

# CITTA' di SESTO CALENDE



Provincia di Varese

Regione Lombardia

## Piano Attuativo in variante al PGT

v. Manzoni n. 45 (SS33)

v. Rosselli n. 16

**proponente**  
**IMMOBILIARE AGIGRA s.r.l.**

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

verifiche urbanistiche

dicembre 2025

---

progettazione

Gian Mario COMAZZI ingegnere Francesca COMAZZI architetto  
c.so Garibaldi, 195 - Gattinara 13045 tel./fax.: 0163 826228 e.mail: info@comazzi.it

## 1. Premessa, il sito e il Territorio

Il progetto di Piano Attuativo in oggetto nel promuovere la pianificazione dell'area in variante al PGT, porta a riqualificare il sito dismesso, che fino ad epoca recente ha ospitato una funzione lavorativa non più sostenibile in un futuro, e in ogni caso destinata ad una riduzione dell'operatività aziendale.

Alla luce di tale circostanza, si è evidenziato con forza il problema di dare all'insediamento un nuovo ruolo coerente con la sua posizione, che ricade su un importante nodo urbano caratterizzato da una vivace presenza di attività terziarie e di servizio al cittadino.

Pertanto nell'intento di non lasciare il luogo all'abbandono, si intende promuovere uno sviluppo diverso dal precedente, proiettato ad una revisione dell'area in coerenza con la sua collocazione sul Territorio, supportata dall'inserimento di una nuova media struttura di vendita ritenuta più consona con la realtà urbana circostante.



L'intervento proposto, per dimensione e localizzazione genera ricadute positive a scala territoriale ed urbana apprezzabili per le seguenti ragioni:

- La razionalizzazione e redistribuzione dei volumi esistenti, con notevole riduzione a favore di ampi spazi liberi attrezzati, introducono un elemento di apprezzabile richiamo per la collettività che ritrova in un ambito fortemente inurbato, parcheggi disponibili, spazi a verde attrezzati.

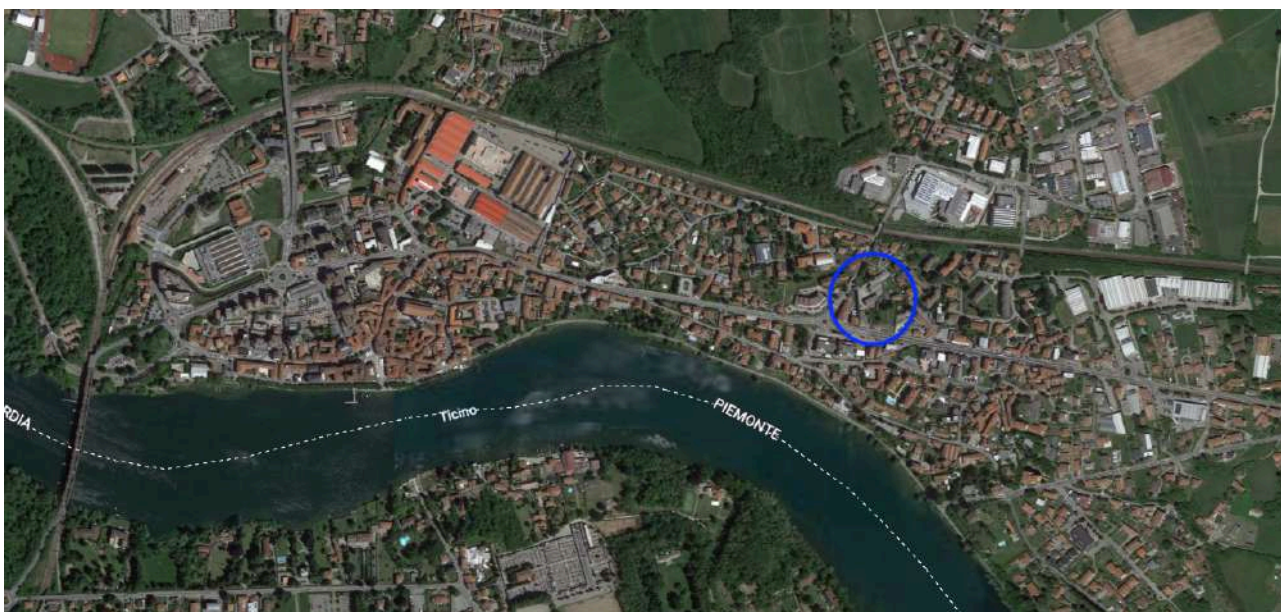
- L'insediamento di moderne attività commerciali di vendita incrementano la possibilità di scelta merceologica apportando vantaggi alla popolazione in termini economici di spesa.
- L'inserimento nell'ambito urbano di componenti attrattive rendono vivace il luogo e nel contempo formano un presidio vigilato per la zona, avendo una continuità di presenze nell'arco della giornata.
- Il miglioramento della viabilità generale mediante la costruzione di una mini-rotatoria, il rinnovamento delle isole spartitraffico e segnaletica.
- La realizzazione di nuove tratte di marciapiedi e il rifacimento di porzioni degradate.
- Il potenziamento delle reti dei sottoservizi.
  - non ultimo la creazione di nuovi posti di lavoro.

