGT vigente. MSV1 e MSV2 Variante parziale) [lotto (2)], sono edifici distinti ed autonomi dal punto di vista architettonico e funzionale, prive di alcun collegamento diretto tra di esse.  
Se pur gli stessi sono inclusi in un unico piano attuativo in variante al PGT, e, seppure si configurano nella lettura del layout come un'aggregazione di più edifici a destinazione commerciale nella medesima area, non sono né contigui né collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso (art. 2 comma 1 lettera f) a1 della DGR X/1193).
2. Che le nuove strutture commerciali hanno accessi e spazi a parcheggio pubblici e privati fisicamente distinti che sono gestiti in forma autonoma; pertanto non ricorre la fattispecie che contraddistingue struttura di vendita organizzata in forma unitaria, ovvero di parco commerciale, così come definita dall'art. 2 comma 1 lettera f) della DGR X/1193.
3. Che gli impianti tecnologici previsti in progetto servono in maniera indipendente ogni singola struttura.
4. Che le nuove strutture commerciali non hanno in comune né spazi né locali accessori, quali spogliatoi, uffici, depositi, magazzini, laboratori di preparazione, aree per bambini e simili.
5. Che la suddivisione dei lotti è funzionale alle singole attività non comportando alcuna commistione in termini di accessibilità alle varie attività e di fruizione indistinta degli spazi a parcheggio.  
I lotti in oggetto, peraltro, come in premessa evidenziato, risultano separati anche dalla nuova strada in cessione prevista dal Piano, la quale ovviamente oltre a garantirne la singola accessibilità agli stessi, detiene indubbiamente 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.

L'indipendenza degli esercizi commerciali, che 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.

Sotto il profilo giuridico, occorre rilevare come anche la recente Sentenza del Consiglio di Stato n. 5902 del 27 agosto 2019, nell'annullare la sentenza del Tribunale Amministrativo

Regionale per la Lombardia - Sede di Milano, Sezione Seconda, n. 2239 del 10 ottobre 2018, abbia ulteriormente sancito che, *“Sulla scorta di tale premessa ed in base alle definizioni riportate”* ovvero le definizioni delle categorie commerciali operate dalla legislazione nazionale e regionale *“in una visione sintetica e d’insieme, si evince che la considerazione giuridica unitaria di due o più “medie strutture di vendita”, quale che ne sia la categoria di sussunzione, richiede due convergenti e contestuali requisiti: uno materiale (la ricorrenza di un legame fisico) ed uno funzionale (la comunanza della gestione)”* e che *“ In caso contrario, del resto, non vi sarebbe alcuna effettiva e concreta “organizzazione”; non sarebbe possibile utilizzare il sostantivo “aggregazione”, che richiama un concetto di congenita unitarietà; non sarebbe predicabile la ricorrenza di un “unico complesso”, ma una semplice (ed occasionale) vicinanza di distinte strutture, prive di alcun elemento in “comune” diverso dalla mera ubicazione nella medesima area.”*



## Le verifiche dei parametri urbanistici

### Volume edificabile e volume edificando

Il volume edificabile ed il volume edificando, questo come da proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata, discendono dal sotto riportato specchietto illustrativo.

Si sono considerate sia per il PGT vigente che per la sua Variante parziale le zone indicate nel Piano delle Regole del PGT e della sua Variante, con i relativi indici urbanistici edificatori.

Si è utilizzata l'altezza virtuale di ml. 3.00 per il calcolo del volume edificabile, la dove l'indice (If) è espresso nel rapporto mq./mq.

**Per il calcolo edificatorio del Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PGT e alla sua Variante, si è tenuto conto della SLP degli edifici riportati nel layout di progetto, gli unici che si andranno ad edificare.**

#### 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>

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

**Per Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al PGT e alla sua Variante parziale, secondo l'indirizzo espresso dalla Giunta Municipale nella seduta del 04 ottobre 2017**

<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>

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

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

<b>SLP edificabile</b>	<b>16.507,50 mq.</b>
<b>SLP edificanda</b>	<b>4.967,55 mq.</b>
<b>differenza</b>	<b>- 11.539,95mq</b>

Vedi **Tavola U06\_V1** - (tavola 16 di 45) – Distribuzione grafico analitica indici di piano.  
Superficie fondiaria (Sf). Superficie lorda di pavimento (Slp).

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permesso di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

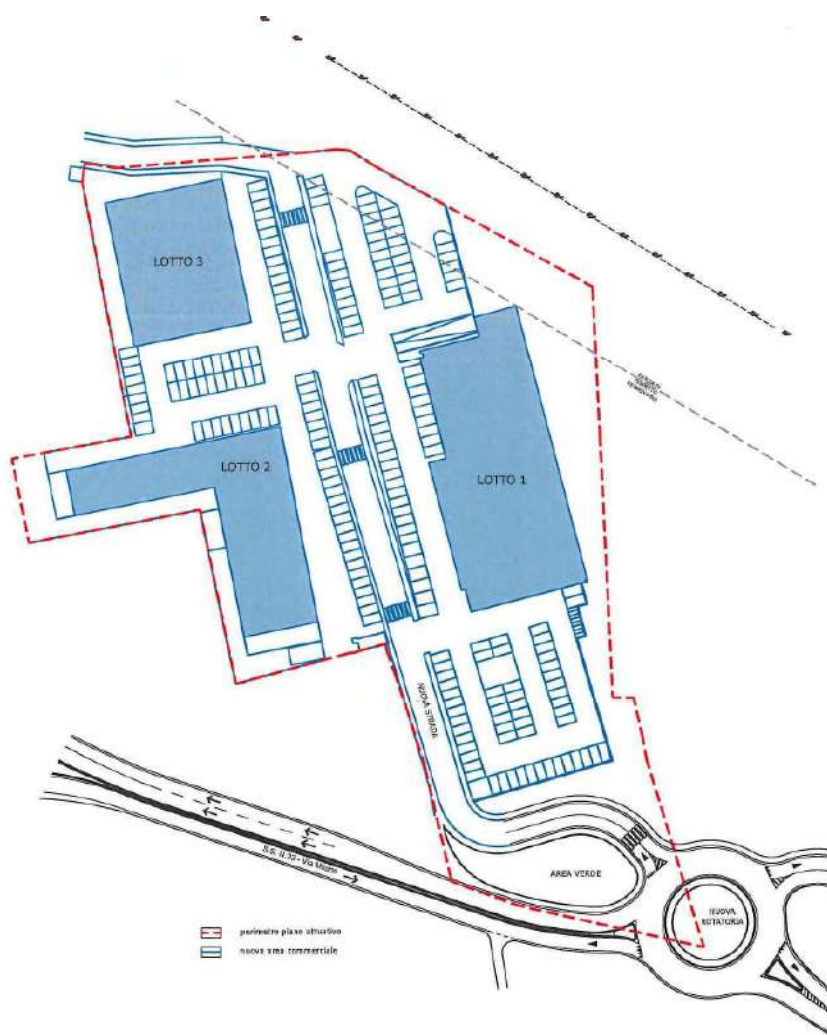
## Destinazioni d'uso ammesse

<i>Zone indicate nel Piano delle Regole. PGT vigente e sua Variante parziale</i>	<i>PGT vigente</i>	<i>Variante Parziale</i>
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

## SLP commerciale (*sales area*) e non commerciale (*storage/office e wall*)

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 - Insediamenti terziari e commerciali** - mentre la **superficie non commerciale** (storage/office/delivery e wall) **scaturisce dalla destinazione urbanistica D1 - Insediamenti industriali ed artigianali** - come meglio evidenziato nello specchietto che qui di seguito si riporta, anche in raffronto con la Variante parziale adottata.



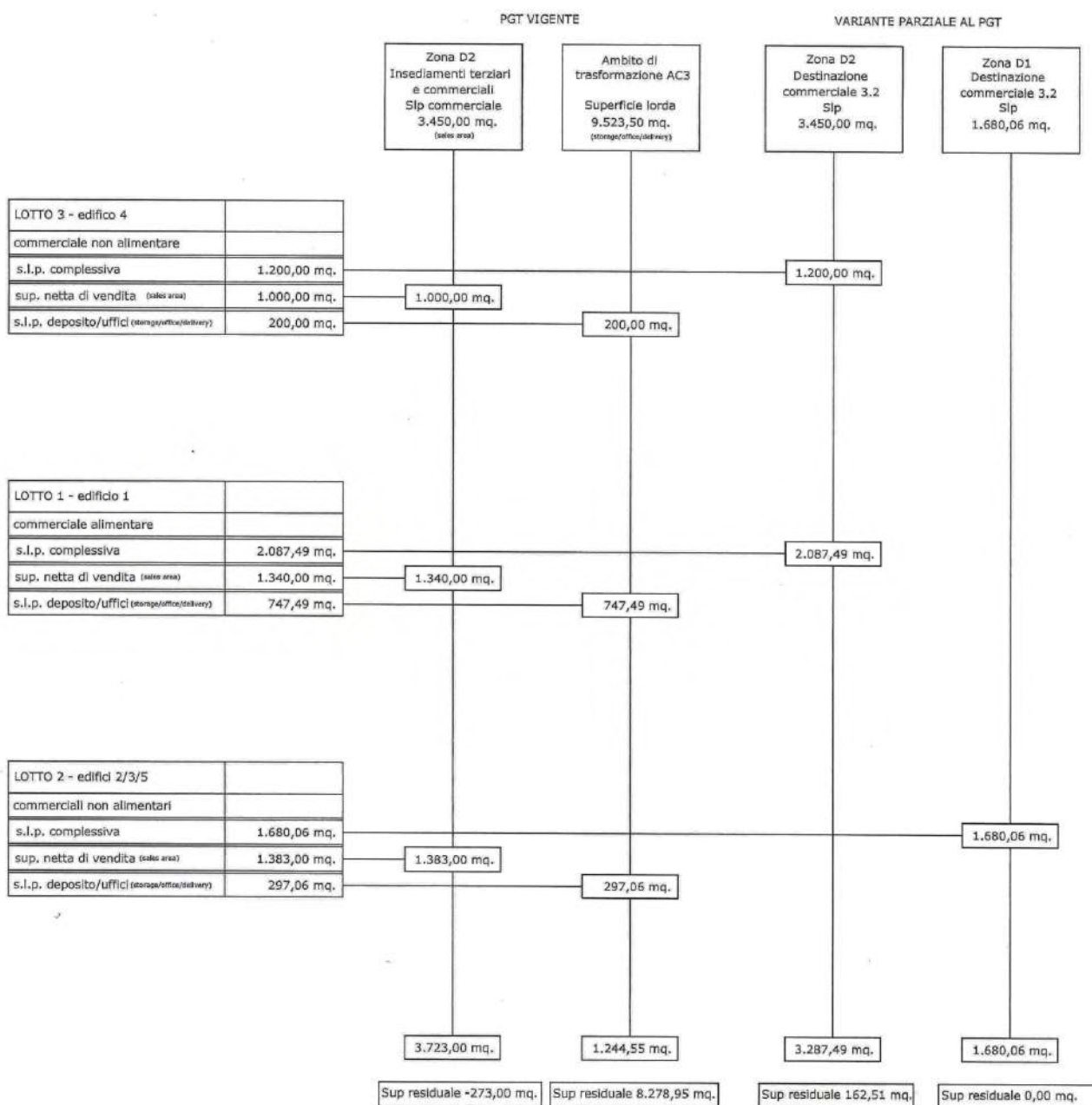
### Individuazione dei Lotti:

**Lotto (1) Ovest - Nuovo edificio**

**Lotto (2) Est - Ristrutturando edificio**

**Lotto (3) Est - Nuovo edificio**

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permesso di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.



**Tabella della ripartizione della superficie commerciale (sales area) e della superficie non commerciale (storage/offece/delivery e wall) tra le destinazioni urbanistiche (D2) - Insempiamenti commerciali - e D1 - Insempiamenti industriali ed artigianali.**

**La Variante parziale al PGT vigente, permette nella destinazione urbanistica (D1), l'insempiamento di attività commerciali di vendita e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.**

Vedi **Tavola U10\_V2** - (tavola 20 di 45) - Distribuzione nei lotti della superficie commerciale derivante dalla destinazione di piano previste dal PGT vigente e dalla sua Variante parziale.

## Calcolo dei parcheggi minimi a standard

Dotazione di servizi per strutture di vendita medio piccola (MSLP)

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.

[art. 52 - DOTAZIONE di SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO - punto 3) - Piano delle Regole.]

Verifica dello standard di piano.

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.
5.106,66 mq. > 4.967,55 mq.	

### Verifica Variante Parziale.

Metodo di calcolo modificato

Vedi **Tavola U06\_V2** - (tavola 16 di 45) – Distribuzione grafico analitica indici di piano.

Superficie fondiaria (Sf). Superficie lorda di pavimento (Slp).

Vedi **Tavola U08\_V2** - (tavola 18 di 45) – Distribuzione grafico analitica indici di piano.

Superficie legge 122 Tognoli, superficie standard parcheggi pubblici.

**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.**

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_PerMESSO di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

## Verifica parcheggi minimi Legge Tognoli

### Verifica PGT vigente

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.

[Art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale.]

Verifica Legge Tognoli.

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.
2.272,78 mq. > 1.490,27 mq.	

### Verifica Variante Parziale.

Metodo di calcolo non modificato.

Vedi **Tavola U06\_V2** - (tavola 16 di 45) – Distribuzione grafico analitica indici di piano.

Superficie fondiaria (Sf). Superficie lorda di pavimento (Slp).

Vedi **Tavola U08\_V2** - (tavola 18 di 45) – Distribuzione grafico analitica indici di piano.

Superficie legge 122 Tognoli, superficie standard parcheggi pubblici.

## Verifica della superficie permeabile (Sp)

### Verifica PGT vigente

E' la quota di superficie fondiaria Sf (superficie territoriale St nei comparti X) 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.

[ART. 2 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E VALORI DEI PARAMETRI DI ZONA - punto m) - Piano delle Regole del PGT.]

Verifica superficie permeabile.

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

### Verifica Variante Parziale.

Metodo di calcolo non modificato

Vedi **Tavola U06\_V2** - (tavola 16 di 45) – Distribuzione grafico analitica indici di piano.  
 Superficie fondiaria (Sf). Superficie lorda di pavimento (Slp).

Vedi **Tavola U07\_V2** - (tavola 17 di 45) – Distribuzione grafico analitica indici di piano.  
 Superficie permeabile (Sp). Superficie coperta (Sc).



## Verifica del rapporto di copertura (Rc)

### Verifica PGT vigente

E' la quota di superficie fondiaria Sf che può essere coperta dall'edificazione (vedi superficie coperta Sc).

[ART. 2 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E VALORI DEI PARAMETRI DI ZONA - punto g) - Piano delle Regole del PGT.]

Verifica del rapporto di copertura.

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

### Verifica Variante Parziale.

Metodo di calcolo non modificato

Vedi **Tavola U06\_V2** - (tavola 16 di 45) – Distribuzione grafico analitica indici di piano.  
 Superficie fondiaria (Sf). Superficie lorda di pavimento (Slp).

Vedi **Tavola U07\_V2** - (tavola 17 di 45) – Distribuzione grafico analitica indici di piano.  
 Superficie permeabile (Sp). Superficie coperta (Sc).

## Verifica parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico (Art. 18 del PdR)

### Verifica PGT vigente

“ [...] Ciascun intervento deve assicurare al suo interno un'adeguata dotazione di spazi pubblici e/o di interesse generale destinati a servizi, attrezzature, parcheggi ecc., da commisurare al carico insediativo previsto e da calcolare secondo i disposti di legge per ciascun settore e/o comparto produttivo.

Nell'ambito dei piani attuativi, questa dotazione 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.

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.]

Verifica del rapporto di copertura.

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

Vedi **Tavola U02\_V2** - (tavola 12 di 45) – Distribuzione analitica della superficie territoriale (St) del redigendo Piano Attuativo unitario. Sovrapposizione aerofotogrammetrico/layout di progetto.

Vedi **Tavola U09\_V2** - (tavola 19 di 45) – Distribuzione grafico analitica indici di piano.

Superficie parcheggi pubblici Art. 18 del PdR. Tabelle finali delle verifiche e dei parametri edilizi e dello standard di Piano.

## Verifica della distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade

### Dc: Distanza dai confini (m):

E' la distanza della superficie coperta Sc di un edificio dai confini di proprietà. Tutti i fabbricati accessori quali servizi tecnici e porticati della voce "Superficie lorda di pavimento", non congiunti all'edificio principale, devono rispettare la distanza di 3 m dai confini di proprietà e di 5 m dalle strade, con la sola eccezione per le autorimesse per le quali è ammessa la realizzazione di queste ultime anche a confine di proprietà (per le H ammesse, vedi comma 2 dell'ART. 10 delle presenti N.T.A.), mantenendo però la distanza dalle strade. In tutti i casi in cui la normativa prevede che gli interventi edilizi si attuino tramite PE, PR, PdC CONVENZIONATI o altre forme di convenzione, il vincolo di distacco dalle strade può essere invece definito nell'ambito delle singole convenzioni, nel rispetto di quanto previsto dal DM 1444/68 in relazione alla distanza stradale.

### Df: Distanza tra fabbricati (m):

E' la distanza tra le pareti finestrate di un edificio e le pareti degli edifici vicini. Per edificio vicino si intende quello fronteggiante.

### Ds: Distanza dalle strade (m):

E' la distanza della superficie coperta Sc di un edificio dai cigli stradali, compreso quella determinata dalle autorimesse pertinenziali e non, ad eccezione di quelle completamente interrato rispetto alla quota stradale. Vigono sempre i disposti del DPR 16.12.92 n.495 e successive modificazioni, nel rispetto di quanto previsto dal DM 1444/68 in relazione alla distanza stradale.

[ART. 2 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E VALORI DEI PARAMETRI DI ZONA - punto q), r) e s) - Piano delle Regole del PGT.]

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.**

## Verifica dell'altezza dei fabbricati

### d) H: Altezza dei fabbricati (m):

E' la distanza in verticale tra la quota di spiccato Qs di un edificio e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, ovvero del colmo in caso di coperture inclinate con sottotetto abitabile; per gli edifici non residenziali l'H è il piano di appoggio della copertura prefabbricata.

[ART. 2 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E VALORI DEI PARAMETRI DI ZONA - punto d) - Piano delle Regole del PGT.]

(B) Per i fabbricati principali 15 ml. max

(C) Per i fabbricati secondari 10 ml. max

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.

## **Accessibilità. Superamento delle barriere architettoniche**

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.

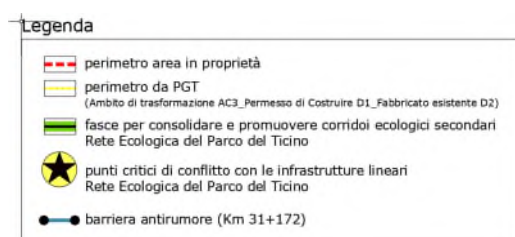
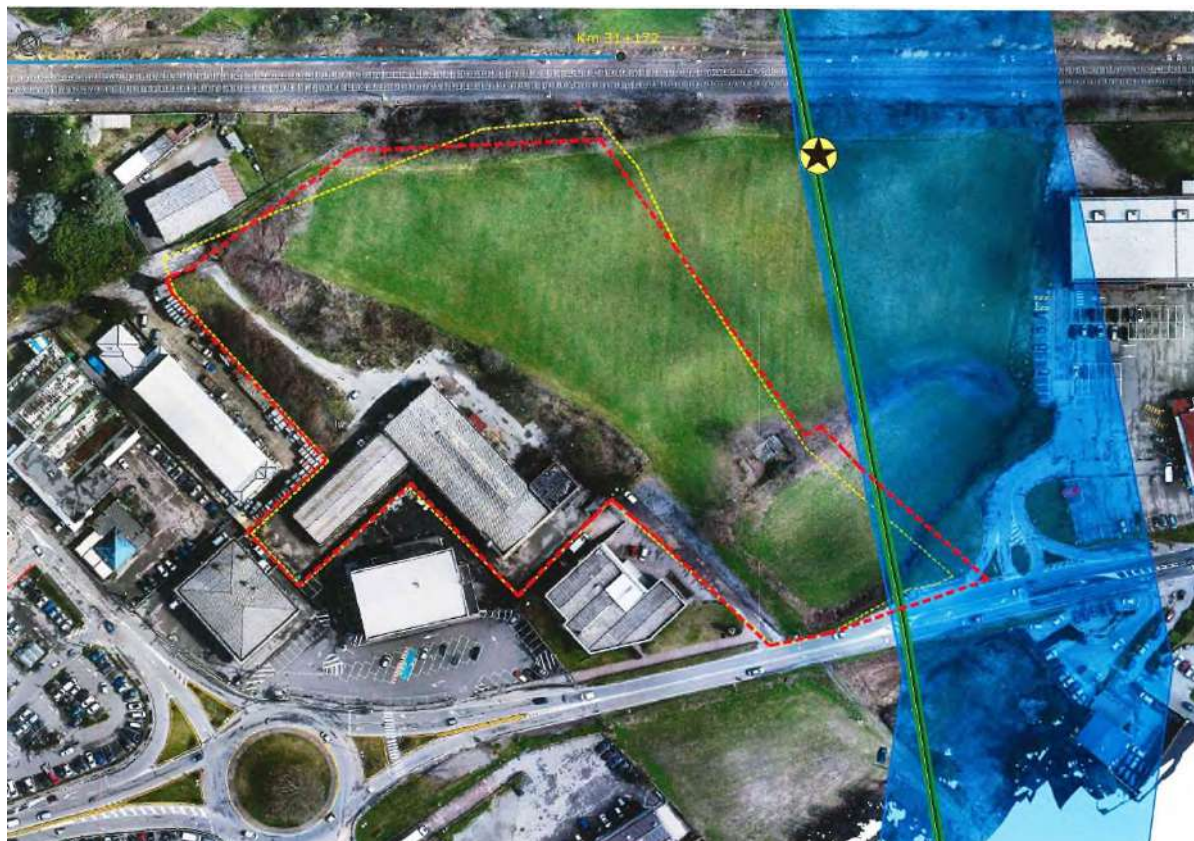
### 3) Parcheggi

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

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissivo di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

## Passaggio faunistico

Il Piano Attuativo unitario in variante al PGT, individua il tracciato più opportuno 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**.



