



Zenit Group S.r.l.

Via Lombardia n°20 - 42124 Reggio Emilia
Centralino +39 0522 2709.99 - Fax +39 0522 2709.98

Email engineering@zenit-group.it

www.zenit-group.it

Crescita e Sviluppo Architettura e Ingegneria Gestione Commerciale Dipartimento Legale Immobiliare

Comune di Samarate

Provincia di Varese

N° PRATICA:

OGGETTO:

C_001

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
"AMBITO DI COMPLETAMENTO
COMMERCIALE ACC 1"
di via Torino

SCALA:

TITOLO:

RELAZIONE TECNICA

STAFF DI PROGETTO:

TAVOLA:

Ing. Massimo Bigliardi
Geom. Gaia Franceschi

R1

PROGETTISTA:

DIRETTORE LAVORI:

COMMITTENTE:

Ing. Massimo Bigliardi

Ing. Massimo Bigliardi

TeQ s.r.l.
Piazza Eleonora Duse n. 2
20122 Milano
C.F. - P.I. 09320990964

Timbro e firma: PROGETTISTA	Timbro e firma: DIRETTORE LAVORI	Timbro e firma: COMMITTENTE

☐ Bozza	☒ Emissione	☐ As Built
--------------------------------	---	-----------------------------------

N° REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATO	CONTROLLATO	APPROVATO
1.0	10/04/2018	EMISSIONE PROGETTO	G.F.	M.B.	M.B.
1.1	01/09/2018	AGGIORNAMENTO IN SEGUITO ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONI DEL 02/07/2018	G.F.	M.B.	M.B.
--	--/--/----	-----	---	---	---
--	--/--/----	-----	---	---	---
--	--/--/----	-----	---	---	---

1. INQUADRAMENTO

La “TeQ S.r.l.” con sede legale a Milano, piazza Eleonora Duse n. 2 (REA MI-2083166, C.F. e P.IVA 09320990964) è proprietaria dell’area e promotrice dell’intervento di nuova edificazione con destinazione commerciale denominato “ACC1”, sito in Comune di Samarate.

L’area suddetta è individuata catastalmente con i mappali 2458, 3696, 3713, 4633, 9634, del foglio 114, ed è ubicata a sud del centro abitato di Samarate, tra quest’ultimo e la frazione di San Macario, in via Torino all’incrocio con via Roma.

La zona è individuata dal PGT e dal Piano delle Regole del Comune di Samarate, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 28/05/2014, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 51 in data 17/12/2014, con le modalità e prescrizioni contenute nella scheda “Ambito di completamento commerciale ACC1”, riportata in allegato alla presente relazione, che si può così sintetizzare:

- Superficie territoriale mq 10.620 (ipotizzata, da verificare sul campo);
- Indice ITs di base = 0,30 mq/mq;
- Rc = 30%
- Hm = 12,00 ml
- Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml
- Distanza minima dei fabbricati dalla viabilità = 10,00 ml
- Destinazioni d’uso:
 - Residenziale
 - Terziario direzionale
 - Artigianato di servizio
 - Commerciali: M.S.V. superficie di vendita complessiva non superiore a 2.200 mq
così suddivisi:
 - Alimentari: Superficie di vendita non superiore a 1.000 mq
 - Non Alimentari: Superficie di vendita non superiore a 1.200 mq
- Aree a servizio pubblico e di parcheggi = 200% S.l.p.

Con riferimento agli estratti cartografici degli strumenti urbanistici, riportati nelle tavole 1.a e 1.b del PUA, l'area è così classificata:

- P.G.T. Tav. DP B 1a – Uso del suolo generale
 - Area parzialmente boscata a latifoglie, parzialmente incolta
- P.G.T. Tav. DP B 3a – Classificazione mobilità
 - Area fronteggiante strada urbana interquartiere
- P.G.T. Tav. DP B 4a – Ambiti urbani edificati
 - Area ineditata
- P.G.T. Tav. DP B 5.2 – Caratteri Paesaggistico-Ambientali
 - Spazi verdi fronteggianti percorso di interesse storico
- P.G.T. Tav. DP C 2.4 – Ambiti di intervento su ortofoto
 - Area perimetrata come ambito di completamento ACC1
- P.G.T. Tav. DP C 2.2a – Ambiti di trasformazione
 - Ambito di completamento commerciale con dati numerici corrispondenti a quanto indicato nella scheda d'ambito
- P.R. Tav. PR DA2e – Disciplina delle aree
 - Area edificabile a destinazione commerciale, Ambito di completamento soggetto a pianificazione attuativa, Aree a servizi di progetto da reperire all'interno dell'Ambito
- P.S. Tav. PS 4.1 – Azzonamento
 - Servizi da realizzare all'interno degli ambiti di completamento commerciali
- P.T.C. Tav. DP A 4.1 – Parco del Ticino Azzonamento
 - Zona IC: Zone di iniziativa comunale orientata (Art. 12 PTC Parco Lombardo Valle del Ticino)
- P.T.C.P. Tav. DP AB1.1 – Sistema infrastrutturale
 - Area fronteggiante strada di futuro livello 4
- P.T.C.P. Tav. DP A 1.2 – Rete ecologica
 - Area non interessata, fronteggiante infrastruttura per la mobilità esistente

