

RELAZIONE TECNICA

Trattasi di attuazione di Piano Integrato di Intervento in variante al P.G.T. ai sensi dell'Art. 92 della L.R. 12/2005, inerente la riqualificazione del sito esistente in Canegrate (MI) Via Manzoni ang. Via Fermi / Via San Gaetano , individuato come ATU1 dal vigente P.G.T. e identificato al Catasto Urbano al Fg. 2 Mapp. 18 – 618, con attuale utilizzo industriale.

• **ANALISI DELLO STATO ATTUALE**

1. LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

(Inquadramento geografico, Assetto della proprietà)

Geograficamente l'area di intervento che è situata nella zona nord del territorio del Comune di Canegrate (MI), sorge in adiacenza a quella parte di territorio comunale che è stata recentemente oggetto di riqualificazione e urbanizzazione integratasi nel tessuto limitrofo a prevalente destinazione residenziale con realizzazione anche di una struttura ricettiva (Hotel), opportunamente mitigata da zone destinate a verde ed adeguatamente servita da un funzionale sistema viario.

L'ambito di trasformazione in oggetto si sviluppa su un area avente superficie pari a mq. 14.150 circa, su cui è edificato un grosso corpo di fabbrica costituito da capannoni con integrata palazzina uffici e da due corpi di fabbrica distaccati di cui uno a due piani fuori terra ad uso uffici oltre alle tettoie di pertinenza che nel complesso sviluppano attualmente una S.L.P. complessiva pari a mq. 7.380 circa e una superficie coperta pari a mq. 6890 circa.

2. ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA

(Vocazione funzionale e Valore del progetto)

La zona in cui è situato l'esistente complesso industriale risulta estranea al sistema dei vincoli idrogeologici del Comune di Canegrate, non vi sono, dunque, vincoli particolari da rispettare se non quelli stabiliti dall'ATU 1 del P.G.T..

A tal proposito quest'ultimo prevede per l'ambito in oggetto lo sviluppo e la riqualificazione dell'area mediante un inserimento di un mix di funzioni commerciali, direzionali, residenziali e attrezzature pubbliche con precisi obiettivi quali il recupero di parte dei fabbricati, la formazione di opere di mitigazione con formazione di parco pubblico, l'integrazione del sistema viario.

Il nuovo progetto è sviluppato per perseguire gli obiettivi sopra elencati ad esclusione della realizzazione di nuovi immobili residenziali, in quanto, analizzando il tessuto urbano limitrofo e in particolar modo considerando l'intervento di recente edificazione prospettante sulla Via Manzoni, ed inoltre, alla luce della particolare situazione negativa del mercato immobiliare, volutamente si è optato per l'esclusione della realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso residenziale visto l'abbondanza di unità abitative già realizzate nella zona nord del territorio comunale.

3. CARATTERI DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO

(Caratteri geomorfologici, Tessitura insediativa del contesto)

Dal punto di vista della morfologia del luogo, siamo nella condizione di assetti territoriali con presenza limitrofa di dislivelli; non siamo in presenza di percorsi nel verde e non esistono nell'intera area presa in esame caratteri distintivi di relazioni funzionali, visive, spaziali e simboliche tra gli elementi costitutivi della zona interessata dall'intervento.

Ci troviamo ad operare in una porzione di territorio che, come detto, risulta di recente formazione e quindi non si è in presenza di sistemi insediativi storici.

Volutamente il progetto proposto mira all'ampliamento dei punti visivi panoramici verso la Via Manzoni e Via Fermi mediante l'eliminazione dei volumi architettonici e barriere visive (palazzina uffici a due piani fuori terra, fabbricato ad uso infermeria, tettoie e recinzioni).

Tale eliminazione di volumi architettonici esistenti si rende necessaria, seppur comportando una notevole perdita economica da parte della proprietà, in quanto i fabbricati oggetto di proposta di demolizione si sviluppano su una superficie commerciale di c.ca mq. 1.000 con una conseguente riduzione complessiva di S.L.P. rispetto allo stato esistente di c.ca mq. 2.955, per permettere il raggiungimento dell'obiettivo progettuale, finalizzato alla massima apertura degli spazi e delle viste attualmente occupati ed occultati dai corpi di fabbrica per i quali si prevede la demolizione.

• **ANALISI DEL PROGETTO PROPOSTO**

1. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

(Scelte progettuali dell'opera in progetto)

Il progetto prevede la trasformazione dell'intera area in oggetto mediante una riqualificazione urbanistica ed edilizia, mirando ad una migliore integrazione a livello paesaggistico mediante la riorganizzazione degli spazi, sia interni che, soprattutto, esterni ai corpi di fabbrica oggetto di studio.

