

COMUNE DI CANEGRATE



**VARIANTE AL P.G.T. FINALIZZATA ALLA MODIFICA
DELLE PREVISIONI URBANISTICHE CONNESSE
ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE DENOMINATA ATU 1**

MAGGIO 2014



studio associato
raimondi lazzati

via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto **fabrizio lazzati** - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it

INQUADRAMENTO DEL COMPARTO OGGETTO DI VARIANTE AL P.G.T.

Geograficamente l'area interessata dall'intervento che comporta variante al P.G.T. 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 di una struttura ricettiva, opportunamente mitigata da zone destinate a verde ed adeguatamente servita da un funzionale sistema viario.

Dal punto di vista della morfologia del luogo, siamo nella condizione di assetti territoriali con presenza limitrofa di dislivelli; non siamo in prossimità 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.

L'ambito di trasformazione in oggetto, ATU 1, 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.

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 puntualmente dalla scheda dell'ATU 1 del P.G.T..

A tal proposito quest'ultimo prevedeva, per l'ambito in oggetto, lo sviluppo e la riqualificazione dell'area mediante un inserimento di un mix di funzioni commerciali, direzionali, residenziali, con una quota di housing sociale pari al 20% della S.L.P. totale residenziale, 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.

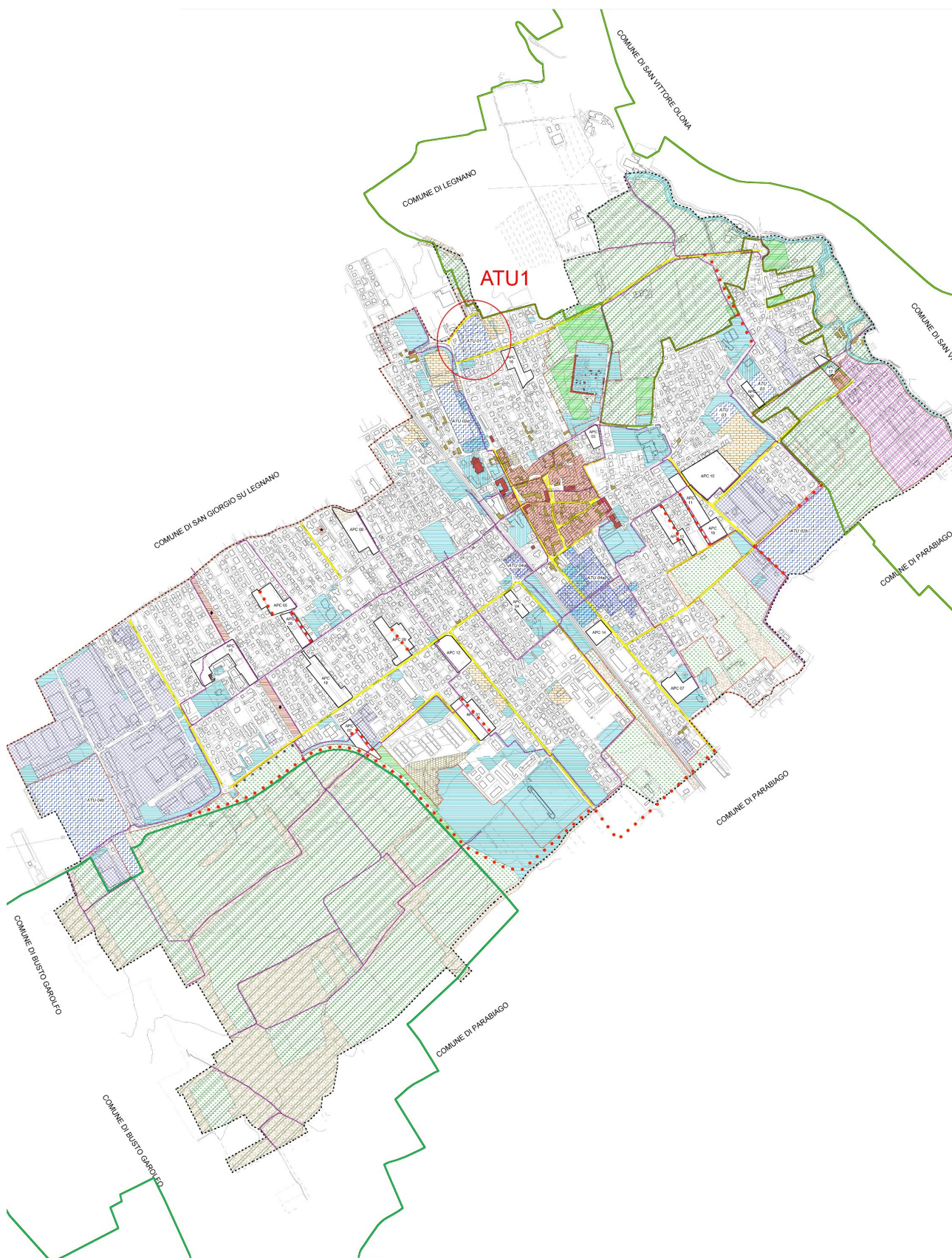
Sotto il profilo dei tracciati viari il comparto risulta servito dalla viabilità principale di accesso dal confinante territorio di Legnano, percorrendo, a partire dal Parco Castello, la Via per Canegrate si giunge nella zona nord-ovest del territorio cittadino in cui è situata l'area oggetto della presente variante puntuale al P.G.T.



