

COMUNE DI MAGENTA

PIANO ATTUATIVO

**Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e ampliamento
di un capannone da destinarsi ad attività commerciali
di media superficie di vendita**

Area D2

Strada Padana Est, 28 – 20013 Magenta (MI)



RELAZIONE TECNICA-DESCRITTIVA

PENATI S.R.L.

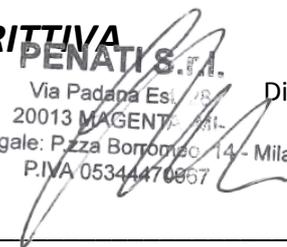
Via Padana Est, 28
20013 MAGENTA (MI)
Cede Legale: Piazza Borromeo, 14 - Milano
P.IVA 05344470967

Dicembre 2017

COMMITTENTE: **PENATI S.R.L.**

PROGETTISTI: **DOTT. ING. SALVATORE MATTINA**

DOTT. ING. TINO N. VIGLIO







INDICE

1. Premessa
2. Descrizione dello stato di fatto
3. Caratteristiche generali dell'intervento
4. Descrizione del progetto
5. Opere interne al comparto: parcheggio assoggettato ad uso pubblico
6. Opere extra-comparto

1. Premessa

La presente relazione correda l'istanza di attivazione di un Piano Attuativo per la ristrutturazione con cambio d'uso e ampliamento di un edificio ex produttivo, al fine di realizzare quattro unità commerciali di media struttura di vendita non alimentari, con annesso parcheggio pubblico.

L'area si colloca all'interno del Comune di Magenta, Strada Padana Est, 28, ed è intermedia a due aree site nel Comune di Corbetta.

Le opere prevedono anche la riqualificazione dello svincolo esistente con la realizzazione di una rotatoria e una pista ciclabile, comportanti anche il completamento della tombinatura del Canale Derivatore 12, antistante l'area di intervento, quale intervento extra-comparto di interesse sovracomunale dal momento che interesserà aree del territorio di Magenta e di Corbetta.

Il documento riporta l'analisi e lo studio che ha preceduto la progettazione dell'intervento proposto, con la documentazione tecnica allegata.

2. Descrizione dello stato di fatto

Attualmente l'area di proprietà è collocata a est del centro abitato della città di Magenta, ed è delimitata a nord dalla Strada Padana Est; a est dall'area a parcheggio di un insediamento commerciale e da un'area a prato stabile; a sud dalla via Eugenio Villoresi del Comune di Corbetta e da altre aree agricole con alcuni nuclei abitati; a ovest da una proprietà dove si colloca un altro insediamento produttivo, ora dismesso, ma in predicato di diventare un Supermercato alimentare.

Si segnala che le aree situate a sud, est e ovest ricadono nel territorio comunale di Corbetta.

Relativamente allo svincolo stradale a nord (Strada Padana Est/S.P. ex SS 11), si segnala che al di là di questo è presente un insediamento commerciale di recente edificazione e ricadente già nel Comune di Corbetta.

Allo stato attuale l'area è delimitata a nord e ovest da recinzioni metalliche con cordolo in cls, a est da un muro in cls e a sud da un'altra recinzione metallica; all'interno, in posizione pressoché centrale, è situato l'edificio ex-produttivo con struttura e rivestimento esterno prefabbricati in CLS.

La copertura è caratterizzata da una struttura a shed, anch'essa prefabbricata.

L'accesso all'area avviene da una strada parallela alla Strada Padana Est con un cancello pedonale e carrabile, mentre è presente un secondo ingresso carraio, non utilizzato, dal lato sud, lungo via Villoresi.

L'area scoperta è interamente asfaltata, ad eccezione di alcune aiuole a nord e a sud, che ora

sono completamente invase da una vegetazione spontanea a rovi e sterpaglie.

Sul piazzale retrostante l'edificio, verso sud, si trova inoltre un'area con ribalta, a servizio del carico/scarico merci per l'attività di logistica che vi si svolgeva fino alla dismissione a metà degli anni '90.

Relativamente all'edificio, esso presenta una forma regolare, dettata dalle campate della struttura prefabbricata. Gli accessi sono costituiti da aperture di tipo industriale, carrabili, con serrande e/o ante metalliche. Sul lato ovest è presente inoltre una costruzione semicircolare in vetrocemento, di modeste dimensioni, che costituiva l'accesso agli uffici a servizio dell'attività.

