



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 PAESAGGISTICA

STAFF DI PROGETTO:

TAVOLA:

Ing. Massimo Bigliardi
Geom. Gaia Franceschi

R3

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.
--	--/--/----	-----	--	--	--
--	--/--/----	-----	--	--	--
--	--/--/----	-----	--	--	--

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
“AMBITO DI COMPLETAMENTO COMMERCIALE ACC1”
VIA TORINO – SAMARATE (VA)

RELAZIONE PAESAGGISTICA
(D.P.C.M. 12/12/05)

- Indice

- A. Premessa
- B. Documentazione tecnica
 - B.1. Elaborati di analisi dello stato attuale
 - B.1.1. Descrizione
 - B.1.2. Indicazione ed analisi dei livelli di tutela
 - B.1.3. Rappresentazione fotografica
 - B.2. Elaborati di progetto
 - B.2.1. Inquadramento dell'area
 - B.2.2. Area di intervento
- C. Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica
 - C.1. Simulazione con fotomodellazione realistica
 - C.2. Previsione degli effetti dal punto di vista paesaggistico
 - C.3. Opere di mitigazione e misure di compensazione

A. Premessa

La presente Relazione Paesaggistica è redatta a corredo del Piano Urbanistico Attuativo “Ambito di Completamento Commerciale ACC1” a Samarate (VA), in quanto trattasi di area interessata da vincolo di tutela paesaggistica, come meglio esposto di seguito.

L’area di intervento è ubicata a sud del centro abitato di Samarate, tra quest’ultimo e la frazione di San Macario, ed affaccia sulla S.P. 341 via Torino all’altezza dell’incrocio con via Roma.

I terreni oggetto di intervento sono censiti al Catasto del Comune di Samarate con i mappali 2458, 3696, 3713, 4633, 9634, del foglio 114.

La proprietà è interamente della Società “TeQ S.r.l.” con sede legale a Milano, piazza Eleonora Duse n. 2 (REA MI-2083166, C.F. e P.IVA 09320990964).

B. Documentazione tecnica

B.1. Elaborati di analisi dello stato attuale

B.1.1. Descrizione

L’area di intervento, avente superficie territoriale di mq. 10.455, 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.

Il terreno si presenta pianeggiante, privo di discontinuità, libero da manufatti e destinato prevalentemente a bosco, in stato di abbandono, che si è formato per dinamiche naturali su un terreno in passato, almeno in parte, destinato all’attività agricola.

Nel dettaglio la porzione di bosco più interna vede la netta dominanza della robinia, presenta una copertura colma e tendente alla chiusura con un piano dominante costituito dalla matricine di robinia rilasciate durante l’ultimo taglio (diametri compresi tra i 15 ed i 30 cm) e un piano dominato costituito dai ricacci del ceduo di robinia e rara ceppaie di specie arbustive (per lo più sambuco).

La porzione di più recente colonizzazione, spigolo Sud-Est, vede la presenza di specie di invasione anche di origine ornamentale quali alcuni polloni di acero negundo in fase

giovanile, soggetti di liquidambar, betulla e acero campestre, così come alcune isolate ceppaie di nocciolo; qui la copertura è più rada e alle specie arboree si alterna una densa copertura di rovo. Questo tratto risulta poi condizionata dai periodici tagli di manutenzione dei cigli stradali che hanno determinato una forte semplificazione ecologica del bosco presente.

Considerati i suddetti fenomeni di contaminazione con specie esotiche ed ornamentali, la Tipologia Forestale individuata è quella della “Formazione antropogena – Robinieto misto” il che trova conferma nell’azzonamento del Piano di Settore Boschi del Parco del Ticino.

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.

Nella tav. 02 del PUA (Analisi paesaggistica) si riporta l’analisi dell’intorno in cui si colloca l’intervento. In tale elaborato vengono in particolare evidenziati ed analizzati, in opportuno intorno ed in differenti scale, l’orografia, i sistemi del verde, della viabilità e dell’edificato. 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.

In relazione alle emergenze naturali ed antropiche segnalate dagli strumenti urbanistici, e dall’osservazione dello stato di fatto, è possibile affermare che:

- L’area è posta in un contesto fortemente antropizzato, interno al perimetro del territorio urbanizzato, ai margini di strada di interesse sovracomunale a traffico medio-alto;
- La macchia boschiva presente sull’area è isolata e non presenta continuità con corridoi naturalistici di alcun tipo;
- Data l’orografia pianeggiante, l’area non risulta visivamente percepibile se non da brevissima distanza, principalmente dalla suddetta viabilità;

- L'area non ha rapporto visivo o funzionale con alcun elemento di interesse storico o simbolico o naturalistico di rilevanza, non presenti sia in un immediato intorno che in un contesto più ampio;
- La relazione con i nuclei storici dei vicini abitati di Samarate e San Macario risulta ampiamente filtrata dalle fasce edificate periferiche di recente formazione, quest'ultime prive di valenze architettoniche, storiche e testimoniali.

- *Cenni storici (estratti dalla relazione di PUGSS):*

”In epoca romana, tracce di centuriazione riscontrabili nella zona indicherebbero una fase di colonizzazione agricola e anche Samarate presenta una parcellazione che ricorda le strutture centuriali romane. A differenza dei Celti che dovettero modificare pochissimo l'ambiente forestale originario, i romani iniziarono il disboscamento e l'appoderamento. Ritrovamenti archeologici sul territorio di Samarate, documentati dal 1875 in poi, hanno posto in luce una tomba corredata con iscrizione a caratteri retici, probabilmente preromana e varie sepolture, in diversi luoghi, a cremazione e ad inumazione, con modesti corredi oltre a resti di strutture murarie riferibili ad età romana. Si trattava forse di insediamenti di coloni sparsi sui fondi quali propaggini del vicino insediamento di Gallarate che da modesto villaggio agricolo andava acquisendo importanza commerciale e militare in quanto luogo di transito su una strada per il Ticino e la Gallia. Ancora di recente sono apparse sepolture o resti murari nell'area dell'attuale cimitero e delle scuole Elementari del capoluogo, purtroppo dispersi e non adeguatamente studiati ma riferibili all'età tardoromana e medievale. Nell'alto Medioevo il luogo doveva avere la consistenza di un piccolo villaggio. Dal II secolo a.C. si diffuse il Cristianesimo in Lombardia e quando il Vescovo Ambrogio trionfò sull'arianesimo si diffuse il culto dei martiri e l'organizzazione gerarchica ed amministrativa del territorio. Arsago fu una delle prime pievi sorte fuori Milano tra il V e l'inizio del VI secolo d.C. e Samarate dovette essere compresa oltre che nei confini della diocesi di Milano e del Seprium, anche nella pieve di Arsago e ciò fin verso il VIII secolo d.C.. La chiesa, tuttora esistente ma trasformata, dedicata ai SS.MI Gervaso e Protaso è probabilmente il primo luogo di culto cristiano a