studio associato
raimondi lazzati

via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto **fabrizio lazzati** - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it



studio associato
raimondi lazzati

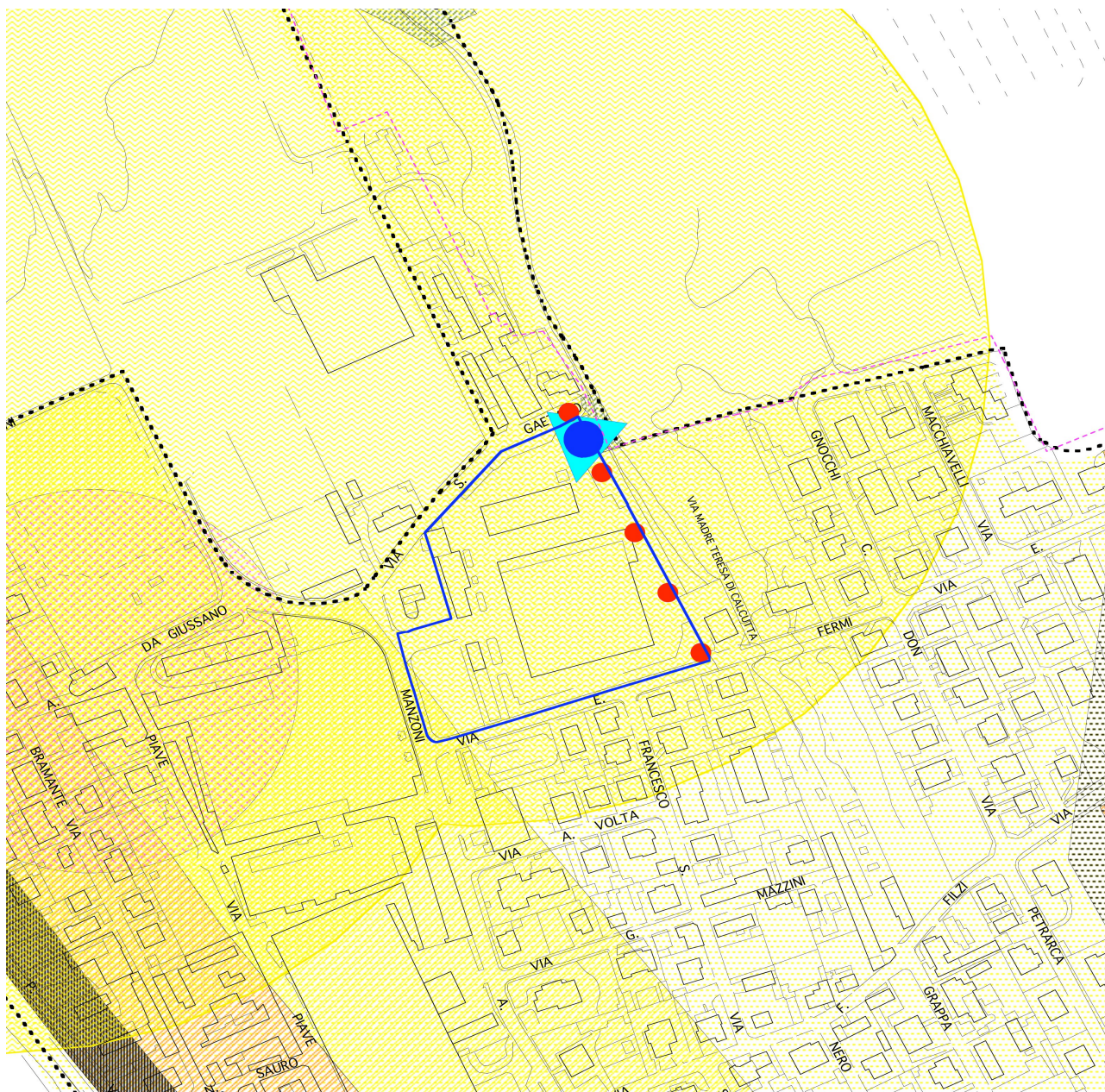
via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto **fabrizio lazzati** - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI VARIATI

Il progetto di variante puntuale del comparto di trasformazione ATU 1 riguarda, nell'ambito dell'assetto territoriale, la soppressione della infrastruttura viabilistica prevista lungo il lato nord a collegare Via San Gaetano con Via Fermi, tale modifica si rende funzionale alla nuova previsione di utilizzo del comparto stesso che non richiede tale viabilità interna in quanto tutta la mobilità veicolare viene gestita dal parcheggio previsto in dotazione nel progetto del P.I.I. che ne ridefinisce i contenuti e gli standard, come vedremo in seguito.