In quest'ottica propositiva si ritiene che la rivitalizzazione del sito qui rappresentata, possa trovare accoglimento nell'adottare un Piano Attuativo in variante al PGT, quale strumento compatibile in un contesto urbano fortemente infrastrutturato.



## 2. La proposta progettuale

L'area in oggetto trova collocazione in zona periferica rispetto al nucleo centrale della città, densamente costruita a seguito di una forte espansione edilizia che di fatto, negli anni ha saturato le aree libere prospicienti l'asse del Sempione, formando una continuità urbana segnata da una apprezzabile presenza di attività terziarie e di servizio.



Gli immobili esistenti, costruiti in diverse fasi in assenza di una pianificazione mirata, non propongono alcuna valenza architettonica, tanto meno contengono elementi costruttivi degni di mantenimento, pertanto il progetto ne prevede la totale demolizione.

L'abbattimento generale dei fabbricati permette altresì di modificare l'andamento del terreno, allo stato attuale caratterizzato da una forte pendenza pressoché uniforme verso la statale. Tale situazione inadeguata all'insediamento di qualsiasi attività è stata ottimizzata trovando un giusto equilibrio tra i piani delle aree di sosta ed ingressi al punto vendita rispetto agli accessi stradali, garantendo percorsi impostati su pendenze idonee alla disabilità e alla movimentazione dei carrelli.

Con la scelta di rimuovere ogni presenza si è potuto organizzare un layout funzionale in termini di accessibilità, parcheggio, aree di manovra. In quest'ottica sono stati fissati i tracciati di ingresso/uscita quali capisaldi determinanti ad ottenere una fluidità dei percorsi nel raggiungere il sito in sicurezza, relegando i transiti di approvvigionamento e manovra dei mezzi di servizio nella parte posteriore dell'area con accesso esclusivo dalla mini-rotatoria. Altrettanta attenzione è stata riposta ai percorsi lenti mediante la formazione di un marciapiede di penetrazione al lotto in continuità con gli esistenti ai lati strada.

Fissata l'ossatura portante dell'intervento, la pianificazione dell'ambito è stata impostata nel rispetto delle Norme di PGT ricorrendo alla monetizzazione per piccole quote di standard.