Samarate. La sua dedicazione è riferita al culto dei due martiri milanesi che si irradiò dalla chiesa ambrosiana verso i centri periferici della diocesi alla fine del IV secolo. Il toponimo Samarate deriverebbe appunto da SANcti MARTiri.

Labili tracce dell'età longobarda si riscontrerebbero nei toponimi locali come: Via del Gaggiolo da "Gahagium" che per i longobardi era un fondo riservato; Località della Binda dalla parola longobarda che designa un territorio nastriforme disteso su una lingua di coltivi stretti da zone boschive. Esiste, a questo proposito una leggenda in cui si parla di una fantomatica città chiamata Binda distrutta dal Barbarossa, dalla quale sarebbe sorta Samarate. Risale al 973 il più antico documento sinora noto ove figura il nome di Samarate. Si tratta di una pergamena conservata presso l'archivio Capitolare di Novara, pubblicata nel 1913 da F. Gabotto nel tomo LV della Biblioteca della Società Storica Subalpina (Pag. 123 e 124). Venne redatto probabilmente dopo il 7 maggio di quell'anno in quanto vi compare nell'intestazione il nome del solo imperatore Ottone, che tenuto conto dell'anno di impero indicato, è da identificarsi in Ottone II, solitamente abbinato in altri documenti dell'epoca al nome del padre Ottone I, deceduto il 7 maggio. Si tratta di un atto notarile in latino medioevale di permuta di beni posti in Samarate e Lonate P. fra Apualdo vescovo di Novara e un certo Celso di Lonate. In pratica quest'ultimo cedeva 40 tavole di vigna nel territorio di Lonate al Vescovo Apualdo per ricevere 30 tavole di terra coltivabile nel territorio di Samarate. Nel Natale 1996, l'amministrazione comunale ha pubblicato una ricerca condotta dalla dott.ssa Clelia Mazzone grazie alla quale siamo venuti a conoscenza di un altro interessante documento circa la storia di Samarate. Si tratta di una pergamena del XII secolo di piccole dimensioni, conservata nell'archivio di stato di Milano contenente un elenco di beni appartenenti a "Otone Guitazi" di Samarate, quasi sicuramente un membro della famiglia capitaneale. L'importanza del documento, risiede nell'accento, (per la prima volta in un documento scritto) alla località di Verghera. Si parla della presenza di cortili, edifici, un "Castrum", vi risiedono "disticabiles" (persone soggette al pagamento di tasse), e "comandi" (persone che cedevano le proprie terre ad un signore locale, per poter godere della sua protezione sulle terre stesse). Vengono inoltre citati cinque "arimanni" che pagano sette denari per l'arimannia. Proprio questi riferimenti ad una categoria tipicamente longobarda ci danno la conferma che in passato vi è stato un

insediamento longobardo a Verghera. Nella battaglia di Legnano sono documentate presenze di genti del gallaratese inquadrato nelle milizie sepriensi della lega lombarda contro il Barbarossa.

Samarate vive le vicende del Seprio e di Gallarate qui riportate: nel 1262 Gallarate riporta la distruzione delle mura durante le contese tra Torriani e Visconti; nel 1287 Castelseprio controllata dai Torriani viene distrutta dall'arcivescovo di Milano ed il suo territorio aggregato a Milano con l'istituzione di un vicariato del Seprio Inferiore con sede a Gallarate; nel 1362 Samarate è compresa tra le terre devastate da soldatesche inglesi ingaggiate dal marchese di Monferrato contro i Visconti e in quell'occasione diffonde la peste. Nella seconda metà del XIV secolo gli abitanti delle cascine di Verghera ottengono di erigersi in Parrocchia autonoma da Samarate dedicando la loro chiesa a Santa Maria rinascente.

La chiesa costruita nel 1394-97 fu rifatta nel XVII secolo ampliata a fine '800 e demolita nel 1966 per fare posto all'attuale parrocchiale che di antico conserva solo il campanile e poche suppellettili. Nel 1455 è documentata la vista pastorale a Samarate di Gabriele Sforza. Gli inizi del '500 sono infausti, infatti nel 1503 è colpita dalle scorrerie dei mercenari svizzeri chiamati in Lombardia da Ludovico il Moro contro Luigi XII. Nel 1524 Giovanni delle Bande Nere comandante delle truppe imperiali si accampa a Gallarate spogliandone le campagne e portandovi la peste. Nel 1527 altri saccheggi di Spagnoli diretti al sacco di Roma e nel 1528 incursioni di Turchi e Maomettani albanesi che facevano parte dell'esercito francese contro Carlo V. I territori di questa zona privi di fortificazioni subivano questi eventi senza alcuna difesa. Anche la eseguita' della popolazione era un fattore di debolezza (Gallarate aveva 1500 abitanti anche se era capoluogo del Seprio inferiore e Samarate insieme a Verghera non doveva arrivare al migliaio). Non restava alla popolazione in queste circostanze di fuggire temporaneamente nelle brughiere fino alla cessazione del pericolo. A partire dal XII secolo si diffondono in Lombardia gli Umiliati nati come associazione laica a scopo religioso e sociale ed ispirata alla regola benedettina. A Samarate pare che ne esistessero una casa femminile e una maschile. Nel tempo della lavorazione delle lane e dei fustagni, gli Umiliati passarono ad altre attività acquistando notevole potere economico e l'originaria aspirazione ascetica

venne degenerando tanto che nel '500 a Samarate il convento delle Umiliate era "tanto dissolto da non avere più nessuna somiglianza di comunità religiosa". Nel 1570 con Carlo Borromeo le monache Umiliate samaratesi di San Bartolomeo risultavano unite a quelle di San Michele a Gallarate ed infine nel 1571 il Papa soppresse l'ordine degli Umiliati.