Nel dettaglio viene previsto il completo recupero della porzione del fabbricato posto a nord del comparto di intervento, mediante formazione di una unità commerciale, artigianale e/o di deposito con annessi uffici, avente S.L.P. pari a mq. 912 circa e formazione, per la restante porzione del complesso edificato, di una unità commerciale, a sud dello stesso, avente S.L.P. pari a mq 3.460 circa,

compresa una nuova tettoia, per l'insediamento di una nuova media struttura di vendita al dettaglio di generi alimentari e non, con superficie fino a mq. 2.500 effettivi e senza nessuna limitazione di tabelle merceologiche. Per la porzione edificata centrale ai due corpi di fabbrica sopra descritti, avente superficie di mq. 2.032 circa, è previsto il recupero in area a parcheggio coperto di pertinenza dell'unità commerciale, comportando così una ulteriore riduzione dell'esistente S.L.P.

Viene prevista, inoltre, la sistemazione completa delle aree perimetrali al corpo di fabbrica principale di cui si chiede il riutilizzo con demolizione totale dei corpi di fabbrica limitrofi (palazzina a due piani ad uso uffici – fabbricato ad uso infermeria – tettoie di pertinenza) ad esclusione della cabina Enel posta verso la Via San Gaetano.

Nella porzione di area ad ovest dell'ambito in oggetto, viene prevista la realizzazione di parcheggi scoperti ed a raso da asservire ad alla nuova unità commerciale di media struttura di vendita, con la conseguente formazione di nuova viabilità interna che permetterà l'agevole smistamento del traffico generato dalla nuova struttura di vendita. Infatti una particolare attenzione si è posta nello studio della viabilità privata interna ed ai suoi raccordi con la viabilità pubblica esistente sia verso la Via Manzoni che verso la Via San Gaetano che saranno utilizzate per gli accessi (controllati e limitati) da cui si potrà accedere e uscire con vincolo di percorrenza dai parcheggi di uso pubblico (negli orari di apertura del Centro Commerciale) mentre dalla via Fermi sarà consentito solo l'uscita con vincolo di percorrenza dai parcheggi di uso pubblico (negli orari di apertura del Centro Commerciale). Inoltre viene prevista la realizzazione di un area a verde pubblico attrezzato verso la Via Manzoni e l'allargamento della sede stradale della Via Fermi per una superficie complessiva pari a mq. 1.610 circa.

Si prevede anche una sostanziale modifica della "viabilità pubblica" delle Via Manzoni e Fermi con la realizzazione di una nuova "rotatoria stradale" in corrispondenza dell'incrocio tra la Via San Gaetano e la Via Manzoni e la sostanziale modifica, con ampliamento e traslazione, della esistente "rotatoria stradale" tra la Via Manzoni e la Via Fermi con conseguente leggera modifica di un tratto di Via Manzoni; completano poi gli interventi viabilistici la modifica del calibro stradale di Via Fermi con creazione dei nuovi marciapiedi e la creazione di un percorso pedonale sull'area a verde adiacente la recinzione del nuovo condominio prospettante sulla Via Manzoni

Quanto sopra porterà ad una utilizzazione di S.L.P. inferiore a quella prevista dall'ATU 1 e il raggiungimento degli obiettivi della progettazione individuati dal vigente P.G.T. giusta variante proposta con il presente Piano Integrato di Intervento in variante al P.G.T. ai sensi dell'Art. 92 della L.R. 12/2005.

Infine il progetto, oltre che alla riorganizzazione generale di tutta l'area interessata tende anche alla riqualificazione dell'esistente edificio, mediante la caratterizzazione delle facciate esterne che verranno modificate in base all'esigenza dell'attività commerciale che si andrà ad insediare, ridefinendole attraverso la modifica architettonica delle stesse per conferire una certa

dinamicità agli alzati e per meglio integrare l'edificio esistente al contesto della zona ovviamente sulla base di un progetto che dovrà ottenere il parere favorevole della Vs. Commissione Paesaggistica in sede di presentazione di Richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A..

2. VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

(Previsione degli effetti dell'intervento a seguito della realizzazione del progetto)

L'intervento in progetto porterà alla eliminazione di un polo industriale presente nel tessuto residenziale consolidato oltre che all'apertura di nuove visuali prospettiche grazie alla realizzazione di spazi liberi a verde e a parcheggio non recintati verso la Via Manzoni e Via Fermi.