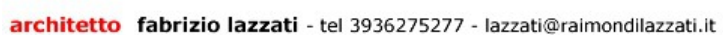
AMBITO ATU 1: PREVISIONE P.G.T. VIGENTE



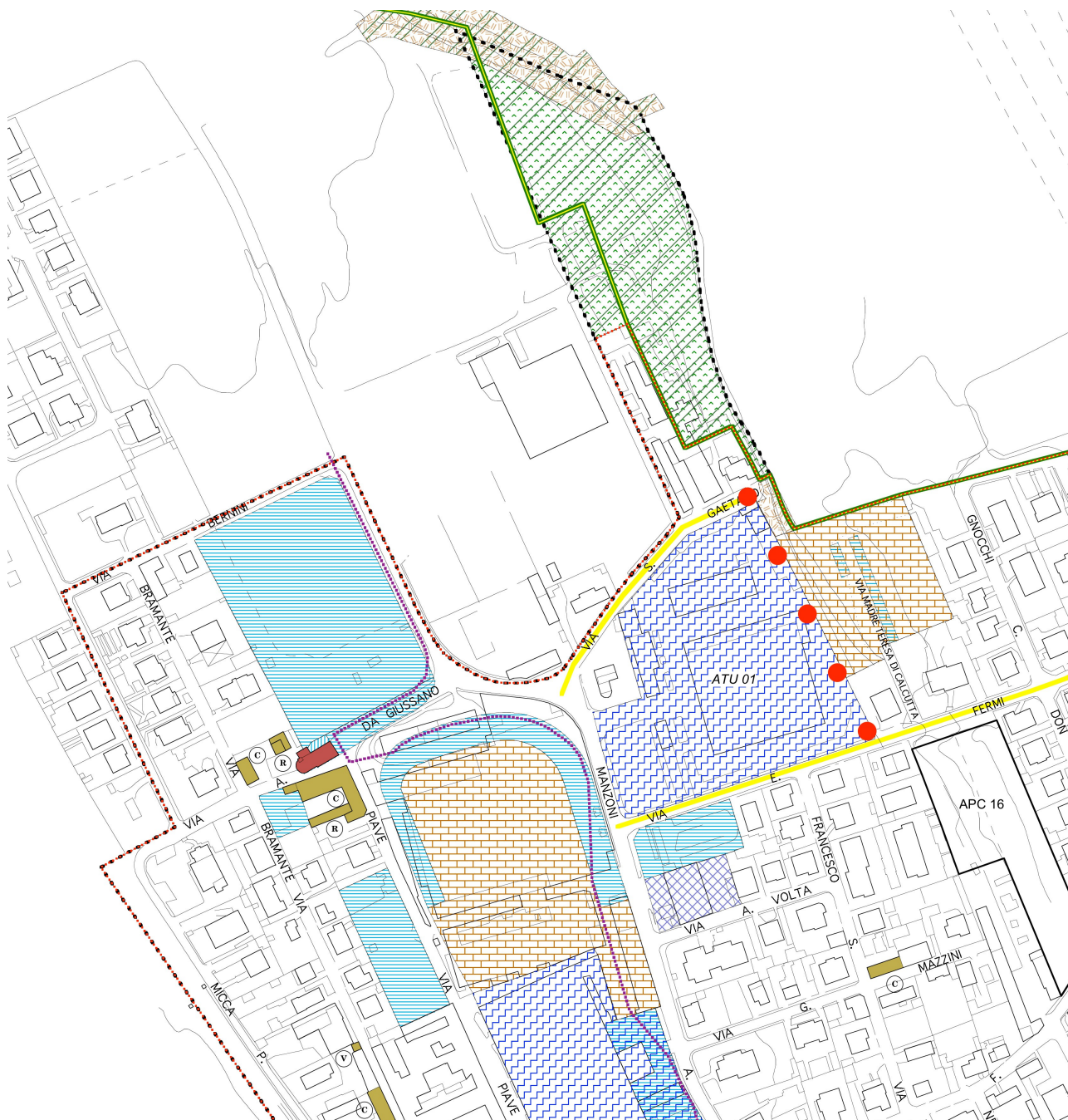
studio associato
raimondi lazzati

via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto **fabrizio lazzati** - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it



STRALCIO DELLA INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA COME PREVISTO NEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. VIGENTE