Nel 1570 Carlo Borromeo visitò la pieve di Gallarate, recandosi il 20 giugno a Verghera ed il 22 giugno a Samarate. A quell'epoca Verghera contava circa 260 abitanti a Samarate circa 900. San Carlo visitò anche la chiesa allora subordinata a Samarate di Cascina del Manzo, lasciando in ogni visita numerose prescrizioni e disposizioni. Nel 1636 i francesi alleati coi piemontesi, dopo aver saccheggiato il Novarese passarono il Ticino a Tornavento depredando i paesi della plaga mentre gli abitanti si erano rifugiati a Busto A. che era l'unico borgo fortificato.

Nel 1585/88 infuriò in tutta la zona una tremenda pestilenza che colpì anche Samarate come risulta dagli scritti del medico novarese Andrea Treviso che vide quegli avvenimenti. Un'altra documentazione per la storia samaratese e desunta da un manoscritto conservato nella Reale Biblioteca di Copenaaghen consistente in una meticolosa "Storia della peste nel borgo di Busto Arsizio nel 1630" proveniente dalla Biblioteca Capitolare di San Giovanni e redatta durante quegli eventi da un canonico della Collegiata di Busto Arsizio.

Dal 1760 al 69 venne realizzata a Samarate la nuova chiesa parrocchiale dedicata alla SS. Trinita', in imponenti forme tardobarocche su progetto di Giulio Galliori che fu anche architetto della fabbrica del Duomo. Il monumentale campanile, nello stile eclettico del tempo fu invece eretto nel 1887; tutto il complesso conserva un notevole valore di connotazione ambientale. Sempre nel 1760 venne eretto a San Macario l'oratorio campestre dell'Angelo anch'esso tardobarocco (rimaneggiato nel 1852). Dopo la parentesi napoleonica riprende nel 1815 l'amministrazione austriaca con un periodo di relativa pace e sviluppo di una borghesia sia terriera che attiva nell'industria e nei commerci. Già' nella seconda metà' del '700 stava emergendo un'imprenditoria mercantile ed industriale che in questa zona era prevalentemente dedicata al settore tessile-cotoniero. Al tempo del telaio a mano il contadino-operaio a domicilio riceveva la materia prima da trasformare che poi gli imprenditori commerciavano od esportavano. In agricoltura era anche molto sviluppata la cultura vitivinicola per l'autoconsumo e del gelso per la bachicoltura. La vita dei contadini

rimaneva però estremamente disagiata e con la fine del '700 prese a diffondersi la pellagra a causa delle carenze alimentari. Nel 1799 passano nella zona le truppe russe e tedesche forti di 36000 uomini il che fu occasione per i soliti danni e razzie a carico di contadini. La ventata risorgimentale soffiò anche a Samarate fin dal 1848 quando alcuni carbonari capitanati dall'ing. Masera riuscirono a reclutare sulla piazza di Samarate un gruppo di volontari per accorrere a rinvigorire i moti milanesi che poi culminarono nelle 5 Giornate.

Il 7.3.1869 con decreto di aggregazione l'ex comune di Verghera divenne frazione di Samarate. Con l'unità Samarate venne a trovarsi nel mandamento amministrativo e giudiziario di Gallarate, nel circondario amministrativo di Gallarate e Giudiziario di Busto Arsizio, oltre che nella provincia di Milano. Fa parte della provincia di Varese dal 1927 da quando questa fu istituita. Tra la seconda metà dell'800 e l'inizio del '900 Samarate vide due rilevanti fenomeni sociali: l'emigrazione verso le Americhe di cittadini in cerca di condizioni di vita meno disagiata e la diffusione dell'industria prima prevalentemente tessile e poi dopo il 1900 anche meccanica. I più antichi opifici industriali sono testimoniati ancora oggi dagli edifici primitivi. Tra i seimila abitanti di Samarate degli anni '20 del '900 vi erano già duemila operai dell'industria. La sede municipale che fino alla fine dell'900 era presso Casa Sommarugo (la neoclassica Villa Archinto attualmente in fase di restauro) ebbe un nuovo edificio nel 1907. Tra la fine del secolo e il primo ventennio del '900 il comune si dotò delle prime importanti opere pubbliche quali le Scuole Elementari nel capoluogo e frazioni, gli asili, l'adeguamento dei cimiteri e della viabilità, le fognature, l'acqua potabile, i formi comunali, ecc.

Durante la prima guerra mondiale, sul territorio di Samarate e precisamente a Cascina Costa fu insediato da un campo scuola di aviazione militare reclutamento delle maggiori personalità del pionierismo aviatorio anche straniero (l'ingresso monumentale al campo, conservato, funge oggi da ingresso agli stabilimenti Agusta che si insediarono successivamente). Nel periodo tra le due guerre continuò la realizzazione di opere pubbliche quali: l'attuale palazzo municipale del 1936, la colonia elioterapica, la palestra e la palazzina dell'opera Balilla, la viabilità.

Al termine della guerra l'intera industria nazionale è praticamente dissestata, per il trattato di pace non è più possibile costruire aeroplani. L'Agusta si orientò allora verso il settore

motociclistico fondando l'MV Agusta a Verghera, costruendo motociclette che riscuotono ben presto successi sia commerciali che nel campo delle competizioni. Samarate primeggia nei settori: meccanico, tessile, dell'abbigliamento. Lo sviluppo economico è coinciso con quello demografico ed edilizio influenzato dall'immigrazione massiccia prima del Veneto e poi dal Meridione. L'agricoltura da tempo impiega pochi addetti, l'artigianato si va espandendo mentre il terziario è poco sviluppato. Agli inizi degli anni '80 la comunità samaratese si è dotata di varie attrezzature civiche a carattere sociale-assistenziale, sportivo, ricreativo e culturale. Il territorio di Samarate è incluso nel Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino fin dalla sua istituzione (1980).”