Le facciate dell'intero fabbricato sono costituite da pannelli prefabbricati in CLS, posati a 75 cm dalla quota di campagna, a sezione concava costituita da due porzioni speculari di un quarto di circonferenza di dimensioni pari a 2 metri di larghezza e 6,6 metri di altezza, che rivestono interamente la struttura portante e buona parte della copertura a shed (l'altezza totale dell'edificio, in corrispondenza del punto estremo dello shed, raggiunge i 7,4 metri). La fascia di basamento, alta 75 cm, è costituita da un cordolo prefabbricato in CLS che corrisponde anche alla struttura di fondazione.

L'edificio, al suo interno, presenta un grande spazio libero, un tempo destinato all'attività di logistica, di circa 6.000 mq, su un unico livello, ad eccezione di una limitata area ad uffici, che è posta su due piani.

3. Caratteri generali dell'intervento

L'area oggetto di intervento è identificata al NCEU di Magenta al foglio 8 mapp 30, sub. 701.

L'area è compresa nel perimetro del Parco Ticino e presenta altri vincoli ambientali: la presenza dell'elettrodotto linea 039/041, campata Nord 11 Sud 12, gestito da Terna SpA, con distanza di prima approssimazione pari a mt 23,00, e la presenza di due canali dell'ente Villorosi, uno a nord, Canale Derivatore 12 – Corbetta, già parzialmente tombinato, e un altro a cielo aperto che costeggia tutto il lato est e parte del lato sud.

L'area ricade inoltre ai margini del territorio comunale, confinante con il Comune di Corbetta.

Il Documento di Piano del PGT inserisce l'area tra gli "Ambiti consolidati delle attività produttive", mentre il Piano delle Regole la identifica come "Area D2 per attività commerciali di media e grande distribuzione".

Secondo quanto descritto dalle NTA dello stesso Piano delle Regole (art. 16.3), per gli interventi inerenti il riuso dei fabbricati con integrale conversione della destinazione d'uso, la modalità di intervento percorribile è quella del Piano Attuativo, con i seguenti parametri:

<i>Ut</i>	=	<i>1,0 mq/mq</i>
<i>Rc</i>	=	<i>70%</i>
<i>H</i>	=	<i>20,00 m</i>
<i>Dc</i>	=	<i>H/2, con un minimo di 5 m</i>

Df = **10,00 m**
Ds = **5,00 m, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali**
Sup. drenante = **15% RLI adottato comune di Magenta**

L'intervento proposto ha lo scopo di riqualificare l'edificio esistente, anche in virtù del cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale prevista da PGT, per realizzare attività commerciali indipendenti (Medie Strutture di Vendita) non alimentari, con relativi spazi esterni pertinenziali e di servizio: le opere comporteranno la demolizione di parte della struttura esistente, verso nord, per ampliare lo spazio libero verso la via pubblica, dove saranno localizzati il parcheggio e le aree in cessione, nonché l'ampliamento verso sud, dove saranno invece collocati gli spazi privati con carico e scarico annessi alle attività da insediarsi.

Parte integrante del progetto è anche la sistemazione dello svincolo stradale esistente, già individuato, mediante la realizzazione di un rotatoria: si precisa che tale intervento interesserà anche mappali di altre proprietà, alcune delle quali ricadono all'interno del territorio del Comune di Corbetta.

Allo stato attuale lo svincolo è delineato da semplici isole spartitraffico e da segnaletica orizzontale e verticale.

Le aree oggetto di intervento sono così identificate:

NCT Comune di Corbetta				
fg	mapp	qualità	superficie mq	intervento
3	559	SEMIN IRRIG	1.130	rotatoria
NCT Comune di Magenta				
fg	mapp	qualità	superficie mq	intervento
8	22	SEMIN IRRIG	1.380	
8	25	ENTE URBANO	710	
8	27	BOSCO CEDUO	35	
8	29	BOSCO CEDUO	160	
8	204	BOSCO CEDUO	130	rotatoria
8	205	BOSCO CEDUO	35	
8	246	SEMIN IRRIG	380	
8	304	SEMIN IRRIG	300	
8	306	SEMIN IRRIG	520	
8	308	SEMIN IRRIG	100	
8	310	SEMIN IRRIG	100	
NCEU Comune di Magenta				
fg	mapp	Sub	intestati	cat.
8	30	701	TE.AM. PENATI SRL	D8