Inoltre il "nuovo" fabbricato si integrerebbe nel territorio comunale, anche per la nuova destinazione, a completamento di una più ampia zona di recente pianificazione urbanistica in quella porzione di territorio comunale ricca di insediamenti a carattere residenziale, dunque non verrebbe alterata la capacità del luogo ad accogliere i cambiamenti in quanto non si snatura affatto l'assetto urbanistico preesistente, ma si interviene solo nell'integrazione dello stesso oltre che al completamento di un'area che attualmente non ha più ragione di essere, per funzione e tipologia, nell'assetto urbanistico esistente.

Non si avranno, dunque, effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o il degrado della qualità complessiva della zona interessata.

A seguito della realizzazione dell'intervento non si evidenzieranno quindi modificazioni importanti negli assetti generali della zona, ed in particolare non vi saranno alterazioni significative dei caratteri tipologici, costruttivi, materici e cromatici dell'area considerata che già non presenta un linguaggio unitario ma si connota con interventi diversi e puntuali, ognuno con le proprie caratteristiche.

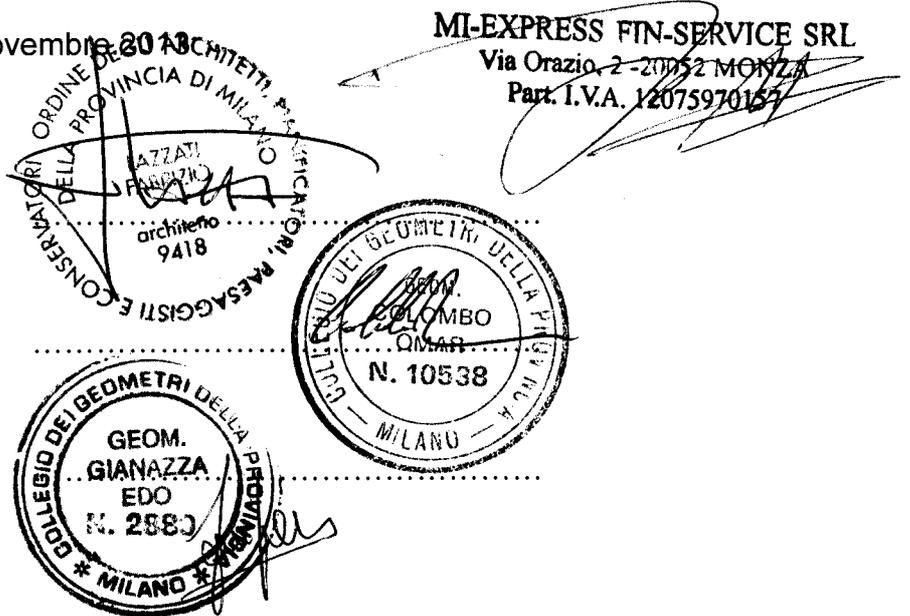
Tanto dovevano i sottoscritti Tecnici a completamento degli elaborati grafici di progetto

Cerro Maggiore li 21. Novembre 2013

Arch. Fabrizio Lazzati

Geom. Omar Colombo

Geom. Edo Gianazza



PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO
PER LA RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO DELL'AREA INDIVIDUATA
COME ATU 1 DAL VIGENTE P.G.T.
- CANEGRATE (MI) VIA MANZONI ANG. VIA FERMI -

RELAZIONE TECNICO-STORICA

**Preliminare all'indagine ambientale del suolo e sottosuolo al fine della
caratterizzazione delle aree in proposta di cessione al Comune di Canegrate**

Al fine di addivenire all'attuazione di Piano Integrato di Intervento in variante al P.G.T. ai sensi dell'Art. 92 della L.R. 12/2005, inerente la riqualificazione del sito esistente in Canegrate (MI) Via Manzoni ang. Via Fermi e Via San Gaetano individuato come ATU1 dal vigente P.G.T. e identificato al Catasto Urbano al Fg. 2 Mapp. 18 – 618, si redige la seguente relazione tecnico-storica relativa alle aree e immobili sopra individuati.

SUNTO STORICO

Alla fine degli anni cinquanta le aree in oggetto erano destinate a campo sportivo” del Comune di Canegrate.

Negli anni 1955 – 1958 veniva costruito su dette aree lo stabilimento della ditta “Carpenteria TESTA”. L’attività insistente all’epoca ha operato nelle strutture edificate sino agli anni '68-'69 esclusivamente nella costruzione di media e grossa carpenteria di ferro con tutte le attrezzature allora esistenti e necessarie a tali lavorazioni.