B.1.2. Indicazione ed analisi dei livelli di tutela

L'area oggetto di trasformazione ricade all'interno del territorio del Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino.

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) azzona l'area come “Zona di iniziativa comunale orientata - IC”.

Sull'area non è presente vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/23 ed insistono i seguenti vincoli paesaggistici di cui al D.lgs 42/2004:

- Territori ricadenti all'interno di parchi nazionali o regionali di cui all'art. 142 lettera “f”.
- Territori coperti da boschi di cui all'art. 142 lettera “g”;

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
 - o Area parzialmente boscata a latifoglie, parzialmente incolta
- P.G.T. Tav. DP B 3a – Classificazione mobilità
 - o Area fronteggiante strada urbana interquartiere
- P.G.T. Tav. DP B 4a – Ambiti urbani edificati
 - o Area ineditata
- P.G.T. Tav. DP B 5.2 – Caratteri Paesaggistico-Ambientali
 - o 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.

A commento di quanto sopra esposto si rileva come l'area di intervento, per quanto tutelata, sia posta in zona esterna al territorio di più alta valenza paesaggistica, ciò testimoniato anche dal fatto che risulti destinata all'edificazione ai sensi degli attuali strumenti urbanistici comunali, che la classificano come "Ambito di completamento commerciale ACC1", ove sono ammessi interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri edilizi:

- Superficie territoriale mq 10.620 (ipotizzata, da verificare sul campo);
- Indice ITs di base = 0,30 mq/mq;
- $R_c = 30\%$
- $H_m = 12,00$ ml
- Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà = 5,00 ml

- Distanza minima dei fabbricati dalla viabilità = 10,00 ml
- Destinazioni d'uso:
 - o Residenziale
 - o Terziario direzionale
 - o Artigianato di servizio
 - o 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.

B.1.3. Rappresentazione fotografica

A completamento della descrizione dei luoghi, nelle allegate tavole n. 03a, 03b, 07 ed R2 sono riportati:

- rilievo planoaltimetrico dell'area di intervento;
- documentazione fotografica di dettaglio;
- viste aeree inclinate (utilizzate come base per il fotoinserimento di cui al relativo capitolo di progetto).

Risulta confermato quanto già esposto in precedenza in merito alla difficile percepiibilità dell'area da punti di vista distanziati, come risulta evidente osservando i punti di vista fotografici prescelti, che risultano significativi solo se posti nelle immediate vicinanze, sulla strada pubblica.

Per il medesimo motivo non si riscontrano rapporti diretti con edifici tali da condizionare nel particolare le scelte architettoniche dell'intervento, che verranno tuttavia ricondotte a tipologie, volumi e materiali armonici con il contesto.

B.2. Elaborati di progetto

B.2.1. Inquadramento dell'area

Come accennato ed evidente nelle tavole allegate (04a e seguenti), l'intervento prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, costituito da un piano interrato, destinato a parcheggi privati, ed un piano terra, suddiviso in quattro unità indipendenti, una per media struttura di vendita alimentare e tre, di dimensioni più ridotte a scalare, a destinazione commerciale non alimentare.

Le aree esterne saranno destinate al soddisfacimento degli standard di parcheggi ad uso pubblico, dotati del verde di arredo previsto dalle Norme di P.G.T., ed alla viabilità di accesso, distribuzione ai parcheggi e di servizio all'edificio.

Lo standard di parcheggi ad uso privato è interamente soddisfatto al piano interrato dell'edificio.

Nella tavola n. 04a è riportata in primo luogo la planimetria generale dell'area in scala 1:500, con inserite le opere in progetto, da leggersi in confronto con la medesima descrittiva dello stato di fatto riportata nelle tavole n. 03a e 03b.

Per dare il riscontro volumetrico dell'intervento, nella tavola n. 05c sono riportati profili significativi in confronto prima/dopo intervento, così come nella tavola 07 sono riportate le viste fotografiche dell'area ed i relativi fotoinserti realistici dell'intervento.

Risulta evidente come l'area sia destinata ad una totale trasformazione, conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti. L'Amministrazione Comunale, in sede di espressione delle scelte che hanno guidato la redazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (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) ha considerato la vocazione alla trasformazione con uso commerciale dell'area in oggetto, vista la posizione esterna ai nuclei storici, baricentrica al territorio comunale, dotata di viabilità scorrevole e ben visibile ed accessibile da quest'ultima.

L'attuale destinazione a bosco risulta, come già accennato, relativamente recente, ed è il frutto dell'abbandono dell'utilizzo agricolo dovuto al progressivo inurbamento ed alla

conseguente parcellizzazione dei terreni. Per tale motivo la valenza naturalistica attribuibile all'area è stata considerata "sacrificabile" rispetto alla necessità di destinare nuove porzioni del territorio all'edificazione. Il fatto che si tratti in sostanza di una ricucitura del tessuto urbanizzato è dimostrata anche dal fatto che l'area viene classificata dal P.G.T. come ambito di completamento e non di espansione.

L'inquadramento dell'area sarà quindi, a seguito dell'intervento, omogeneo al contesto edificato di recente formazione, caratterizzato da una marcata disuniformità di usi e tipologie costruttive, ove coesistono, come spesso avviene nelle periferie, edifici residenziali interposti ad edifici artigianali ed industriali, con modesti residui di aree agricole.

B.2.2. Area di intervento

Si fa riferimento a tutte le tavole di progetto trasmesse con la presente relazione.

Le planimetrie, le piante, le sezioni ed i prospetti riportati in dette tavole, confrontabili con gli elaborati di stato di fatto precedentemente descritti, illustrano in modo esaustivo l'intervento nel dettaglio.

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 destinata a parcheggi, aree a verde e spazi di manovra e mq 868,00 a sede stradale (pista ciclopedonale 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).