3.1 Descrizione dell'intervento – parametri urbanistici

Il progetto prevede la sistemazione dell'area esterna e l'ampliamento dell'edificio esistente. Nel rispetto degli indici urbanistici, si prevede un intervento con i seguenti parametri:

	stato di fatto (mq)	indici	Progetto (mq)
Superficie territoriale	17.133	--	17.133
Superficie assoggettate ad uso pubblico	--	--	4.886,79
Superficie fondiaria	--	--	12.246,21
Superficie coperta	6.653,01	70% Sf (=8.572,35 mq)	6.924,44
Superficie verde filtrante	2.422,00	15% St (= 2.569,95 mq)	2.614,63
SLP produttiva esistente	7.154,94	--	--
di cui destinazione propria (produttiva)	6.151,08	--	--
di cui destinazione connessa (uffici)	1.003,86	--	--
SLP commerciale in progetto	--	1,00 mq/mq (= 17.133 mq)	6.924,44
SV (netta) UNITA' 1	--	--	640,00
SV (netta) UNITA' 2	--	--	900,00
SV (netta) UNITA' 3	--	--	1.600,00
SV (netta) UNITA' 4	--	--	2.490,00

L'art. 16.3.4 delle NTA del PdR, prescrive la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, all'art. 19: secondo la definizione dello stesso articolo, le unità commerciali che saranno collocate nell'edificio in oggetto, possono considerarsi MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (MS2 e MS3) in quanto ciascuna sarà dotata di specifici spazi a parcheggio e infrastrutture, separate e non gestite unitariamente, così come meglio dettagliato sulla tavola grafica n. 06.

Per tale motivo, la quantificazione delle aree assoggettate ad uso pubblico è stata così conteggiata:

	CATEGORIA Gf Art. 4.4 NTA PdR	CESSIONI MINIME Art. 19.3 NTA PdR	ASSOGGETTAMENTO USO PUBBLICO IN	MANCANTI DA MONETIZZARE MQ
UNITA' 1	Gf 5.3 - MS2	100% SLP = 1.012,99 mq	795,47	217,52
UNITA' 2	Gf 5.3 - MS2	100% SLP = 1.255,96 mq	840,31	415,65
UNITA' 3	Gf 5.4 – MS3	100% SLP = 1.946,48 mq	975,22	971,26
UNITA' 4	Gf 5.4 – MS3	100% SLP = 2.709,01 mq	2.275,79	433,22
TOTALE		6.924,44 mq	4.886,79 mq	2.037,65 mq

Con parcheggi assoggettati ad uso pubblico così suddivisi:

	PARCHEGGI MINIMI Art. 19.3.3 NTA PdR	PROGETTO N.	MANCANTI N.	MQ DA MONETIZZARE
UNITA' 1	1/35 SLP = N. 29 POSTI	14	15	187,50
UNITA' 2	1/35 SLP = N. 36 POSTI	25	11	137,50
UNITA' 3	1/35 SLP = N. 56 POSTI	33	23	287,50
UNITA' 4	1/35 SLP = N. 78 POSTI	62	16	200,00
TOTALE	N. 199	N. 134	N. 65	812,50 mq

4. Descrizione del progetto

Sistemazione area esterna:

L'accesso, nella posizione dell'attuale, sarà mantenuto solo per l'ingresso proveniente da Magenta e l'uscita con svolta obbligata verso la rotonda di nuova formazione, mentre per l'entrata dei veicoli provenienti da Novara e Corbetta si prevede un ingresso dalla via di nuova formazione, a senso unico, proveniente dalla stessa rotonda, accogliendo così le richieste degli organi competenti e interessati alla nuova opera viabilistica.

Il progetto prevede la realizzazione di un ampio parcheggio ad uso pubblico nell'area antistante l'edificio a nord e prospiciente la Strada Padana Est, pari a mq 4.886,79 con posti auto separati per ciascuna unità commerciale, collegati da un percorso che passa frontalmente al fabbricato esistente e delimitati da cordoli con guard-rail e aiuole piantumate.

Dall'ingresso dell'area si diparte una strada di servizio, fiancheggiata in parte da alcuni posti

auto, che conduce al retro dell'edificio a sud dove sono state identificate altre aree a parcheggio privato e gli spazi di manovra.

Anche questi spazi di transito e sosta pertinenziale sono delimitati da aiuole piantumate.

Per le superfici a parcheggio e transito si prevede una pavimentazione in asfalto; per le aree pedonali, in prossimità degli accessi all'edificio, si prevede una pavimentazione in autobloccanti.