Fallita la “Carpenteria TESTA”, dopo qualche periodo di inattività lo stabilimento veniva acquistato dalla ditta Franco Tosi S.p.a. di Legnano (MI) che andava ad inserire negli anni '71-'72 il proprio reparto di meccanica leggera per la produzione di piccoli manufatti per turbine, caldaie, ecc. Negli anni successivi la ditta Franco Tosi S.p.a. e/o la subentrante ditta Ansaldo Energia S.p.a. apportarono modifiche e ampliamenti degli immobili esistenti sulla base delle Concessioni Edilizie n. 3551 del 29/04/1976, n.3559 del 30/07/1976, n. 3676 del 08/06/1977, n. 7258 del 25/01/1978. Nello stabilimento sia la ditta Franco Tosi S.p.a. che la subentrante Ansaldo Energia S.p.a. hanno svolto solo lavorazioni di torneria medio leggera di metalli pregiati ed all'interno di una parte del piccolo capannone isolato che sorgeva sul lato nord-ovest del 1976-1977 erano stati installati dei forni elettrici per la fusione in crogiolo di “metallo bianco” utilizzato per il rivestimento dei cuscinetti lavorati nei reparti di meccanica leggera e pesante. I rifiuti di tutte le lavorazioni derivanti dallo stabilimento di Canegrate venivano inviati allo stoccaggio ricavato all'interno dello stabilimento/madre di Legnano e da lì conferito alle discariche autorizzate.

Tutte le attività svolte dalla Franco Tosi S.p.a. e/o dalla subentrante ditta Ansaldo Energia S.p.a. all'interno dello stabilimento sopra citato sono cessate nel 1990, e da allora gli stabili industriali sono stati sgomberati (nel giro di due anni) da attrezzature, impianti ecc.

Dopo alcuni anni di inattività, nell'anno '99 lo stabilimento veniva acquistato dalla società FIN-ECO LEASING S.p.a. che acquistava al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla società MI-EXPRESS FIN-SERVICE S.r.l. . Prima dell'insediamento della nuova attività, furono apportate modifiche e ampliamenti agli immobili esistenti sulla base di autorizzazioni edilizie di cui alle Pratiche Edilizie n. 237/99 - 227/99 - 01/2002 - 166/2002 -

163/2002, oltre alla effettuazione di Indagine Ambientale del suolo e Sottosuolo al fine della caratterizzazione delle aree, con recupero e smaltimento dei preesistenti serbatoi interrati che contenevano gasolio, installati dalle ditte insediate precedentemente, il tutto come da documentazione consegnata all'A.R.P.A. – Dip. Milano 1 in data 01/02/2001 e al Comune di Canegrate.

Venne infine stipulato nell'anno 2003 atto di convenzione, tra la FIN-ECO LEASING S.p.a. e la MI-EXPRESS FIN-SERVICE S.r.l. con il Comune di Canegrate (MI) con cessione di aree per sede stradale distinte catastalmente al Fg. 2 Mapp. 562 – 563 – 564 oltre all'impegnativa di futura cessione gratuita della cabina Enel, distinta catastalmente al Fg. 2 Mapp. 618, se e quando il Comune stesso avesse reso esecutivo il progetto di realizzazione del prolungamento della sede stradale di Via San Gaetano.

Alla fine dell'anno 2003 vennero insediate nel complesso attività di "corriere espresso" da parte delle società MI-EXPRESS FIN-SERVICE S.r.l. - UNIEXPRESS S.p.a. – MI LOGISTICA S.r.l. – DISTRIPARK S.r.l. che si susseguirono fino all'anno 2009. Le attività di corriere espresso non prevedevano cicli produttivi di nessun genere, ma il solo stoccaggio di carta, cartone e prodotti imballati non inquinanti.

Dall'anno 2011 ad oggi, a seguito di riscatto del leasing la proprietaria delle aree e degli immobili insistenti è la società MI-EXPRESS FIN-SERVICE S.r.l., e lo stabile in oggetto è rimasto sgombero e inutilizzato dall'anno 2010 ad oggi.