Nel colore blu il vincolo prescrittivo della bretella Besnate Malpensa/S-20

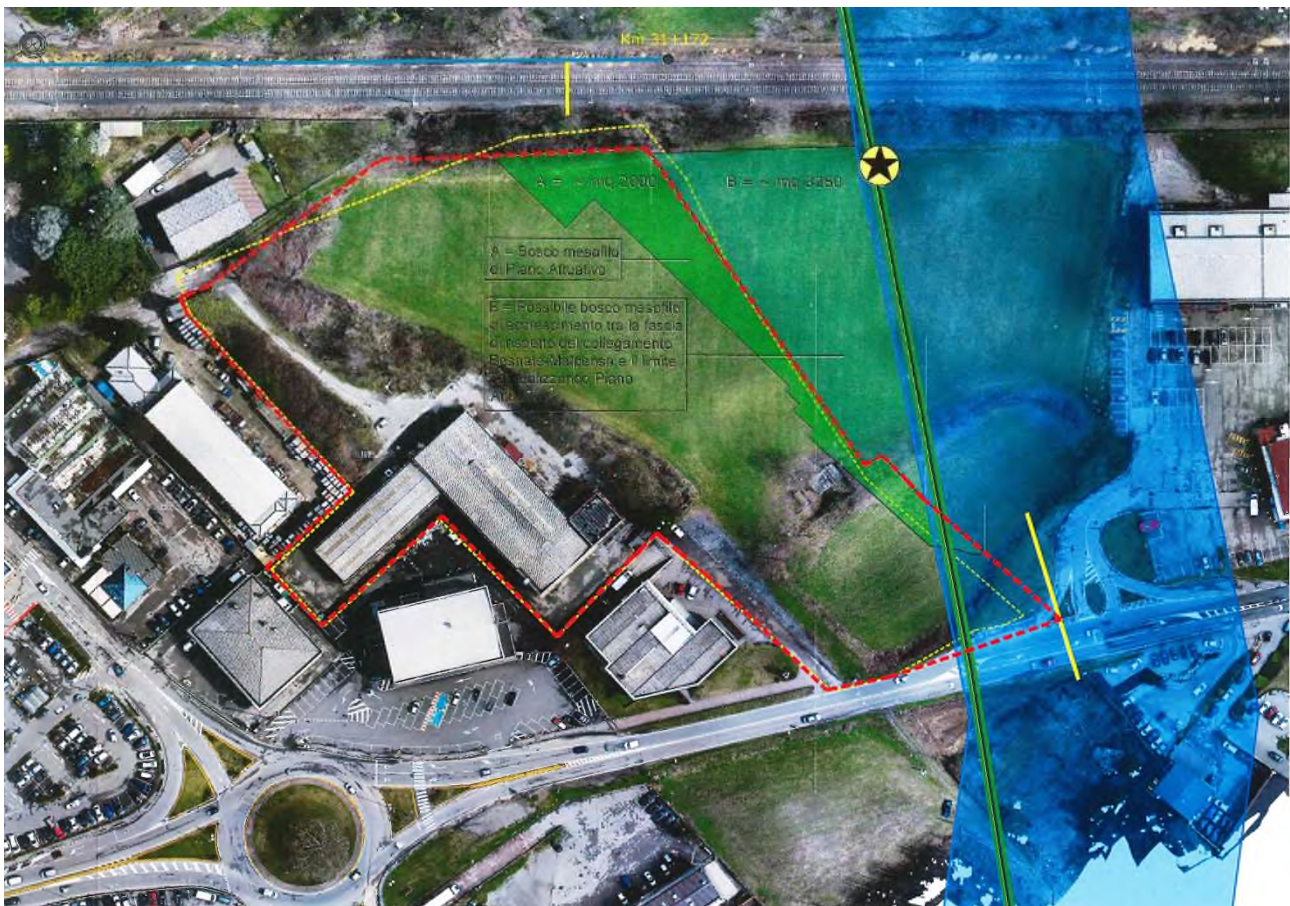
Qui si riporta il passaggio faunistico pianistico individuato di cui si è tenuto conto nel progetto del Piano Attuativo in variante al PGT vigente e alla sua variante adottata, e più precisamente la sua realizzazione mediante **due varchi di deframmentazione** delle due infrastrutture trasportistiche che oggi negano la continuità fisica del corridoio ecologico. Più precisamente il varco di attraversamento dell'infrastruttura lineare del Sempione posto al disotto della realizzanda rotatoria, sarà del tipo con scavo a cielo aperto realizzato

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissivo di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

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 m2 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.



Legenda

	perimetro area in proprietà
	perimetro da PGT (Ambito di trasformazione AC3_Permissivo di Costruire D1_Fabbricato esistente D2)
	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
	barriera antirumore (Km 31+172)
	corridoio di salvaguardia infrastrutturale
	diaframmi faunistici

---

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

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 m2 circa**, piantumando l'area a verde residuale tra il limite superiore della scarpata stradale del sottovia ferroviario e il confine del piano attuativo.

*(Vedasi Allegato Q – Parco del Ticino. Promozione corridoio ecologico.)*

Vedi **Tavola U05\_V1** - *(tavola 15 di 45)* – Immagine geo referenziata. Individuazione perimetro di intervento, perimetro PGT e asse corridoio ecologico, corridoio di salvaguardia PTCP e barriera fonoassorbente RFI

Vedi **Tavola V09\_V2** - *(tavola 45 di 45)* – Opere complementari – Rotatoria di Via Milano (SS. 33). Opere a verde e continuità faunistica.



## Viabilità

### **Ampliamenti stradali di PGT previsti all'interno del vincolo prescrittivo del collegamento Besnate-Malpensa/S-20**

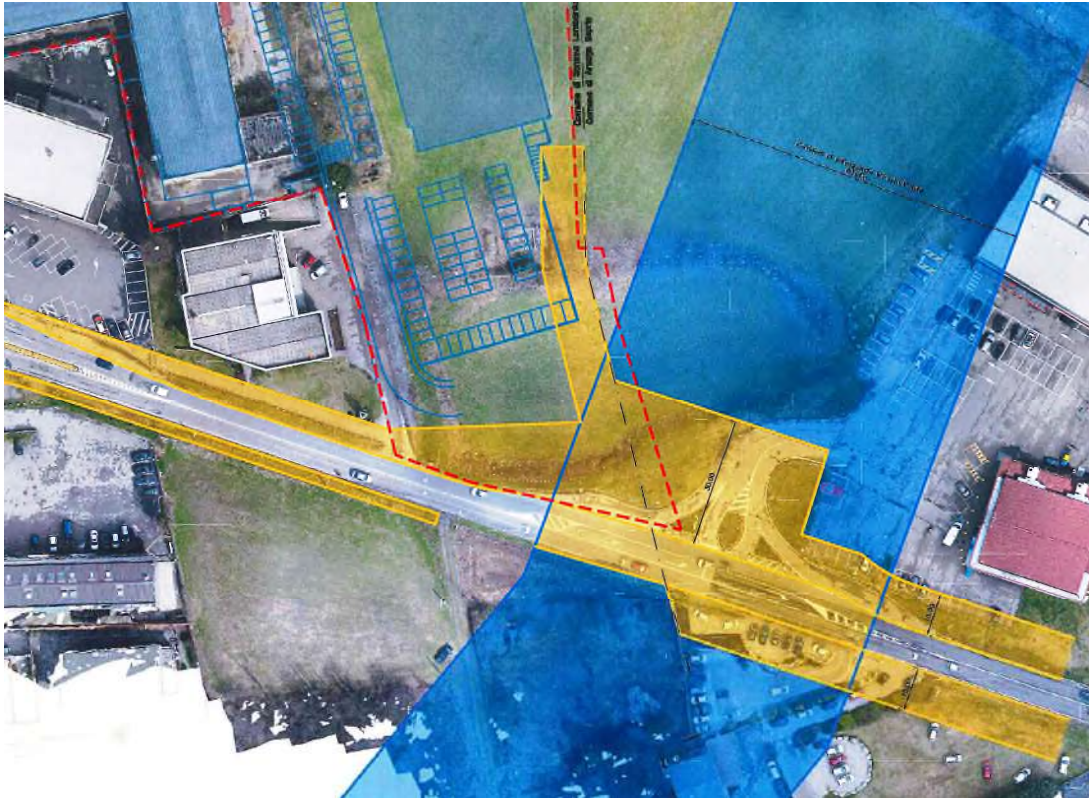
L'area oggetto del realizzando Piano Attuativo si affaccia su di una viabilità esistente di alta percorribilità (SS. 33 del Sempione), e la sua perimetrazione si sovrappone parzialmente all'intersezione tra la stessa arteria principale e la viabilità di accesso ad attività commerciali ubicate nel comparto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

Le indicazioni pianistiche sia del PGT del comune di Somma Lombardo che di quello di Arsago Seprio, **significano aree per ampliamento stradale all'interno del vincolo prescrittivo del collegamento Besnate-Malpensa/S-20.**

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.

Nella redazione del Piano, si è 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*), **sia quanto auspicato dall'assessore Ilaria Ceriani** e procedere ad una 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 rotatoria da realizzarsi all'interno degli ampliamenti stradali previsti dai due Piano di Governo del Territorio.**

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



**Gli ampliamenti stradali previsti dai PGT di Somma Lombardo ed Arsago Seprio all'interno del vincolo prescrittivo della bretella Besnate\_Malpensa/S-20.**

Vedi **Tavola L05\_V2** - (*tavola 05 di 45*) – Immagine degli ampliamenti stradali previsti dal PGT di Somma Lombardo e Arsago Seprio all'interno del corridoio di salvaguardia infrastrutturale.

## La nuova rotatoria sull'asta del Sempione

Le dimensioni della nuova rotatoria presentano un diametro esterno di 40 ml. e una larghezza della corona rotatoria pari a 8 m di superficie pavimentata.

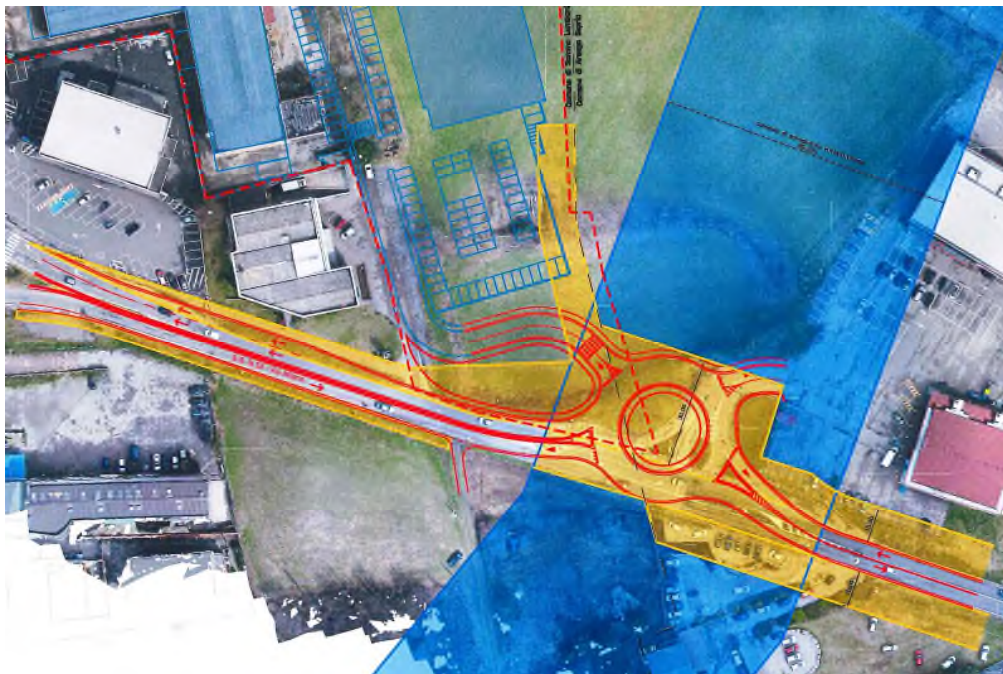
L'intervento prevede inoltre, la realizzazione di una nuova corsia da 3.50 ml. in affiancamento all'attuale, sul lato nord, a collegamento della doppia corsia d'ingresso alla rotatoria esistente.

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

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.**

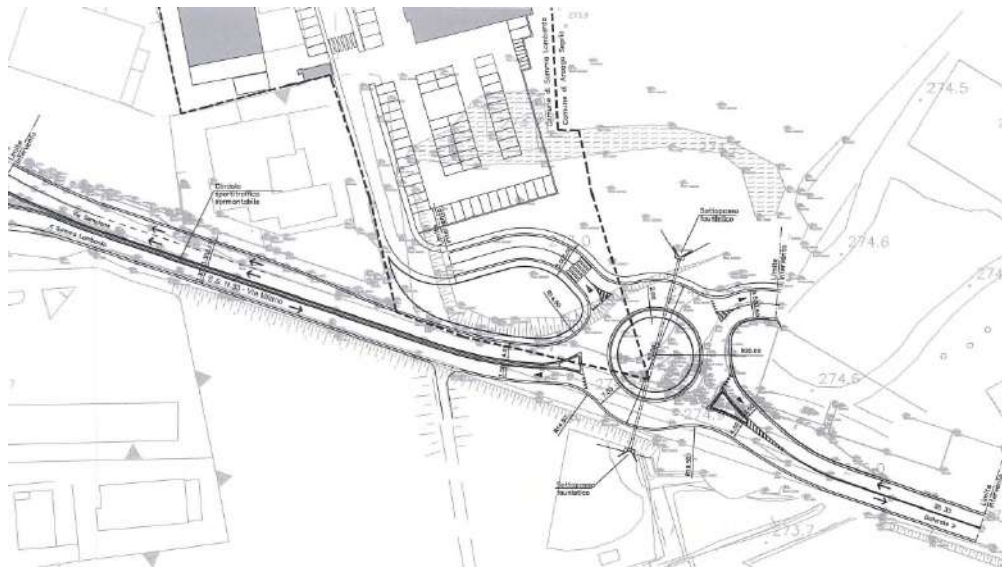
L'intervento è completato dall'inserimento di tutte le opere complementari (smaltimento acque di piattaforma, segnaletica orizzontale e verticale, impianto di illuminazione e barriere di sicurezza) necessarie al buon funzionamento delle opere in progetto.

L'opera verrà eseguita conformemente al dettato per la realizzazione di opera pubblica, ed in particolare soggetta al Capitolato Speciale di Appalto per opere stradali redatto in conformità a quanto disposto dal D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»."

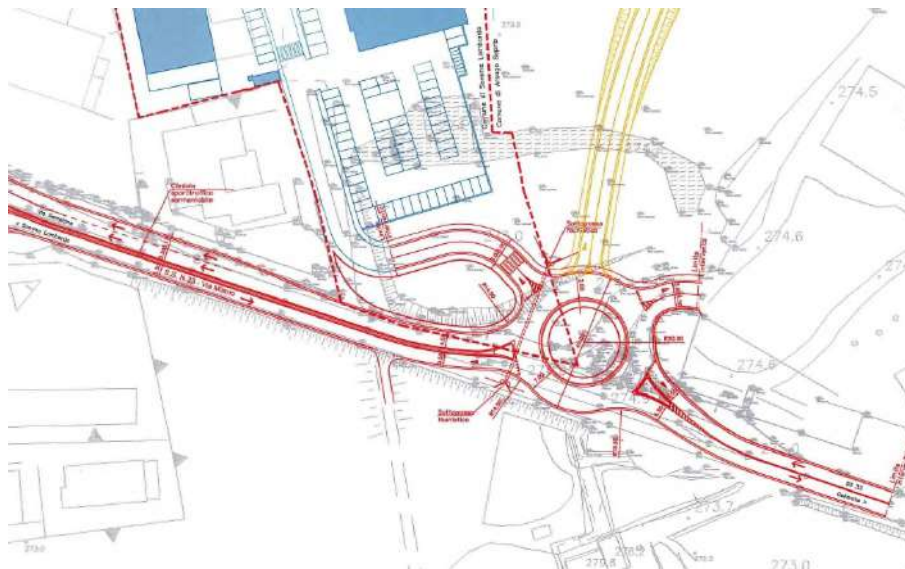


La rotatoria posizionata all'interno del limite degli ampliamenti stradali previsti dai PGT.

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_PerMESSO di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.



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).



Vedi **Tavola V04\_V2** - (tavola 40 di 45) – Parte stradale – Rotatoria Via Milano (SS. 33) – Planimetria sovrapposizione.

Vedi **Tavola V05\_V2** - (tavola 41 di 45) – Parte stradale – Rotatoria Via Milano (SS. 33) – Planimetria stato di progetto.

## La nuova strada interna di piano attuativo.

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

La nuova strada è elemento del disegno pianificatorio 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.

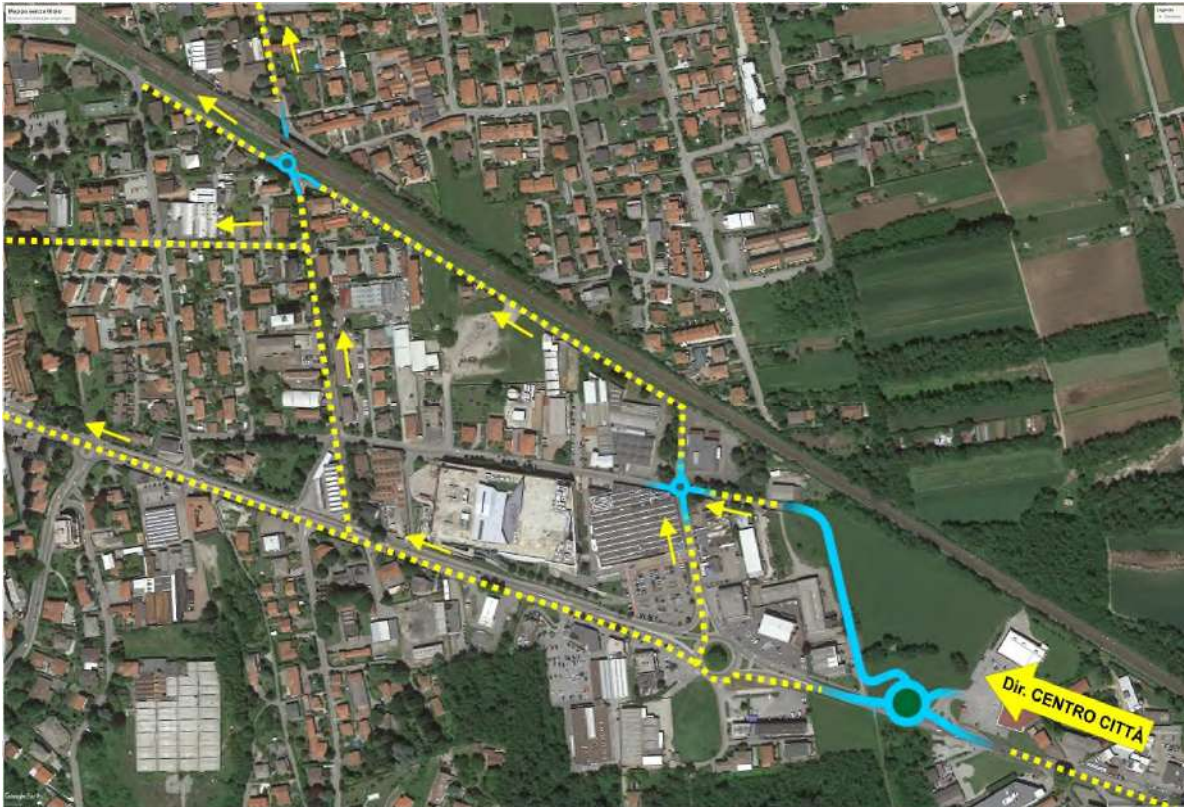
Questo nuovo tratto stradale a due corsie, della lunghezza di ml. 250,00 e della larghezza di ml. 7,00 a cui si affiancheranno dei marciapiedi della larghezza di ml. 1,50, costituirà all'interno del sistema viabilistico cittadino una nuova percorrenza sia per l'ingresso e sia l'uscita dalla Città con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



**La nuova viabilità di Piano Attuativo unitario in variante al PGT.**

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_PerMESSO di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.



**La nuova viabilità di Piano Attuativo unitario in variante al PGT inserita nel contesto più ampio della percorrenza cittadina.**

L'opera verrà eseguita conformemente al dettato per la realizzazione di opera pubblica, ed in particolare soggetta al Capitolato Speciale di Appalto per opere stradali redatto in conformità a quanto disposto dal D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»."

L'intervento viabilistico sarà completato dall'inserimento di tutte le opere complementari quali:

- smaltimento acque (secondo le indicazioni di ALFA Srl.)
- segnaletica orizzontale e verticale (conforme al Codice della Strada)
- impianto di illuminazione (conforme al PRIC)

il tutto necessario al buon funzionamento delle opere in progetto.

## Coerenza con il PGT vigente

### Verifica di coerenza interna

Il Piano Attuativo unitario in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale oggetto delle presente verifica a VAS è in linea con gli obiettivi enunciati nel PGT vigente e nella sua Variante parziale per il sistema dei servizi, delle infrastrutture e del sistema socio-economico .

#### Rispetto al sistema ambientale

1) Contenere i consumi energetici per la diminuzione dell'inquinamento atmosferico (energia e diminuzione del livello delle emissioni). (*Documento di Piano del PGT vigente*)

#### Rispetto al sistema urbano

8) 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 della città. (*Documento di Piano del PGT vigente*)

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 a da conformarsi: Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire D2\_ Fabbricato esistente D1. (*Documento di Piano - Piano delle Regole del PGT vigente*)

**Di conseguenza il piano attuativo in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale, non costituisce consumo di suolo e non contribuisce ad un'ulteriore frastagliamento del margine urbano con conseguente dispersione insediativa.**

Alla base della riorganizzazione delle aree in oggetto (proposta di piano unitario di iniziativa privata), è stata posta un'attenta 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, sia alle indicazioni pianistiche che territoriali, 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. (*Infra pag. 47 e seguenti*)

I temi della fruibilità e della viabilità sono maggiormente approfonditi nei paragrafi successivi e nelle relazioni allegate.

Il trasferimento della struttura commerciale esistente LIDL, ora ubicata in Via Milano 142, e la riorganizzazione dei parcheggi pertinenti è in linea con le politiche del PGT

vigente e alla sua Variante parziale, che favoriscono la riqualificazione delle strutture esistenti e l'espansione di nuove attività commerciali.

Il Piano Attuativo in variante al PGT è stato verificato con riferimento:

1. Al Piano di rischio di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea che individua quattro Zone di Tutela (A, B, C, D).
2. Al Piano di Classificazione Acustica, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 31.05.2013.
3. Al progetto preliminare dell'Illuminazione Pubblica Comunale, ai sensi del D.Lgs. 163 del 12.04.2006.
4. Al Piano Urbano dei Sotto servizi, redatto, ai sensi dei dettami normativi previsti dalla Legge Regionale L.R.12/2003 e Legge Regionale 12/2005.

In considerazione di quanto sopra affermato, e dopo un approfondita verifica di coerenza interna effettuata mettendo in correlazione gli obiettivi e le strategie di azione per la realizzazione del Piano Attuativo in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale con le azioni e gli obiettivi di PGT e della sua Variante parziale, si può affermare che non vi sono azioni di piano attuativo non correlate ad almeno un obiettivo di PGT vigente e della sua Variante parziale.

## Verifica di coerenza esterna

Il comune di Somma Lombardo:

1. Rientra nell'ambito del "*Sistema metropolitano lombardo*" con forte presenza di aree di frangia destrutturate (PPR).
2. Si colloca nell'area della "*Pianura Padana Lombarda e Oltrepò Pavese*" - Codice settore 10 - Basso Verbano (RER).
3. E' inserito nella zona (A) di zonizzazione della qualità dell'aria di cui alla DGR. 30.11.2011, n. 2605, (PRQA, PRIA), che corrisponde a quella parte di territorio regionale nella quale non sono rispettati gli standard di qualità stabiliti dal DPCM 28/03/1983 e dal DPR 203/1988, ora ricompresi nel DM. 60/2002 (per SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, CO e BTX), e nel D.Lgs. 183/2004 (relativamente all'O<sub>3</sub>) in quanto caratterizzata da densità abitativa ed emissiva elevata, tuttavia inferiore a quella degli agglomerati, e da consistente attività industriale.  
I territori in zona (A) risultano caratterizzati da una situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione).
4. E' incluso nel perimetro del Parco lombardo della Valle del Ticino, ed è assoggettato alle norme ed alle prescrizioni del vigente PTC.  
Le parti del territorio comprendenti gli aggregati urbani dei singoli comuni, le loro frazioni ed altre aree funzionali ad un equilibrato sviluppo urbanistico sono considerate aree IC (Iniziativa Comunale orientata).
5. E' individuato dal PTCP quale polo di riferimento per la conurbazione a carattere lineare insieme a Sesto Calende, Gallarate e Busto Arsizio e quindi assoggettato ad indirizzi generali e specifici.