Relativamente alla recinzione dell'area, si prevede il mantenimento delle recinzioni esistenti, salvo che per quella a nord, dove sarà collocato il parcheggio assoggettato ad uso pubblico, e dove si prevede la semplice delimitazione di quest'ultimo con un cordolo in cls e un guard-rail.

L'accesso al retro del lotto, che resterà privato, sarà invece delimitato da due passaggi carrai posti ai lati del capannone, con cancellate metalliche, che permetteranno l'entrata e l'uscita dei veicoli nelle ore di apertura delle attività commerciali.

Relativamente alla sistemazione del verde, si prevede la sostituzione delle specie arboree presenti che a causa della mancata manutenzione risultano di difficile recupero, tanto più problematico per il fatto che si trovano in corrispondenza delle aree in cessione pubblica.

Pertanto, dal punto di vista ambientale, il progetto propone la sistemazione generale di tutta l'area esterna, inserendo aiuole a verde piantumate con essenze di varia dimensione e tipologia (prato, cespugli, alberi a medio ed alto fusto), atti a mitigare le aree a parcheggio e di servizio.

Nel piazzale antistante, adibito a parcheggio, gli spazi di sosta sono delimitati da aiuole piantumate con *Pyrocantha* e con specie tappezzanti, rifioranti e a minima manutenzione.

Alcuni alberi ad alto fusto della specie *Quercus Robur Fastigata* saranno inseriti sul lato ovest, mentre sul lato est si prevede un'ampia aiuola con elementi arbutivi (*Pyrocantha*) e sul lato sud la sistemazione delle aiuole con la piantumazione di *Cedrus spp*, *Magnolia grandiflora* e *Pyrocantha*.

Riqualificazione e ampliamento edificio esistente

Il progetto prevede la suddivisione dell'attuale superficie in quattro unità commerciali di Media Struttura Vendita (MS2 e MS3) non alimentari, secondo l'asse longitudinale nord-sud.

Nel rispetto degli indici urbanistici si prevede la demolizione di circa 1.033 mq sul fronte nord e l'ampliamento di circa 1.304,63 mq a sud, mantenendo l'attuale larghezza trasversale.

A livello di funzioni, la superficie di vendita sarà collocata nella parte a nord, mentre quella di servizio (magazzini/depositi e blocco servizi igienici) a sud, in modo tale che venga rispettata anche la distanza dall'elettrodotto esistente (23 mt) per le destinazioni dove è prevista la presenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere.

In linea di massima, si riportano le descrizioni delle tipologie costruttive ipotizzate, rimandando comunque tutte le specifiche progettuali al progetto definitivo che sarà presentato in sede di domanda di rilascio di autorizzazione edilizia.

Per quanto riguarda gli interventi di rimozione, si prevede la demolizione di tutta l'area destinata ad uffici e locali tecnici, oltre ovviamente all'ingresso delimitato dalla parete semicircolare in vetrocemento.

Si prevede inoltre la demolizione della prima campata del capannone esistente con la realizzazione ex-novo della porzione di ingresso e della facciata nord.

La parte di ampliamento verrà realizzata con una struttura prefabbricata (pilastri, tegoli e travi) con facciate a pannelli in CLS lisce.

Per la copertura, l'intervento prevede la conservazione della struttura a shed nella parte esistente. La parte in ampliamento verrà integrata con la copertura esistente, ma sarà piana e calpestabile, al fine di consentire l'accesso nelle fasi di manutenzione degli impianti ivi presenti. È infatti prevista la posa dei macchinari dell'impianto meccanico in copertura, schermati da una maglia metallica e protetti da una copertura sempre in lamiera metallica. L'accesso a questa zona di servizio è garantito da scale alla marinara esterne, collocate in prossimità di ciascuna unità commerciale.

Relativamente agli interventi sulle facciate, si prevede di mantenere gli attuali moduli concavi in CLS sui lati est ed ovest.

Sulla facciata principale, lato nord e prospiciente Strada Padana Est, e su parte delle facciate est ed ovest, è prevista l'applicazione di pannelli in alucobond con portali in cls per gli ingressi alle attività commerciali.

Gli stessi accessi saranno protetti da una pensilina in vetro ancorata alla struttura e realizzata a sbalzo, fino al limite del marciapiede dell'area pubblica.

Il fronte principale è oggetto degli interventi più importanti, atti a riqualificare architettonicamente e funzionalmente l'edificio.

