

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 PAESAGGISTICA (ordinaria)

PENATI S.r.l.

Via Padana Est, 28
20013 MAGENTA -MI-
Sede Legale: P.zza Borromeo, 14 - Milano
P.IVA 05344470967

COMMITTENTE: PENATI S.R.L.

PROGETTISTI: DOTT. ING. SALVATORE MATTINA

DOTT. ING. TINO N. VIGLIO



INDICE

1. Stato attuale del bene paesaggistico interessato
2. Elementi di valore paesaggistico in esso presenti, ed eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice
3. Impatti sul paesaggio delle trasformazioni realizzate
4. Eventuali elementi di mitigazione e compensazione proposti
5. Simulazioni fotografiche di progetto

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.

1. Stato attuale del bene paesaggistico interessato

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 Villorosi 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.

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 Villorosi.

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 est è presente inoltre una costruzione semicircolare in vetrocemento, di modeste dimensioni, che costituiva l'accesso agli uffici.

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.

2. Elementi di valore paesaggistico in esso presenti

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 coperto 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".

L'immediato intorno è caratterizzato dalla presenza di diversi edifici produttivi e commerciali, localizzati verso nord, est e ovest, mentre a sud si trovano diversi campi agricoli, facenti parte del territorio comunale di Corbetta.

Altro elemento caratterizzante l'intorno è la presenza della S.P. ex SS11, che rappresenta un tratto con forte impatto sia dal punto di vista della distribuzione morfologica del costruito, sia dal punto di vista dell'impatto acustico e del traffico veicolare.

L'area non si affaccia direttamente su questa arteria, ma ne resta comunque fortemente caratterizzata.

In merito alla vegetazione, salvo i prati stabili a sud, non sono presenti elementi di particolare

valore paesaggistico in quanto le specie arboree all'interno della proprietà risentono della carenza di manutenzione e non sono invece presenti nelle aree limitrofe altri elementi arborei significativi.

Non sono invece presenti nelle vicinanze beni culturali tutelati dalla parte II del Codice.

3. Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte

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), 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 sulla 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 (Strada Padana Est/S.P. ex SS 11), 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.

Sistemazione area esterna:

L'accesso, nella posizione dell'attuale, sarà mantenuto solo per l'ingresso/uscita proveniente da Magenta, mentre per l'entrata dei veicoli provenienti da Novara e Corbetta si prevede un accesso a senso unico dalla nuova rotatoria.

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 ca mq 4.800, con posti auto separati per ciascuna unità commerciale e delimitati da aiuole piantumate.

Dall'ingresso dell'area si diparte una strada di servizio, fiancheggiata in parte da alcuni posti auto assoggettati ad uso pubblico, che conduce al retro dell'edificio a sud dove sono state identificate le 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 pubblico, e dove si prevede la semplice delimitazione di quest'ultimo con un cordolo in cls.

L'accesso al retro del lotto, che resterà privato, sarà invece delimitato da due passaggi carrai posti a lato 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 pubblico, 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), 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 1.300 mq a sud, mantenendo l'attuale larghezza trasversale.

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.

Opere di urbanizzazione: parcheggio pubblico

Le opere di urbanizzazione all'interno del comparto riguardano la semplice sistemazione delle aree in cessione a parcheggio 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 pubblica 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.

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 comprendono: la riqualificazione dello svincolo stradale antistante l'area di proprietà e, strettamente connesso a questa, la chiusura del Canale Derivatore 12-Corbetta, gestito dall'Ente Est Ticino Villosesi.

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 Villosesi e le tavole di progetto riportano in sintesi quanto verrà poi richiesto direttamente all'Ente.

4. Elementi di mitigazione e compensazione proposti

La futura funzione commerciale dell'edificio esistente comporta che il fronte principale, lato nord e unico visibile dalla rete viaria, venga arretrato e abbia una visuale libera e ampia, consentendo agli utenti l'immediata riconoscibilità.

A tal fine il progetto prevede, oltre alla tinteggiatura dei moduli prefabbricati esistenti, l'inserimento di rivestimenti metallici, pensiline e la realizzazione di nuove aperture, che ridisegnano l'attuale fronte dandogli una connotazione idonea alla futura funzione. Si evidenzia che l'attuale manufatto non ha particolare qualità architettonica e ambientale, favorendo quindi scelte architettoniche sicuramente migliorative.

Relativamente alla sistemazione esterna e all'inserimento di elementi naturali, si precisa che l'attuale stato delle zone a verde e delle essenze ivi presenti, non hanno particolare valenza ambientale, soprattutto per la mancata manutenzione e per potature effettuate alcuni anni fa che ne hanno compromesso il portamento e lo sviluppo.

Pertanto, dal punto di vista ambientale, il progetto prevede la sistemazione generale di tutta l'area esterna, inserendo zone 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, come già descritto nel precedente paragrafo e come riportato sulle tavole grafiche di progetto.

5. Simulazioni fotografiche di progetto: viste aeree

STATO DI FATTO VISTA 1



SIMULAZIONE PROGETTO VISTA 1



STATO DI FATTO VISTA 2



SIMULAZIONE PROGETTO VISTA 2