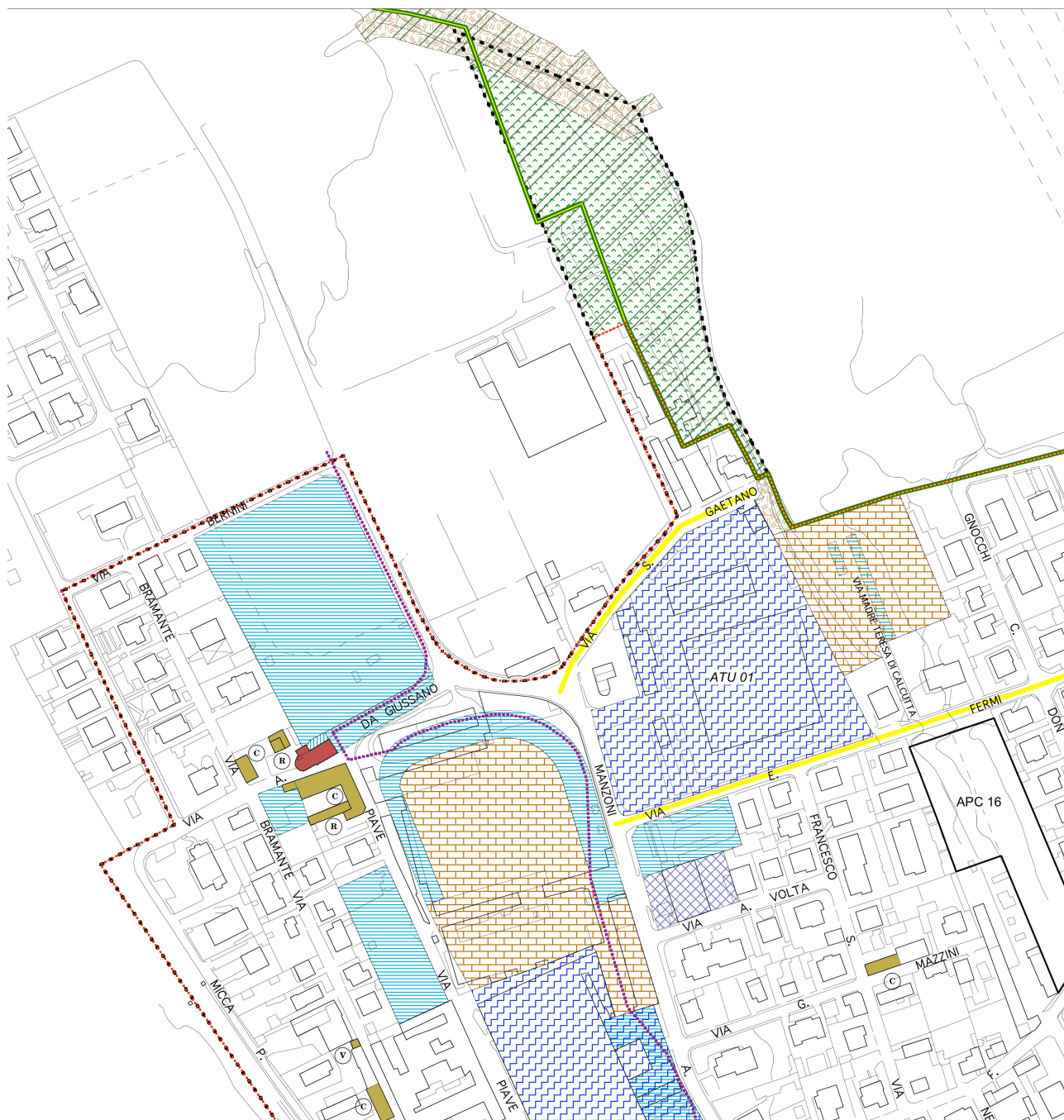


studio associato
raimondi lazzati

via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto **fabrizio lazzati** - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it

STRALCIO DELLA INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA COME PREVISTO NELLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. VIGENTE



studio associato
raimondi lazzati

via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto **fabrizio lazzati** - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it

Sotto il profilo dei contenuti funzionali e delle destinazioni previste dal vigente P.G.T. si può individuare, come unica variante sostanziale, l'eliminazione della destinazione residenziale e della relativa quota di housing sociale, scelta dettata, oltre che dalla previsione di inserimento di una realtà commerciale già individuata, con quindi tutte le ricadute positive in termini occupazionali e non, anche, se non soprattutto, dalla situazione di elevata offerta di alloggi residenziali in relazione alla minor richiesta, influenzata dalla particolare situazione economica e di mercato immobiliare. Per quanto attiene l'aspetto più urbanistico c'è da rilevare la previsione di realizzare una S.L.P. complessiva mi mq. 4.500,00 circa, a fronte di un potenziale massimo ammesso di mq. 5.900,00 previsti dal vigente P.G.T.

Di seguito vengono riassunti i principali disposti dello strumento urbanistico vigente e gli stessi previsti nella variante:

SCHEDA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE DEL P.G.T. VIGENTE

Localizzazione, consistenza e stato di conservazione	ambito industriale posto a nord del comune
Vocazione funzionale	Riqualificazione e sviluppo dell'area
Valore del Progetto	inserimento di un mix di funzioni commerciali, direzionali, residenziali e attrezzature pubbliche
Area	14.740 mq
S.L.P.	5.900 mq Housing sociale nella misura del 20% dalla Slp Residenziale
Abitanti previsti	66 abitanti
Obiettivi della progettazione	Riqualificazione attraverso il recupero di parti di fabbricati esistenti posti a nord dell'ambito per trasformarli in unità commerciali. Sviluppo della parte a sud attraverso la realizzazione di fabbricati con funzioni residenziali. Mitigazione verso via Manzoni con la realizzazione di un parco pubblico attrezzato di 3.600 mq. Realizzazione di nuovo tratto viario a est dell'ambito che colleghi la via S. Gaetano a via E. Fermi
Inserimento ambientale e paesaggistico	I nuovi edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	Cessione gratuita dell'attrezzatura pubblica
Dotazioni infrastrutturali e servizi	Realizzazione del nuovo tratto viario e cessione gratuita delle aree per l'adeguamento viario
Strumento attuativo	Programma Integrato di Intervento



studio associato
raimondi lazzati

via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto **fabrizio lazzati** - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it