2. ANALISI PAESAGGISTICA

Nella tav. 02 del PUA si riporta l'analisi dell'intorno in cui si colloca l'intervento. L'ambito è situato in zona periferica del centro abitato di Samarate, in un'area inserita in un tessuto edificato che presenta una certa disuniformità tipologica, essendo costituito sia da edifici industriali che residenziali, al margine di zone agricole.

Un paesaggio di questo tipo, unitamente alla collocazione periferica, determina la pressoché totale assenza di elementi di interesse storico o simbolico e neppure di interesse naturalistico sia in un immediato intorno sia in un contesto più ampio.

Anche da un punto di vista vedutistico il luogo oggetto d'intervento non riveste una particolare importanza data anche la sua conformazione pressoché pianeggiante e la sua collocazione al di fuori di visuali panoramiche di un certo interesse. L'area è attualmente boscata con latifoglie molto comuni e spontanee di formazione relativamente recente, di scarso pregio.

Unico motivo di interesse per l'area risulta, di fatto, la sua collocazione in prossimità del tracciato della SS 341, e la sua conseguente forte vocazione commerciale, vista anche la posizione strategica tra i centri abitati di Samarate e San Macario, in grado anche di attrarre utenti da un territorio extracomunale più vasto.

Il progetto si colloca in continuità con l'intorno di riferimento da un punto di vista sia morfologico che tipologico, e, data anche la limitata altezza, paragonabile a quella degli edifici adiacenti, non costituisce un ingombro visivo né rispetto all'intorno più immediato né in rapporto ad un'area più ampia.

Anche da un punto di vista del linguaggio architettonico e delle scelte materiche e cromatiche il nuovo intervento si pone in conformità con il contesto in cui si colloca, non costituendo un fattore di turbamento di ordine ambientale.

3. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Come detto, l'area è situata a sud del centro abitato di Samarate, in un contesto periferico che alterna aree agricole ed edifici di carattere industriale e residenziale. Confina a nord e est con la S.P. 341 via Torino, a sud e a ovest con aree edificate e parzialmente agricole.

Il terreno si presenta pianeggiante, privo di discontinuità, libero da manufatti e destinato prevalentemente a bosco di acacie, in stato di abbandono.

Ha forma assimilabile al quarto di cerchio con un fronte strada ad arco di circa 180 m ed una profondità di circa 130 m, sul lato sud in direzione est-ovest, e di circa 123 m sul lato ovest in direzione nord-sud.

L'area risulta urbanizzata per le reti tecnologiche relative ai sottoservizi che risultano ubicate come di seguito:

- La fognatura pubblica per acque reflue è collocata al limite nord su via Gaggiolo con collettore diametro 60 cm;
- La rete di pubblica illuminazione è presente, in varie forme, su tutto il fronte di via Torino;
- La rete ENEL di media tensione è raggiungibile sulla rotatoria esistente tra via Armando Diaz e via Torino;
- La rete TELECOM è collocata sull'intero fronte di via Torino;
- La rete acquedottistica è collocata sull'intero fronte di via Torino, con un condotto diametro 180 mm;
- La rete del gas è collocata su via Torino, a sud dell'incrocio con la Via Roma;

4. LINEE DI INDIRIZZO

In data 07.05.2015 con prot. 8529, la Proprietà ha depositato al Comune di Samarate una richiesta di parere preventivo per l'esecuzione del P.U.A..

Con Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 77 del 28.05.2015, sono state espresse delle linee di indirizzo per la redazione del P.U.A., che sostanzialmente accolgono le linee generali proposte, introducendo alcune specifiche, di cui si è tenuto ovviamente conto nella redazione del progetto definitivo.

La deliberazione suddetta è allegata in calce alla presente relazione tecnica.