6. Dal punto di vista ambientale, il Comune è inoltre identificato come: Aree critiche (n. 8) della rete ecologica provinciale, ovvero porzioni del territorio che presentano seri problemi ai fini del mantenimento della continuità ecologica e di qualità ambientale accettabile per la rete.
7. Il comune di Somma Lombardo è inserito nella tratta ferroviaria GALLARATE-DOMODOSSOLA. Essendo la tratta stessa inclusa nell'elenco degli assi principali del Piano di contenimento ed abbattimento del rumore, oggetto di mappatura e di piano di azione ai sensi del D.lgs 194/05 , nell'anno 2018 sono state confermate le risultanze del piano di risanamento redatto secondo il DM Ambiente 29.11.2000. Il tutto in ottemperanza al Decreto Legislativo n. 194/2005 ("Attuazione della direttiva 2002/49/CE relativa alla determinazione e alla gestione del rumore ambientale"), che richiede ai gestori infrastrutture di elaborare ogni 5 anni, sulla base di dati di traffico aggiornati, una nuova mappatura acustica ed un nuovo piano d'azione per gli assi ferroviari principali con più di 30.000 convogli all'anno.

All'interno della VAS del PGT di Somma Lombardo e della sua Variante parziale è stata effettuata una verifica di coerenza esterna rispetto agli obiettivi di carattere ambientale individuati all'interno della VAS del PTCP della Provincia di Varese, il quale garantisce la coerenza con gli strumenti di pianificazione a livello regionale.

Nell'ambito della coerenza esterna, si è effettuata verifica con gli obiettivi del PTCPT del Parco del Ticino.

Nessun assunto del Piano Attuativo in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale appare incoerente e/o incompatibile con i criteri di sostenibilità sovraordinati.

Il Piano Attuativo unitario in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale, oggetto delle presente verifica a VAS è, **pertanto, coerente nelle sue azioni di piano con riguardo al quadro normativo sovraordinato.**

## Valutazione ambientale preliminare

### TERRA

#### Indagine ambientale preliminare

*Dalla relazione "Indagini preliminari ambientali" a firma del dott. geologo Marco Daguati.*

L'indagine ambientale preliminare che si andrà ad eseguire, costituisce la verifica volta ad accertare che sull'area non siano presenti passività ambientali derivanti dal suo pregresso utilizzo.

Le indagini ambientali che si andranno ad eseguire saranno rappresentative dell'intero sito, e il numero e il posizionamento dei punti di indagine verrà definito sia sulla base di un criterio di generale rappresentatività, sia in base a centri di pericolo o zone potenzialmente critiche.

Le indagini saranno rappresentative delle matrici naturali e/o antropiche più superficiali, in quanto quelle maggiormente esposte alla pressione antropica pregressa; sulla scorta dell'utilizzo pregresso dell'insediamento, verrà definito il set-analitico di riferimento. Qualora all'esito delle indagini si riscontri la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV Dlgs 152/06, "CSC"), esso verrà tempestivamente comunicato agli Enti competenti ai sensi dell'art. 242 del L.gs. 152/06.

#### La conversione urbanistica dei terreni pertinenziali della fonderia leggera.

*Dalla relazione "Indagini preliminari ambientali" a firma del dott. geologo Marco Daguati.*

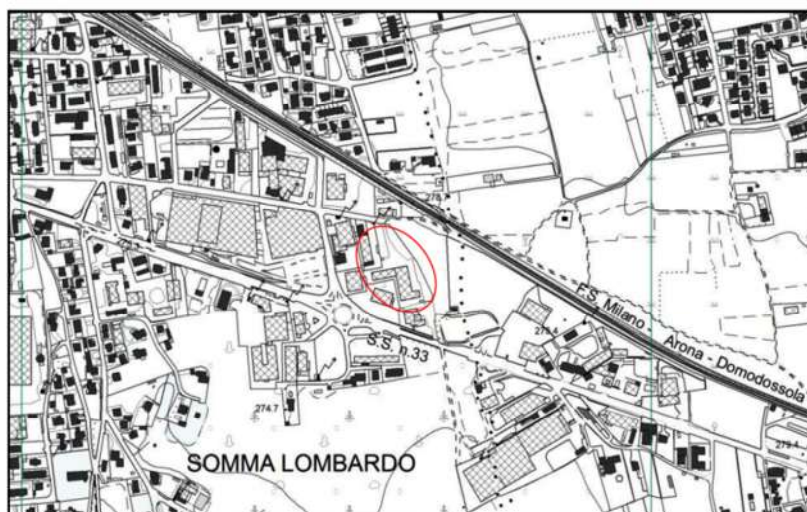
Le indagini eseguite hanno interessato unicamente le aree verdi esterne (mai coinvolte nelle attività produttive), in quanto soggette a piano attuativo e a variante urbanistica. L'interno dei fabbricati del reparto produttivo (attualmente occupato dai vecchi impianti di produzione che impediscono la corretta esecuzione delle indagini geognostiche), verrà analizzato, previo sgombero dell'area, prima della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire per il riutilizzo del fabbricato stesso (si prevede la ristrutturazione edilizia dell'edificio).

#### Inquadramento territoriale e urbanistico

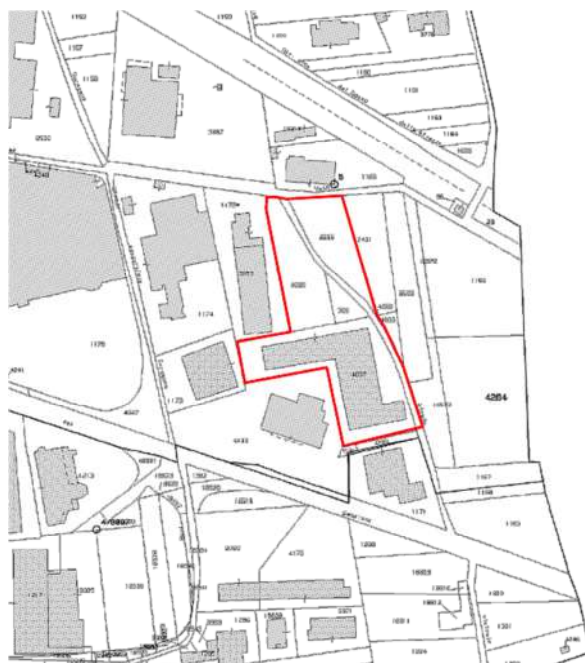
L'area oggetto della presente indagine è ubicata nel settore Sud-orientale del Comune di Somma Lombardo (VA), in via Albania n. 60, ed è distinta in mappa al Foglio n. 906, mappali 4007, 4005, 763, e 2296 .

E' riferita all'area pertinenziale dell'ex fonderia leggera ed ai mappali facenti parte del perimetro dell'azienda, urbanisticamente individuati: **edificio in Zona D1 insediamenti artigianali e industriali per 3.608,00 mq. e in parte in AC3 Ambiti di trasformazione per 2.600 mq.**

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



**Individuazione dell'area ex fonderia leggera.**



**Estratto catastale - Foglio n. 906**

**Inquadramento geologico e idrogeologico dell'area**

Il territorio in esame si colloca nel settore dell'Alta Pianura lombarda compreso tra i fiumi Ticino e Olona, a sud della zona dei laghi prealpini del Varesotto, e si sviluppa su depositi quaternari disposti in terrazzi sovrapposti con direzioni grossomodo coincidenti con il corso degli attuali fiumi.

Il succedersi di periodi caratterizzati da climi molto differenti, da freddo a temperato caldo, scanditi da momenti di avanzata e ritiro dei ghiacciai alpini, ha portato alla creazione di diversi terrazzi climatici di tipo fluvio-glaciale. Quest'ultimi sono incisi da larghe valli fluviali oloceniche sul cui fondo si sono deposte le alluvioni recenti degli attuali corsi d'acqua.

I terreni di substrato dell'area appartengono all' Unità di Casorate Sempione (datata al Riss), costituiti da depositi morenici (accumuli eterogenei di ghiaia, ciottoli e massi con matrice sabbioso-limosa) con una spessa copertura superficiale derivante da fenomeni di alterazione.

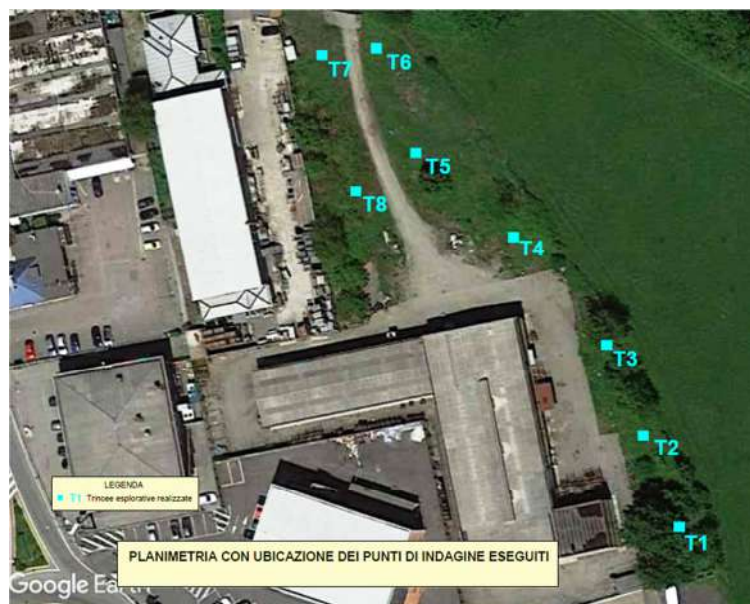
Dal punto di vista idrogeologico, secondo lo studio del PGT, il territorio in esame è localizzato in corrispondenza di un'area a elevata permeabilità correlata con fenomeni di denudamento antropico".

La carta Idrogeologica del PGT evidenzia una quota piezometrica di circa 196 m s.l.m. (che si traduce in una soggiacenza della falda di circa 80 m dal p.c.), e una direzione di flusso delle acque sotterranee orientata verso quadranti meridionali.

### Indagini eseguite

L'indagine sulle aree verdi esterne al reparto produttivo è stata eseguita al fine di:

1. osservare e descrivere il profilo stratigrafico nei primi metri di profondità (verificando, inoltre, la presenza o meno di materiali di riporto);
2. accertare l'assenza di fenomeni macroscopici di alterazione del terreno nella porzione maggiormente esposta alla pressione antropica;
3. verificare la presenza o meno di rifiuti.



Planimetria con ubicazione dei punti di indagine eseguiti.

## Risultati delle indagini ambientali eseguite.

Dalle osservazioni effettuate sulle trincee scavate, **non sono emerse evidenze visive e/o organolettiche che possano indicare una compromissione qualitativa delle matrici ambientali investigate, né sono stati rinvenuti rifiuti interrati e/o abbandonati sulla superficie.**

**Le superfici indagate, inoltre, non sono mai state coinvolte nell'attività produttiva passata, ragione per cui l'indagine eseguita, seppur meramente qualitativa, si ritiene**

**sufficiente per escludere la presenza di eventuali criticità ambientali che possano aver compromesso lo stato qualitativo delle matrici naturali.**

**L'interno del reparto produttivo verrà indagato successivamente, mediante la realizzazione di verticali di indagine in corrispondenza dei potenziali centri di pericolo, con conseguente campionamento ed analisi dei terreni sottostanti la pavimentazione dell'edificio e le sue strette aree pertinenziali.**

**Tali indagini verranno eseguite prima della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire per opere di ristrutturazione con cambio della destinazione d'uso, a causa dell'inaccessibilità della Slp. del fabbricato, ancora occupata dai vecchi impianti di produzione.**

TRINCEA ESPLORATIVA T1				
profondità (m. da p.c.)				Descrizione
Da	0.00	a	0.20	Ghiaia-sabbiosa
Da	0.20	a	2.50	Limo ghiaioso
<i>Falda: non rinvenuta</i>				



Foto 1: Trincea esplorativa T1

## **Inquadramento geologico e morfologico**

*Dalla relazione "Indagini preliminari ambientali" a firma del dott. geologo Marco Daguti.*

L'area in esame si inserisce nel contesto dell'Alta Pianura lombarda ove affiorano solo depositi continentali di natura glaciale e fluvioglaciale disposti su terrazzi con direzione coincidente con il corso degli attuali fiumi (Ticino e Olona), derivati dall'alternanza di episodi di erosione e sedimentazione avvenuta durante tutto il Quaternario.

Il territorio oggetto della presente indagine si presenta come una superficie sub orizzontale ad una quota di circa 260 m s.l.m., modellata nei depositi morenici/fluvioglaciali wurmiani e post-wurmiani.

Per una migliore individuazione delle unità affioranti, in Allegato 1 si riproduce uno stralcio della carta geologica del PGT, dalla quale si evince come i depositi di substrato appartengano all'Unità di Casorate Sempione "ca" (Pleistocene medio- superiore / Riss).

Dal punto di vista litotecnico, gli elaborati del PGT descrivono la presenza di depositi fini a comportamento incoerente, con prevalenza di sabbie limose e diffusa matrice argillosa di scadente capacità portante.

### **Caratteristiche idrogeologiche e piezometria**

Nell'ambito del settore di alta pianura analizzato il sottosuolo è costituito da un materasso alluvionale di natura prevalentemente sabbioso-limoso, in cui i corpi acquiferi sono alternati a successioni impermeabili costituendo un sistema acquifero di tipo "multifalda". Lo studio geologico del P.G.T. descrive, sulla verticale dell'area, un livello piezometrico superiore a 30 m di profondità e una direzione di flusso delle acque sotterranee verso quadranti meridionali

### **Pericolosità idraulica**

Per quanto riguarda l'area in esame, il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), non individua alcun tipo di pericolosità per inondazione dal reticolo idrografico.

### **Valutazioni sismiche locali**

Per quanto concerne la classificazione sismica, secondo la D.g.r. n. X/2129 del 16 luglio 2014 della Regione Lombardia, il Comune di Somma Lombardo appartiene alla zona sismica 4); facendo riferimento allo studio geologico del P.G.T., il sito in esame rientra nello scenario di pericolosità sismica locale Z4c, ovvero "zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche)", nella quale possono verificarsi effetti di amplificazione sismica derivanti dalle caratteristiche litotecniche dei terreni.

### **Vincoli e fattibilità geologica**

L'area di intervento non è interessata da alcun vincolo di natura geologica.

In merito alla fattibilità geologica delle azioni di piano (Allegato 5), il PGT colloca l'area in Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni - Sottoclasse 2A "Aree subpianeggianti o a debole pendenza di natura morenica caratterizzate da assenza di significativi processi evolutivi in atto".

Si rinvia alle prescrizioni operative contenute nel PGT.

## Piano di indagine ambientale

*Dalla relazione "Indagini preliminari ambientali" a firma del dott. geologo Marco Dagupati.*

### Ubicazione e modalità esecutive delle indagini

Si prevede l'esecuzione di dodici verticali di indagine, sette delle quali (S1-S7) verranno realizzate all'interno del reparto produttivo e saranno spinte fino a 5 m di profondità; le restanti cinque (S8-S12) verranno eseguite nell'area cortilizia esterna e approfondite fino a 3 m dal piano campagna.

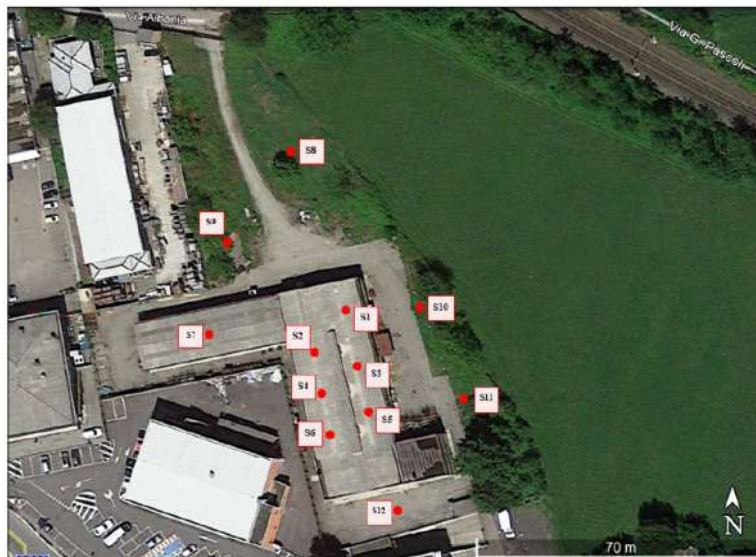
Le indagini saranno eseguite con sonda a carotaggio continuo e a secco, senza l'uso di fluidi di perforazione al fine di ottenere campioni rappresentativi dell'effettivo stato di qualità del sottosuolo, minimizzando il disturbo al terreno in posto ed evitando il dilavamento dei materiali.

Le operazioni di perforazione verranno condotte a velocità tale da evitare il riscaldamento del materiale e sarà controllata l'assenza di perdite di oli, lubrificanti e altre sostanze dai macchinari, dagli impianti e da tutte le attrezzature utilizzate durante il campionamento.

### Modalità di campionamento

Da ciascuna verticale ubicata nell'area interna, sede dell'attività produttiva (S1-S7), si prevede il prelievo di n. 3 campioni relativi al primo metro di terreno naturale, all'ultimo metro di sondaggio e a profondità intermedia; in presenza di riporto, è previsto anche un suo campionamento.

Da ogni sondaggio in area verde/cortilizia (S8-S12), è previsto il prelievo del primo metro di terreno naturale sotto la pavimentazione e/o sotto eventuali riporti presenti; anche in questo caso, in presenza di riporto, è previsto un suo campionamento.



### Analisi di laboratorio

Sui campioni di terreno naturale verrà determinato il set analitico proposto dal DPR 120/2017, al quale si ritiene opportuno aggiungere, sulla base delle informazioni sito

specifiche disponibili, anche la determinazione dei composti glicole etilenico e glicole dietilenico.

Quest'ultime sostanze, infatti, venivano utilizzate nel processo produttivo della fonderia e, seppur non normate dal D.Lgs 152/2006, hanno effetti tossici sull'organismo umano.

I parametri ricercati nei campioni di terreno naturale saranno, pertanto:

- metalli (As, Cd, Co, Cr tot, Cr VI, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn);
- idrocarburi pesanti (C>12);
- BTEXS;
- Idrocarburi Policiclici Aromatici (I.P.A.)
- amianto
- glicole etilenico e glicole dietilenico

Come standard qualitativi di riferimento saranno utilizzate le CSC di cui alla Tab. 1 colonna B (destinazione commerciale/produttiva) stabilite dalla vigente disciplina in materia ambientale.

(Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.).

Sugli eventuali campioni di riporto verrà eseguito il campionamento e l'analisi sia sul "tal quale" senza setacciatura (come da indicazioni fornite dal MATT con nota prot. 13338/TRI del 14/05/2014) per sottoporlo a test di cessione secondo le metodiche di cui al D.M. 5/2/1998, sia sul setacciato per la verifica delle CSC sul secco e verranno determinati i seguenti parametri:

SULL'ELUATO DA TEST DI CESSIONE

- metalli (Al, As, Cd, Co, Cr tot, Cr VI, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn);
- solfati;
- fluoruri.

Come standard qualitativi di riferimento saranno utilizzate le CSC di cui alla Tab. 2 stabilite dalla vigente disciplina in materia ambientale (Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.).

SUL SECCO

- metalli (As, Cd, Co, Cr tot, Cr VI, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn);
- idrocarburi pesanti (C>12);
- BTEXS;
- Idrocarburi Policiclici Aromatici (I.P.A.)
- amianto
- glicole etilenico e glicole dietilenico

Come standard qualitativi di riferimento saranno utilizzate le CSC di cui alla Tab. 1 colonna B (destinazione commerciale) stabilite dalla vigente disciplina in materia ambientale.

(Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.).

Le analisi saranno svolte da Laboratorio accreditato in conformità ai metodi riconducibili al vigente quadro normativo (D.Lgs. 152/2006, D.M. 185/1999, ecc.) o a metodi riconosciuti e validati da organismi internazionali (EPA, UNI, ASTM, ecc.).

Non appena disponibili gli esiti analitici, verrà predisposta specifica relazione illustrativa delle attività svolte corredata da documentazione fotografica e referti analitici.



## ARIA

### Tutele e riferimenti normativi per il settore.

#### The Clean Air Policy Package

La Commissione Europea il 18 dicembre 2013 ha adottato un pacchetto di misure per la qualità dell'aria che comprende diversi elementi, tra cui:

un nuovo programma aria pulita per l'Europa, con misure intese a garantire il conseguimento a breve termine degli obiettivi esistenti e, per il periodo fino al 2030, il raggiungimento di nuovi obiettivi per la qualità dell'aria.

Il pacchetto include anche misure di sostegno per ridurre l'inquinamento atmosferico, con particolare riguardo al miglioramento della qualità dell'aria in città, per sostenere la ricerca e l'innovazione e per promuovere la cooperazione internazionale;

- la revisione della direttiva sui limiti nazionali di emissione che comprende limiti nazionali più rigorosi per i sei inquinanti principali;
- una proposta per una nuova direttiva intesa a ridurre l'inquinamento da impianti di combustione di medie dimensioni, quali impianti che forniscono energia a edifici appartenenti a uno stesso isolato o a edifici di grandi dimensioni, nonché piccoli impianti industriali.

#### Direttiva europea sulla qualità dell'aria 2008/50/CE

La direttiva ha attuato una revisione della legislazione europea in materia di qualità dell'aria ambiente allo scopo di ridurre l'inquinamento a livelli tali da limitare al minimo gli effetti nocivi per la salute umana e per l'ambiente, e di migliorare l'informazione del pubblico sui rischi.

Il testo adottato riunisce di fatto in un'unica Direttiva quattro precedenti Direttive (la 96/62/CE in materia di valutazione e di gestione della qualità dell'aria ambiente; la 1999/30/CE concernente i valori limite di qualità dell'aria ambiente per il biossido di zolfo, il biossido di azoto, gli ossidi di azoto, le particelle e il piombo; la 2000/69/CE concernente i valori limite per il benzene ed il monossido di carbonio nell'aria ambiente; la 2002/3/CE relativa all'ozono nell'aria) e una Decisione del Consiglio (la 97/101/CE, che instaura uno scambio reciproco di informazioni e di dati provenienti dalle reti e dalle singole stazioni di misurazione dell'inquinamento atmosferico negli Stati membri).

Nello specifico la Direttiva intende «evitare, prevenire o ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici nocivi e definire adeguati obiettivi per la qualità dell'aria ambiente», ai fini della tutela della salute umana e dell'ambiente nel suo complesso.

Si tratta, più in particolare, di combattere «alla fonte» l'emissione di inquinanti e di definire misure più efficaci a livello locale, nazionale e comunitario.

Ha inoltre lo scopo di valutare la qualità dell'aria ambiente negli Stati membri sulla base di metodi e criteri comuni, nonché ottenere informazioni per contribuire alla lotta contro l'inquinamento dell'aria e gli effetti nocivi e per monitorare le tendenze a lungo termine e i miglioramenti ottenuti con l'applicazione delle misure nazionali e comunitarie.

#### Decreto Legislativo n. 155/2010.

Attuazione della direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell'aria ambiente e per un'aria più pulita in Europa.

Tale Decreto Legislativo, in vigore dal 30 settembre 2010, costituisce una sorta di "testo unico" sulla qualità dell'aria, abrogando la normativa previgente (D.Lgs.351/99, DM 60/2002, D.Lgs.183/2004, D.Lgs.152/2007, DM 261/2002).

Il Decreto 155/2010 prevede:

- la zonizzazione del territorio in base a densità emissiva, caratteristiche orografiche e meteo-climatiche, grado di urbanizzazione;
- la rilevazione e il monitoraggio del livello di inquinamento atmosferico;
- l'adozione, in caso di superamento dei valori limite, di misure di intervento sulle sorgenti di emissione;
- il miglioramento generale della qualità dell'aria entro il 2020.
- valori limite per le concentrazioni nell'aria ambiente di biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo e PM10;
- le soglie di allarme per le concentrazioni nell'aria ambiente di biossido di zolfo e biossidi di azoto e ozono;
- la soglia di informazione, valori obiettivo e obiettivi a lungo termine per l'ozono;
- il valore limite e il valore obiettivo per il PM2,5;
- i valori obiettivo per le concentrazioni nell'aria ambiente di arsenico, cadmio, nichel e benzo(a)pirene.