SCHEDA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

Localizzazione, consistenza e stato di conservazione	ambito industriale posto a nord del comune
Vocazione funzionale	Riqualificazione e sviluppo dell'area per l'inserimento di attività commerciali, artigianato di servizio, direzionale.
Valore del Progetto	Fornire servizi di varia natura con formazione di media struttura di vendita di generi alimentari e non alimentari e integrazione delle esistenti infrastrutture
Area	14.155 mq
S.L.P.	4.500 mq
Abitanti previsti	0
Obiettivi della progettazione	Riqualificazione attraverso il recupero di parte dei fabbricati esistenti per l'insediamento di una media struttura di vendita di generi alimentari e non alimentari – centro commerciale - anche con formazione di parcheggi coperti, oltre alla possibilità di inserire altre attività commerciali, artigianali di servizio e direzionali. Sistemazione completa delle aree pertinenziali con reperimento di parcheggi da asservire ad alla nuova unità commerciale di media struttura di vendita. Realizzazione di un area a verde pubblico attrezzato verso la Via Manzoni e allargamento della sede stradale della Via Fermi per una superficie complessiva pari a mq. 1.600 circa, oltre all'integrazione delle esistenti dotazioni infrastrutturali.
Inserimento ambientale e paesaggistico	Apertura di nuove visuali prospettiche grazie alla realizzazione di spazi liberi a verde e a parcheggio, anche con demolizione parziale di fabbricati esistenti.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	Cessione gratuita dell'area a verde e dell'attrezzatura pubblica
Dotazioni infrastrutturali e servizi	Realizzazione opere per l'allargamento della sede viaria di Via Fermi con cessione delle aree e realizzazione delle opere ad integrazione delle esistenti dotazioni infrastrutturali.
Strumento attuativo	Programma Integrato di Intervento



studio associato
raimondi lazzati

via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto **fabrizio lazzati** - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it

DESCRIZIONE DEGLI ADEGUAMENTI INFRASTRUTTURALI

Al fine di rendere gestibile al meglio il traffico veicolare, sia leggero che pesante, sono previsti, in variante al P.G.T. vigente, alcuni adeguamenti e miglioramenti infrastrutturali consistenti nella realizzazione di una nuova rotatoria, fra le vie Manzoni e San Gaetano, e il ridisegno di quella esistente fra le vie Manzoni e Fermi, così da renderla meglio percorribile anche da veicoli di dimensioni importanti, grazie allo spostamento in posizione più funzionale e ad un allargamento della stessa. Nel progetto viene previsto inoltre un allargamento della sede stradale di via Fermi, oltre che la realizzazione di una zona verde a filtro di tutta l'area a parcheggio prevista all'interno del comparto.

Tali Interventi previsti nel progetto proposto mirano anche all'ampliamento dei punti visivi panoramici verso la Via Manzoni e Via Fermi mediante l'eliminazione dei volumi architettonici che attualmente creano delle barriere visive, come i fabbricati e le recinzioni esistenti che, una volta demoliti comportano anche un ulteriore miglioramento determinato dalla diminuzione considerevole della volumetria costruita ed un maggior spazio visivo che contribuisce ad allargare idealmente uno spazio attualmente confinato sul filo strada.

Il progetto prevede la trasformazione dell'intera area in oggetto mediante una riqualificazione urbanistica ed edilizia, mirando ad una migliore integrazione a livello paesaggistico anche mediante la riorganizzazione degli spazi e delle infrastrutture viabilistiche, degli standard e delle aree a verde.

Viene prevista la sistemazione completa delle aree perimetrali al corpo di fabbrica principale, verso la via Manzoni e la Via Fermi, dove opere di mitigazione a verde, per una superficie totale di circa 1.650 mq., contribuiranno a determinare una visione globale più aperta e gradevole con nuovi scorci attualmente occultati dalle preesistenti edificazioni.

Nella porzione di area ad ovest dell'ambito in oggetto, viene prevista la realizzazione di parcheggi scoperti ed a raso a servizio di quanto previsto nell'attuazione dell'ambito, con la conseguente formazione di nuova viabilità interna che permetterà l'agevole smistamento del traffico generato dalla nuova destinazione d'uso prevista.

Non si avranno, dunque, effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi del sito 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 architettoniche.