La soluzione urbanistica di revisione del sito, condotta in osservanza con le indicazioni dello strumento generale, è comunque mirata alla realizzazione di un edificio commerciale conforme al “brand” consolidato dell’azienda proponente, in similitudine con i punti vendita presenti sul Territorio Nazionale, per ovvi motivi di riconoscibilità oltre che della riproposizione di un collaudato layout, distribuito unicamente a piano terra e composto da una sala adibita alla vendita ed esposizione dei prodotti, da ambienti di lavorazione e magazzini, con il completamento dei servizi igienici, spogliatoi e locali tecnici di controllo gestionale. La zona di carico/scarico è collocata in posizione defilata in zona retrostante, per evitare interferenze con l’attività e l’utenza.

Le attività principali previste all’interno del punto vendita si riconducono alla vendita al dettaglio di prodotti alimentari, ortofrutta, pane, bevveraggi oltre a generi per la casa e alla persona in quantità più ridotta.

Nello specifico, per quanto riguarda le categorie dei “freschissimi, fresco e surgelati” “secchi” e “ortofrutticoli” sono confezionati dal Produttore e non sottoposti ad ulteriore manipolazione, saranno riposti in appositi banchi frigo regolati su specifiche temperature in relazione alla conservazione del prodotto. Le categorie “bake off” per le quali il completamento di cottura avviene nel punto vendita, i prodotti sono esposti in scaffali a temperatura ambiente.

Le modalità di smaltimento dei residui alimentari o sottoprodotti prevedono il conferimento ai Servizi Ambientali Locali secondo la Normativa vigente.

Per i rifiuti di origine cartacea/plastica viene adottato un sistema di autosmaltimento mediante l’utilizzo di un apposito compattatore e successiva restituzione del materiale a ditta specializzata.

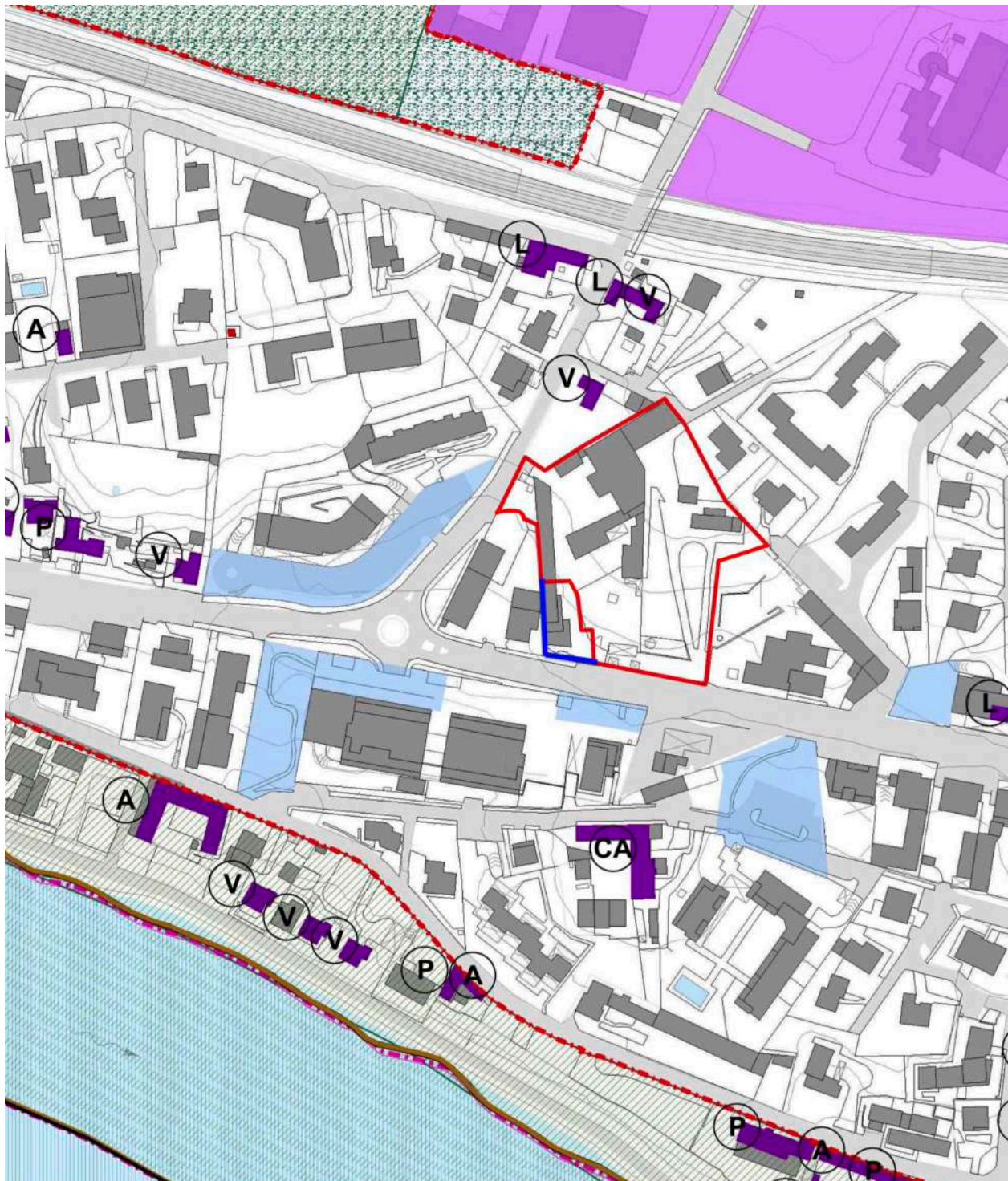
I flussi di lavoro prevedono:

- ricevimento dei prodotti in frigobox o pallet
- scarico e stoccaggio a temperatura controllata in area magazzino
- trasferimento in espositori alle temperature idonee in area vendita
- assistenza al consumatore alle casse

L’area di ricevimento e transito merci è attrezzata di celle frigo, apparecchiature per il trattamento dei prodotti, sistemi di lavaggio. La disposizione della merce viene localizzata in funzione della tipologia e requisiti di prodotto. L’accesso dal negozio a tale area avviene tramite porte autoavvolgibili, mentre il ricevimento “carico/scarico” è consentito unicamente dall’esterno mediante percorso riservato ai mezzi di trasporto.

### 3. Lo strumento urbanistico.

Lo strumento urbanistico in vigore, PGT, ricomprende il sito all'interno del "tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina", meglio illustrato nella scheda n. 3



Il progetto di P.A. discostando per alcuni aspetti dagli indirizzi di scheda n. 3, viene sviluppato in variante al PGT seguendo le indicazioni della scheda d'ambito n. 6 "tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: aree con funzione non residenziale".

Sulla base dei dati generali del progetto qui sintetizzati, sono state condotte le verifiche urbanistico-edilizie nel rispetto delle indicazioni di NTA vigenti e di scheda n.6.

S.F.	6.980 mq.	area di intervento (sup. fondiaria art. 3)
s.l.p.	1.750 mq.	superficie lorda pavimento in progetto (art. 4.1)
V.	7.875 mc.	volume derivante per un altezza virtuale pari a 4,5 mt.(art. 4.2.1)
Sc	1.950 mq.	superficie coperta fabbricato (dati di progetto)
Sv	1.120 mq.	superficie di vendita (dati di progetto)

### 3.1 verifiche urbanistiche.

Con riferimento alla scheda d'ambito e alle Norme di PGT, si prosegue nella verifica dei parametri urbanistico-edilizi in progetto:

	ammessa	in progetto	parametro
s.l.p. totale	6.980 mq.	1750 mq.	1 mq/1 mq
parcheggi pertinenziali	788 mq.	865 mq.	1/10 V.
standards	3.500 mq.	2.713 mq.	200% slp
<b>monetizzazione standard</b>		<b>787 mq.</b>	
parcheggi asserviti	1.750 mq.	1.955 mq.	50% standards
permeabilità	2.515 mq.	2.665 mq.	50% (SF-Sc)
aree verdi	1.258 mq.	1.510 mq.	50% permeabilità
piantumazioni	25 n.	28 n.	1/200 (SF-Sc)