#### **Legge regionale 11 dicembre 2006 - n. 24**

Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente.

#### **Piano Regionale degli Interventi per la qualità dell'Aria (PRIA)**

Il PRIA costituisce il nuovo strumento di pianificazione e di programmazione per Regione Lombardia in materia di qualità dell'aria, aggiornando ed integrando quelli già esistenti.

Il PRIA è dunque lo strumento specifico mirato a prevenire l'inquinamento atmosferico e a ridurre le emissioni a tutela della salute e dell'ambiente.

#### **Nella seduta del 6 settembre 2013, con delibera n. 593, la Giunta ha approvato definitivamente il PRIA.**

Il PRIA è predisposto ai sensi della normativa nazionale e regionale:

- il D. lgs n. 155 del 13.08.2010, che ne delinea la struttura e i contenuti;
- la legge regionale n. 24 dell'11.12.2006 "Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente" e la delibera del Consiglio Regionale n. 891 del 6.10.2009, "Indirizzi per la programmazione regionale di risanamento della qualità dell'aria", che ne individuano gli ambiti specifici di applicazione.

L'obiettivo strategico, previsto nella D.C.R. 891/09 e coerente con quanto richiesto dalla norma nazionale, è raggiungere livelli di qualità dell'aria che non comportino rischi o impatti negativi significativi per la salute umana e per l'ambiente.

Gli obiettivi generali della pianificazione e programmazione regionale per la qualità dell'aria sono pertanto:

- rientrare nei valori limite nelle zone e negli agglomerati ove il livello di uno o più inquinanti superi tali riferimenti;

- preservare da peggioramenti nelle zone e negli agglomerati in cui i livelli degli inquinanti siano stabilmente al di sotto dei valori limite.

## Stato attuale della qualità dell'aria

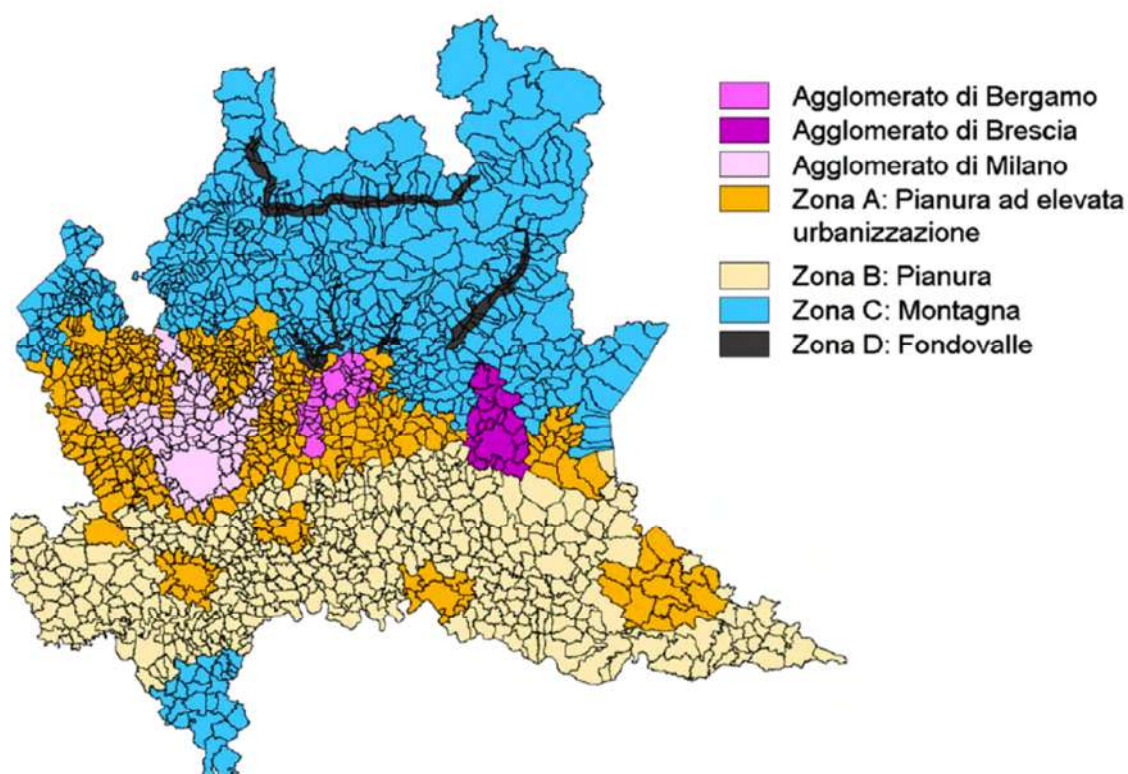
La valutazione della qualità dell'aria in Lombardia è effettuata da ARPA sulla base di una rete di rilevamento costituita da 152 stazioni fisse, integrata dalle informazioni che derivano dalle simulazioni mediante modelli matematici di dispersione, e dai dati dell'inventario delle emissioni IN.EM.AR.

Il monitoraggio strettamente detto si avvale, oltre che della rete di rilevamento, anche di mezzi mobili provvisti di apposita dotazione strumentale, di campionatori portatili di polvere e aria e di altra strumentazione avanzata.

La stima delle emissioni avviene attraverso metodologie indicate dal Progetto CORINAIR dell'Agenzia Europea dell'Ambiente, raccolte ed aggiornate in successive versioni dell'EMEP/EEA Emission Inventory Guidebook.

Ai fini della valutazione della qualità dell'aria, Regione Lombardia ha predisposto la nuova zonizzazione del territorio, come previsto dal D.lgs 155/2010.

Il progettando Piano Attuativo in Variante si colloca all'interno della zona (A) "Pianura ad elevata urbanizzazione".



Nuova zonizzazione ai sensi del D.G.R. 2805/2011 (ARPA Lombardia).

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissivo di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

La normativa prevede, inoltre, un'ulteriore suddivisione della zona C (montagna) per il parametro ozono.

I limiti relativi alla qualità dell'aria stabiliti dal D.lgs 155/2010 sono riportati nella seguente tabella:

INQUINANTE	CONCENTRAZIONE	PERIODO	SUPERAMENTI ANNI PERMESSI	ENTRATA IN VIGORE
PM <sub>2.5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	1 anno	/	Valori obiettivo il 1.1.2010 Valori limite il 1.1.2015
SO <sub>2</sub>	350 µg/m <sup>3</sup>	1 ora	24	1.1.2005
	125 µg/m <sup>3</sup>	24 ore	3	1.1.2005
NO <sub>2</sub> *	200 µg/m <sup>3</sup>	1 ora	18	1.1.2010
	40 µg/m <sup>3</sup>	1 anno	/	1.1.2010
PM <sub>10</sub>	50 µg/m <sup>3</sup>	24 ore	35	1.1.2005
	40 µg/m <sup>3</sup>	1 anno	/	1.1.2005
Piombo (Pb)	0.5 µg/m <sup>3</sup>	1 anno	/	1.1.2005 (si sposta al 1.1.2010 nelle immediate vicinanze di sorgenti industriali specifiche; il valore limite di 1 µg/m <sup>3</sup> è in vigore dal 1.1.2005 al 31.12.2009)
CO	10 mg/m <sup>3</sup>	Massimo giornaliero su media di 8 ore	/	1.1.2005
Benzene *	5 µg/m <sup>3</sup>	1 anno	/	1.1.2010
Ozono	120 µg/m <sup>3</sup>	Massimo giornaliero su media di 8 ore	25 su una media di 3 anni	1.1.2010 **
Arsenico (As)	6 ng/m <sup>3</sup>	1 anno	/	31.12.2012
Cadmio (Cd)	5 ng/m <sup>3</sup>	1 anno	/	31.12.2012
Nickel (Ni)	20 ng/m <sup>3</sup>	1 anno	/	31.12.2012
Idrocarburi policiclici aromatici (IPA)	1 ng/m <sup>3</sup> (espresso come benzo(a)pirene)	1 anno	/	31.12.2012

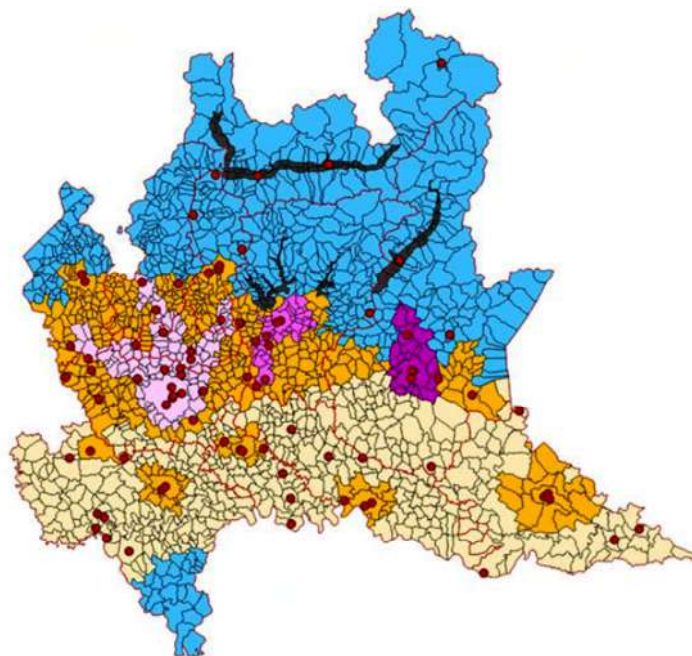
*NOTE\* Per le zone e gli agglomerati per cui è concessa la deroga prevista dall'articolo 9, comma 10, i valori limite devono essere rispettati entro la data prevista dalla decisione di deroga, fermo restando, fino a tale data, l'obbligo di rispettare tali valori aumentati del margine di tolleranza massimo. \*\*Il raggiungimento dei valori obiettivo è valutato nel 2013, con riferimento al triennio 2010-2012, per la protezione della salute umana e nel 2015, con riferimento al quinquennio 2010-2014, per la protezione della vegetazione.*

#### Limiti della qualità dell'aria definiti dal D.Lgs 155/2010 (PRIA - Documento di Piano).

Complessivamente, la qualità dell'aria in Lombardia può essere riassunta come nella seguente tabella, riferita ai monitoraggi dell'anno 2017.

Si nota una generale tendenza di superamento dei limiti imposti dalla normativa per i parametri O<sub>3</sub>, PM<sub>10</sub> e PM<sub>2,5</sub>, ad eccezione della zona montana, con ulteriori superamenti nelle zone urbanizzate e nell'agglomerato milanese per i parametri NO<sub>2</sub> e B(a) P.

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbriato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



Posizioni di rilevamento distribuite su tutto il territorio Lombardo (ARPA Lombardia).

Limite protezione salute	Agglomerat o Milano	Agglomerat o Bergamo	Agglomerat o Brescia	Zona A: pianura ad elevata urbaniz	Zona B: pianura	Zona C: montagna		Zona D: fondovalle
						Zona C1: prealpi e appennino	Zona C2: montagna	
SO2	Limite Orario							
	Limite giorn.							
CO	Valore limite							
C6H6	Valore limite							
NO2	Limite orario							
	Limite annuale							
O3	Soglia info							
	Soglia allarme							
PM10	Valore bersaglio							
	Limite giornal.							
	Limite annuale							
PM2.5	Limite annuale							
B(a)P	Obiettivo annuale							
As	Obiettivo annuale							
Cd	Obiettivo annuale							
Ni	Obiettivo annuale							
Pb	Limite annuale							

■ minore del valore limite  
■ maggiore del valore limite/valore obiettivo/valore be

Valutazione della qualità dell'area in Lombardia riferita al 2017 (ARPA Lombardia aggiornamento 2018).

## Campagna di misurazione del particolato atmosferico in Somma Lombardo – 16 Febbraio 2010 - 31 Gennaio 2011

I rilevamenti sono stati eseguiti presso la stazione posizionata presso la Polizia Locale di via Milano (SS. 33 del Sempione).

La campagna di rilevamento delle concentrazioni di particolato è stata condotta in collaborazione tra il Comune ed ARPA mediante l'utilizzo di:

- un campionatore sequenziale dotato di testa di campionamento per PM10
- una bilancia Sartorius.

Il Comune di Somma Lombardo ha provveduto all'allestimento del sito di misura, mentre ARPA ha curato le fasi di gestione del campionatore, la preparazione e pesatura delle membrane su cui viene raccolto il particolato.



**In giallo posizione della stazione mobile di rilevamento in comune di Somma Lombardo.**

Dai grafici contenuti nella relazione si osserva che, mentre nella provincia di Varese le principali fonti di emissione di PM<sub>10</sub> sono dovute alla combustione non industriale e al trasporto su strada, con un'incidenza, del 40% circa ciascuno, nel comune di Somma Lombardo la combustione non industriale e il trasporto su strada contribuiscono rispettivamente al 39% e 30% circa delle emissioni totali, mentre il 26% è riconducibile ad "altre sorgenti mobili e macchinari".

**In termini assoluti, le 41.5t/anno di emissioni provenienti da Somma Lombardo costituiscono il 2.8% circa delle emissioni dell'intera provincia (1462 t/anno).**

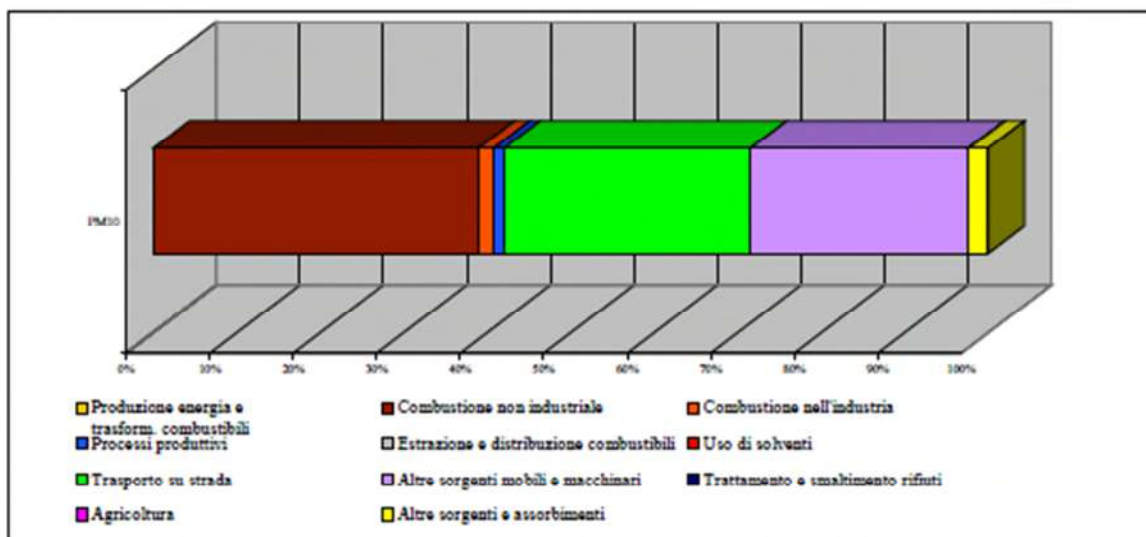
Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_PerMESSo di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

**Emissioni nel comune di  
 Somma Lombardo  
 nel 2008 public review - (t/anno)**

	PM10
Produzione energia e trasform. combustibili	
Combustione non industriale	16.14
Combustione nell'industria	0.77
Processi produttivi	0.51
Estrazione e distribuzione combustibili	
Uso di solventi	
Trasporto su strada	12.23
Altre sorgenti mobili e macchinari	10.82
Trattamento e smaltimento rifiuti	0.032
Agricoltura	0.004
Altre sorgenti e assorbimenti	0.96
<b>Totale</b>	<b>41.5</b>

**Distribuzione percentuale delle emissioni  
 nel comune di Somma Lombardo  
 nel 2008 - public review**

	PM10
Produzione energia e trasform. combustibili	
Combustione non industriale	38.9
Combustione nell'industria	1.86
Processi produttivi	1.2
Estrazione e distribuzione combustibili	
Uso di solventi	
Trasporto su strada	29.5
Altre sorgenti mobili e macchinari	26.10
Trattamento e smaltimento rifiuti	0.08
Agricoltura	0.01
Altre sorgenti e assorbimenti	2.31
<b>Totale</b>	<b>100</b>



Estratto della stazione mobile di rilevamento in comune di Somma Lombardo.

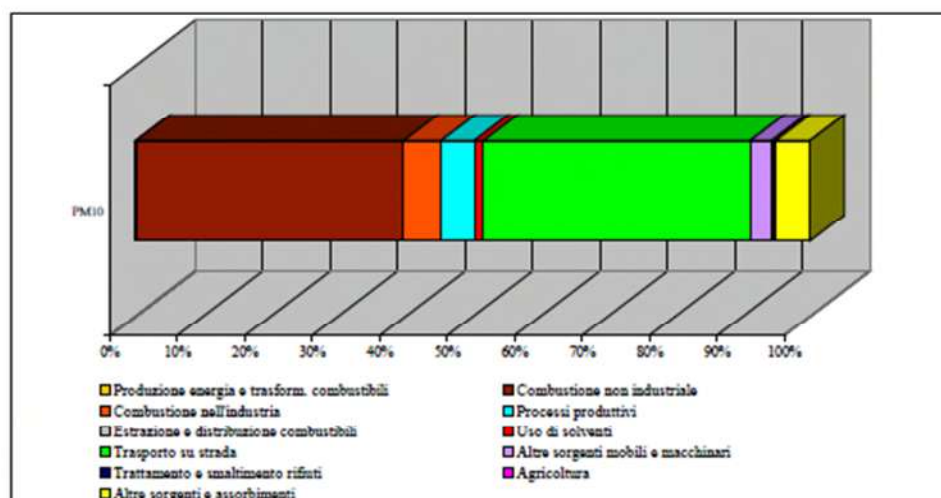
Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissso di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

Emissioni in provincia di  
Varese nel 2008  
public review (t/anno)

	PM10
Produzione energia e trasform. combustibili	0.7
Combustione non Industriale	580.4
Combustione nell'industria	81.0
Processi produttivi	72.3
Estrazione e distribuzione combustibili	
Uso di solventi	20.2
Trasporto su strada	577.5
Altre sorgenti mobili e macchinari	46.9
Trattamento e smaltimento rifiuti	3.8
Agricoltura	4.9
Altre sorgenti e assorbimenti	74.7
<b>Totale</b>	<b>1462</b>

Distribuzione percentuale delle  
emissioni in provincia di Varese nel  
2008 - public review

	PM10
Produzione energia e trasform. combustibili	0.05
Combustione non Industriale	39.7
Combustione nell'industria	5.5
Processi produttivi	4.9
Estrazione e distribuzione combustibili	
Uso di solventi	1.4
Trasporto su strada	39.5
Altre sorgenti mobili e macchinari	3.2
Trattamento e smaltimento rifiuti	0.3
Agricoltura	0.3
Altre sorgenti e assorbimenti	5.1
<b>Totale</b>	<b>100</b>



Le concentrazioni medie rilevate a Somma Lombardo sono quindi simili a quelle mediamente registrate a Gallarate, Busto a Varese.

A scopo conoscitivo l'analisi prodotta da ARPA, ha considerato anche le medie calcolate nelle postazioni della rete fissa, durante il periodo 01 febbraio 2010 - 31 gennaio 2011.

Come è possibile leggere in relazione, per le stazioni appartenenti alla rete fissa, la stima della media annuale condotta sulla base dei 56 campioni distribuiti nell'arco dell'anno, risulta prossima alla media annuale, a conferma della rappresentatività del periodo di 56 giorni considerato.

**Estrapolando il dato per Somma Lombardo si può quindi stimare una media annua inferiore al valore limite annuale per la protezione della salute umana, pari a 40 µg/m<sup>3</sup>.**



Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permesso di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

## Incremento emissioni da traffico

Per la valutazione dello stato delle emissioni in atmosfera nel comune di Somma Lombardo è stato utilizzato l'inventario regionale delle emissioni, INEMAR (Inventario delle Emissioni in ARIA), nella sua versione "Emissioni in Provincia di Varese nel 2014 - dati finali (fonte: INEMAR ARPA Lombardia)".

All'interno dell'inventario la suddivisione delle sorgenti avviene per attività emmissive: la Classificazione utilizzata fa riferimento ai macrosettori definiti secondo la metodologia CORINAIR (COReINventory of AIR emissions) dell'Agenzia Europea per l'Ambiente.

Per ciascun macrosettore sono presi in considerazione diversi inquinanti: sia quelli che fanno riferimento alla salute, sia quelli per i quali è posta particolare attenzione in quanto considerati gas ad effetto serra.

Al fine della valutazione dello stato attuale delle emissioni nel comune di Somma Lombardo e la sua variazione dovuta all'ampliamento dell'esercizio commerciale, sono stati considerati gli inquinanti e le macrocategorie/attività dell'inventario INEMAR prevalenti per la matrice urbana: trasporto su strada, altre sorgenti mobili e macchinari, combustione non industriale, combustione industriale.

**Emissioni in provincia di Varese nel 2014 - dati finali (Fonte: INEMAR ARPA LOMBARDIA)**

	SO <sub>2</sub>	NO <sub>x</sub>	COV	CH <sub>4</sub>	CO	CO <sub>2</sub>	N <sub>2</sub> O	NH <sub>3</sub>	PM2.5	PM10	PTS	CO <sub>2</sub> eq	Precurs. O <sub>3</sub>	Tot. acidif. (H <sup>+</sup> )
	t/anno	t/anno	t/anno	t/anno	t/anno	kt/anno	t/anno	t/anno	t/anno	t/anno	t/anno	kt/anno	t/anno	kt/anno
Produzione energia e trasform. combustibili	2,0	265	15	30	164	190	0,5	0,2	0,8	0,9	0,9	191	357	5,8
Combustione non industriale	68	984	881	643	7.262	1.268	49	18	753	772	815	1.298	2.889	25
Combustione nell'industria	475	3.441	334	119	1.627	1.302	49	70	59	79	101	1.320	4.713	94
Processi produttivi	447	106	498	7,5	707	776	3,2	0,3	26	49	74	777	706	16
Estrazione e distribuzione combustibili			655	7.056								176	754	
Uso di solventi	0,0	16	8.268		0,5			2,4	86	95	150	222	8.287	0,5
Trasporto su strada	10	5.785	1.343	115	6.031	1.551	57	83	316	429	551	1.571	9.065	131
Altre sorgenti mobili e macchinari	79	1.356	284	0,8	1.399	254	1,8	0,0	20	21	22	255	2.092	32
Trattamento e smaltimento rifiuti	8,3	124	14	8.084	48	21	36	7,7	2,7	2,7	2,9	234	284	3,4
Agricoltura		2,1	337	1.344			77	587	2,0	4,5	8,0	56	359	35
Altre sorgenti e assorbimenti	0,8	3,0	2.579	839	91	-537	0,1	5,1	47	61	65	-516	2.604	0,4
<b>Totale</b>	<b>1.090</b>	<b>12.081</b>	<b>15.209</b>	<b>18.240</b>	<b>17.330</b>	<b>4.826</b>	<b>273</b>	<b>773</b>	<b>1.312</b>	<b>1.515</b>	<b>1.790</b>	<b>5.585</b>	<b>32.110</b>	<b>342</b>

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissivo di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

Distribuzione percentuale delle emissioni in provincia di Varese nel 2014 - dati finali														
	SO <sub>2</sub>	NO <sub>x</sub>	COV	CH <sub>4</sub>	CO	CO <sub>2</sub>	N <sub>2</sub> O	NH <sub>3</sub>	PM2.5	PM10	PTS	CO <sub>2</sub> eq	Precurs. O <sub>3</sub>	Tot. acidif. (H+)
Produzione energia e trasform. combustibili	0 %	2 %	0 %	0 %	1 %	4 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	3 %	1 %	2 %
Combustione non industriale	6 %	8 %	6 %	4 %	42 %	26 %	18 %	2 %	57 %	51 %	46 %	23 %	9 %	7 %
Combustione nell'industria	44 %	28 %	2 %	1 %	9 %	27 %	18 %	9 %	4 %	5 %	6 %	24 %	15 %	27 %
Processi produttivi	41 %	1 %	3 %	0 %	4 %	16 %	1 %	0 %	2 %	3 %	4 %	14 %	2 %	5 %
Estrazione e distribuzione			4 %	39 %								3 %	2 %	
Uso di solventi	0 %	0 %	54 %		0 %			0 %	7 %	6 %	8 %	4 %	26 %	0 %
Trasporto su strada	1 %	48 %	9 %	1 %	35 %	32 %	21 %	11 %	24 %	28 %	31 %	28 %	28 %	38 %
Altre sorgenti mobili e macchinari	7 %	11 %	2 %	0 %	8 %	5 %	1 %	0 %	2 %	1 %	1 %	5 %	7 %	9 %
Trattamento e smaltimento rifiuti	1 %	1 %	0 %	44 %	0 %	0 %	13 %	1 %	0 %	0 %	0 %	4 %	1 %	1 %
Agricoltura		0 %	2 %	7 %			28 %	76 %	0 %	0 %	0 %	1 %	1 %	10 %
Altre sorgenti e assorbimenti	0 %	0 %	17 %	5 %	1 %	-11 %	0 %	1 %	4 %	4 %	4 %	-9 %	8 %	0 %
<b>Totale</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Per la valutazione dell'incremento delle emissioni indotte dal traffico sono stati utilizzati i dati del monitoraggio comunale eseguito dalla Polizia Locale nel 2016, mese di novembre, rilevati da portale di controllo del traffico posto sulla SS. 33, a ridosso del confine con il comune di Arsago Seprio.