5. IL PROGETTO URBANISTICO ED EDILIZIO

Il progetto è stato sviluppato sulla base dei seguenti criteri:

- La volontà di conferire un forte valore simbolico di prima immagine per chi proviene dalla viabilità principale;
- La necessaria visibilità delle unità di vendita e pertanto il posizionamento del fronte principale verso la via Torino;
- La realizzazione di spazi adibiti a parcheggio a servizio della collettività e delle strutture in progetto;
- Il miglioramento della viabilità sia automobilistica sia ciclabile anche in considerazione dell'inserimento del nuovo edificio commerciale.

Il progetto prevede quindi:

- La realizzazione di un unico edificio diviso al suo interno in quattro distinte unità commerciali;
- La realizzazione di parcheggi interrati, nella quota necessaria ad assolvere gli standard di parcheggi privati;
- La realizzazione di parcheggi a raso, destinati tutti ad essere asserviti all'uso pubblico;
- La realizzazione di una nuova rotatoria alla confluenza di via Roma su via Torino, che assolverà anche la funzione di punto di accesso alla nuova area commerciale;
- La sistemazione dell'intero fronte stradale di via Torino, con la realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale e la razionalizzazione degli attraversamenti pedonali e ciclabili, coordinati con la viabilità esistente e con le previsioni del Piano del traffico Comunale;
- La realizzazione di altre sistemazioni della viabilità esterna al comparto, costituite da un'aiuola spartitraffico all'intersezione di via Gaggiolo con via Torino, e di un attraversamento pedonale isolato su via Torino, a nord dell'area di intervento.

L'accesso carraio all'area avverrà esclusivamente da via Torino, in corrispondenza della nuova rotatoria all'intersezione con via Roma, mentre l'accessibilità pedonale e ciclabile potrà avvenire, oltre che dall'ingresso principale, anche da altro collegamento con la ciclo-pedonale esistente, ad est dell'edificio.

L'edificio sarà collocato nella parte sud-ovest del lotto, con i parcheggi privati al piano interrato, ai quali si accede da una rampa posta sul lato sud dell'edificio.

I parcheggi ad uso pubblico saranno realizzati tutti nell'area interposta tra il fabbricato e la viabilità pubblica.

I dati di progetto, a seguito dei rilievi topografici che hanno comportato la verifica e correzione dei dati di P.G.T., sono i seguenti:

Sup. Piano Attuativo mq 10.455

Sup. coperta in progetto mq 3.136,50

S.l.p. in progetto mq 3.121,21

S1. Aree per servizi pubblici (minimo 200% di S.l.p.) in progetto mq 4.619,77 reperiti più mq 1.622,65 da monetizzare, per un totale di mq 6.242,42.

All'interno del Piano Attuativo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici per una superficie netta di mq 4.619,77 destinate a parcheggi, aree a verde e spazi di manovra e mq 868,00 a sede stradale (pista ciclopeditonale in fregio a via Torino e parte della rotatoria).

Il corpo di fabbrica al cui interno sono collocate le quattro unità commerciali è costituito da un piano interrato, destinato a parcheggi privati, e da un solo piano fuori terra, con una S.l.p. complessiva di 3.121,21 mq; da ovest verso est, la prima unità presenta una S.l.p. di 1.600,63 mq ed una Superficie di Vendita di 1.000,00 mq (alimentare); la seconda unità ha una S.l.p. di 647,16 mq ed una Superficie di Vendita di 600,00 mq (non alimentare); la terza unità ha una S.l.p. di 485,06 mq ed una Superficie di Vendita di 400,00 mq (non alimentare); la quarta unità ha una S.l.p. di 296,40 mq ed una Superficie di Vendita di 200,00 mq (non alimentare).

Gli ingressi principali sono posti sui fronti nord ed est, fronteggianti i parcheggi e la viabilità principale, così come l'accesso ai collegamenti verticali pedonali ai sottostanti parcheggi privati.

Lo scarico merci viene collocato sui fronti ovest e sud, in posizione protetta e meno visibile dalla viabilità principale, così come tutti gli accessi di servizio delle quattro unità e la rampa di accesso carraio ai parcheggi interrati privati.

Dal punto di vista strutturale, il piano interrato e le fondazioni saranno realizzate in opera con struttura in c.a., mentre per il primo solaio, la struttura in elevazione e la copertura è previsto l'uso di una struttura prefabbricata in c.a. costituita da pilastri, travi e tegoli a doppio T.

Il tamponamento prefabbricato sarà del tipo a pannelli orizzontali interposti ai pilastri, con velette perimetrali.