### considerazioni.

1. Il ricorso alla monetizzazione di quota parte dello standard trova giustificazione nell'applicazione del parametro pari al 200% di slp, corrispondente al doppio della media usuale per tali destinazioni. Tale significativa imposizione viene comunque colta con favore condividendo l'opportunità di aver un spazi di sosta abbondanti rispetto ai numeri della Norma, ritenendo di offrire con questo apporto un valore aggiunto alla pianificazione proposta e di servizio al cittadino. La difficoltà di soddisfare appieno la soglia dello standard si riconduce con la tipicità del luogo, racchiuso in un ambito densamente edificato e consolidato, che per tale conformazione non offre alternative di ampliamento.

### **3.2 opere di urbanizzazione**

Parte integrante del progetto è rappresentato dalle opere di urbanizzazione da realizzare a supporto dell'iniziativa. Di queste alcune vengono riconosciute a scomputo degli oneri:

più precisamente le opere riconducibili a lavori esterni all'area e sulle porzioni interne al sito previste in asservimento all'uso pubblico.

In sintesi le opere esterne riguardano la realizzazione della mini rotatoria su via Rosselli, il rifacimento di parti di marciapiede e la realizzazione di nuove tratte lungo via Manzoni, il rinnovamento delle isole spartitraffico con relativa segnaletica insistenti sulla SS 33.

Le altre opere riconosciute a scomputo ricadono sulle aree asservite. Queste riguardano la formazione della viabilità e delle aree verdi, la parte di illuminazione pubblica e la rete di recupero delle acque meteoriche trattate in invarianza idraulica.

Tutte gli altri interventi essenziali alla funzionalità del complesso rimangono a carico dell'operatore.

Il dettaglio progettuale dell'urbanizzazione complessiva del sito è stato illustrato sugli elaborati grafici dedicati e descritto nella relazione tecnica. Il computo metrico estimativo che definisce gli importi che saranno oggetto di convenzione e di successivo appalto è stato confezionato per le sole opere previste a scomputo.

### **3.3 contributo straordinario urbanizzazione**

L'intervento proposto è assoggettato al contributo straordinario di oneri di urbanizzazione, con riferimento al DPR 380/21, art. 16 comma 4 lett. d-ter e alla deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 16/06/2016. Quest'ultima stabilisce la modalità di valutazione del maggior valore generato da interventi su aree in variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

L'applicazione dell'atto di indirizzo deliberatoe conseguente determinazione del contributo è stato esplicitato nel "quadro economico" parte integrante della documentazione del presente progetto di P.A.

## **4. Situazione catastale.**

Gli appezzamenti che concorrono alla perimetrazione del P.A. catastalmente sono ricompresi all'interno del foglio n. 1 , mappali 617-4898-1344-4393-6088 estesi su una superficie rilevata pari a 6.992 mq.

In conseguenza delle permutate effettuate tra i proprietari limitrofi la perimetrazione dell'ambito viene così determinata

6.992,00 mq. stato di fatto rilevato

+19,09 mq. porzione acquisite

-31,54 mq. porzioni cedute

6.979,55 mq. perimetro ambito intervento arrotondato a 6.980 mq.

*N.B.*

*Il mappale 9752 è parte integrante del lotto, ma non dell'ambito di intervento ai sensi dell'art. 10 delle NTA*



## 5. Iter istruttorio

Il progetto di P.A. in oggetto è stato depositato sul portale comunale in data 07 marzo 2023,

In corso di istruttoria, su richieste del RUP, il progetto è stato aggiornato con l'invio di n. 5 integrazioni fino al 10 marzo 2022.