ISTANZA

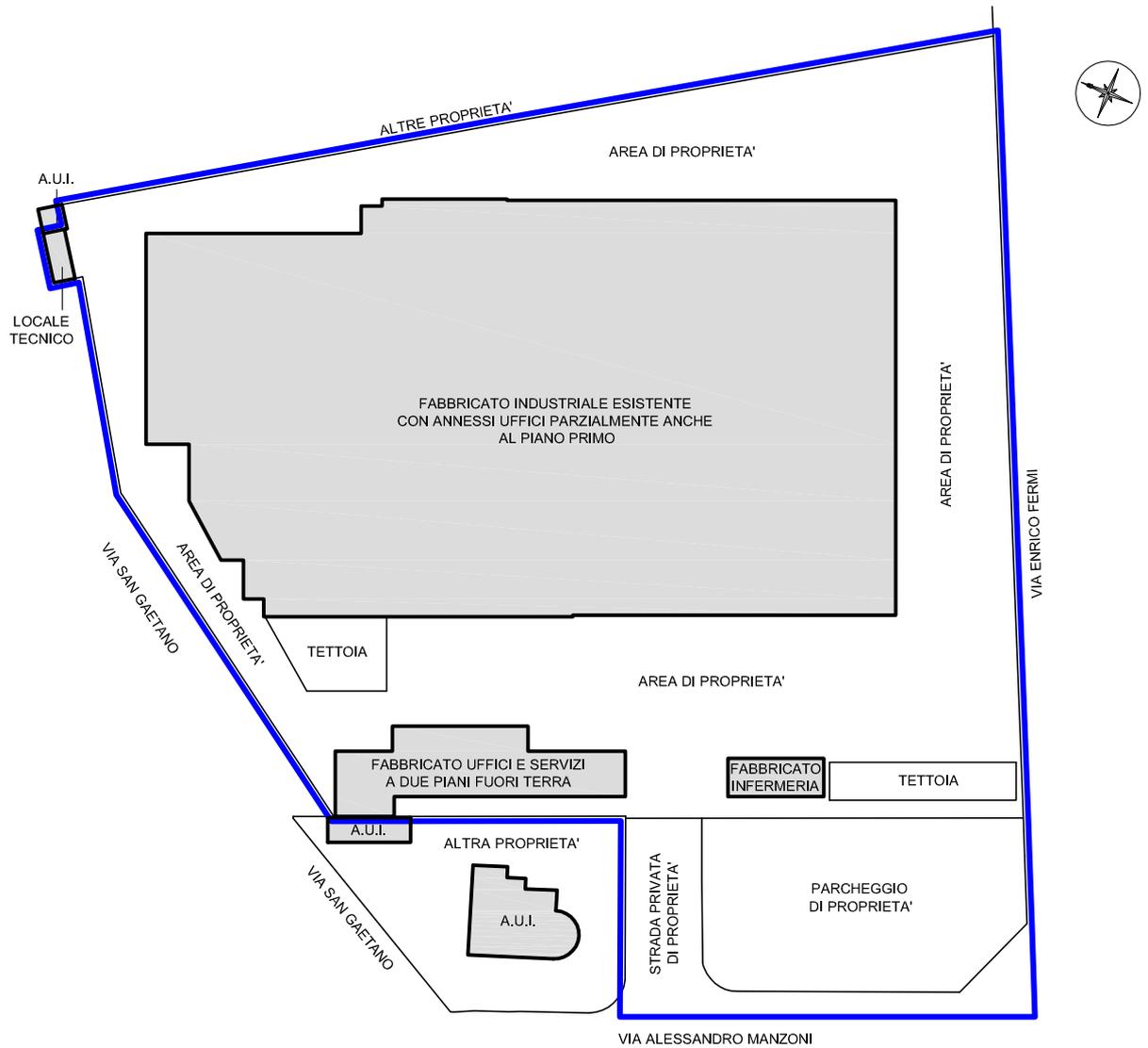
Pertanto al fine di addivenire all'attuazione di Piano Integrato di Intervento dell'Ambito di Trasformazione con previsione di cessione di area al Comune di Canegrate, per la realizzazione di verde pubblico e viabilità (come individuato negli allegati grafici facente parte integrate della presente relazione), si propone di procedere all'Indagine Ambientale del suolo e Sottosuolo al fine della caratterizzazione delle aree oggetto di futura cessione.

Dette aree previste in cessione risultano dagli anni '60 ad oggi utilizzate esclusivamente a parcheggio per dipendenti e/o visitatori delle varie attività insediate nel tempo presso lo stabilimento in oggetto.

Si propone quindi di procedere con una caratterizzazione e analisi dei campioni raccolti nei punti di prelievo indicati nei sopra citati allegati per la ricerca di eventuali idrocarburi e metalli pesanti presenti nelle aree oggetto di futura cessione conseguente alla destinazione a verde pubblico ed alla viabilità pubblica di dette porzioni di area .

Cerro Maggiore, 21/11/2013

PLANIMETRIA GENERALE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
- STATO DI FATTO -



LEGENDA:	
	PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE

PLANIMETRIA GENERALE AMBITO DI TRASFORMAZIONE - IN PROGETTO -



LEGENDA:	
	PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE
	AREE DI MITIGAZIONE
	PUNTI DI PRELIEVO