



COMUNE DI LOMAZZO

Via Graffignana, 18 – Via Friuli

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.G.T.
Angolo via Friuli, via Graffignana - Lomazzo (CO)**

Media struttura di vendita - food

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Proprietari: **M.A.N.U.C. s.r.l.**
Via Tiziano, 2
22071 – Cadorago (CO)

Progettisti: **Architetto Mauro Esposti**
Architetto Mirko Pivato

Architettura Design Workshop
Mauro Esposti – Mirko Pivato Architetti Associati
Via Lambertenghi, 41
22100 - Como

Como, 9 giugno 2021

Premessa

L'area oggetto di intervento è un'area industriale dismessa sita in Lomazzo.

Il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Lomazzo ricomprende tale sito all'interno dell'Ambito "TR D – Riqualificazione area industriale dismessa" sito in Via Graffignana, angolo via Friuli, la cui attuazione è soggetta a Piano Attuativo, gli indirizzi progettuali relativi all'attuazione di tale ambito prevedono l'insediamento di una media struttura di vendita "no food".

Con il presente un Piano Attuativo di iniziativa privata in variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi degli artt. 12-13-14 della LR 12/2005 e smi.

Inquadramento territoriale

Il lotto è ubicato nel territorio del Comune Amministrativo di Lomazzo ed individuato catastalmente come segue:

- Foglio COM/6, particella 3124, sub. 4, Piano S.1 – T – 1°, Cat. D/1, Rendita € 37.158,04;
- Foglio COM/6, particella 3124, sub. 5, Piano S.1 – T, Cat. A/2, Classe 1, Vani 5, Rendita € 322,79;
- Foglio COM/6, particella 1601, Piano T, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq., Rendita € 98,13;

insistenti sui mappali al catasto terreni:

- Foglio logico 1 – foglio cartaceo 6, particella 3124 – ente urbano – 71 are 75 ca;
- Foglio logico 1 – foglio cartaceo 6, particella 3530 – ente urbano – 03 are 00 ca;

Proposta progettuale

L'intervento prevede la totale demolizione del complesso produttivo esistente e l'edificazione di una media struttura di vendita – food, di un piano fuori terra oltre ad un piano interrato ad uso parcheggio.

Al fine di conservare la "memoria" della preesistenza, è stata prevista, sul prospetto sud, un richiamo dell'edificio esistente attraverso modanature e colori per una rilettura in chiave attuale.



È previsto l'inserimento di un elemento distintivo con funzione di portale/icona, collocato sull'asse prospettico del "Villaggio Somaini".

Per rendere più sicura la viabilità pedonale è prevista la realizzazione e cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria con le seguenti distinzioni:

- Marciapiedi;
- Pubblica illuminazione.
- Spazi di verde.

L'accesso alle automobili al nuovo complesso commerciale, sia per il parcheggio a raso che per quello interrato, avverrà esclusivamente da via Graffignana e precisamente nel punto di maggior calibro della stessa e di maggiore visibilità. L'uscita delle autovetture parcheggi avverrà su via Friuli, per cui si propone il cambio di senso di marcia nell'ultimo tratto, permettendo in tal modo di convogliare il traffico sulla rotatoria esistente, senza commistioni eccessive con la viabilità residenziale esistente.

Per quel che riguarda il verde si è optato per essenze locali e di memoria, e precisamente:

- sul lato est è stato previsto di mantenere, ove possibile le essenze esistenti e comunque, in caso di rimozione, ricollocare un filare di tigli con la piantumazione di 29 piante;
- sul fronte strada lato sud (via Graffignana) 24 aceri ricci;
- sul fronte strada lato nord (via Friuli) si prevede la piantumazione di piante ornamentali da fiore con 10 peri ornamentali e 10 ciliegi da fiore;
- in prossimità del memoriale/monumento si prevede il collocamento di un gelso in memoria dell'attività serica storicamente presente in loco.

Dati geometrici principali:

- | | |
|--|--------------|
| - Superficie lotto (Mappale n.3124): | 7.530,00 mq. |
| - Superficie lorda di pavimento (S.I.p): | 2.149,10 mq. |



- Volume (V. con H virtuale 3,00 mt.):	6.447,31 mc.
- Superficie netta non residenziale (Sn):	1.958,25 mq.
- Superficie accessori (Sa):	399,90 mq.
- Superficie di vendita:	1.499,00 mq.
- Area a parcheggio piano terra:	2.094,00 mq.
- Area a parcheggio piano interrato:	2.929,00 mq.
- Area destinata a parcheggio asservita ad uso pubblico:	749,50 mq.
- Numero stalli parcheggi piano terra:	74
- Numero stalli parcheggi piano interrato:	115
- Numero stalli parcheggi asserviti ad uso pubblico:	19
- Area in cessione per formazione marciapiede/aiuola:	636,73 mq.

Il progetto di Piano Attuativo in variante al PGT, si compone dei seguenti allegati ed elaborati grafici:

- Proposta di convenzione;
- Verbale di negoziazione;
- Relazione tecnica;
- Documentazione fotografica;
- Determinazione oneri primari e secondari – costo di costruzione – standard;
- Computo metrico estimativo delle opere a scomputo;
- Copia versamento diritti di segreteria;
- Studio di impatto viabilistico;
- Relazione piano preliminare di indagine;
- Valutazione ambientale strategica;
- Procura speciale;
- Atto di compravendita;
- Visura camerale M.A.N.U.C. S.R.L.;
- C.I. e C.F. richiedente (Sig. Guido Ceron);
- C.I. e C.F. progettisti (Architetti Mirko Pivato – Mauro Esposti);
- Visura catastale Mappali 3220 – 1601;
- Visura catastale Mappale 3530;
- Scheda catastale Mappale 1601;



- Scheda catastale Mappale 3124 – Sub. 4;
- Scheda catastale Mappale 3126 – Sub. 5;
- Tav. 01 – Inquadramento territoriale – Estratti PGT, estratto mappa catastale, aerofotogrammetrico;
- Tav. 02 – Stato di fatto – Planimetria e documentazione fotografica;
- Tav. 03 – Stato di fatto – Piante;
- Tav. 04 – Stato da fatto – Prospetti;
- Tav. 05 – Stato di progetto – Planimetria e pianta copertura;
- Tav. 06 – Stato di progetto/Progetto – Sezione longitudinale e sezione trasversale;
- Tav. 07 – Stato di progetto – Pianta piano terra e calcolo volume in progetto;
- Tav. 08 – Stato di progetto – Pianta piano interrato;
- Tav. 09 – Stato di progetto – Sezione A-A', prospetto nord, prospetto sud, prospetto est, prospetto ovest;
- Tav. 10 – Planimetria aree in cessione;
- Tav. 11 – Planimetria viabilità;
- Tav. 12 – Planimetria aree verdi in cessione;
- Tav. 13 – Viste render;
- Tav. 14 – Icona Somaini.

Como, 9 giugno 2021