Le finiture esterne del fabbricato sono descritte nelle tavole n. 5.a e 5.b del PUA, e possono così sintetizzarsi:

- Rivestimento dei pannelli e delle velette con muratura in opera faccia a vista in mattoni paramano “rosso sabbiato fine” 25x12x5,5 cm;
- Pilastri rivestiti esternamente con isolante a cappotto e tinteggiati in colore grigio ON.00.89;
- Serramenti in alluminio verniciati a polvere colore giallo RAL 1018 (solo prima unità ovest) o colore grigio RAL 9006 8altre unità);
- Pensiline esterne con finitura a vista in lamiera di acciaio zinco-preverniciata colore grigio RAL 9006;
- Copertura con finitura superficiale con guaina bituminosa ardesiata grigia;
- In copertura verranno alloggiati inoltre i macchinari per il raffrescamento e trattamento dell'aria (VRV, condensatori, centrale freddo), nonché la dotazione di pannelli fotovoltaici prevista dalle Norme.

Per quanto riguarda le aree esterne saranno organizzate prevalentemente a parcheggi di uso pubblico, sia posti lungo il lato curvilineo del lotto (opportunamente separati dal marciapiede esterno da una fascia a verde con alberature a medio fusto) sia all'interno del lotto, opportunamente dislocati così da permettere una ottimale circolazione interna e la formazione di aiuole a protezione dei posti auto con l'inserimento di alberature ad alto e basso fusto.

Gli spazi di manovra veicolari interni al lotto saranno pavimentati in asfalto, mentre per i parcheggi è prevista una pavimentazione in masselli autobloccanti drenanti.

Per soddisfare l'indice di permeabilità previsto dalle norme, i corselli dei parcheggi a raso, nelle zone destinate al solo traffico veicolare leggero, saranno pavimentati con conglomerato cementizio permeabile.

Dato l'alto fabbisogno energetico delle unità commerciali, è stata concordata con ENEL l'installazione di una cabina di trasformazione e consegna dell'energia in MT, posta in luogo limitrofo alla pubblica via e facilmente accessibile. Tale cabina sarà finita esternamente con verniciatura acrilica al quarzo, di colore rosa salmone in armonia con il rivestimento del fabbricato principale, schermata dalla viabilità con una fitta siepe di ligustro.

(Per una migliore comprensione delle caratteristiche progettuali si rimanda agli elaborati grafici ed alle tabelle in questi contenute).

6. IL PROGETTO DEL VERDE

Come già accennato, l'intervento, pur essendo collocato in contesto urbano, si sostituisce alla presenza di un'area boscata, sviluppatasi spontaneamente a seguito dell'abbandono dell'attività agricola su tale appezzamento di terreno.

Si rimanda all'elaborato "R9 – Relazione forestale" per il dettaglio descrittivo del bosco, dei vincoli e delle modalità operative di taglio e compensazione, per il quale è stata presentata in modo indipendente al "Parco Lombardo della Valle del Ticino" apposita "Domanda per l'autorizzazione alla trasformazione del bosco con taglio e successivo sradicamento" (prot. 1522 del 11.02.2016).

Come si evince da tale relazione, che evidenzia il "modesto valore ecologico" dell'attuale formazione vegetale e lo "impatto poco rilevante sull'ambiente circostante" dell'intervento in progetto, nel caso specifico il richiedente ha proposto la completa monetizzazione degli oneri compensativi.

Di conseguenza, il progetto del verde previsto nel nuovo intervento è improntato principalmente su esigenze di decoro ed ornamento e, vista anche l'esiguità delle superfici disponibili, solo secondariamente di compensazione e mitigazione.

Trattandosi di un intervento a destinazione commerciale, coerentemente con le previsioni urbanistiche del P.G.T., risulta fondamentale la buona visibilità dalla viabilità limitrofa, per cui le piantumazioni non devono interpersi eccessivamente nei con visivi.

I criteri progettuali alla base delle scelte operate sono principalmente:

- Valorizzare gli spazi mediante l'impiego di specie autoctone individuate tra quelle spesso presenti all'interno dei boschi del Parco del Ticino;
- Mantenere la corretta funzionalità degli spazi in progetto;
- Individuare soluzioni sostenibili in termini di gestione e manutenzione.

Ad ombreggiamento dei parchamenti esterni si prevede l'impiego di alberelli di terza grandezza di *Fraxinus ornus*, mentre le aiuole di testata ai parcheggi saranno piantumate con arbusti di *Cornus sanguinea* e *Viburnum opulus*. Ove gli spazi delle aiuole di testata si riducono al minimo per esigenze progettuali, si prevede l'impiego di piante tappezzanti tipo *Hedera helix*.