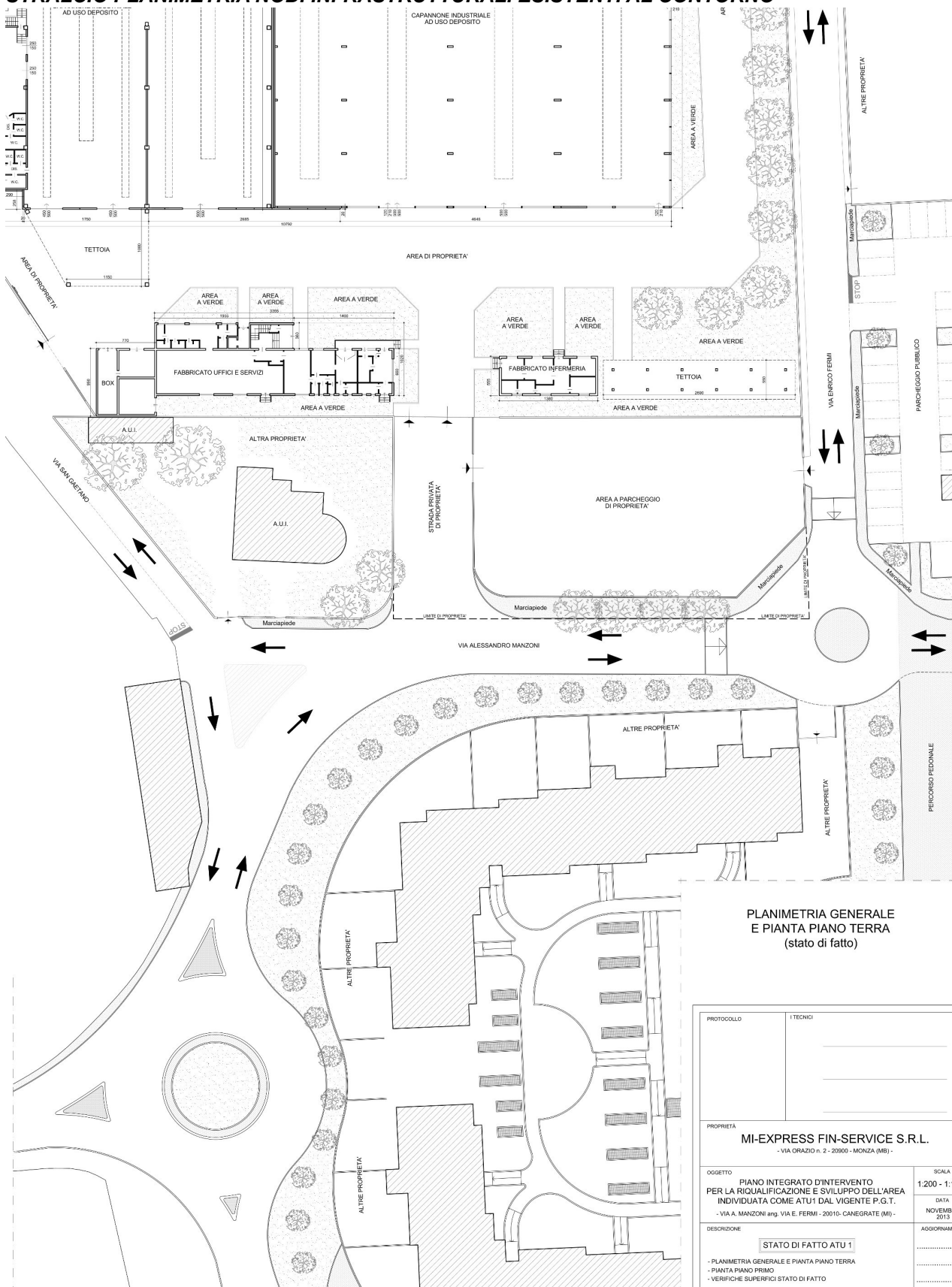


studio associato
raimondi lazzati

via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto **fabrizio lazzati** - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it

STRALCIO PLANIMETRIA NODI INFRASTRUTTURALI ESISTENTI AL CONTERNO



PROTOCOLLO	TECNICI
PROPRIETA'	
MI-EXPRESS FIN-SERVICE S.R.L.	
- VIA ORAZIO n. 2 - 20090 - MONZA (MB) -	
OGGETTO	SCALA
PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO DELL'AREA INDIVIDUATA COME ATU 1 DAL VIGENTE P.G.T.	1.200 - 1:1000
- VIA A. MANZONI ang. VIA E. FERMI - 20010 - CANEGRATE (MI) -	DATA
DESCRIZIONE	AGGIORNAMENTI
STATO DI FATTO ATU 1	
- PLANIMETRIA GENERALE E PIANTE PIANO TERRA	
- PIANTE PIANO PRIMO	
- VERIFICHE SUPERFICI STATO DI FATTO	