Le motivazioni e le linee guida del progetto, in parte già esposte in modo frammentario nei precedenti capitoli, possono essere così riepilogate:

- *Il luogo dell'intervento.* Pur trattandosi di area tutelata, la vocazione alla trasformazione ad uso commerciale è stata sancita in sede di redazione del P.G.T., corredata e giustificata da tutti gli studi conoscitivi e di analisi a questo propedeutici. Il progetto, prevedendo la realizzazione di un singolo edificio, di limitata altezza e posto il più possibile distante dalla viabilità, risulterà congruente con il contesto e privo di emergenze contrastanti con il tessuto edificato circostante.
- *Le preesistenze.* Non sono state individuate preesistenze sull'area di cui sia necessaria e possibile la conservazione. La vegetazione esistente, di scarso pregio, sarà completamente asportata, e sostituita, nelle aree a questo dedicate, con nuovi impianti di essenze arboree autoctone, ad ombreggiamento e decoro dei parcheggi e dell'edificio. Non essendovi rapporto visivo con edifici storici o testimoniali, non è risultato necessario condizionare il progetto a tali preesistenze, pur avendo scelto, come si dirà in seguito, materiali e finiture armonici con la tradizione locale.
- *La morfologia del terreno.* Trattandosi di terreno sostanzialmente pianeggiante, saranno evitate operazioni di scavo e rinterro che possano alterarne in modo significativo la morfologia. Ciò anche per rispetto del naturale assetto del territorio e del sistema di scolo delle acque superficiali e di falda.

- *I caratteri distributivi dell'intervento.* In considerazione della forma dell'area e delle sue condizioni di accessibilità, l'intervento viene organizzato nel modo seguente: l'accesso avverrà da nord-est, dalla S.P. 341, tramite la realizzazione di una nuova rotatoria alla confluenza di via Roma su via Torino. Su tutto il fronte dell'ambito limitrofo a via Torino sarà realizzata una pista ciclo-pedonale, razionalizzando gli attraversamenti in modo da metterla in collegamento con i percorsi esistenti e di progetto, secondo le previsioni del Piano del Traffico Comunale. Le aree che affacciano alle spalle di tale pista saranno dedicate ai parcheggi di uso pubblico, legati all'esercizio delle nuove unità commerciali. L'edificazione si concentra sulla porzione sud-ovest dell'area, in un unico edificio, di forma articolata assimilabile ad una L, costituito da un piano interrato ed un piano fuori terra, di altezza contenuta in ml. 6,50, comparabile, ed in alcuni casi inferiore, a quella degli edifici limitrofi. Ciò consente di rendere immediatamente evidente, per chi transiterà su via Torino, sia le modalità di accesso, sia la disponibilità di parcheggi, sia l'offerta commerciale, essendo tutte le attività affiancate e quindi ugualmente visibili "in prima linea". La distribuzione e l'altezza limitata del fabbricato, ben arretrato rispetto alla strada, consentono di limitarne al massimo l'impatto sul paesaggio, mantenendo comunque la corretta visibilità, fondamentale per le attività commerciali, dalla pubblica via.

- *L'architettura.* L'architettura dell'edificio è fortemente condizionata dall'immagine standard che la catena di supermercati Eurospin, che qui aprirà una media struttura di vendita alimentare, si è data nella realizzazione di tutti i nuovi punti vendita. L'edificio deve rispettare le condizioni che permettano la riconoscibilità del marchio indipendentemente dalle insegne di esercizio. Ciò è in linea con quanto usualmente fanno tutte le più importanti catene commerciali, sia nel campo dell'alimentare che del non alimentare. Il capitolato ed i tipologici Eurospin prevedono un edificio sostanzialmente molto semplice, a struttura prefabbricata in c.a., con fondazioni e muri di contenimento dell'interrato in opera, esternamente tamponato con pannelli a sviluppo orizzontale che formano, a coronamento della

copertura, una veletta continua che non consente la vista della copertura stessa. Nel caso specifico tale impostazione è stata adottata su tutto il fabbricato, comprendendo per omogeneità anche le altre unità commerciali. Si ottiene così un volume molto lineare, dal quale emergono solo alcuni aggetti per la protezione degli ingressi e delle vetrine di facciata, e della zona di scarico merci. La copertura sarà piana, e vi troveranno posto, in posizione arretrata e protetta, i macchinari per il raffrescamento e trattamento dell'aria (VRV, condensatori, centrale freddo), nonché la dotazione di pannelli fotovoltaici prevista dalle Norme.

- *I materiali.* 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, da capitolato Eurospin) o colore grigio RAL 9006 (altre unità);
 - Pensiline esterne con finitura a vista in lamiera di acciaio zinco-preverniciata colore grigio RAL 9006;
 - Copertura con guaina bituminosa ardesiata grigia.

- *Le urbanizzazioni.* 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.

- *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.

C. Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica

C.1. Simulazione con fotomodellazione realistica

Nella tavola n. 07 sono riportate viste dell'intervento ottenute per sovrapposizione di foto modellazioni realistiche alle viste fotografiche dello stato di fatto dei luoghi, riportate nella medesima tavola per confronto.

Per consentire la visione globale dell'intervento, la maggior parte delle simulazioni avviene da punti di ripresa aerei, ovviamente non di comune fruibilità, che permettono però di contestualizzare meglio le scelte distributive ed architettoniche, ponendole in immediata relazione visiva con le preesistenze circostanti.

Significativa per delineare l'immagine del fabbricato, come apparirà da altezza uomo, è la simulazione legata alla vista da via Roma, sufficientemente distante per consentire il colpo d'occhio complessivo dell'intervento. Volutamente, nel fotoinserimento, si sono resi trasparenti gli alberi previsti ad ombreggiamento dei parcheggi ed a decoro delle aree verdi, così da rendere più evidente il nuovo fabbricato. E' però possibile notare come la limitata altezza di quest'ultimo, e la lontananza dalla strada, facciano sì che la nuova consistente alberatura mitighi fortemente la percezione del fabbricato dal contesto.

Anche sui lati prospicienti aree private, la vegetazione dei giardini limitrofi costituirà, se non una barriera, quantomeno una discreta mitigazione alla reciproca introspezione.

Soffermandosi brevemente sulle viste aeree, è immediato rilevare come il nuovo edificio non contrasti con il tessuto edificato, già caratterizzato dall'ampia presenza di edifici a carattere industriale, di volume e dimensioni comparabili con quanto in progetto.