Nell'aiuola che separa la pista ciclopedonale di via Torino dal piazzale interno dei parcheggi si prevede la messa a dimora di un filare di *Carpinus betulus*, mantenendo a prato lo spazio interposto. In corrispondenza dell'accesso veicolare al comparto, ove la suddetta aiuola raggiunge dimensioni più significative, si prevede la messa a dimora di alberelli di *Malus sylvestris* accompagnati da macchie arbustive di sanguinello e viburno. La medesima combinazione di specie è adottata nell'aiuola centrale della nuova rotatoria su via Torino, sempre in corrispondenza dell'accesso al comparto.

La cabina di trasformazione elettrica posta a margine della ciclopedonale di via Torino, al limite sud-est del comparto, sarà completamente mitigata da un'alta siepe di *Ligustrum vulgaris*.

La fascia verde che costeggia i confini sud e sud-ovest del comparto sarà piantumata con una siepe di *Acer campestre*, con ridotta distanza di impianto, in modo da creare una cortina verde continua, coprente e decorativa.

Si rimanda all'elaborato "R10 – Relazione progetto del verde" ed alla tavola "04.d – Planimetria generale – progetto del verde", per la migliore definizione di quanto illustrato.

7. ACCESSIBILITA'

Il progetto dell'edificio e delle aree esterne di pertinenza è stato redatto in conformità alle disposizioni di cui alla Legge n.13/89 e alle prescrizioni del D.M. 14/6/89 N.236 e DPR 380/2001 art.77, viene quindi garantita l'accessibilità a tutte le parti dell'edificio commerciale ed ai servizi igienici e l'accessibilità agli spazi esterni quali parcheggio e percorsi pedonali.

In particolare per quanto riguarda i percorsi pedonali si sono previsti sul marciapiede esterno elementi di raccordo costituiti da scivoli in prossimità degli attraversamenti pedonali.

Per il marciapiede interno si sono inseriti sul lato est degli scivoli in corrispondenza di ciascun ingresso alle unità commerciali, così da agevolare l'accesso alle persone con ridotta capacità motoria, garantendo inoltre un passaggio di larghezza superiore ad 1,20 m tra lo scivolo e l'edificio atto a consentire la percorrenza longitudinale del marciapiede, e degli spazi di rotazione di larghezza minima 1,50 m.

Per quanto riguarda il parcheggio esterno ad uso pubblico, in conformità alle disposizioni del D.P.R. 503/96 art. 11, sono stati previsti posti auto riservati a veicoli al servizio di persone disabili nella misura non inferiore a 1 posto ogni 50 o frazione di 50, su un totale di 125 posti auto ne sono quindi stati riservati 5 per persone disabili.

Per quanto riguarda l'edificio commerciale le porte di accesso hanno una larghezza minima di 90 cm e le porte interne hanno una larghezza minima di 80 cm, per garantire l'accessibilità a tutti i locali interni, in particolare sono stati previsti servizi igienici con apparecchi sanitari posti in modo da permettere le manovre di una sedia a rotelle per consentire l'utilizzazione degli stessi da parte di soggetti con ridotta capacità motoria.

8. ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto di piano attuativo è composto da:

- Elab: R1 Relazione tecnica
- Elab: R2 Relazione fotografica
- Elab: R3 Relazione paesaggistica
- Elab: R4 Analisi del traffico indotto

Elab: R5	Relazione geologica
Elab: R6	Stima opere di urbanizzazione e quadro economico
Elab: R7	Schema di convenzione
Elab: R8	Titoli di proprietà
Elab: R9	Relazione forestale
Elab: R10	Relazione progetto del verde
Tav. 01.a	Estratti PGT
Tav. 01.b	Estratti PR – PUGSS – PTC – PTCP
Tav. 02	Analisi paesaggistica
Tav. 03.a	Rilievo piano altimetrico
Tav. 03.b	Rilievo piano altimetrico
Tav. 03.c	Verbale di misurazione
Tav. 04.a	Planimetria generale – dimostrazione standard urbanistici e permeabilità
Tav. 04.b	Planimetria generale quotata, sezioni ed aree di cessione
Tav. 04.c	Planimetria quotata, opere fuori comparto
Tav. 04.d	Planimetria generale – progetto del verde
Tav. 05.a.1	Pianta piano interrato
Tav. 05.a.2	Pianta piano terra
Tav. 05.a.3	Pianta copertura
Tav.05.b	Prospetti
Tav. 05.c	Profili volumetrici
Tav. 05.d	Cabina di consegna ENEL e trasformazione
Tav. 06.a	Planimetria generale fognature acque meteoriche e fognature acque reflue
Tav. 06.b	Planimetria generale illuminazione pubblica
Tav. 06.c	Planimetria generale rete alimentazione elettrica
Tav. 06.d	Planimetria generale rete telefonica
Tav. 06.e	Planimetria generale rete acquedotto e gas metano
Tav. 07	Fotoinserimento