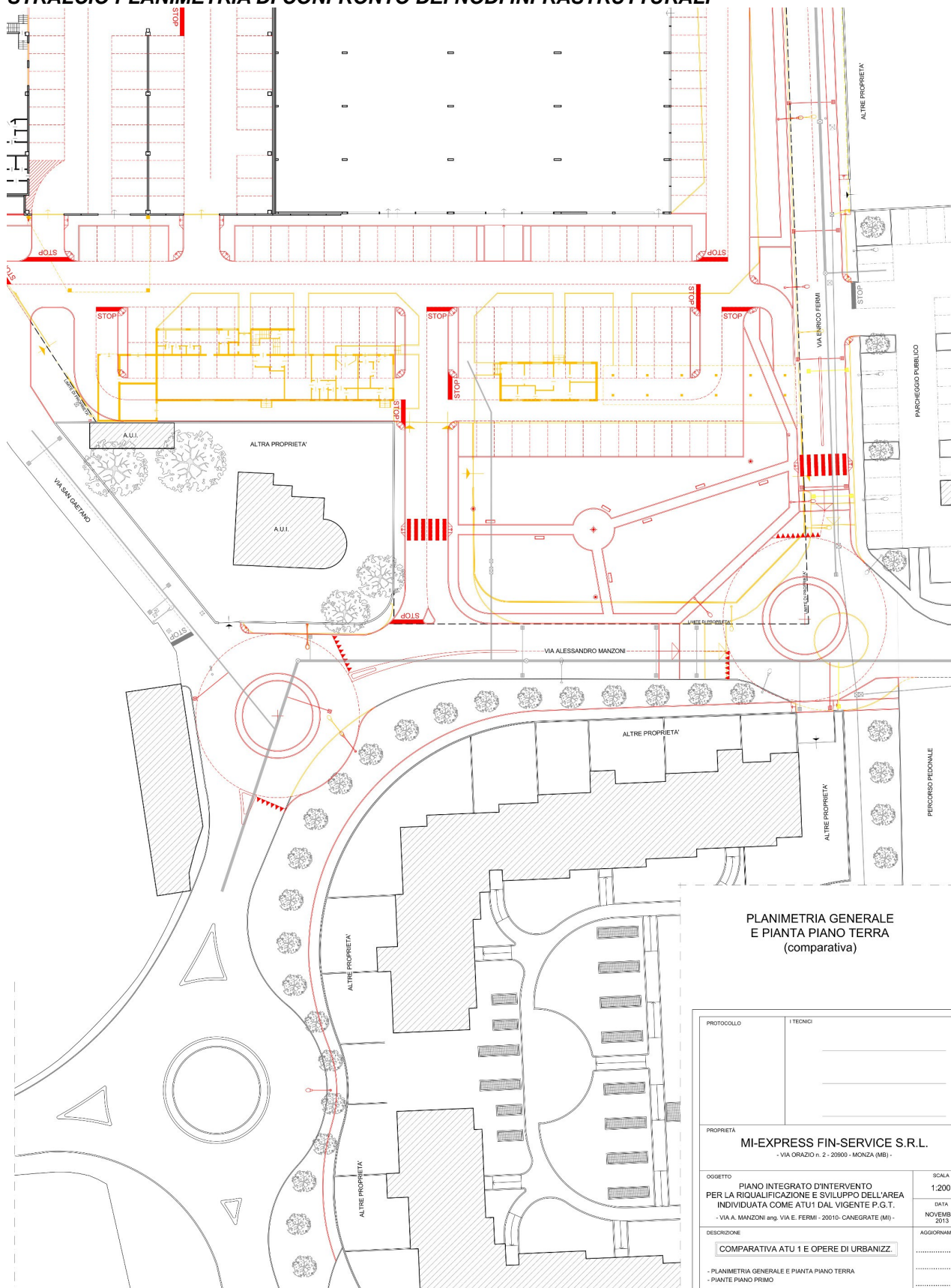


studio associato
raimondi lazzati

via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto fabrizio lazzati - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it

STRALCIO PLANIMETRIA DI CONFRONTO DEI NODI INFRASTRUTTURALI



PLANIMETRIA GENERALE
E PIANTE PIANO TERRA
(comparativa)

PROTOCOLLO	I TECNICI
PROPRIETA	
MI-EXPRESS FIN-SERVICE S.R.L.	
- VIA ORAZIO n. 2 - 20900 - MONZA (MB) -	
OGGETTO	SCALA
PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO DELL'AREA INDIVIDUATA COME ATU1 DAL VIGENTE P.G.T. - VIA A. MANZONI ang. VIA E. FERRI - 20010- CANEGRATE (MI) -	1:200
DESCRIZIONE	DATA
COMPARATIVA ATU 1 E OPERE DI URBANIZZ.	NOVEMBRE 2013
- PLANIMETRIA GENERALE E PIANTE PIANO TERRA - PIANTE PIANO PRIMO	AGGIORNAMENTI