Risulta inoltre evidente come la sistemazione delle aree esterne di pertinenza del nuovo intervento, e le modifiche alla viabilità, si inseriscano armonicamente nel contesto, dando la sensazione di ordine e pulizia là dove ora il bosco viene lasciato alla mercè di sterpaglie e di rifiuti di ogni genere, provenienti dalla vicina viabilità.

In conclusione si ritiene che l'analisi di tali simulazioni consenta di verificare la proporzione e lo sviluppo armonico dei volumi e delle scelte architettoniche e distributive, tutte compatibili con l'ambiente circostante.

C.2. Previsione degli effetti dal punto di vista paesaggistico

E' innegabile che l'intervento in progetto produrrà effetti sul paesaggio, e più in generale sull'ambiente, che, se pure scarsamente evidenti, risulteranno irreversibili, come per ogni costruzione di edifici, a meno di futuri gravosi e improbabili interventi di demolizione e recupero ambientale.

Gli effetti potranno essere anche positivi, quale, ad esempio, i miglioramenti ottenuti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile, o le ricadute positive dell'intervento sul sistema antropico, in ordine alla creazione di posti di lavoro e al miglioramento dell'offerta commerciale.

Per sintetizzare schematicamente gli effetti dell'intervento, si allega alla presente relazione una "matrice delle relazioni tra fattori di impatto e componenti ambientali", riferita all'assetto di "insediamento completato". Non si effettua l'analisi della fase di cantiere, in quanto la breve durata prevista (sei/otto mesi), ed il contesto già fortemente antropizzato, non renderanno rilevabili impatti sensibilmente diversi da quelli della fase analizzata.

Tale procedura, che trova normalmente senso nelle valutazioni di interventi di ben altra dimensione, è in questo caso utilizzata solo per porre l'accento sugli aspetti ai quali prestare maggiore attenzione per la ricerca di eventuali mitigazioni, quando necessarie e possibili.

La relazione tra fattori di impatto e componenti ambientali viene valutata quindi in modo proporzionale alle dimensioni limitate dell'intervento. In altre parole, la segnalazione di impatto non comporta automaticamente la necessità di modificare le scelte progettuali, ma esclusivamente richiama l'attenzione ad adoperarsi per mitigarne il più possibile gli effetti.

Le singole relazioni sono evidenziate utilizzando una scala di colori che segnala il grado di probabilità dell'impatto: Probabile (richiede attenzione nella ricerca di possibili mitigazioni); Poco probabile (l'impatto può esistere ma è di scarso rilievo o inevitabile; richiede normali attenzioni progettuali e gestionali); Improbabile (impatto inesistente o irrilevante).

La lettura diretta delle matrici è immediata, per cui si riportano di seguito solo alcune note di commento.

- *La matrice fattori di impatto e componenti ambientali:*

Le relazioni segnalate ad intervento completato riguardano:

a) F.d.i. sistema aria:

- a. Le emissioni inquinanti da riscaldamento civile saranno inesistenti, tenendo conto che è previsto l'utilizzo di sistemi a pompa di calore, ad alimentazione elettrica, integrata dal fotovoltaico. Non è infatti previsto l'allacciamento del nuovo edificio alla rete di distribuzione del gas metano;
- b. Le emissioni inquinanti da trasporto su gomma avranno influenza sulla qualità dell'aria e, di conseguenza, sul benessere della popolazione. Vi è però da notare, confrontando i contenuti della relazione di analisi del traffico allegata al P.U.A., che i flussi di traffico indotti dal nuovo intervento commerciale sulla viabilità limitrofa saranno compensati dalle riduzioni di traffico indotte da nuove infrastrutture viabilistiche in progetto. Per quanto riguarda il trasporto delle merci, inoltre, la consegna ai supermercati alimentari avviene tramite piattaforme logistiche in grado di concentrare in una/due consegne giornaliere tutte le necessità, quindi con impatto irrilevante sul flusso di traffico preesistente;
- c. Le emissioni sonore da trasporto impattano certamente sul benessere della popolazione e sul clima acustico. Valgono le considerazioni di cui al punto precedente, oltre al fatto che il contesto in cui si colloca l'intervento è già soggetto ad un impatto acustico da trasporto di alta rilevanza, sul quale il nuovo intervento avrà influenza irrilevante;
- d. Le emissioni sonore da attività produttive incideranno sul benessere della popolazione e sul clima acustico, ma in maniera molto minore rispetto a quanto esaminato ai punti precedenti. Infatti le attività commerciali non generano emissioni sonore da processi produttivi, se non limitate alle macchine di refrigerazione e trattamento aria, poste in copertura in zona arretrata e protetta, ed alle fasi di scarico merci e

compattazione dei rifiuti. Tali fonti sonore sono però di bassa intensità e facilmente schermabili.

b) F.d.i. sistema corpi idrici:

- a. Le emissioni inquinanti da acque reflue urbane sono indicate in matrice come impattanti sulla qualità delle acque superficiali. Ciò è dovuto ma paragonabile ad un intervento di edilizia residenziale di dimensioni molto più modeste. Infatti, non essendoci acque di processo, gli scarichi indotti dalle attività in progetto saranno assimilabili a quelli urbani, limitati ad alcuni servizi igienici per il personale ed il pubblico, ed alle acque di pulizia degli ambienti. Le reti di acque nere saranno comunque dotate di degrassatori ove necessario, e confluiranno comunque nella pubblica fognatura.

c) F.d.i. sistema suolo:

- a. La modificazione idrografica locale indotta dal nuovo intervento potrebbe ripercuotersi solo sul bilancio idrogeologico, ovviamente in una scala molto ridotta e sostanzialmente irrilevante. Come si vedrà anche in seguito, dato che il sistema di raccolta delle acque meteoriche ne prevede la dispersione in loco tramite pozzi perdenti, l'impermeabilizzazione dovuta alle nuove costruzioni ed alle urbanizzazioni in effetti non influirà sul bilancio idrogeologico;
- b. L'introduzione di nuovi ingombri fisici, quindi della nuova costruzione, è un effetto proprio ed inevitabile dell'intervento in progetto. Questo avrà ovviamente effetti sulla morfologia ed uso del suolo, sul paesaggio e sul sistema insediativo. La costruzione è sancita e regolata dalle Norme urbanistiche vigenti, quindi non si può porre in discussione. Le modalità di realizzazione, in termini di volumi architettonici e materiali impiegati per le finiture esterne, sono tali da ridurre entro la soglia di accettabilità gli impatti rilevati.