Giorno	In entrata	In uscita
Lunedì 14 novembre 2016	8011	11291
Martedì 15 novembre 2016	7951	11594
Mercoledì 16 novembre 2016	9360	11537
Giovedì 17 novembre 2016	7858	12036
Venerdì 18 novembre 2016	8002	12107
Sabato 19 novembre 2016	7550	11328
Domenica 20 novembre 2016	6173	8946

Con un transito medio settimanale di **9.557 veicoli** ed un transito medio:  
**in entrata 7.853 verso Somma Lombardo**  
**in uscita 11.262 verso Casorate Sempione**

Con un transito nelle fasce orarie serali di venerdì (17:00-19:00) e di sabato (16:00-18:00)

Giorno	Fascia oraria	In entrata	In uscita
Ven 18/11/2016	17.00/18.00	576	815
Ven 18/11/2016	18.00/19.00	598	787
Sab 19/11/2016	18.00/19.00	453	693

Dalla valutazione emerge che l'inquinamento dell'aria in comune di Somma Lombardo è dovuto principalmente alla combustione non industriale e al traffico su strada.

Nella seguente tabella è riportata la percentuale di incremento dei flussi aggiuntivi rispetto ai flussi attuali sulla SS. 33 indotti dal realizzando Piano Attuativo in variante al PGT

Orario	Incremento <sup>(1)</sup>	Mezzi su SS. 33 <sup>(2)</sup>	Variazione %
08.00 - 09.00	8	1.086	0,73
09.00 - 10.00	24	1.083	2,21
10.00 - 11.00	36	1.110	3,24
11.00 - 12.00	38	1.056	3,59
12.00 - 13.00	30	940	3,19
13.00 - 14.00	20	1.030	1,94
14.00 - 15.00	20	1.151	1,73
15.00 - 16.00	26	1.231	2,11
16.00 - 17.00	30	1.232	2,43
17.00 - 18.00	32	1.391	2,30
18.00 - 19.00	40	1.385	2,88
19.00 - 20.00	32	714	4,48
20.00 - 21.00	16	518	3,08

(1) Numero utenti verificato nell'attuale superficie commerciale LIDL di Somma Lombardo in un giorno feriale: n. 176 accessi dalle 8.00 alle 21.00

Tale numero si è raddoppiato considerando le altre attività commerciali no food ubicate nel realizzando Piano Attuativo in Variante di Via Albania.

(2) Dati forniti dal Comando Polizia Locale di Somma Lombardo a cui è stato aggiunto l'incremento veicolare prodotto dalle attività commerciali indotte dal piano attuativo.

Si nota che l'incremento degli afflussi all'esercizio commerciale non è proporzionale ai flussi sulla SS. 33, e che gli afflussi maggiori non coincidono con l'ora di punta sulla SS.33 (evidenziati in blu). L'incremento percentuale più elevato, del 4,48%, ricade in una fascia in cui il traffico sulla SS. 33 è molto meno intenso (ore 18.00-19.00).

**In conseguenza, si può affermare che l'incremento di emissioni in aria dovute all'aumento degli accessi all'area del realizzando Piano attuativo in variante al PGT, per attività food e no food, non incide in modo significativo sulle emissioni dovute al traffico sulla SS. 33 del Sempione, in quanto può essere assorbito dallo sfalsamento dei momenti critici rispettivi.**

Si riportano ai soli fini conoscitivi i grafici estrapolati dal Portale Regionale Veicoli circolanti al dicembre 2018.

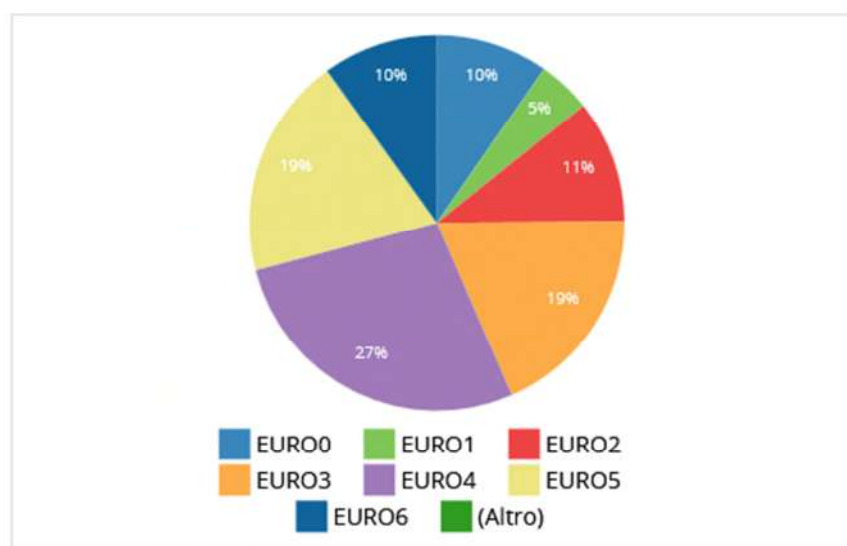
Su 8.158.010 veicoli circolanti in Regione Lombardia, lo 56,55% appartengono ad Euro 4 (48,60%), Euro 5 (33,80%) ed Euro 6 (17,60%)

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbriato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

Nei primi quattro mesi del 2019 le immatricolazioni in regione Lombardia sono state 11.637 con una percentuale del 7,3% di auto green sul totale delle auto vendute.

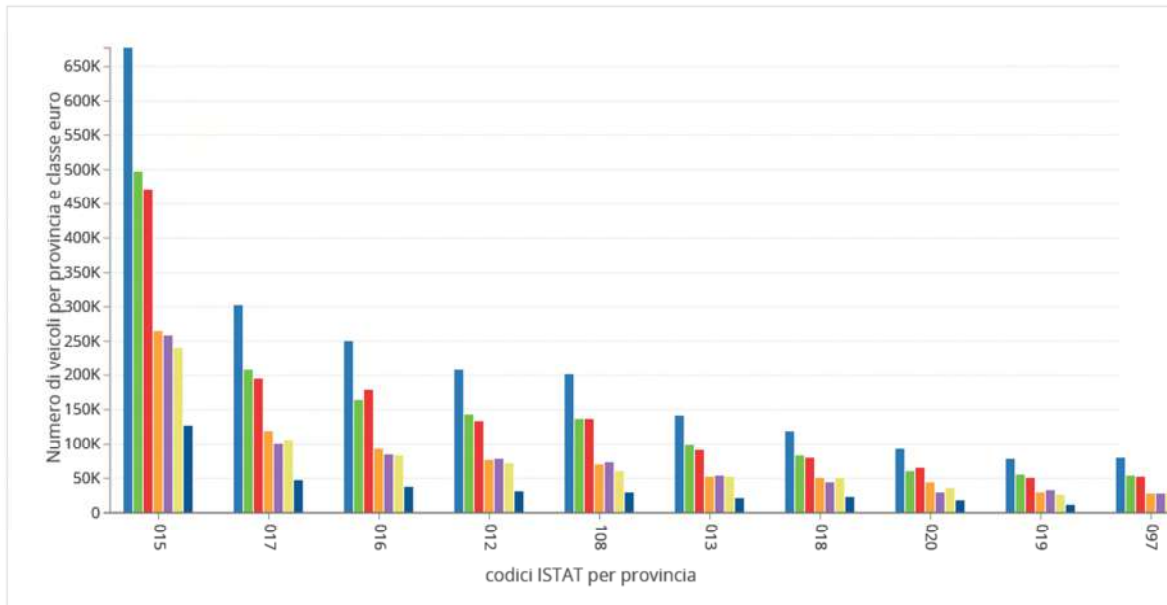
## Classificazione ambientale euro

Appare molto variegata la situazione delle classificazioni ambientali euro, con percentuali molto simili fra loro.



Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

Di seguito la legenda delle province, utilizzate nel grafico: 015 Milano - 017 Brescia - 016 Bergamo - 012 Varese - 108 Monza -  
 013 Como - 018 Pavia - 020 Mantova - 019 Cremona - 097 Lecco - 098 Lodi - 014 Sondrio



## RUMORE

### Valutazione previsionale del clima acustico.

*Dalla relazione di "Valutazione del clima acustico", redatta dallo Studio di Architettura e Consulenza Arch. Andrea Croce – Geom. Claudio Disigrini.*

#### Riferimenti normativi.

Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447/95

Decreto Ministeriale 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore";

D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici";

Decreto Ministeriale 16 marzo 1998 "Tecniche di rilevamento e misurazione dell'inquinamento acustico";

D.C.C. n. 21 del 31.05.2013 "Piano di zonizzazione acustica comunale del territorio di Somma Lombardo.

#### Limiti acustici.

Il sito dove sorgerà l'insediamento in oggetto è ubicato all'interno del territorio Comunale di Somma Lombardo, in prossimità della S.S. n. 33 – Via Milano.

Il comune di Somma Lombardo ha adottato la classificazione acustica.

L'area ove sorgerà l'attività in progetto e le aree limitrofe sono classificate in classe IV – aree di intensa attività umana– con limiti acustici di immissione diurni e notturni rispettivamente di 65 dB(A) e 55 dB(A).

#### Valori del rilievo acustico.

I valori riscontrati nella campagna di monitoraggio acustico sono i seguenti:

VALORI DEL MONITORAGGIO ACUSTICO DIURNO				
Punto di Misura		Valore del rilievo diurno [dB(A)]	Valore medio arrotondato [dB(A)]	Valore limite di immissione diurno [dB(A)]
POS. 1 – MEDIA	Leq(A)	64,1	64	65
	L90	33,2	33	65

La rumorosità riscontrata nell'area risulta essere provocata dal traffico stradale presente su S.S. 33 – Via Milano.

#### Valutazione del clima acustico.

La rumorosità riscontrata nell'area risulta essere provocata dal traffico stradale presente in SS. 33 del Sempione – Via Milano.

Per la valutazione previsionale del clima acustico i valori di rumorosità riscontrati durante il monitoraggio fonometrico, effettuato nelle postazioni scelte, sono state implementate nel programma di simulazione acustica ambientale IMMI 2013.

Il programma ha permesso il calcolo dell'andamento del fronte sonoro a 4 metri di altezza sull'intera area, in particolare sulle facciate degli edifici ed in sezione ai vari piani.

Per quanto riguarda il rispetto del D.P.C.M. 5/12/1997 - "Determinazioni dei requisiti acustici passivi - considerando che la progettazione dell'insediamento in oggetto non ha ancora raggiunto la fase costruttiva e di scelta dei materiali, tale attività dovrà essere espletata nella fase successiva.

### **Conclusioni.**

Dall'analisi effettuata si evince la compatibilità dell'area di insediamento con la classificazione acustica comunale in essere (Classe IV).

Dalla campagna di monitoraggio acustico del rumore residuo effettuata si evince **che la rumorosità attuale e quindi il clima acustico sono esclusivamente provocati dal traffico stradale presente in S.S. n 33 Via Milano e dal traffico aereo.**

Comunque sia, **i valori riscontrati nel monitoraggio acustico rispettano i limiti acustici di immissione previsti.**

Non sono state riscontrate nell'area in esame e nel suo intorno ulteriori sorgenti che possono creare criticità.

Dalla simulazione effettuata su tutta l'area non si riscontrano ulteriori criticità neanche alle diverse altezze.

## **Verifica dei requisiti acustici passivi - DPCM 5/12/1997**

*Dalla relazione di "Analisi acustica preliminare di progetto per la verifica del rispetto dei requisiti acustici passivi", redatta dallo Studio di Architettura e Consulenza Arch. Andrea Croce - Geom. Claudio Disigrini.*

### **Conclusioni.**

Nella relazione sono state esaminate le problematiche acustiche dell'edificio con destinazione d'uso commerciale, sito nel Comune di Somma Lombardo.

Sono state adottate ipotesi progettuali finalizzate alla schematizzazione del comportamento acustico dei materiali impiegati, tali ipotesi dovranno essere verificate mediante collaudo strumentale, da eseguirsi ad ultimazione di tutte le lavorazioni .

A fronte delle scelte progettuali proposte sono state esaminate le caratteristiche acustiche, ed è stato dimostrato attraverso adeguati calcoli che le scelte operate soddisfano i requisiti minimi richiesti dal d.P.C.M. 5/12/1997.

Si ritiene che le opere in progetto, se eseguite a "regola d'arte" e secondo le indicazioni contenute nella presente relazione, risultino conformi ai requisiti minimi di legge.

La verifica dell'ottenimento dei requisiti sarà attestata dal Collaudo finale, che verrà redatto al termine dei lavori di costruzione.

## **Valutazione previsionale di impatto acustico.**

*Dalla relazione di "Valutazione previsionale di impatto acustico", redatta dallo Studio di Architettura e Consulenza Arch. Andrea Croce – Geom. Claudio Disigrini.*

### **Riferimenti normativi.**

I riferimenti normativi di riferimento sono:

- a. DPCM 1 marzo 1991 Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno .
- b. Legge Quadro sull'inquinamento acustico n° 447/95.
- c. Decreto Ministeriale 14 novembre 1997 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore".
- d. D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"
- e. Decreto Ministeriale 16 marzo 1998 "Tecniche di rilevamento e misurazione dell'inquinamento acustico".
- f. Deliberazione della Giunta Regionale del 09 ottobre 2001 n° 2053, criteri e condizioni per la Classificazione Acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell' art. 2 della L.R. 09/05/2001, n 15, recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico".
- g. Deliberazione della Giunta Regionale del 21 gennaio 2002 n° 45, criteri per il rilascio delle autorizzazioni per particolari attività ai sensi del comma 1 dell' art. 11 della L.R. 09/05/2001 n° 15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico".
- h. Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2004, n. 673 criteri tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della L.R. 09/05/01 n° 15 recante " Disposizioni in materia di inquinamento acustico"
- i. CMA 6 settembre 2004 Interpretazione in materia di inquinamento acustico: criterio differenziale e applicabilità dei valori limite differenziale;
- j. Zonizzazione Acustica del Comune di Somma Lombardo adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 31 maggio 2013.

Le sorgenti ipotizzate nella presente valutazione, come da specifiche su indicazione della Committenza, sono:

- a. Unità esterna cella surgelati
- b. Traffico indotto parcheggio
- c. Unità esterna di climatizzazione
- d. Unità di condensazione banchi frigo
- e. Operazioni di carico e scarico

### **Notizie relative alle future attività**

Nell'area oggetto dell'insediamento delle attività commerciale food e no food oggetto del presente studio, troveranno ubicazione:

- una media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP) food e no food (LIDL), nuovo edificio ad un piano



- due media struttura no food, con superficie di vendita prossimità (MSP), ristrutturazione edificio esistente ad un piano
- una media struttura no food di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP), nuovo edificio ad un piano.

e aree di parcheggio scoperto e di manovra dei mezzi e dei veicoli degli avventori.

Poiché ad oggi, è solo definita la media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP) food e no food (LIDL trasferimento), nuovo edificio ad un piano, la verifica dell'impatto previsionale acustico è indirizzata solamente in tal senso.

Le postazioni scelte presso i ricettori sensibili (abitazioni e uffici adiacenti a Via Milano).

### Considerazioni di base per lo studio

#### a. Sorgenti di emissioni sonora e tempi di funzionamento

La valutazione di impatto acustico della nuova attività è stata eseguita su indicazioni avute dalla Committenza, considerando oltre agli ingombri prodotti dall'edificio stesso e da quelli ad esso limitrofi anche la rumorosità prodotta:

- dal funzionamento, per tutto l'orario di apertura e non, delle sorgenti sonore ubicate all'interno e all'esterno dell'immobile e del gruppo frigorifero a servizio dei locali;
- dalla rumorosità determinata dal funzionamento del traffico veicolare indotto dal parcheggio adiacente l'immobile;

#### b. Orari di Apertura

Su indicazioni avute dalla Committenza l'orario di apertura saranno:

da lunedì a domenica: dalle 8:00 alle 22:00;

### Caratteristiche elementi strutturali edificio

L'area dove è ubicata il complesso commerciale si affaccia con il lato Nord verso la SS n° 33 - Via Milano strada statale di forte percorrenza sulla quale si versa un traffico veicolare leggero e pesante che collega le città di Gallarate, Varese e il confine di stato.

Su indicazioni avute dalla committenza gli elementi strutturali dell'edificio, attraverso i quali potrebbe avvenire la propagazione del rumore, sono:

- muratura di tamponamento in pannelli in cls prefabbricati con isolamento termo acustico nell'intercapedine;
- **mitigazione delle facciate, per quelle cieche e/o parzialmente cieche**, con graticcio metallico compatto costituito da un sistema di cavi in acciaio inossidabile tesi e disposti a traliccio, con il fine di realizzare un sostegno per un rivestimento con essenze vegetali rampicanti su porzioni di parete perimetrali limite dell'edificio
- serramenti in alluminio con vetro doppio.

### Valori di abbattimento delle strutture

I valori di abbattimento del rumore delle strutture, riassunti nella seguente tabella, sono stati calcolati con l'utilizzo del software SONIDO-PRO V 1.5®.

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

TIPOLOGIA STRUTTURA	VALORE DI ABBATTIMENTO ( dB )
Muratura in pannelli prefabbricati in cls con isolamento nell' intercapedine - serramenti in alluminio con vetro camera	51

### Considerazioni di base per lo studio

L' immobile nel quale sorgerà l' attività commerciale oggetto del presente studio, è ubicato all'interno del territorio comunale di Somma Lombardo.

Il comune di Somma Lombardo ha adottato la zonizzazione acustica con delibera del Consiglio Comunale n° 21 del 31 maggio 2013, la classe ove ricade l'insediamento commerciale è classificato in Classe IV – *Aree di intensa attività umana* – con limiti acustici di immissione diurni e notturni rispettivamente di 65 dB(A) e 55 dB(A).

I punti scelti per il monitoraggio acustico ricadono Classe IV – *Aree di intensa attività umana* – con limiti acustici di immissione diurni e notturni rispettivamente di 65 dB(A) e 55 dB(A).

La postazione più critica dove è stato eseguito il monitoraggio acustico, scelta presso i ricettori sensibili più caratteristici attorno al futuro insediamento, trattasi di porzione un fabbricato a destinazione commerciale.

I relativi limiti acustici sono i seguenti:

RICETTORI			
POSTAZIONI	CLASSE ACUSTICA	LIMITE DI IMMISSIONE DIURNO [ dB(A) ]	LIMITE DI IMMISSIONE NOTTURNO [ dB(A) ]
1	Classe IV	65,0 dB (A)	55,0 dB (A)
2	Classe IV	65,0 dB (A)	55,0 dB (A)

### Valutazione previsionale di impatto acustico.

La rumorosità riscontrata nell'area risulta essere provocata sia nel periodo diurno che in quello notturno dal traffico veicolare lungo la SS. 33 del Sempione: Via Milano in comune di Somma Lombardo.

Si evidenzia che la rumorosità nelle postazioni P1 è determinato dal traffico veicolare lungo SS. 33 del Sempione.

Per la valutazione previsionale di impatto acustico i valori di rumorosità relativi alla rumorosità delle sorgenti di rumore dell'attività commerciale sono state implementate nel programma di simulazione acustica ambientale IMMI 6.3.2.

Il programma ha permesso il calcolo dell'andamento del fronte sonoro sull'intera area interessata, in particolare in corrispondenza dei punti ove è stato eseguito il monitoraggio acustico, in periodo diurno e notturno.

### Valori del monitoraggio acustico

I risultati dei rilievi fonometrici nelle postazioni di misura espressi in termini di livelli equivalenti globali pesati A e di livelli percentili L90, la media logaritmica dei valori mediati ed i relativi valori limite di immissione sono i seguenti:

POSTAZIONE	CLASSE ACUSTICA	PERIODO DIURNO			
		Leq [ dB(A) ]	L90 [ dB(A) ]	Lmin [ dB(A) ]	Limite immissione [dB(A)]
1	Classe III	68,1	45,9	25,6	65,0

POSTAZIONE	CLASSE ACUSTICA	PERIODO NOTTURNO			
		Leq [ dB(A) ]	L90 [ dB(A) ]	Lmin [ dB(A) ]	Limite immissione [dB(A)]
1	Classe III	52,8	40,1	38,1	55,0

### Dati in input e risultati della simulazione acustica.

La simulazione dello scenario post operam è stata implementata considerando, oltre che la altimetria del terreno, anche gli ingombri degli edifici presenti e i sistemi tecnologici a servizio della futuro insediamento commerciale, nella seguente tabella si riportano i livelli di potenza acustica e di pressione sonora di suddette sorgenti sonore.

SORGENTI IN PROGETTO			
DESCRIZIONE	N° SORGENTI IN MARCIA	Lw [ dB(A) ]	Lps@1m [ dB(A) ]
1. Unità esterna cella surgelati	3	48	47
2. Unità esterna di climatizzazione	3	60	58
3. Unità esterna di condensazione banchi frigo	3	47	45
4. Traffico indotto unità commerciale	1	70	68

Il programma ha permesso il calcolo dell'andamento del fronte sonoro in particolare in corrispondenza dei punti ove è stato eseguito il monitoraggio acustico.

Di seguito vengono indicati, presso i ricettori sensibili, per il solo periodo diurno, i valori della simulazione acustica, scenario post operam in assenza di rumore residuo e il confronto con i limiti della classe acustica di appartenenza.

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissivo di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

VALORE DI PRESSIONE SONORA AI RICETTORI SENSIBILI RISULTATI SIMULAZIONE ACUSTICA – PERIODO DIURNO			
POSTAZIONE	CLASSE ACUSTICA	Lps dell' impianto simulato [dB(A)]	Limite di emissione diurno [dB(A)]
1	Classe IV	53,4	60,0

VALORE DI PRESSIONE SONORA AI RICETTORI SENSIBILI RISULTATI SIMULAZIONE ACUSTICA – PERIODO NOTTURNO			
POSTAZIONE	CLASSE ACUSTICA	Lps dell' impianto simulato [dB(A)]	Limite di emissione diurno [dB(A)]
1	Classe III	38,2	50,0

### Verifiche del criterio differenziale presso i Ricettori.

Di seguito si riportano le tabelle con i valori diurni del rumore residuo presso i ricettori sensibili i valori, del limite differenziale, la somma del valore simulato e del rumore residuo ed il  $\Delta$  del rispetto del limite.