Ambito di Completamento ACC 1

Completamento commerciale di via Torino



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito

PARTE PRIMA:

Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito di completamento è localizzato lungo via Torino (S.S. 341), tra le frazioni di Samarate e San Macario, ed è composto da un'area di forma triangolare delimitata da via Torino a Nord ed a Est, mentre a Sud ed a Ovest è delimitata da insediamenti residenziali esistenti.

Il terreno è caratterizzato dalla presenza di vegetazione, ancorché interessante aree intercluse nel tessuto urbano edificato. Le aree, libere da edificazioni, si inseriscono in un contesto urbanizzato caratterizzato dalla presenza della Strada Statale, di insediamenti residenziali a bassa densità e di alcuni comparti produttivi.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito 10.620 mq di cui:

- Superfici a prato 2.330 mq
- Superfici boscate 8.290 mq

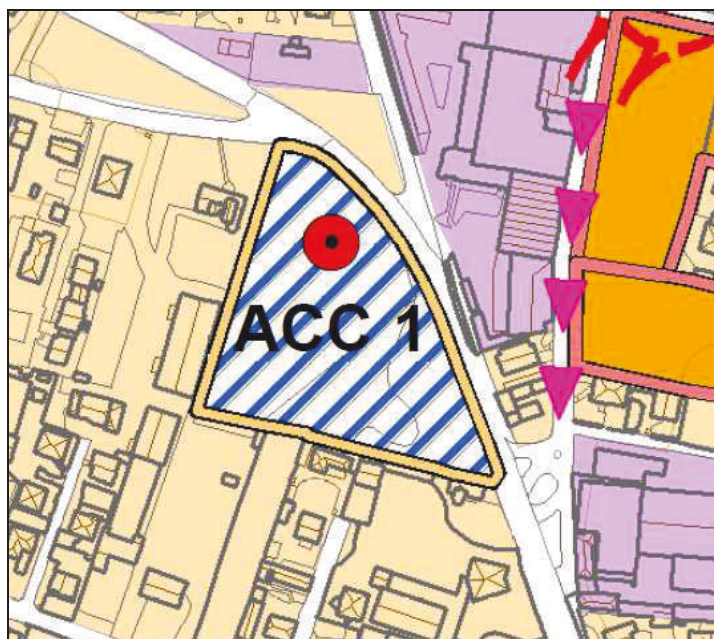
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutto l'Ambito all'interno della Classe di fattibilità geologica II: "Fattibilità con modeste limitazioni".

Stato della pianificazione vigente

Il PRG vigente classifica l'ambito come "Zona B1 – Residenziale di completamento assoggettato a P.E."

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede il completamento insediativo del contesto con la localizzazione in tale ambito di una struttura edilizia a destinazione polifunzionale, con la presenza di esercizi commerciali MSV, di tipologia:

- Alimentari: max: 1.000 mq S.V.
- Non alimentari: max: 1.200 mq S.V.

Dovrà essere verificata la sostenibilità dell'intervento rispetto alle funzioni commerciali, sia in termini dimensionali che di inserimento localizzativi nel contesto, in relazione:

- all'accessibilità ed agli effetti sulla viabilità interessata dal traffico indotto dall'insediamento,
- all'inserimento paesaggistico nel contesto urbano, prevedendo le opportune opere di mitigazione,
- alla dotazione di parcheggi ed attrezzature di servizio necessarie a garantire la funzionalità dell'insediamento, senza arrecare impatti negativi sul contesto urbano circostante.

Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 10.620 mq.

Destinazioni d'uso:

L'ambito è destinato ad un mix di funzioni e può ospitare destinazioni:

- Residenziale;
- Terziario direzionale;
- Artigianato di servizio
- Commerciali: M.S.V.: superficie di vendita complessiva non superiore a 2.200 mq. così suddivisi:
 - Alimentari: Superficie di vendita non superiore a 1.000 mq
 - Non alimentari: Superficie di vendita non superiore a 1.200 mq

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è così determinata:

- L'indice ITs di base = 0,30 mq/mq
- $R_c = 30\%$
- $H_m = 12,00$ ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla viabilità, 10,00 ml.