Le partizioni interne saranno costituite da pareti compartimentanti e dotate di vie di fuga nel rispetto della normativa antincendio.

Per la distribuzione interna, vincolanti saranno la dislocazione delle aree a magazzino e servizi in corrispondenza della Dpa dell'elettrodotto, evidenziata sulle tavole grafiche, all'interno della quale è vietata la presenza di destinazioni d'uso che prevedano la permanenza di persone per una durata superiore alle quattro ore giornaliere.

Sarà invece determinata dalla tipologia dell'attività commerciale da insediarsi, la quantificazione degli spazi a servizio del personale addetto, nonché il rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche e RLI.

5. Opere interne al comparto: parcheggio assoggettato ad uso pubblico

All'interno del comparto si prevede la semplice sistemazione delle aree a parcheggio assoggettato ad uso pubblico, così come individuato sulle tavole progettuali.

Il progetto prevede la realizzazione di un piazzale asfaltato dove saranno realizzati i posti auto, con formazione della rete di raccolta delle acque piovane e delle reti di irrigazione delle aiuole nonché quelle di illuminazione con allaccio alle reti esistenti sulla Strada Padana Est.

All'interno e in corrispondenza dei confini est e ovest sono previste delle aiuole a prato con alcuni elementi arbustivi, e delimitate da cordoli in cls.

Si precisa inoltre che per quanto riguarda le reti tecnologiche e di fognatura, il progetto non prevede una loro estensione in quanto l'area è già servita da tutte le reti e pertanto il

collegamento con il capannone commerciale sarà un semplice allacciamento.

Resta inteso che qualora le attività che saranno insediate richiedano particolari dotazioni (quali ad esempio reti antincendio, o smaltimento acque reflue non assimilabili a quelle civili) dovranno essere presentate in sede di domanda di autorizzazione edilizia tutte le relazioni e documentazioni necessarie al rilascio della stessa.

6. Opere di Urbanizzazione extra comparto: riqualificazione svincolo stradale con realizzazione rotatoria, tombinatura Canale Derivatore e pista ciclo-pedonale

Le opere di urbanizzazione extra-comparto comprendono la sistemazione della viabilità esterna, da ritenersi di interesse sovracomunale, e prevedono la riqualificazione dello svincolo stradale antistante l'area di proprietà e, strettamente connesso a questa, la copertura del Canale Derivatore 12-Corbetta, gestito dall'Ente Est Ticino Villoresi.

Inoltre sarà realizzata, con estensione per tutto il fronte del lotto, una pista ciclo-pedonale collegantesi con quella già esistente nel comune di Corbetta

La riqualificazione dell'attuale svincolo stradale prevede la realizzazione di una rotatoria che ottimizzi i flussi di transito e garantisca maggior sicurezza agli utenti.

Nel progetto si prevede pertanto una rotonda sistemata a verde che, oltre a confluire il traffico veicolare lungo le due attuali direttrici Via Simone da Corbetta – Strada Padana Est, comprenda anche la realizzazione di un innesto alla via pubblica esistente lungo il confine nord dell'area di proprietà e collegantesi anche alla proprietà adiacente sul territorio del comune di Corbetta.

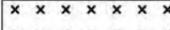
Infine, a protezione del percorso ciclo-pedonale rispetto al traffico veicolare, sono previsti la fascia di rispetto e la posa di adeguato guard-rail.

La tombinatura del canale derivatore sarà concordata con l'Ente Est Ticino Villoresi e le tavole di progetto riportano in sintesi quanto verrà poi richiesto direttamente all'Ente.