SOMMA VALORI SIMULATI / RUMORE RESIDUO E LIMITE DIFFERENZIALE PERIODO DIURNO					
POSTA Z.	Valore del rumore residuo [dB(A)]	Valore della simulazione acustica [dB(A)]	Somma simulazione e rumore residuo [dB(A)]	Limite differenziale [dB(A)]	$\Delta$ Rispetto del limite [dB(A)]
1	68,1	53,4	68,24	73,1	OK

SOMMA VALORI SIMULATI / RUMORE RESIDUO E LIMITE DIFFERENZIALE PERIODO NOTTURNO					
POSTA Z.	Valore del rumore residuo [dB(A)]	Valore della simulazione acustica [dB(A)]	Somma simulazione e rumore residuo [dB(A)]	Limite differenziale [dB(A)]	$\Delta$ Rispetto del limite [dB(A)]
1	52,8	38,2	52,9	55,8	OK

Presso tutti i ricettori, la verifica previsionale del criterio differenziale in periodo diurno e notturno fornisce esito positivo.

**Dai risultati emerge la totale compatibilità acustica in termini di livello di emissione ai ricettori sensibili.**

### Descrizione del modello di calcolo

Il programma utilizzato per i calcoli di previsione della rumorosità, dovuta alla nuova attività commerciale (Immi 6.3.2) prevede l'uso del metodo di ray tracing.

Con questo metodo si contraddistingue una sorgente puntiforme attraverso l'utilizzo di un numero finito di raggi sonori emessi dalla stessa, orientati secondo una determinata traccia lungo il cammino di propagazione.

Il campo acustico, risultante dalla scansione della superficie considerata, dipende dalle riflessioni con gli ostacoli incontrati lungo il cammino, in modo analogo alla propagazione dell'ottica geometrica.

Ogni raggio porta con se una parte dell'energia acustica della sorgente sonora. L'energia di partenza viene perduta lungo il percorso per effetto dell'assorbimento delle superfici di riflessione e per assorbimento atmosferico.

Nei punti considerati, di interesse per il calcolo previsionale il campo acustico sarà il risultato della somma delle energie acustiche degli  $n$  raggi che giungono al ricevitore.

Il modello matematico soggiacente al programma di simulazione si riferisce alle normative internazionali sulla attenuazione del suono nell'ambiente esterno (ISO 9613).

Queste norme propongono un metodo per il calcolo dell'attenuazione del suono durante la propagazione nell'ambiente esterno per prevedere i livelli di rumore ambientale nelle diverse posizioni lontane dalle sorgenti e per tipologia di sorgente acustica.

Lo scopo di tale metodologia è la determinazione del livello continuo equivalente ponderato A della pressione sonora come descritto nelle ISO 1996/1-2-3 per condizioni meteorologiche favorevoli alla propagazione del suono da sorgenti di potenza nota.

Le condizioni sono per propagazione sottovento, come specificato dalla ISO 1996/2 (par 5.4.3.3)

Le formule che sono utilizzate nel calcolo per la previsione sono da considerarsi valide per la determinazione dell'attenuazione del suono prodotto da sorgenti puntiformi e, con opportune modifiche, per sorgenti lineari e areali.

Le sorgenti di rumore più estese devono essere rappresentate da un insieme di sezioni ognuna con una certa potenza sonora e direttività.

Un gruppo di sorgenti puntiformi può essere descritto da una sorgente puntiforme equivalente situata nel mezzo del gruppo nel caso in cui:

- la sorgente abbia approssimativamente la stessa intensità ed altezza rispetto al terreno;
- la sorgente si trovi nelle stesse condizioni di propagazione verso il punto di ricezione;
- la distanza fra il punto rappresentativo e il ricevitore ( $d$ ) sia maggiore del doppio del diametro massimo dell'area della sorgente ( $D$ ):  $d > 2D$ .

Se la distanza  $d$  è minore o se le condizioni di propagazione per i diversi punti della sorgente sono diverse la sorgente totale deve essere suddivisa nei suoi punti componenti.

## Conclusioni

I livelli di rumore ante operam sono stati quantificati mediante una campagna di monitoraggio acustico. **Si rileva che parte di questi valori risultano ampiamente sopra i limiti stabiliti dalla normativa.**

Sono stati stimati mediante un modello previsionale di calcolo i livelli di rumore emessi dal futuro complesso commerciale nel periodo diurno e notturno delle sorgenti sonore ubicate all'interno e all'esterno dell'immobile (*Capitolo VIII Tabella Sorgenti sonore in progetto – Valutazione previsionale di impatto acustico a firma arch. Arch. Andrea Croce – Geom. Claudio Disigrini*).

I livelli di rumore post operam sono stati comparati con i limiti acustici stabiliti dalla normativa vigente, al fine di verificarne la compatibilità (*Punto VIII - Valutazione previsionale di impatto acustico a firma arch. Arch. Andrea Croce – Geom. Claudio Disigrini*).

In fase di esercizio, le stime previsionali hanno evidenziato il rispetto dei valori limite di immissione presso i ricettori e, analogamente, presso gli stessi, risulta soddisfatta anche la verifica previsionale del criterio differenziale (*Punto (Capitolo VIII Tabella Sorgenti sonore in progetto – Valutazione previsionale di impatto acustico a firma arch. Arch. Andrea Croce – Geom. Claudio Disigrini)*).

Relativamente alla fase di esercizio si vuole ulteriormente evidenziare che dalla simulazione e dai rilievi di monitoraggio acustico effettuati e dagli accorgimenti sopra evidenziati, emerge la totale compatibilità dell'attività nei confronti dei limiti imposti ai ricettori sensibili.

## Impatto acustico da traffico generato dal piano.

Come descritto nei paragrafi precedenti l'ampliamento dell'esercizio commerciale (nuova ubicazione) stimato da LIDL Italia Srl (176 accessi), ed incrementato del 100%, genera un incremento di traffico del 2,53%. (352 veicoli) rispetto ai 13.927 veicoli in transito nei due sensi di marcia dalle 8.00 alle 21.00.

In termini energetici gli incrementi di rumorosità indotti dall'aumento del traffico rispetto alla situazione di fatto esistente possono essere valutati utilizzando la seguente espressione:

$$L = 10 \cdot \log (N_p/N_a)$$

dove:

L = incremento del livello sonoro derivante dall'aumento del traffico

$N_p$  = numero di veicoli orari previsto

$N_a$  = numero di veicoli orari attuale

Considerando le valutazioni sulla viabilità effettuati nei capitoli precedenti e applicando la relazione di cui sopra si ottengono gli incrementi del livello sonoro derivante dall'aumento del traffico riportati nella seguente tabella.

Orario	Incremento	Transiti attuali	Transiti previsti	Variazione %	$\Delta L$
08.00 - 09.00	8	1.080	1.086	0,73	0,024
09.00 - 10.00	24	1.059	1.083	2,21	0,097
10.00 - 11.00	36	1.074	1.110	3,24	0,143
11.00 - 12.00	38	1.018	1.056	3,59	0,159
12.00 - 13.00	30	910	940	3,19	0,141
13.00 - 14.00	20	1.010	1.030	1,94	0,085
14.00 - 15.00	20	1.121	1.151	1,73	0,115
15.00 - 16.00	26	1.205	1.231	2,11	0,090
16.00 - 17.00	30	1.202	1.232	2,43	0,107
17.00 - 18.00	32	1.359	1.391	2,30	0,101
18.00 - 19.00	40	1.345	1.385	2,30	0,127
19.00 - 20.00	32	682	714	4,48	0,199
20.00 - 21.00	16	502	518	3,08	0,136

In prima approssimazione si può affermare che il livello di rumorosità provocato dal traffico non subirà significativi aumenti (max. +0,199), a causa dell'aumento degli afflussi all'esercizio commerciale del piano attuativo.

È da considerarsi che in acustica il raddoppio dell'energia erogata da una sorgente sonora comporta un incremento di soli 3 dB(A), pertanto con le percentuali degli incrementi di traffico previsti si avranno solo minime variazioni della sensazione acustica dei ricettori.

## ACQUA

Dalla relazione di invarianza idraulica: “Relazione piattaforma stradale” e “Relazione invarianza idraulica singoli lotti”, redatta dall’ing. Giovanni Rossi.

Le acque si suddividono in:

**acque reflue domestiche** provenienti dai bagni verranno convogliate nella realizzanda fognatura in carico ad ALFA Srl.

**acque meteoriche scolanti dal piazzale**, le cui superfici sono in autobloccanti e nelle restanti aree **le acque saranno soggette ad invarianza idraulica.**

**acque meteoriche delle coperture** vengono raccolte tramite i pluviali e scaricate al piede dei fabbricati e smaltite in pozzi perdenti (**invarianza idraulica**).

## Le acque reflue domestiche

### Calcolo della portata delle acque domestiche

La portata delle acque nere è calcolata con il metodo semiprobabilistico che tiene conto del fatto che non tutti gli scarichi siano attivati contemporaneamente.

Questa probabilità è rappresentata dal coefficiente di simultaneità K dato dalla seguente formula:

$$K = 1/\sqrt{n-1}$$

dove n è il numero totale degli apparecchi di scarico.

$$K = 1/\sqrt{12-1} = 0,302$$

Conoscendo K (0,302) la portata scaricata, calcolata con la formula sotto riportata, risulta di **2,26 l/s**

$$q = K \times \Sigma q = 0,302 \times 7,50 = \mathbf{2,261 \text{ l/s}}$$

dove  $\Sigma q$  è il risultato della tabella di seguito riportata:

Descrizione	n.	Portata unitaria lt/s	Portata Totale lt/s	Numero apparecchi di scarico
<b>Bagno completo</b>	15	2,50	37,5	15
			$\Sigma Q = 37,5$	$\Sigma n = 15$

### Calcolo abitanti equivalenti

Il concetto di “abitante equivalente” viene utile per esprimere il carico di una particolare utenza civile dell’impianto di depurazione, in termini omogenei e confrontabili con le utenze civili.

L’equivalenza si può riferire o al carico idraulico, o al carico in solidi sospesi, o infine, (e questo il caso più frequente), al carico organico espresso come BOD5.

È un concetto convenzionale in quanto il carico specifico dell’ “abitante” è molto variabile a seconda delle circostanze e condizioni cui si riferisce.

Tuttavia il carico organico specifico giornaliero corrisponde a 50-70 gr BOD5 per abitante.



Il concetto di abitante equivalente è utile nel caso di carico di varie utenze anche assai eterogenee, perché può essere facilmente posto a confronto esprimendo ciascuna utenza con il suo carico di “abitanti equivalenti”.

In questo caso l’utenza è eterogenea ed artigianale, di seguito si riporta la corrispondenza tra gli utenti e gli *abitanti equivalenti*:

	n. utenti	n. abitanti equivalenti
<b>Artigianato/produttiva</b>	3	1

Nell’insediamento troveranno luogo n. 40 dipendenti, corrispondenti a 14 abitanti equivalenti.

## Le acque meteoriche.

La Regione Lombardia ha approvato i criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica (regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017), come previsto dall'articolo 58 bis della legge regionale n. 12 del 2005 per il governo del territorio.

Il regolamento si occupa della gestione delle acque meteoriche non contaminate, al fine di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d’acqua già in condizioni critiche, riducendo così l’effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d’acqua stessi.

Il regolamento n. 7 del 2017 sull'invarianza idraulica e idrologica è stato aggiornato due volte:

- con il R.R. n. 7 del 29 giugno 2018, che introduce un periodo transitorio di disapplicazione del regolamento per alcune fattispecie di interventi.
- con il R.R. n. 8 del 19 aprile 2019, che introduce semplificazioni e chiarimenti a seguito di osservazioni tecniche ed esigenze di precisazioni e di chiarimenti.

L'intervento in questione, valutato nella sua completezza, rientra indubbiamente tra quelli riconducibili alla Ristrutturazione urbanistica per i quali l'applicazione è differita al 01/01/2020.

Il presente documento è stato elaborato, in questa fase preliminare ed a titolo cautelativo, considerando la piena applicazione del regolamento.

Nelle fasi successive potranno essere introdotte modifiche e/o aggiornamenti di concerto con gli enti competenti.

## La piattaforma stradale

Si considera, ai fini del calcolo delle reti di fognatura, la superficie di 2.389 mq a seguito dell'applicazione del coefficiente > di afflusso medio pari a 0,9.

Poiché tali parametri caratteristici delle curve di possibilità pluviometrica riportati da ARPA Lombardia si riferiscono generalmente a durate di pioggia maggiori dell'ora, per le durate inferiori all'ora si possono utilizzare, in carenza di dati specifici, tutti i parametri indicati da ARPA tranne il parametro n per il quale si indica il valore  $n = 0,5$  in aderenza agli standard suggeriti dalla letteratura tecnica idrologica.

Sulla base dei parametri di progetto sopra indicati si desume che l'altezza di pioggia è pari a 51,85 mm.

Per il dimensionamento delle opere di invarianza idraulica e idrologica è stato considerato la portata massima ammissibile per l'area oggetto pari a 10 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile dell'intervento.

Ai sensi dell'art. 11 del già menzionato Regolamento si deve computare in dettaglio la trasformazione afflussi – deflussi del bacino. In base ai parametri prima citati della curva di possibilità pluviometrica è possibile ricavare lo ietogramma di progetto rappresentato mediante lo ietogramma Chicago.

Il volume calcolato è inferiore al volume derivante dal parametro di requisito minimo (art. 12 del R.R. 7/2017) pari a 800 m<sup>3</sup>/ha<sub>imp</sub> per aree di alta criticità idraulica e pertanto si adotta tale parametro.

La situazione in loco impone l'immagazzinamento mediante invaso in linea e la dispersione per infiltrazione delle acque derivanti dagli eventi meteorici attraverso trincee drenanti.

Si riportano di seguito i dati desunti dalla specifica sezione della relazione geologica con i risultati delle prove di permeabilità.

Le considerazioni del geologo Dott. Marco Daguati

*Per la determinazione della permeabilità dei terreni (necessaria per l'eventuale dimensionamento di pozzi disperdenti delle acque meteoriche) sono state eseguite specifiche prove di laboratorio su campioni di terreno rimaneggiato prelevati a due diverse profondità in corrispondenza dell'unità C (la diffusa presenza di una matrice limosa nell'unità B, infatti, la rende poco adatta per la dispersione da pozzi perdenti).*

Area piattaforma stradale:

Superficie 2.645,00 mq

Superficie ragguagliata 2.389 mq

Portata massima conferibile 2,38 l/sec

Volume da invasare 191,10 mc

---

### **Piattaforma stradale**

**Sviluppo totale della trincea 150 ml posta al di sotto della piattaforma stradale.**

**Invaso totale 250,5 mc.**

**Portata 5,25 litri al secondo con smaltimento in 48 ore mediante la trincea di 906 mc.**

Trincea drenante realizzata con tubazione Ø 1000 mm forata, posta in alveo di materiale inerte avente sezione 2x1,5 e indice dei vuoti pari al 40%.

### **I singoli lotti**

Lotto 1	8.563 mq.
Lotto 2	4.250 mq.
Lotto 3	2.650 mq.

Si considera un coefficiente di afflusso medio pari a 0,75.

Il recapito delle acque bianche è costituito da trincee nei singoli lotti con scarico di troppo pieno nei limiti fissati dal Regolamento Regionale.

I valori di riferimento dei coefficienti deflusso, secondo quanto previsto dall'art. 11, comma 2, lettera d), del regolamento regionale sono i seguenti:

1. pari a 1 per tutte le sotto aree interessate da tetti, coperture e pavimentazioni continue di strade, viali e parcheggi;
2. pari a 0,7 per tetti verdi, giardini pensili e le aree sovrapposte a solette comunque costituite, per le aree destinate all'infiltrazione delle acque gestite ai sensi del regolamento e per le pavimentazioni discontinue drenanti o semipermeabili di strade, vialetti e parcheggi;
3. pari a 0,3 per le sotto aree permeabili di qualsiasi tipo, comprese le aree verdi munite di sistemi di raccolta e collettamento delle acque ed escludendo dal computo le superfici incolte e quelle di uso agricolo.

Poiché tali parametri caratteristici delle curve di possibilità pluviometrica riportati da ARPA Lombardia si riferiscono generalmente a durate di pioggia maggiori dell'ora, per le durate inferiori all'ora si possono utilizzare, in carenza di dati specifici, tutti i parametri indicati da ARPA tranne il parametro n per il quale si indica il valore  $n = 0,5$  in aderenza agli standard suggeriti dalla letteratura tecnica idrologica

Per il calcolo delle precipitazioni di progetto si è applicato il metodo delle sole piogge, previsto dal regolamento per questa tipologia di intervento e classe di criticità idraulica.

Per il dimensionamento delle opere di invarianza idraulica e idrologica è stato considerato la portata massima ammissibile per l'area oggetto pari a 10 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile dell'intervento.

Ai sensi dell'art. 11 del già menzionato Regolamento si deve computare in dettaglio la trasformazione afflussi – deflussi del bacino. In base ai parametri prima citati della curva di possibilità pluviometrica è possibile ricavare lo ietogramma di progetto rappresentato mediante lo ietogramma Chicago.

Il volume calcolato è inferiore al volume derivante dal parametro di requisito minimo (art. 12 del R.R. 7/2017) pari a 800 m<sup>3</sup>/ha<sub>imp</sub> per aree di alta criticità idraulica e pertanto si adotta tale parametro.

La situazione in loco impone l'immagazzinamento mediante invaso in linea e la dispersione per infiltrazione delle acque derivanti dagli eventi meteorici attraverso trincee drenanti.

---

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_PerMESSO di costruire convenzionato D2- FabbriCato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

Le considerazioni del geologo Dott. Marco Daguati

*Per la determinazione della permeabilità dei terreni (necessaria per l'eventuale dimensionamento di pozzi disperdenti delle acque meteoriche) sono state eseguite specifiche prove di laboratorio su campioni di terreno rimaneggiato prelevati a due diverse profondità in corrispondenza dell'unità C (la diffusa presenza di una matrice limosa nell'unità B, infatti, la rende poco adatta per la dispersione da pozzi perdenti).*

---

#### **Lotto (1)**

**Superficie 7.845 mq**

**Superficie ragguagliata 5.884 mq**

**Portata massima convertibile 5,88 l7sec**

**Volume da invasare 467,70 mc.**

**Sviluppo totale trincea 280,00 ml.**

**Invaso totale 467,90 mc.**

**Portata infiltrata pari a 9,8 l/sec con smaltimento in 48 ore di 1.693,00 mc.**

**Per una parte a parcheggio pubblico ed avente una superficie di circa 718,00 mq. la laminazione avviene attraverso la realizzazione di una serie di fossi vegetali avente uno sviluppo di circa 91 ml.**

**Superficie interessa dai fossi vegetali circa 370 mq.**

**In tale condizione si ottiene una portata infiltrata pari a 2,7 litri al secondo.**

**In 48 ore saranno smaltiti attraverso i fossi vegetali 1.693 mc.**

---

#### **Lotto (2)**

**Superficie di 4.250,00 mq**

**Superficie ragguagliata 3.187,00 mq**

**Portata massima conferibile 3,18 l/sec**

**Volume da invasare 255,00 mc**

**Sviluppo totale della trincea 160,00 ml**

**Invaso totale 267,00 mc**

**Portata infiltrata pari a 5,60 l/sec con smaltimento in 48 ore di 967,00 mc.**

---

#### **Lotto (3)**

**Superficie 2.650,00 mq**

**Superficie ragguagliata 1.987,00 mq**

**Portata massima conferibile 1,99 l/sec**

**Sviluppo totale della trincea 100,00 ml**

---

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

**Portata infiltrata pari a 3,50 l/sec con smaltimento in 48 ore di 604,00 mc.**

Trincea drenante realizzata con tubazione Ø 1000 mm forata, posta in alveo di materiale inerte avente sezione 2x1,5 e indice dei vuoti pari al 40%.

## PAESAGGIO

### Il contesto di riferimento.

L'area che il PGT vigente assegna per la realizzazione di:

1) Zone D1 – Insediamenti industriali e artigianali; 2) Zone D2 – Insediamenti terziari e commerciali; 3) Zone V2 – Aree verdi di protezione e/o di arredo stradale; 4) Piani attuativi in previsione (area AC3 di Via Albania); Permesso di costruire da convenzionato, per una superficie territoriale di 19.555,00 mq, e che qui si va a presentare come **intervento unitario di Piano Attuativo in Variante al PGT** (vedi lettera a firma della Responsabile del Settore Pianificazione, arch. Stefania Quartieri, prot. 0023419/SQ/sq, del 05 ottobre 2017), con **riduzione significativa della SLP edificabile:**

SLP edificabile	16.507,50 mq.
SLP edificanda	4.975,29 mq.
<b>differenza</b>	<b>- 11.532,21 mq</b>

è definibile come paesaggio periurbano.

**Il paesaggio periurbano quindi si contraddistingue per essere costituito da tasselli residuali di aree verdi delimitati da infrastrutture e da insediamenti residenziali, commerciali e industriali che non hanno attinenza con l'attività agricola.**

Da questa definizione appare apodittico che, nel caso specifico, il paesaggio periurbano è parte integrante del rapporto tra l'edificato e la campagna, che qui si pone a confine tra il comune di Somma lombardo e quello di Arsago Seprio, in passato campagna ben evidente, quando l'edificato storico dei borghi era ben riconoscibile e le campagna era coltivata.

Oggi tale territorio è invece caratterizzato da un tessuto frastagliato, da tasselli di verde marginali delimitati da infrastrutture e costruzioni diverse.

Le immagini che sotto si producono "a volo d'uccello", ottenute da Google Maps, ben contrassegnano quanto qui esposto, rappresentando un luogo in cui si notano elementi di impatto, quali insediamenti commerciali e rete infrastrutturale che ne hanno, di fatto parcellizzato il territorio.

L'area oggetto d'intervento è posta tra la strada Statale del Sempione – SS. 33 – e la linea ferrata Milano-Domodossola, e racchiusa nei lati contrapposti a queste due infrastrutture trasportistiche, da una edificazione di tipo commerciale casuale e frastagliata.

---

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.





L'area è quindi qualificabile come territorio instabile che il PGT vigente individua come soggetta a trasformazione con nuova espansione edilizia, poiché in essa non si riscontrano "relitti" significativi dell'agricoltura storica quali cascine, sistemi di canali di irrigazione, filari di piante riconoscibili e valorizzabili, in quanto significative testimonianze storiche e culturali.

Nel Piano delle Regole l'area si colloca in quella parte del comune individuata come **"la seconda porta di accesso al territorio comunale, da est, lungo la SS. 33 del Sempione, proveniente da Casorate Sempione"**, attribuendo ad essa una connotazione di **"via commerciale"** di natura prettamente extraurbana.

## Il pattern edilizio di riferimento

La città è luogo dove l'economia si fa segno in tutte le sue componenti, ed in particolare per Somma Lombardo, la dove la concentrazione di medie superfici di vendita mostra come la presenza di una grande direttrice di traffico di attraversamento, abbia condizionato la collocazione delle forme di commercio appartenenti alla distribuzione organizzata (Sub Zona Commerciale 3Bis).

La città di Somma Lombardo nel PTCP della Provincia di Varese, è considerata polo attrattore. (*Punto 4.1.2. La definizione dei poli attrattori ed il sistema dei servizi – Relazione Generale del PTCP*).