L'indice ITs di base tiene conto dei meccanismi di perequazione interna all'ambito relativi alle aree destinate a viabilità interna al comparto e parcheggi.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante piano attuativo unitario

Viabilità e mobilità

L'accessibilità dovrà essere garantita da via Torino (SS 341).

Standard qualitativo

Relativamente alla realizzazione di aree a servizio pubblico e di parcheggi, esse dovranno essere adeguate e nella misura non inferiore alle previsioni dall'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi, per le destinazioni commerciali (200% della s.l.p di cui 100% destinata a parcheggi da reperire nel comparto e la restante parte per viabilità di accesso, ciclopeditonale e veicolare e verde)

La quota di aree destinate a garantire il raggiungimento dei requisiti minimi di attrezzature e servizi pubblici a carico degli interventi di completamento soggetti a pianificazione attuativa, non reperita in loco, secondo le indicazioni del piano dei Servizi, potrà essere monetizzata.

Realizzazione degli interventi relative alle misure di sostenibilità previste per le realizzazioni di MSV, così come definite nelle norme del Piano delle Regole CAPO VI ed eventuali ulteriori prescrizioni per le destinazioni commerciali definite dal Piano dei Servizi.

Prescrizioni di sostenibilità ed inserimento paesistico-ambientale

Dovrà essere verificata la sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda le funzioni che si intende insediare, in relazione:

- agli effetti sulla viabilità interessata dal traffico indotto dalle attività previste, a tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato da un apposito studio del traffico e da un rilievo dell'esistente ,
- all'accessibilità ed alla sistemazione dei nodi e degli incroci urbani interessati dal traffico diretto all'insediamento
- alla progettazione degli elementi che consentono l'accesso ciclabile e pedonale all'insediamento in un intorno significativo
- all'inserimento paesaggistico, prevedendo le opportune opere di mitigazione,
- alla dotazione di parcheggi ed attrezzature di servizio necessarie a garantire la funzionalità dell'insediamento, senza arrecare impatti negativi sul contesto urbano circostante



Città di Samarate

Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

NR. 77 DEL 28-05-2015

**OGGETTO: LINEE DI INDIRIZZO IN ORDINE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI
COMPLETAMENTO COMMERCIALE - ACC 1**

L'anno duemilaquindici il giorno ventotto del mese di Maggio, alle ore 14:30, presso questa sede comunale, convocati nella Sala delle Adunanze, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Assume la presidenza il Sindaco, LEONARDO TARANTINO, assistito dal Segretario Generale Supplente, ANNA MARIA SILVESTRINI.

Dei signori componenti la Giunta Comunale di questo Comune:

Cognome e Nome		Pres.	Ass.
TARANTINO LEONARDO	Sindaco	X	
MONTANI ALBINO	Assessore effettivo		X
BONACINA MARCO	Assessore effettivo	X	
PURICELLI ENRICO	Assessore effettivo	X	
BRAMBILLA MAURIZIO	Assessore effettivo	X	
CELOTTO VALENTINO	Assessore effettivo	X	
Presenti-Assenti		5	1

Il Presidente, accertato il numero legale per poter validamente deliberare, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Territoriale

Responsabile del procedimento: Arch. Angelo Romeo

Istruttore: Geom. Dario Codogno

OGGETTO: “Linee di indirizzo in ordine all'attuazione dell'Ambito di Completamento Commerciale - ACC 1”.

L'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Politiche Ambientali: Marco BONACINA;

Premesso che:

- La Società DUGAN SAN LORENZIO Srl. ha depositato in data 07.05.2015, prot. 8529, richiesta di parere preventivo per l'esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo da realizzarsi in **“Ambito di Completamento Commerciale - ACC 1”** del P.G.T., situato tra viale Europa (S.S. 341) e via Gaggiolo all'altezza dell'intersezione con via Roma;
- l'intervento proposto prevede la realizzazione di un singolo fabbricato a destinazione commerciale, suddiviso in quattro unità immobiliari, distribuito interamente al piano terra – h. max 6.50, con la più ampia sul lato ovest (circa mq 1.000) dove è prevista una MSV alimentare e altre 3 non alimentari (di circa mq 600, 400 e 200) con attività da definirsi;
- il progetto sviluppa le opportune infrastrutture di collegamento veicolari, pedonali e ciclabili mediante una rotatoria all'incrocio con via Roma da cui si avrà quindi accesso all'ambito commerciale comprendente le aree e i parcheggi pubblici (n. 136 in progetto);