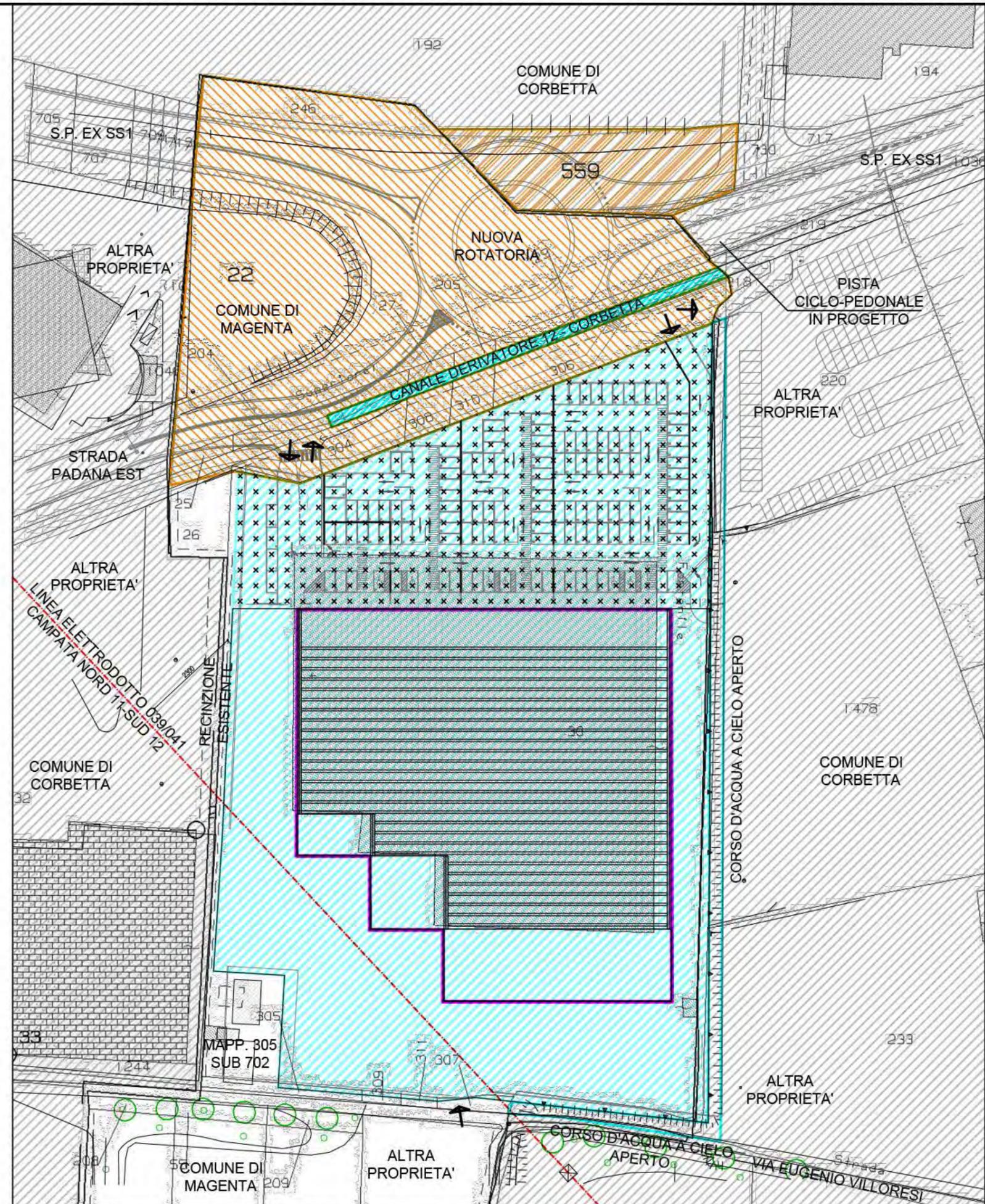
In allegato si include uno schema esplicativo di massima che identifica la superficie territoriale del Piano Attuativo e le opere di urbanizzazione in progetto con sovrapposizione con un estratto di mappa catastale e la delimitazione del confine comunale.

Magenta, 13/12/2017

LEGENDA

-  Lotto di proprieta' e P.A. - Mapp. 30 sub. 701 - Fg. 8
-  Superficie assoggettata ad uso pubblico
-  Area extra-comparto Comune di Magenta
Mapp. 22, 25, 27, 29, 204, 205, 246, 304, 306, 308, 310 - Fg. 8
-  Area extra-comparto Comune di Corbetta
Mapp. 559 - Fg. 3
-  Territorio Comune di Corbetta
-  Linea elettrodotto 039/041 campata Nord 11- campata Sud 12
(Dpa: 23 mt)
-  Porzione di canale derivatore 12 a cielo aperto da tombinare
-  Linea di galleggiamento edificio commerciale in progetto

PLANIMETRIA GENERALE - 1:1000



DATA EMISSIONE: 13/12/2017

PENATI-PA-ALL RT_03 ARCH. CIVILE

A TERMINI DI LEGGE E' VIETATA LA RIPRODUZIONE E LA DIFFUSIONE, ANCHE PARZIALI, DEL PRESENTE ELABORATO (ARTT. 2575 E SEGG. C.C.)