L'analisi sommaria sul settore commerciale condotta dagli estensori del Documento di Piano del vigente PGT, mostra come questo sia un comparto che presenta sintomi di grande vivacità, con evidenti ricadute di tipo sociale ed economico sulla realtà comunale.

Il suo costruirsi nel tempo, oggi denota una presenza di edifici commerciali completamente decontestualizzati e con un linguaggio estraneo al paesaggio, ma che diventa, di fatto, elemento di riferimento di ogni intervento attuale laddove le esigenze funzionali risultano stringenti.

Le fotografie più sotto riportate, rendono visibili in termini architettonici gli elementi massa, la loro concentrazione tipologica ed il loro aggregarsi senza nessun modello di riferimento se non la parcellizzazione proprietaria del terreno.

Nelle immagini è inoltre marcato anche il trattamento delle loro superfici limite, che se hanno il carattere di nicchia accentuano la compattezza; se invece il vetro è posto con l'orlo esterno dell'apertura e/o è utilizzato come parete continua mantengono il carattere di superficie.

Quest'ultimo effetto è ulteriormente sottolineato se la finestra è suddivisa da colonne, sbarre o riquadri.

Sul piano fisico, in generale, l'architettura (gli edifici) rappresenta uno dei più importanti aspetti dell'ambiente (il costruito), e con gli altri elementi semiarchitettonici, come strade, parcheggi, piazze e giardini, formano una "rete" di componenti in rapporto fra loro connesse con tutte le attività umane.

Quindi, l'architettura di questo luogo commerciale così ben esposta nelle fotografie restituite, è partecipe di questa attività in quanto costituisce una cornice pratica, un adeguato background psicologico, esprimendo, che ciò che succede è importante per la comunità, anche se il suo pattern è disomogeneo.



Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.



Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

Rimane comunque una figurabilità di questo luogo, di questa area edificata tangente la Statale del Sempione che evoca a chi la percorre una immagine vigorosa, che consiste in quella forma, in quel colore o disposizione che facilitano la formazione di una immagine ambientale vividamente individuata, altamente funzionale.



## Caratteristica architettonica degli edifici

### L'involucro.

Gli edifici saranno a struttura chiusa a pianta rettangolare e/o quadrangolare con struttura portante prefabbricata (pilastri, travi di bordo e copponi di copertura).

La superficie lorda complessiva in pianta dei fabbricati in progetto è pari a **4.967,55 mq**, così suddivisa:

Lotto (1) Est\_fabbricato (1): **2.087,49 mq**

Lotto (2) Sud/Ovest\_fabbricati (2), (3) e (5): **1.1680,06 mq**

Lotto (3) Nord/Ovest\_fabbricato (4): **1.200,00 mq.**

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 (*Vedi nota integrativa e-mail Riferimento SL.030719.11 del 03 luglio 2019*);
- 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.

Le facciate dei nuovi edifici collocati rispettivamente nel lotto Nord-Ovest e nel lotto ad Est (eccetto per quest'ultimo quella principale), saranno realizzate da pannelli prefabbricati in calcestruzzo di colore bianco, su cui si apriranno, ad un'altezza di 3 metri da terra, finestre a nastro.

Tutte le coperture, salvo quella dell'edificio nel Lotto Est, saranno del tipo piano con manto continuo con fissaggio meccanico per induzione magnetica. (*Verranno dettagliate in ambito di Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica propedeutica al rilascio del PdiC.*)

Al fine di poter garantire la ventilazione naturale (comunque integrata con idoneo impianto di climatizzazione), alcune finestre saranno apribili, manualmente e meccanicamente, con sistema anta a ribalta.

L'edificio oggetto di ristrutturazione sito nel lotto Sud-Ovest, manterrà la struttura esistente; le uniche modifiche riguarderanno i prospetti da rendersi funzionali alle necessità delle nuove attività no food, che vi si insedieranno, mediante il posizionamento di pannelli prefabbricati smart a facciata continua anche del tipo trasparenti. (*Verranno dettagliate in ambito di Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica propedeutica al rilascio del PdiC.*)

Nell'edificio collocato nel Lotto Est, la facciata principale e parte della facciata Sud, saranno totalmente vetrate, permettendo in questo modo di illuminare naturalmente l'ingresso e l'area delle casse.

La facciata vetrata, sarà costituita da montanti e traversi, con profili verniciati in colore grigio e doppi vetri a protezione solare.

Il manto di copertura in lamiera grecata avrà un'unica pendenza di falda al 7%. Per la sicurezza di chi dovrà accedere sulla copertura per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, verrà installata idonea linea vita.

L'edificio è dotato di una banchina di carico-scarico merci e di una rampa in calcestruzzo, posta a servizio della zona "transito merci".

La rampa è collocata in modo da consentire la manovra in retromarcia di un bilico a pieno carico.

L'ingresso e l'uscita all'aera vendita avvengono mediante una bussola vetrata e incassata nella struttura dell'edificio dotata di doppie porte scorrevoli.

La bussola esternamente risulta ombreggiata e protetto da un piccolo portale in alluminio colore grigio. L'area al di sotto è pavimentata in gres porcellanato, antisdrucchiolo, con piastrelle di dimensioni 30 x 30 cm.

Sopra la porta d'accesso/uscita verrà incorporata a filo vetrata un'insegna con logo.

Particolare attenzione verrà posta alla progettazione integrata dei nuovi volumi per un **risparmio energetico** e per l'eliminazione della maggior parte dei ponti termici e delle zone disperdenti degli edifici, implicando la combinazione corretta tra le caratteristiche della "pelle" degli edifici e la tipologia degli impianti meccanici per minimizzare il valore Epi.

#### **Impianti meccanici e fotovoltaici.**

Sul tetto saranno posizionati i pannelli fotovoltaici per la possibile indipendenza energetica, e le macchine di condizionamento e raffrescamento dei volumi sottostanti.

Fin dalla iniziale progettazione, gli edifici saranno caratterizzati da una completa sicurezza per le lavorazioni in quota, così come richiesto dalla normativa vigente.

## **Caratteristica degli elementi semiarchitetonici**

#### **Gli spazi a parcheggio.**

L'area scoperta adibita a parcheggio sarà collegata in modo diretto alla viabilità del luogo (nuova strada di piano e nuova rotatoria sull'asta del Sempione), con uno o preferibilmente due accessi (uno in entrata e uno in uscita), ubicati in modo da agevolare i flussi degli automezzi in ingresso ed uscita e delle manovre degli autoarticolati (laddove previsti per il rifornimento dello specifico punto vendita), sia in all'interno dell'area che verso l'esterno mediante la ricerca della miglior traiettoria di immissione sulla pubblica via.

Gli accessi potranno essere dotati di sbarra manuale e/o elettrica, da definire all'interno della convenzione con il soggetto pubblico.

Saranno previsti percorsi a doppio senso di circolazione con larghezza min. di ml 6,50. Gli stalli avranno una dimensione minima pari a ml 5,00 x 2,50 ml.

La pavimentazione dell'area verrà eseguita in conglomerato bituminoso riciclato (viabilità), con gli stalli in masselli autobloccanti.

L'area parcheggio verrà caratterizzata dal posizionamento in corrispondenza della ripartizione degli stalli, da **alberature di fraxinus excelsior globosa ombreggianti in numero di 30 (trenta).**

Ogni piazzale ospiterà una struttura in metallo coperta per il ricovero dei carrelli.

L'area sarà illuminata con lampade led, collocate su pali.

Il piazzale al servizio del nuovo fabbricato sito nel lotto Est del comparto, ospiterà delle pensiline ombreggianti.

Per gli **arredi esterni**, si useranno componenti in **materiale riciclato a basso impatto ambientale**.

La segnaletica garantirà le corrette indicazioni per la mobilità, ma nel contempo, contribuirà all'immagine stessa dell'intervento. Nel rispetto del Codice della Strada, valido anche internamente ad un'area confinata a parcheggio, si è tenuto conto dei seguenti aspetti: 1) disegno; 2) localizzazione; 3) modello; 4) materiali e 5) manutenzione.

### **L'illuminazione delle aree.**

L'illuminazione incide nella raffigurazione del paesaggio notturno delle infrastrutture a parcheggio; da un lato consente di potenziare la percezione degli elementi e la creazione di ambiti, dall'altro, genera un impatto visivo da lontano che trasforma in grado più o meno accentuato il paesaggio urbano.

Per tutto ciò si regolerà l'incidenza di luminosità e illuminamento per una visione adeguata del parcheggio; verrà garantita: la visione naturale del cielo minimizzando l'impatto dei punti luce; si ridurrà il consumo di luce elettrica; si darà coerenza stilistica ai modelli e ai colori della luce in relazione di rapporto parcheggio/mobilità e parcheggio/strada.

Si adotterà un diverso illuminamento dalla base e/o dall'alto; **saranno adottati sistemi illuminanti ad alta efficienza energetica, e l'energia potrà essere garantita da fonti rinnovabili per una percentuale significativa del fabbisogno.**

Nella progettazione dell'illuminazione pubblica sulla realizzanda strada interna di Piano Attuativo e per la rotatoria sull'asse del Sempione, verrà tenuto conto di quanto indicato dal PRIC.

### **Le aree verdi.**

Il prato è la parte più esteticamente rilevante di uno spazio esterno.

Il prato verrà realizzato mediante un tappeto erboso ottenuto dalla semina di specie erbacee appartenenti alle graminacee, con lo scopo di ottenere un **prato decorativo ornamentale con radici robuste e un'erba molto uniforme**, intensamente verde e fine, resistente al caldo e alla siccità e in grado di dare un prato verde proprio nelle giornate più afose, non richiedono una manutenzione eccessiva, mantenendo sempre inalterata la resa estetica.

Nelle aree verdi verranno messi a dimora:

**Carpinus pyramidalis in numero di 5 (cinque)**, poste in corrispondenza all'ingresso della nuova strada di piano fronte SS. 33. Pianta a forma fastigiata nell'età giovanile, in seguito si allarga alla base e diviene un cono perfetto, senza sbavature. Foglie più scure del Carpino comune che in autunno cadono.

- **Carpinus betulus fastigata in numero di 3 (tre)**, nel parcheggio auto verso la ferrovia. E' albero di medie dimensioni. Da giovane ha una forma più colonnare poi con l'età più perfettamente conica, con foglie verde scuro per tutta l'estate che diventano giallo oro in autunno.
- **Parrotia persica in numero di 42 (quarantadue)**, posizionate sia nel verde dell'edificio oggetto di recupero edilizio che in quello del nuovo edificio non alimentare, è albero che non capita di vedere frequentemente, con chioma, moderatamente fitta e forma arrotondata, espansa, dai contorni regolari. Il fusto presenta una corteccia liscia che si desquama col tempo conferendo alla pianta notevole valore ornamentale anche in inverno. Ha fogliame deciduo con foglie dalla nascita verdi obovate con sfumature bordeaux piuttosto grandi con margine ondulato, che in autunno, alla caduta, passano dal giallo intenso, all'arancio al rosso scarlatto.



**Carpinus pyramidalis**



**Carpinus fastigiata Parrotia persica**

Tutte le zone a verde avranno sistema di irrigazione artificiale centralizzato, e più precisamente:

- l'irrigazione a goccia o "irrigazione localizzata" o anche "microirrigazione" per gli arbusti e le piante, comprese quelle poste tra gli stalli dei piazzali a parcheggio. E' un metodo di irrigazione che somministra lentamente acqua alle piante, sia depositando l'acqua sulla superficie del terreno contigua alla pianta o direttamente alla zona della radice. L'obiettivo è quello di minimizzare l'utilizzo dell'acqua .
- irrigazione a pioggia per le aree verdi; l'acqua verrà distribuita mediante delle **ali piovane**, con **programmazione a zone**.

L'approvvigionamento idrico avverrà attraverso captazioni di vario tipo, facendo affidamento principalmente sulla **raccolta e lo stoccaggio delle acque provenienti da precipitazioni atmosferiche mediante sistemi di drenaggio a partire dalle coperture degli edifici**.

### Il bosco mesofilo

L'area a verde ricavate all'interno del Perimetro del Piano Attuativo in Variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale, area di connessione in leggero declino tra i due varchi in progetto, **assumerà ruolo di bosco mesofilo, in grado di favorire la funzionalità ecologica dei varchi stessi**, nonché migliorare la qualità ambientale, e di favorire una distribuzione e una struttura spaziale delle fitocenosi più funzionali al transito della fauna terrestre, maggiormente vincolata all'esistenza degli attraversamenti.

La struttura avrà distanza tra i filari di 250/300 cm. con la messa a dimora di 40 piante nel numero di 20 alberi e 20 arbusti, per ogni unità elementare di 400 m<sup>2</sup> , come indicato nello studio: *“A.A.V.V. – 2012 – La connessione ecologica per la biodiversità. Corridoi ecologici tra il Parco del Ticino e Parco Campo dei Fiori – LIPU – BirdLife Italia e Fondazione Lombarda per l'Ambiente”*

La composizione qui riportata è suggerita nello studio sopra indicato, e fa riferimento alle formazioni boschive planiziali a carattere climacico: quercio-carpineto.

#### Bosco mesofilo - Esempio di composizione di un modulo elementare.

##### Alberi: da 150 a 200 cm. H

*Quercus robur* 15%  
*Carpinus betulus* 10%  
*Malus sylvestris* 10%  
*Prunus avium* 10%  
*Quercus petraea* 5%

##### Arbusti: da 50 a 100 cm. H

*Barberis vulgaris* 10%  
*Corylus avellana* 10%  
*Crataegus monogyna* 15%  
*Ligustrum vulgare* 10%  
*Viburnum lantana* 5%

### Le alberature stradali.

Un verde urbano di buona qualità non si produce per caso: una oculata pianificazione e un altrettanto attenta progettazione sono necessarie per assicurare che gli alberi posti nelle aree verdi urbane, nei parchi e lungo la viabilità stradale urbana ed extraurbana migliorino il paesaggio urbano e forniscano servizi che incoraggino le persone ad utilizzare le aree alberate come parte della loro vita quotidiana. Per questo esse dovranno essere accoglienti, sicure, attraenti e promuovere una quanto più ampia possibile varietà di usi.



Per l'alberatura stradale verranno messi a dimora:

- **Quercus robur fastigiata in numero di 51 (cinquantuno)**, da porsi sui lati della nuova strada di piano. Albero di taglia media, strettamente colonnare. La ramificazione, eretta e compatta, conferisce alla pianta un aspetto molto denso. Le foglie sono come quelle della Quercia Comune.
- **Liquidambar styracifua in numero di 5 (cinque)**, da porsi nella nuova rotatorio in corrispondenza SS. 33. Pianta molto rustica, che sa resistere ai geli invernali, ma che per raggiungere un alto livello decorativo necessita di un buon grado d'umidità. Resistente ai parassiti di varia natura, questo albero crescono con buona rapidità, esibendo un'eleganza un po' geometrica con le sue forme piramidali e slanciate.



**Quercus robur fastigiata**



**Liquidambar styracifua**



**Fraxinus excelsior globosa**

---

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

## Foto inserimento del realizzando Piano Attuativo in Variante al PGT e alla sua Variante parziale



Foto inserimento: da Ovest



Foto inserimento: da Est

# Caratteristiche di qualità e di sostenibilità ambientale in fase di progettazione del Piano Attuativo

## Edifici - Sostenibilità ambientale

### Consumi energetici

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
<b>Utilizzo di energia da fonti rinnovabili</b>	Percentuale di MV prodotti da fonti rinnovabili	Possibili impianti: <ul style="list-style-type: none"> <li>• solare termico;</li> <li>• solare fotovoltaico;</li> <li>• micro-cogenerazione.</li> </ul>
<b>Aumento dell'efficienza energetica degli edifici</b>	Classe energetica dell'edificio	Coibentazione dell'involucro edilizio, comprese le aperture, e alta tenuta all'aria con pareti perimetrali, solai e copertura dotate di eccellenti isolamenti termici e acustici. Ottimizzazione del guadagno solare passivo e al contempo protezione dal surriscaldamento estivo tramite corretto orientamento delle facciate e ombreggianti. Assenza di ponti termici. Applicazione di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore ad alto rendimento e di soluzioni impiantistiche ad alta efficienza energetica che sfruttano fonti rinnovabili. Realizzazione tetto coibentato.
<b>Efficienza energetica degli impianti di condizionamento e/o riscaldamento</b>	Diminuzione delle dispersioni Classe energetica degli impianti di condizionamento e/o di riscaldamento Efficienza energetica degli elementi radianti	Utilizzo impianti di condizionamento a basso consumo.  Sistema di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento. Impianto a zone. Contabilizzazione separata del calore. Integrazione dell'impianto di un sistema automatico di regolazione e spegnimento dell'impianto all'apertura delle finestre.
<b>Efficienza energetica degli impianti di illuminazione</b>	Numero di lampade ad alta efficienza energetica totale  Diminuzione della dispersione	Utilizzo lampade a basso consumo energetico  Installazione ed integrazione nell'impianto di sistemi di dispositivi di spegnimento automatico delle luci.

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_PerMESSO di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

## Gestione idrica

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
<b>Utilizzo efficiente della risorsa idrica</b>	Risparmio idrico.	Regolazione del flusso di acqua da rubinetti.
<b>Approvvigionamento idrico</b>	Litri acqua provenienti dall'acquedotto	L'approvvigionamento idrico dovrebbe consentire la totale autonomia attraverso captazioni di vario tipo, facendo affidamento sulla raccolta e lo stoccaggio delle acque provenienti da precipitazioni atmosferiche, raccolte da un sistema di drenaggi.
<b>Smaltimento acque di scarico</b>	Litri di acqua immessa nel sistema fognario comunale	Informazione agli utenti riguardo l'uso degli scarichi ed evitare sprechi; - sistemi di riutilizzo di acque grigie; - sistemi di depurazione delle acque.

## Accessibilità

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
<b>Favorire l'uso di mezzi di trasporto pubblico e collettivo</b>		Fermata di mezzi pubblici nelle immediate vicinanze dell'edificio. - cartellonistica di informazione riguardo alla connessione alla rete di mezzi pubblici urbani e suburbani.
<b>Favorire l'uso di mezzi di trasporto dolce</b>		Passaggio delle piste principali nelle immediate vicinanze dell'edificio. - cartellonistica di informazione riguardo alla connessione alla rete di piste ciclopedonali urbane e suburbane

## Spazi esterni - Sostenibilità ambientale

### Pavimentazioni

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
<b>Corretto rapporto tra pavimentazione, verde di relazione e di esclusione</b>	Percentuale rispetto alla superficie complessiva dell'intervento	Parcheggi con autobloccanti o griglie plastiche e/o con conglomerato bituminoso riciclato ad alta permeabilizzazione. Spazi verdi inerbiti e piantumati.

### Arredo

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
<b>Mitigazione paesaggistica</b>	Numero di elementi di arredo con funzione di mitigazione del paesaggio.	Introduzione di elementi verdi caratteristici del luogo.
<b>Eco-compatibilità dell'arredo</b>	Percentuale di elementi di arredo realizzati con materiale eco-compatibile o a ridotto impatto ambientale.	Componenti e arredi in materiale riciclato o a basso impatto ambientale

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

## Coperture

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
<b>Destinazione delle coperture a funzioni "green"</b>	Percentuale di copertura destinata a funzione "green."	Coperture equipaggiate con pannelli fotovoltaici e con vasche al piede del fabbricato per la raccolta dell'acqua piovana.

## Pareti verticali

<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
<b>Destinazione delle pareti verticali a funzioni "green" con inverdimento delle stesse.</b>	Percentuale di inverdimento destinata a funzione "green."	<p>Sistema di inverdimento verticale giustapposto alla parete perimetrale dell'edificio, mediante graticcio compatto metallico con rivestimento essenze vegetali, con ottenimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- schermatura solare.</li> <li>- miglioramento dell'aspetto estetico delle facciate di edificio esistente o nuovo.</li> <li>- raffrescamento degli ambienti interni.</li> <li>- riduzione dei consumi energetici.</li> <li>- produzione ossigeno.</li> </ul> <p>Sistema di inverdimento verticale integrato all'involucro architettonico mediante pannelli in alluminio riciclato ed inossidabile, diviso al suo interno in celle per il deposito di essenze vegetali, con l'ottenimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- miglioramento dell'aspetto estetico delle facciate</li> <li>- riduzione della dispersione termica</li> <li>- protezione irraggiamento solare</li> <li>- raffrescamento degli ambienti interni.</li> <li>- riduzione dei consumi energetici.</li> <li>- produzione ossigeno</li> </ul>

## Illuminazione

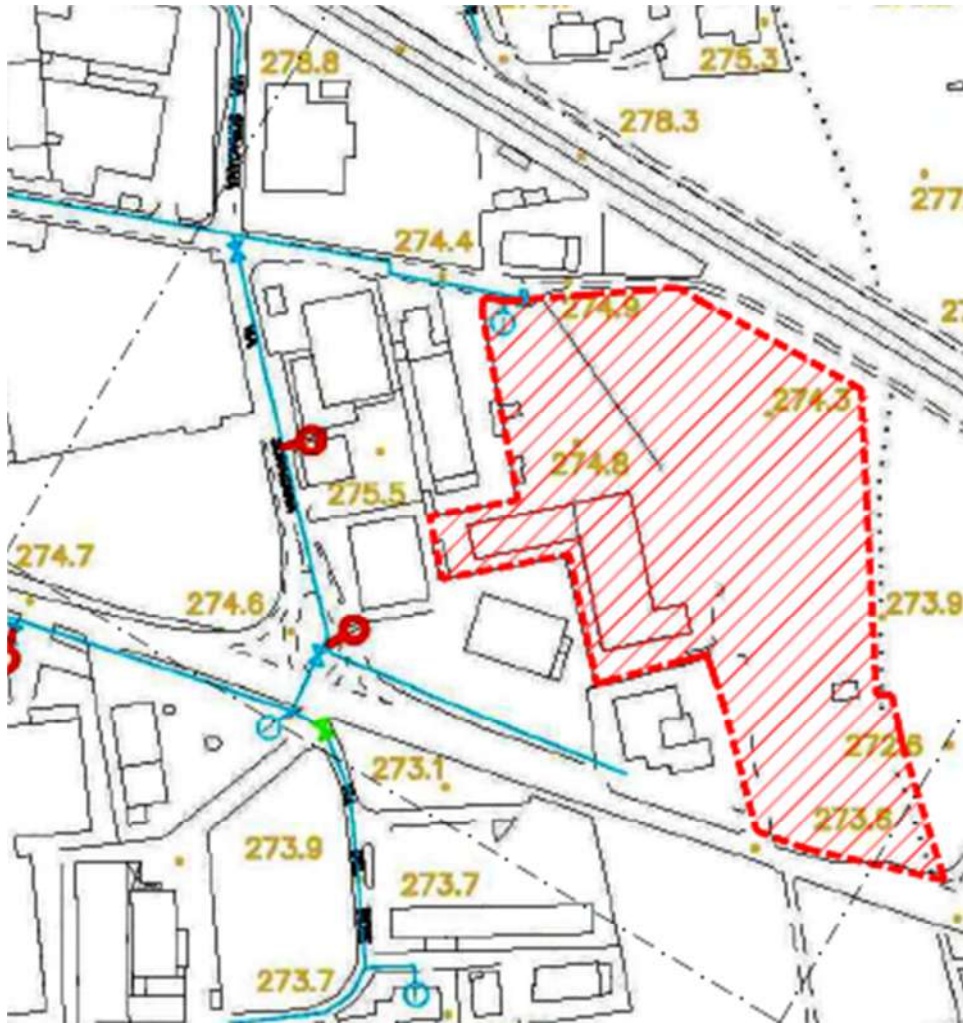
<i>Obiettivo</i>	<i>Criteri di misurazione</i>	<i>Indicazioni per il raggiungimento degli obiettivi</i>
<b>Mitigazione paesaggistica Utilizzo di dispositivi ad alta efficienza energetica</b>	Qualità dell'illuminamento. Numero di lampade ad alta efficienza energetica.	Diversità dell'illuminamento: dal basso, dall'alto ecc.  Possono essere adottati sistemi ad alta efficienza energetica per l'illuminazione dell'area come per esempio lampade al sodio, a led, lampioni fotovoltaici, a ioduri metallici, con l'impiego di lampade con indice di resa cromatica superiore a 65 (Ra>65) ed efficienza comunque non inferiore a 90 (lm/w) dotati di sistemi di alimentazione elettronica con telecomando e tele gestione.
<b>Utilizzo di energia da fonti rinnovabili</b>	Percentuale di energia derivanti da fonti rinnovabili sul totale dell'energia utilizzata.	L'illuminazione a servizio del parcheggio o delle attività complementari potrà essere garantita da impianti alimentati da fonti rinnovabili per una percentuale significativa del suo fabbisogno.