Nel frattempo la proposta di variante è stata oggetto di valutazione sull'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica e valutazione di incidenza. Il procedimento si è concluso con l'emanazione del provvedimento di non assoggettabilità alla VAS da parte dell'autorità competente in data 12 marzo 2024, pro. n. 6853.

Trattandosi di un intervento soggetto al parere preventivo ex art. 16 legge 1150/42, in tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c.1 lett,f) del D.lgs 42/04, parco Lombardo della valle del Ticino, la documentazione progettuale, già dichiarata esclusa dal procedimento di VAS, è stata inoltrata alla Soprintendenza territorialmente competente. L'organo di controllo ha svolto gli approfondimenti sulla storicità del sito e degli edifici ivi costruiti senza riscontrare elementi in contrasto con i valori paesaggistici all'ambito tutelato. Preso atto dell'attenzione posta dal funzionario delegato all'esame della pratica, sulla presenza di alcune alberature ritenute di significativo impatto ambientale, sono stati incaricati due agronomi per valutare la rilevanza delle essenze sul paesaggio e l'eventuale incidenza monumentale di tali alberi. Dallo studio effettuato dagli specialisti non sono emersi elementi da giustificare il pregio arboreo delle piantumazioni esistenti, peraltro trovate in condizioni conservative non ottimali.

Alla luce dei risultati ottenuti il Soprintendente ha rilasciato parere positivo ai sensi dell'art. 16 commi 3,4 della L. 1150/42, con atto del 27/02/2025.

Pertanto in conclusione dell'iter istruttorio e preso atto dei pareri emanati dagli Enti coinvolti, il progetto di P.A. è stato aggiornato in coerenza con gli stessi per giungere alla adozione dello strumento di pianificazione attuativa.

Vista la corposa documentazione di corredo al P.A. e nell'intento di agevolarne la lettura, il precedente fascicolo depositato e sue integrazioni si ritiene annullato e integralmente sostituito dall'incartamento di seguito elencato .

## 6. elenco documenti

La documentazione di P.A. inoltrata all'area urbanistica del Comune di Sesto, oltre alle presente relazione illustrativa si compone di:

relazione di variante urbanistica

relazione paesaggistica

album fotografico dello stato di fatto

schedario slp/volumi stato di fatto

relazione tecnica

relazione sull'invarianza idraulica con allegato "E"

studio di impatto viabilistico

computo metrico estimativo

perizia di valutazione aree standards

calcolo contributo straordinario

quadro economico

tav. n. 1 rilievo del sito, sezioni terreno, estratto catastale, inserimento sul territorio

tav. n. 2 planimetria ambito di intervento, lotto di riferimento, aree esterne, estratto PGT

tav. n. 3 planimetrie generali, demolizioni, ricostruzioni, sovrapposizione

tav. n. 4 planimetria di progetto, verifiche urbanistiche, sezione rampa accesso/parcheggio

tav. n. 5 planimetria di progetto, rappresentazione standards, parcheggi

tav. n. 6 planimetria di progetto, rappresentazione aree permeabili, verde, piantumazioni

tav. n. 7 prospetti edificio

tav. n. 8 sezioni edificio

tav. n. 9 planimetria manovre automezzi

tav. n. 10 planimetria mini-rotatoria, sezione rotatoria, marciapiedi, dettagli costruttivi

tav. n. 11 planimetria rete idrica, pozzetti/sezioni scavo

tav. n. 12 planimetria rete elettrica, illuminazione esterni, cabina trasformazione, pozzetti

tav. n. 13 planimetria rete meteorica, fognaria, pozzetti, caditoie

Tav. n.14 profili rete meteorica, disoleatore, filtri drenanti

tav. n. 15 planimetria opere esterne, attraversamenti pedonali , isole spartitraffico

tav. n. 16 planimetria generale, segnaletica

*a firma ing. Comazzi*

relazione geotecnica-geologica

*a firma dott. Vezzosa*

relazione impatto acustico

*a firma arch. Scola*

Dicembre 2025