Rilevato che la proposta preliminare di Piano, come descritta negli elaborati tecnici depositati in data 07.05.2015, prot. 8529, ed allegati al presente atto per farne parte integrante, risulta conforme alle disposizioni di carattere prescrittivo contenute nelle “Schede ambiti di completamento PAC” del vigente P.G.T.;

Visti:

- la L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
- lo Statuto Comunale;
- il D.Lgs 18/08/2000, n. 267;
- il D.Lgs n. 126/2014 che integra e modifica il D.Lgs. n. 118/2011, relativo all'armonizzazione dei sistemi contabili;
- il vigente Regolamento dei controlli interni;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 163 in data 24/12/2014 con la quale è stata approvata l'assegnazione provvisoria delle risorse ai Coordinatori di Area per la gestione finanziaria 2015 e s.m.i.;

P R O P O N E

- di esprimere le seguenti linee di indirizzo finalizzate al perfezionamento della proposta definitiva del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto:

1. previsione di un ulteriore attraversamento pedonale sulla S.S. 341, verso nord, dopo l'intersezione con via Gaggiolo, tale da non interferire con gli accessi alle proprietà limitrofe e la viabilità esistenti;
2. gli attraversamenti pedonali previsti nell'ambito della nuova rotatoria, come indicati nella documentazione depositata, dovranno essere opportunamente estesi al fine di consentire l'intera circolazione della rotatoria stessa con le vie disimpegnate;
3. le suddette opere siano da eseguirsi nell'ambito degli interventi di urbanizzazione connesse al comparto e comunque a cura e spese dell'operatore;
4. le porzioni di aree facenti parte del comparto, interessate dalla nuova rotatoria e dal marciapiede posto a ridosso della stessa, nonché lungo il margine adiacente alla S.S. 341, dovranno essere opportunamente ricondotte alle opere di urbanizzazione primaria, come previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., e pertanto da escludere dalla quota di reperimento del cd. "standard qualitativo" in capo al comparto medesimo;
5. valutare, attraverso i necessari studi e approfondimenti viabilistici, il beneficio derivante da un possibile disallineamento del tratto di strada di collegamento tra la nuova rotonda in progetto e quella esistente a sud all'intersezione con la via Diaz, al fine di determinare una riduzione della velocità di percorrenza nel medesimo tratto;

- di demandare agli uffici comunali competenti, in sede di accoglimento della proposta definitiva del Piano Attuativo, la verifica delle indicazioni espresse con il presente atto di indirizzo, comunicandole contestualmente all'operatore per opportuna conoscenza.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta dell'Assessore;

A voti unanimi, espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

· di esprimere le seguenti linee di indirizzo finalizzate al perfezionamento della proposta definitiva del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto:

1. previsione di un ulteriore attraversamento pedonale sulla S.S. 341, verso nord, dopo l'intersezione con via Gaggiolo, tale da non interferire con gli accessi alle proprietà limitrofe e la viabilità esistenti;
 2. gli attraversamenti pedonali previsti nell'ambito della nuova rotatoria, come indicati nella documentazione depositata, dovranno essere opportunamente estesi al fine di consentire l'intera circolazione della rotatoria stessa con le vie disimpegnate;
 3. le suddette opere siano da eseguirsi nell'ambito degli interventi di urbanizzazione connesse al comparto e comunque a cura e spese dell'operatore;
 4. le porzioni di aree facenti parte del comparto, interessate dalla nuova rotatoria e dal marciapiede posto a ridosso della stessa, nonché lungo il margine adiacente alla S.S. 341, dovranno essere opportunamente ricondotte alle opere di urbanizzazione primaria, come previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., e pertanto da escludere dalla quota di reperimento del cd. "standard qualitativo" in capo al comparto medesimo;
 5. valutare, attraverso i necessari studi e approfondimenti viabilistici, il beneficio derivante da un possibile disallineamento del tratto di strada di collegamento tra la nuova rotonda in progetto e quella esistente a sud all'intersezione con la via Diaz, al fine di determinare una riduzione della velocità di percorrenza nel medesimo tratto;
- di demandare agli uffici comunali competenti, in sede di accoglimento della proposta definitiva del Piano Attuativo, la verifica delle indicazioni espresse con il presente atto di indirizzo, comunicandole contestualmente all'operatore per opportuna conoscenza.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
LEONARDO TARANTINO

IL SEGRETARIO GENERALE SUPLENTE
ANNA MARIA SILVESTRINI

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i..