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
Ambito di trasformazione AC3\_PerMESSO di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
Jametti A. & C. Srl – AIKODE Srl – BRENNERO Srl.

## I sotto servizi

### Rete idrica stato di fatto

Nell'immagine più sotto riportata lo stato dei luoghi e l'attuale rete del servizio idrico.

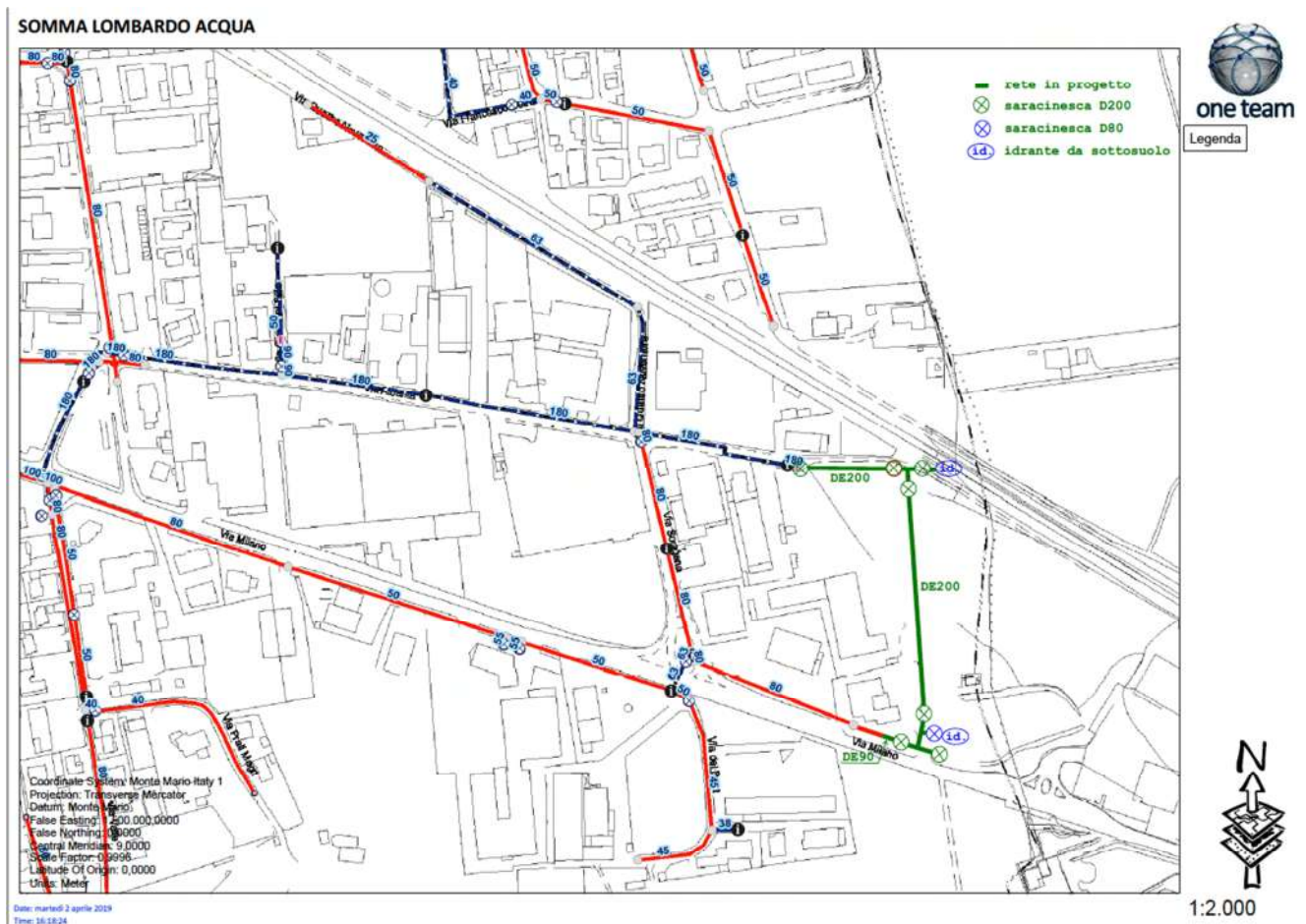


Vedi **Tavola R04\_V1** - (tavola 09 di 45) – Rilievo. Rete fognaria, rete acqua, area metanizzata.  
L'immagine, inoltre, indica il perimetro del Piano Attuativo in Variante al PGT.

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissso di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

## Rete idrica stato di progetto

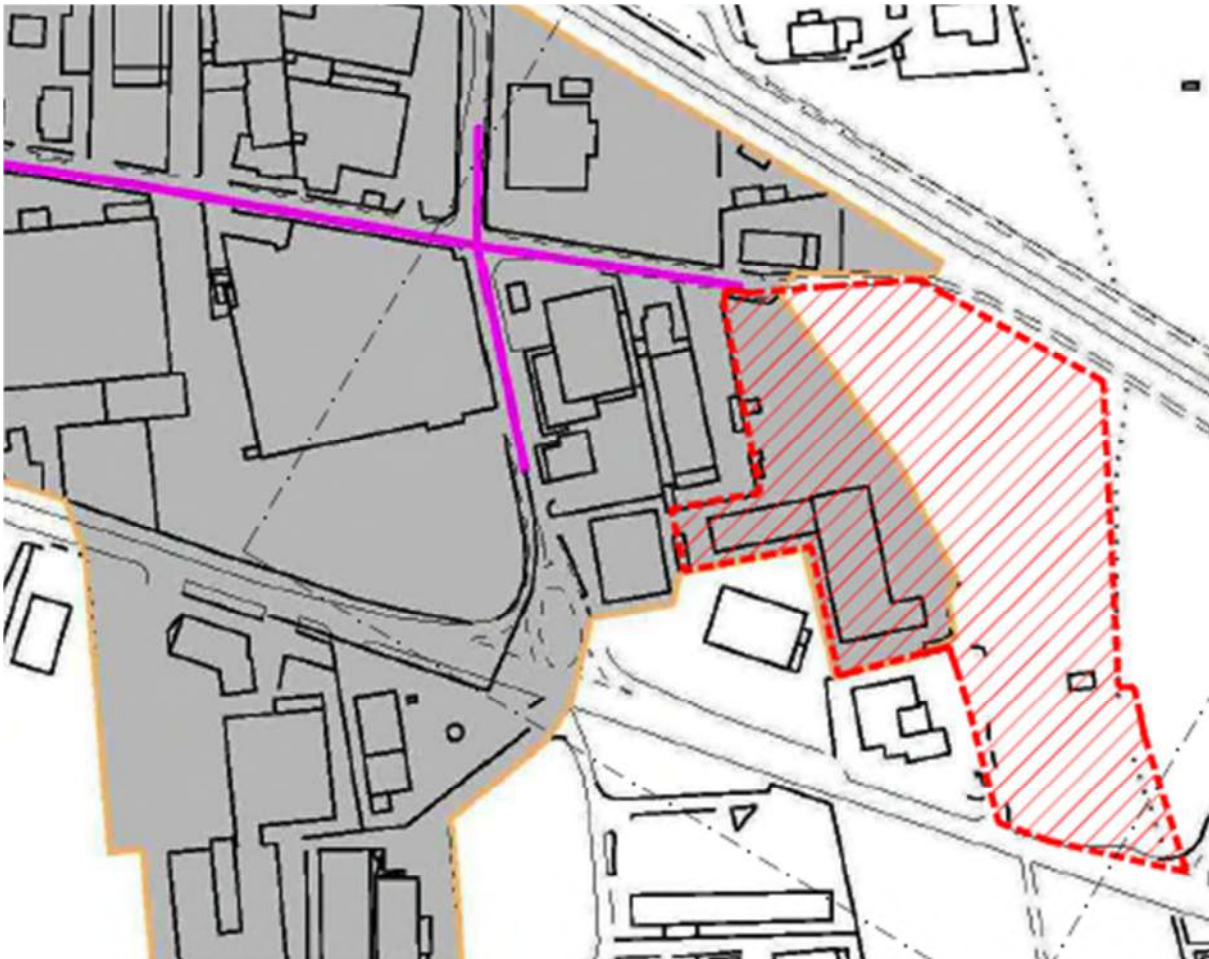
ALFA Srl. - Società che gestisce il servizio idrico integrato nella Provincia di Varese, sarà l'attore per la realizzazione dell'estensione della rete idrica con riferimento al realizzando Piano Attuativo unitario in Variante al PGT. di Via Albania, come da planimetria qui riportata.



Progetto redatto da UT di ALFA Srl.

## Rete fognaria stato di fatto

Nell'immagine più sotto riportata lo stato dei luoghi e l'attuale rete di smaltimento delle acque nere.



Vedi **Tavola R04\_V1** - (*tavola 09 di 45*) – Rilievo. Rete fognaria, rete acqua, area metanizzata.

L'immagine, inoltre, indica il perimetro del Piano Attuativo in Variante al PGT, ed in grigio gli immobili allacciati alla rete fognaria di Via Albania e via Soragana.



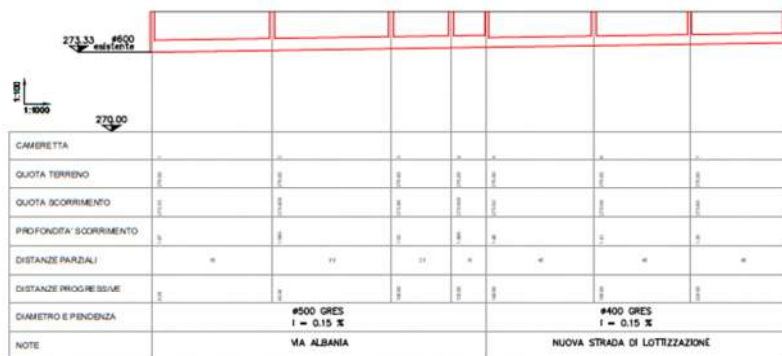
Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissiono di costruire convenzionato D2- Fabbricato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

## Rete fognaria stato di progetto

ALFA Srl. - Società che gestisce il servizio idrico integrato nella Provincia di Varese, sarà l'attore per la realizzazione dell'estensione della rete fognaria con riferimento al realizzando Piano Attuativo unitario in Variante al PGT. di Via Albania, come da planimetria qui riportata.



PROFILO LONGITUDINALE

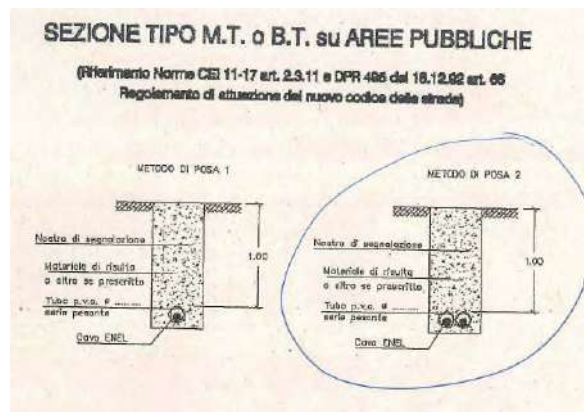
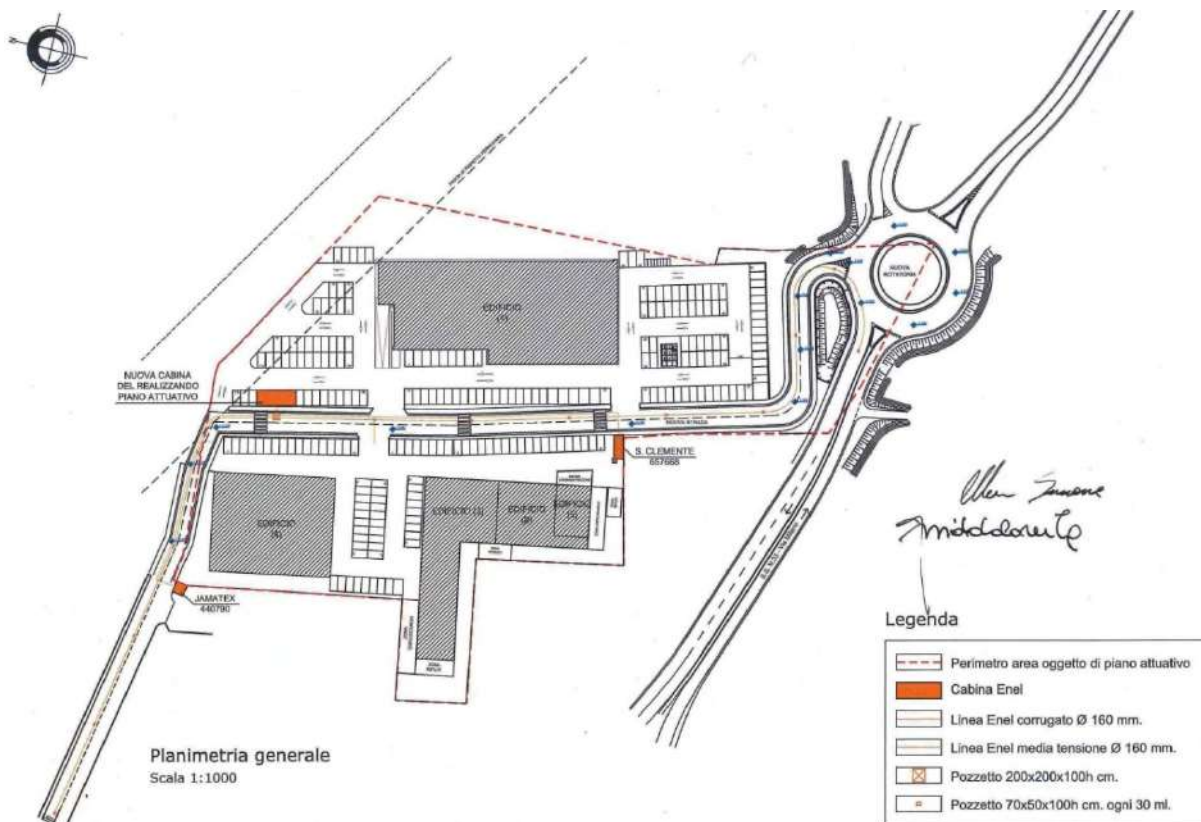


Progetto redatto da UT di ALFA Srl.

Piano Attuativo di Via Albania in variante al PGT vigente ed alla sua Variante parziale  
 Ambito di trasformazione AC3\_Permissivo di costruire convenzionato D2- Fabbriato esistente D1  
 Jametti A. & C. Srl - AIKODE Srl - BRENNERO Srl.

## Nuova cabina e rete di media

I lottizzanti posizioneranno la nuova cabina e realizzeranno le linee interrrete ed i pozzetti richiesti e distribuzione al disotto della nuova strada di piano per il collegamento delle cabine esistente nel comparto: cabina JAMATEX 440750 - cabina S. CLEMENTE 657668.  
**E\_distribuzione** provvederà all'armamento della cabina di media e all'infilaggio dei cavi di media sia tra le cabine esistente che tra le cabine esistenti e la nuova cabina di media.



## CONCLUSIONI

### Caratteristiche del piano/programma

*a) In quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse:*

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.

Risponde inoltre al parere favorevole espresso dalla Giunta Comunale nella seduta del 04 Ottobre 2017 (Predisposizione Piano Attuativo Unitario - Viabilità).

*b) In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati:*

L'area del Piano Attuativo unitario di iniziativa privata in variante al PGT e alla sua Variante parziale, è pianisticamente 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

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 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.

**Il Piano urbanistico direttamente influenzato dal Piano attuativo in oggetto è il PGT vigente e la sua Variante parziale, di cui costituisce variante in quanto prevede:**

**a.)** la perimetrazione in **unico piano attuativo** di indicazioni pianistiche attualmente autonome:

**b.)** 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;

**c.)** 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.

**c.)** 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).

**d.)** L'**atterraggio di:**

1) 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);

2) 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);

3) 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;

4) 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 [((54.144,00 + 49.522,50) /2) mc. - 14.926,47 mc.]**

**per una riduzione di superficie lorda di pavimento (SLP) rispetto agli attuali indici di piano di - 11.532,21 mq. (16.507,50mq. - 4.975,29 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, da risposta al passaggio faunistico** individuato nel PGT e dagli strumento sovracomunali di cui si è tenuto conto nel progetto di piano diaframmando sia le realizzanda rotatoria 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 di circa 400 mq umida per mezzi di fossi vegetali. (*Supra pag. 23 – da pag. 61 e pag. 63*).

**Il Piano attuativo in variante al PGT e alla sua Variante parziale modifica una intersezione esistente a "T" sull'asta del Sempione in rotatoria realizzando la stessa negli ampliamenti stradali indicati sia dalla 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.** (*Supra pag. 30 – da pag. 64 e pag. 67*).

*c) La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.*

Il Piano Attuativo unitario di iniziativa privata in variante al PGT e alla sua Variante parziale, 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.

**Nel promuovere lo sviluppo sostenibile il piano si pone come obiettivi:**  
per gli edifici in sostenibilità ambientale

1. contenimento dei consumi energetici
2. il risparmio idrico
3. l'accessibilità

*(Supra da pag. 123 e seguenti)*

per gli spazi esterni in sostenibilità ambientale

1. le pavimentazioni
2. la gestione degli spazi verdi
3. le alberatura in funzione della diminuzione della "isola di calore"  
*(Supra da pag. 117 e seguenti)*
4. l'arredo con funzione di mitigazione del paesaggio
5. le coperture a destinazione funzionale "green"
6. le pareti verticali con funzione "green" con inverdimento delle stesse
7. l'energia con l'uso di lampade ad alta efficienza
8. l'energia con l'uso da fonti rinnovabili

*(Supra da pag. 123 e seguenti)*

## Problemi ambientali pertinenti al piano o programma

### *Aria:*

Il Piano Attuativo unitario in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale, genera un incremento di traffico veicolare per la presenza di nuovi esercizi commerciali food (spostamento di attività), e no food (nuova attività), pari al 2,53% (352 veicoli) rispetto ai 13.927 veicoli in transito nei due sensi di marcia dalle 8.00 alle 21.00, con rispettivo incremento delle emissioni da automezzi.

Tuttavia, pur non detraendo il minor traffico veicolare per la chiusura dell'attuale punto vendita LIDL (Via Milano 142), in trasferimento nell'area del Piano Attuativo in variante al PGT (distanza dall'attuale punto vendita 300 m. in linea d'aria), dalle valutazioni è emerso che il momento di maggiore accesso non coincide con le fasce di maggiore traffico sulla SS. 33 del Sempione (Via Milano).

Inoltre, la viabilità interessata all'accesso al Piano Attuativo unitario in variante al PGT vigente e alla sua Variante (rotatoria), lo sviluppo interno (nuova viabilità di piano di interesse comunale), gli accessi e le uscite delle aree parcheggio sono dimensionati in modo da garantire una maggiore fluidità del traffico abbassando così le emissioni dovute ai rallentamenti ed allo stop e delle macchine.

Oltremodo, la nuova viabilità permetterà anche di sgravare il traffico sull'asta del Sempione nella sua sezione tra via Soragana (rotatoria del Gigante), e Via Locatelli, per le auto dirette nella parte alta della Città ed ad Arsago Seprio, evitando l'alternarsi di fermate e ripartenze

Si tenga conto che in data 08 ottobre 2019 è stato rilevato dal Comando della Polizia Locale il traffico in ingresso ed in uscita dal territorio di Somma Lombardo al confine con il comune di Arsago Seprio, sommando a 4,800 vetture in ingresso e 5.110 in uscita che, con il nuovo tracciato di Piano Attuativo in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale, di interesse comunale, troverebbe alternative di accesso e uscita all'esistente viabilità cittadina da e verso l'asta del Sempione.

### *Acque superficiali:*

Il Piano Attuativo unitario in variante al PGT, non interferisce con le acque incanalate nel tratto tombinato della Roggia Visconti.

### *Suolo, sottosuolo, acque sotterranee:*

Il progetto della raccolta delle acque luride, prevede il rifacimento della rete fognaria di Via Albania a partire dall'incrocio con Via Soregana/IV Novembre, al fine di permettere l'allaccio dei nuovi insediamenti previsti dal Piano Attuativo unitario in Variante al PGT.

Più precisamente ALFA Srl. il gestore unico delle acque, procederà nel seguente modo:

“A causa della bassa profondità di posa della fognatura esistente, si prevede di allacciarsi in via Albania all'incrocio con via Soragana e di ricostruire la condotta esistente per una lunghezza di circa 100 metri, riducendone la pendenza. Quindi in via Albania si prevede di posare una tubazione DN500, mentre nella nuova strada di lottizzazione si prevede di posare una condotta DN400.”

#### *Invarianza idraulica:*

Il progetto di invarianza idraulica soddisfa i criteri regionali, prevedendo la sua definizione in:

1. smaltimento acque della piattaforma stradale;
2. smaltimento acque dei lotti edificandi.

Non vi è immissione di acqua meteoriche scolanti dal piazzale o provenienti dalla copertura nella realizzanda rete fognaria, ma il tutto verrà, dopo vasca di prima pioggia e desoliatore, convogliato in trincee filtranti ed a fossi vegetali.

#### *Invasamento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture:*

Il progetto di prevede l'invasamento parziale (troppo pieno), delle acque meteoriche in appositi serbatoi per lo stoccaggio ai fini della prevenzione incendi, e per l'utilizzo delle stesse per l'innaffiamento del prato e delle piante.

Parte delle acque dopo opportuno filtraggio verranno utilizzate per i servizi igienici e per il lavaggio dei pavimenti.

#### *Ecosistemi/ambienti naturali:*

Il Piano Attuativo unitario in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale, 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. (Vedasi Allegato Q – Parco del Ticino. Promozione corridoio ecologico.)

L'intervento, ulteriormente, prevede:

- per le aree verdi prevede la messa a dimora di 101 piante
- per le alberature in parcheggio 30 piante
- per il bosco mesofilo con distanza tra i filari di 250/300 cm. e la messa a dimora di 40 piante nel numero di 20 alberi e 20 arbusti, per ogni unità elementare di 400 m<sup>2</sup>, come indicato nello studio: "A.A.V.V. – 2012 – La connessione ecologica per la biodiversità. Corridoi ecologici tra il Parco del Ticino e Parco Campo dei Fiori – LIPU – BirdLife Italia e Fondazione Lombarda per l'Ambiente"
- per le alberature stradali 56 piante

**così come da Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria n. 54/2019, in grado di dare un significativo apporto alla diminuzione della "isola di calore".**

La superficie permeabile del Piano Attuativo in variante al PGT è maggiore di quella prevista dalle Norme di Piano.

Il Piano Attuativo unitario in variante al PGT vigente e alla sua Variante parziale ha ottenuto **sotto l'aspetto paesaggistico** ulteriore parere favorevole da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese in sede di istruttoria alla assoggettabilità a VAS, con nota in data 22/01/2020.