d) F.d.i. sistema urbano:

- a. L'impermeabilizzazione del suolo per urbanizzazione impatta principalmente sui fattori ambientali di bilancio idrogeologico, qualità delle acque superficiali e sotterranee. Valgono però le considerazioni oin merito al sistema di dispersione delle acque meteoriche espresse al precedente punto "c.a.". In merito alla tutela della qualità delle acque sotterranee, si evidenzia come le acue provenienti dai piazzali, suscettibili di maggior inquinamento, saranno trattate da appositi disoleatori prima della dispersione in falda superficiale;
- b. Le modifiche previste alla rete viaria per trasporto sono state progettate per impattare positivamente sul sistema infrastrutturale ed i flussi di traffico. In particolare la nuova rotatoria prevista su via Torino è stata pensata non solo per favorire l'ingresso e l'uscita dal nuovo intervento commerciale, ma per migliorare il deflusso su tale importante arteria in corrispondenza dell'intersezione con via Roma, direttrice preferenziale per l'accesso da sud al centro storico di Samarate;
- c. L'eventuale congestione della rete viaria di trasporto avrebbe impatti rilevanti sulla qualità dell'aria, sul pendolarismo, sul benessere della popolazione, sul sistema infrastrutturale, sulle attività commerciali, sul clima acustico e sui flussi di traffico. Si rimanda all'elaborato "Analisi del traffico indotto" allegato al P.U.A., per la dimostrazione dell'effettiva inconsistenza del pericolo di congestione della rete viaria a seguito del nuovo intervento commerciale. Sia le opere infrastrutturali previste dal progetto che quelle previste come investimenti pubblici dal Piano del Traffico del Comune di Samarate avranno come obiettivo quello di decongestionare l'attuale viabilità limitrofa al lotto di intervento, declassandola a strada di interesse locale.

e) F.d.i. sistema delle risorse ambientali:

- a. La perdita della superficie boschiva, ai fini della valutazione delle risorse ambientali, ha impatto generalizzato sulla qualità dell'aria,

sull'uso del suolo, sulla qualità delle unità ecosistemiche, sul patrimonio culturale naturale e sulla qualità del paesaggio. La perdita è innegabile, ma valgono le considerazioni espresse in relazione in merito alla scarsa qualità del bosco che si dovrà tagliare, e sull'isolamento che tale appezzamento di terreno ha nei confronti del sistema vegetazionale naturale del Parco e dei corridoi naturalistici esistenti e di progetto.

f) F.d.i. sistema biodiversità:

- a. L'impatto dell'intervento sulla flora esistente è legato alla trasformazione del terreno da bosco ad area urbanizzata, ed è quindi un effetto inevitabile. La compensazione parziale si otterrà con le nuove piantumazioni previste a decoro del nuovo intervento;
- b. L'impatto sulla fauna che trovava il suo ambiente nel bosco che si deve tagliare è un effetto inevitabile. La compensazione avverrà naturalmente con il trasferimento spontaneo della fauna nelle limitrofe aree boscate, di più ampio respiro e maggiore complessità;
- c. I fenomeni di perdita e degrado degli habitat sono la summa di quanto fino ad ora esposto, ed hanno ripercussioni sulla flora, sulla fauna, sulla qualità delle unità ecosistemiche, sul patrimonio culturale naturale e sulla qualità del paesaggio. L'impatto è quindi variegato, ma insito nel tipo di intervento previsto e sostanzialmente inevitabile, anche se di limitata importanza.

g) F.d.i. sistema rifiuti:

- a. La produzione di rifiuti solidi urbani, per interventi a destinazione commerciale come quelli in progetto, è rilevante solo per quanto riguarda lo smaltimento degli imballaggi. Per la struttura commerciale a destinazione supermercato alimentare è già previsto l'uso di un compattatore privato ed il conseguente accordo con Ditta specializzata per il ritiro e smaltimento degli imballaggi, così come degli scarti delle carni che saranno solo porzionate e confezionate nel relativo reparto. Per

gli altri rifiuti solidi urbani, si tratterà di volumi molto limitati e comparabili a quelli di un modesto insediamento residenziale.

h) F.d.i. rischio idraulico:

- a. La perdita della superficie boscata, dal punto di vista idraulico, ha ripercussioni sul bilancio idrogeologico, sulla qualità delle acque superficiali e sulla qualità delle acque sotterranee. Vale quanto esposto ai punti precedenti in merito alle dimensioni dell'intervento, molto limitate su scala territoriale, e sui sistemi di smaltimento e trattamento delle acque meteoriche disperse in falda superficiale;
- b. La modificazione idrografica, a livello locale, è stata già esaminata al punto "c.a." per il sistema suolo. Valgono le medesime considerazioni.

i) F.d.i. sistema socioeconomico:

- a. Si è sommariamente valutato solo l'effetto delle modifiche del mercato del lavoro, anche se ovviamente a scala molto ridotta. Gli effetti sono previsti tutti positivi, in merito alla popolazione (come disincentivo al trasferimento verso i centri urbani di maggiori dimensioni), sul benessere della popolazione residente (posti di lavoro, maggiore concorrenza e quindi abbassamento dei costi), sul sistema insediativo (maggiori servizi quindi miglioramento della residenzialità), sul mercato del lavoro (offerta di posti di lavoro) e sulle altre attività commerciali (sinergie e capacità di attrazione). Si tratta ovviamente di effetti proporzionalmente molto limitati, ma rilevabili in una realtà locale di contenute dimensioni come quella di Samarate.

C.3. Opere di mitigazione e misure di compensazione

Sintetizzando i contenuti della presente relazione, si ritiene che la tipologia di intervento non obblighi ad opere di mitigazione e misure di compensazione di particolare rilievo, ma che siano sufficienti gli accorgimenti e le attenzioni singolarmente descritte nelle precedenti analisi di impatto.

In particolare il limitato impatto dell'intervento sul paesaggio, fino ad ora descritto e disaminato, viene considerato dai progettisti accettabile e compatibile con il contesto.

Si ritiene che le scelte volumetriche, compositive ed architettoniche progettuali, unite alla cura posta nella valorizzazione del verde di progetto, possano configurarsi altresì come riqualificazione della zona, mediamente anonima in quanto periferia recente degli agglomerati storici di Samarate e San Macario.

MATRICE MODELLO DELLE RELAZIONI TRA FATTORI DI IMPATTO E COMPONENTI AMBIENTALI	FATTORI AMBIENTALI	Aria	Acqua		Suolo Sottosuolo		Flora	Fauna	Eco	Paesaggio		Demografia		Benes.	Territorio		Socioeconomia		Sistema antropico		
		Qualità dell'aria	Bilancio idrogeologico	Qualità acque superficiali	Qualità acque sotterranee	Morfologia	Uso del suolo	Vegetazione	Specie faunistiche	Qualità unità ecosistemiche	Patrimonio culturale naturale	Patrimonio culturale antropico	Qualità del paesaggio	Popolazione	Pendolarismo	Benessere della popolazione	Sistema insediativo	Sistema infrastrutturale	Mercato del lavoro	Attività commerciali	Clima acustico
FATTORI DI IMPATTO																					
Fattori di impatto per il sistema aria																					
Emissioni inquinanti da riscaldamento civile																					
Emissioni inquinanti da trasporto su gomma																					
Emissioni sonore da trasporto																					
Emissioni sonore da attività produttive																					
Fattori di impatto per il sistema corpi idrici																					
Emissioni inquinanti da acque reflue urbane																					
Fattori di impatto per il sistema suolo																					
Modificazione idrografica																					
Introduzione di nuovi ingombri fisici e/o nuovi elementi																					
Fattori di impatto per il sistema urbano																					
Impermeabilizzazione del suolo per urbanizzazione																					
Modifiche alla rete viaria per trasporto																					
Congestione della rete viaria di trasporto																					
Fattori di impatto per il sistema delle risorse ambientali																					
Perdita superficie boschiva																					
Fattori di impatto per il sistema biodiversità																					
Riduzione delle specie della flora																					
Riduzione delle specie della fauna																					
Fenomeni perdita e degrado degli habitat																					
Fattori di impatto dal sistema rifiuti																					
Produzione rifiuti urbani																					
Fattori di impatto dal rischio idraulico																					
Perdita superficie boscata																					
Modificazione idrografica																					
Fattori di impatto dal sistema socioeconomico																					
Modifiche del mercato del lavoro																					

Legenda	
	Probabile
	Poco probabile
	Improbabile

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2017

Dati della richiesta	Denominazione: TEQ S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAMARATE (Codice: H736) Provincia di VARESE TEQ S.R.L. con sede in MILANO C.F.: 09320990964

1. Immobili siti nel Comune di SAMARATE(Codice H736) - 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
										Dominicale	Agrario		
							ha are ca						
1	1	2458		-	SEMIN ARBOR	2	30	90		Euro 20,75 L. 40.170	Euro 19,15 L. 37.080	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
2	1	3696		-	SEMIN ARBOR	1	21	10		Euro 15,26 L. 29.540	Euro 14,17 L. 27.430	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
3	1	3713		-	BOSCO CEDUO	2	05	20		Euro 0,81 L. 1.560	Euro 0,16 L. 312	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
4	1	4633		-	SEMIN ARBOR	2	30	00		Euro 20,14 L. 39.000	Euro 18,59 L. 36.000	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
5	1	9634		-	SEMIN ARBOR	2	15	90		Euro 10,68 L. 20.670	Euro 9,85 L. 19.080	Impianto meccanografico del 03/12/1984	

Totale: Superficie 01.03.10 Redditi: Dominicale Euro 67,64 Agrario Euro 61,92

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TEQ S.R.L. con sede in MILANO	09320990964*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/01/2016 Repertorio n.: 5434 Rogante: PRINETTI FEDERICO Sede: MILANO Registrazione: Sede: SCISSIONE DI SOCIETA` (n. 1327.1/2016)			

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2017

Data: 20/06/2017 - Ora: 17.24.03

Fine

Visura n.: T304802 Pag: 2

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

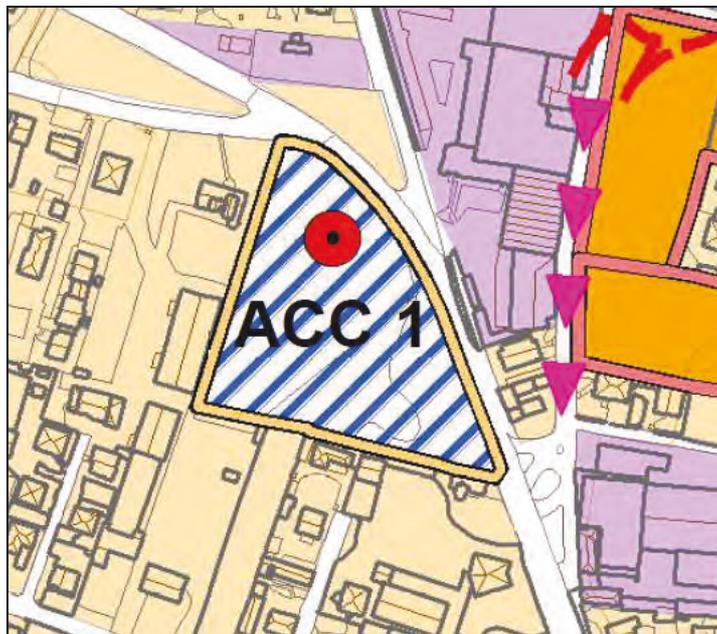
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

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, ciclopedonale 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 realizzazione 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 verificare 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 consento 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



PANORAMICA DA VIA ROMA - PROGETTO



VISTA AEREA NORD / OVEST - PROGETTO



VISTA AEREA NORD / EST - PROGETTO



VISTA AEREA SUD / EST - PROGETTO