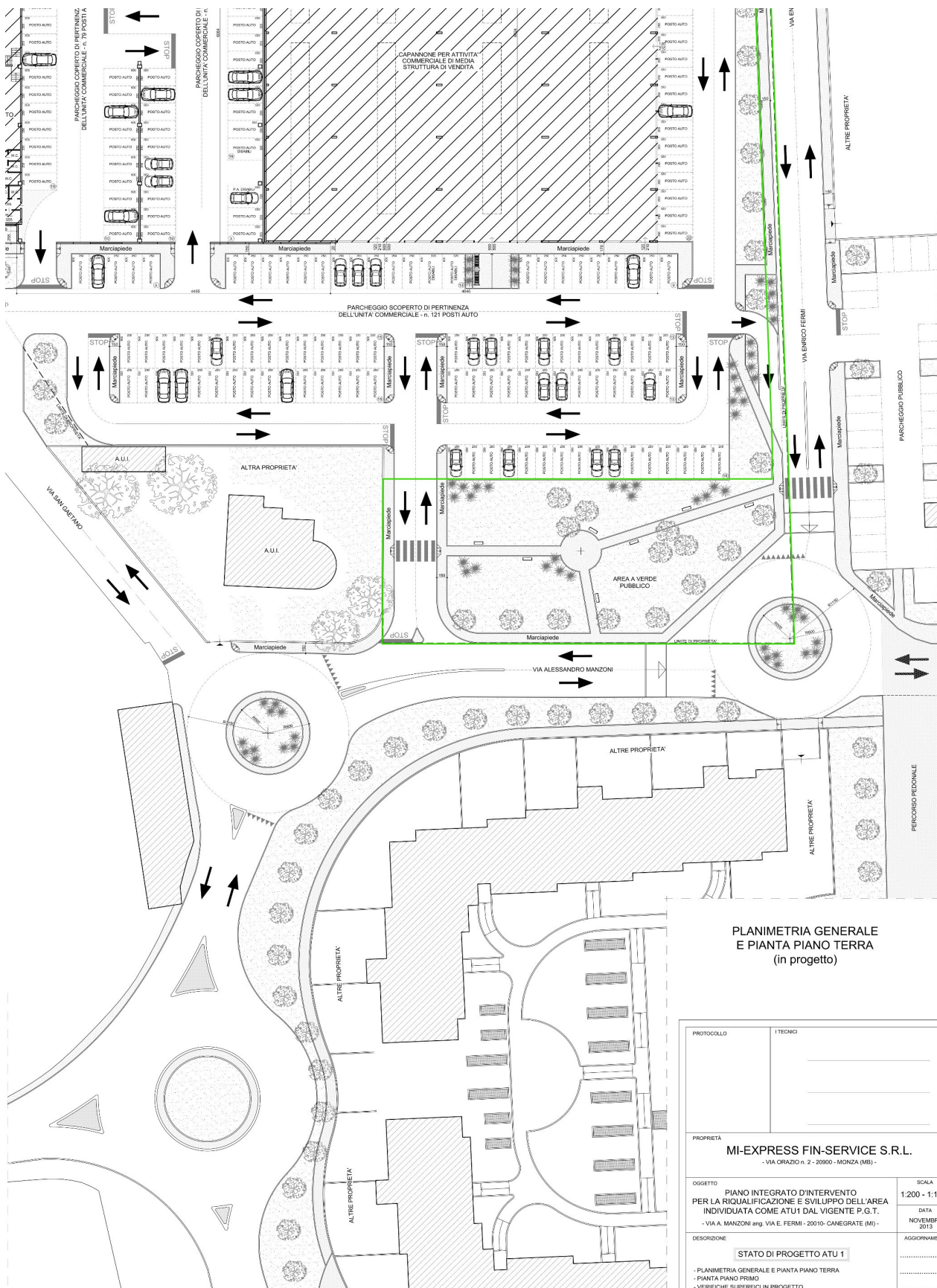


**studio associato
raimondi lazzati**

via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto fabrizio lazzati - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it

STRALCIO PLANIMETRIA NODI INFRASTRUTTURALI PREVISTI AL CONTO RNO



**studio associato
raimondi lazzati**

via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto fabrizio lazzati - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it

ELENCO DEGLI ELABORATI CHE COMPONGONO IL P.G.T.

1. DOCUMENTO DI PIANO:		
DP 1.1	Relazione quadro ricognitivo	-
DP 1.2	Relazione quadro conoscitivo	-
DP 1.3	Relazione scenario strategico e determinazioni di piano	variato
DP 2.1.1	Tavola sistema servizi	-
DP 2.1.2	Tavola Vincoli	-
DP 2.1.3	Tavola Localizzazione istanze	-
DP 2.1.4	Tavola Localizzazione istanze dettaglio	-
DP 2.2.1	Tavola mobilità territoriale	-
DP 2.2.2	Tavola mobilità locale	variato
DP 2.2.3	Tavola mobilità dolce	-
DP 2.2.4	Tavola stato attuazione PRG	-
DP 2.2.5	Tavola morfologia costruito	-
DP 2.2.6	Tavola Nucleo Antica Formazione (NAF) - uso costruito	-
DP 2.2.7	Tavola NAF consistenza costruito	-
DP 2.2.8	Tavola NAF stato conservazione	-
DP 2.2.9	Tavola NAF qualità architettoniche	-
DP 2.2.10	Tavola NAF elementi di pregio	-
DP 2.2.11	Tavola sistema agricolo catasto Teresiano	-
DP 2.2.12	Tavola sistema agricolo cessato catasto	-
DP 2.2.13	Tavola sistema agricolo	-
DP 2.2.13 bis	Tavola sistema agricolo art.43	-
DP 2.2.14	Tavola assetto geologico idrogeologico e sismico	-
DP 2.2.15	Tavola Carta del Paesaggio	-
DP 2.2.16	Tavola Sensibilità Paesistica	-
DP 2.3.1	Tavola individuazione Ambiti Trasformazione Urbanistica (ATU)	-
DP	Scheda ATU 1	variato
DP	Scheda ATU 2a	-
DP	Scheda ATU 2b	-
DP	Scheda ATU 3	-
DP	Scheda ATU 4a	-
DP	Scheda ATU 4b	-
DP 2.4.1	Tavola recepimento previsioni sovracomunali ambiti paesistici e naturalistici	-
DP 2.4.2	Tavola recepimento previsioni sovracomunali ambiti agricoli	-
DP 2.4.3	Tavola recepimento previsioni sovracomunali NAF	-
DP 2.4.4	Tavola recepimento previsioni sovracomunali elementi storici	-
DP 2.4.5	Tavola recepimento previsioni sovracomunali ambiti rischio idrogeologico	-
DP 2.4.6	Tavola recepimento previsioni sovracomunali corridoi ecologici	-
DP 2.4.7	Tavola recepimento previsioni sovracomunali aree boscate	-
DP 2.4.8	Tavola recepimento previsioni sovracomunali mobilità	variato
DP 3	Schede attività commerciali	-
DP 4	Schede beni monumentali ed edifici	-
DP 5	Tavola previsioni di Piano	variato



studio associato
raimondi lazzati

via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto fabrizio lazzati - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it

2. PIANO DEI SERVIZI:		
PS 1	Relazione	variato
S 2	Attrezzature schede	-
PS 3	Attrezzature localizzazione	-
3. PIANO DELLE REGOLE:		
PR 1	Normativa di Piano	-
PR 2	Tavola vincoli	-
PR 3.1	Tavola Individuazione ambiti 1:5.000	variato
PR 3.2a	Tavola individuazione ambiti 1:2.000	-
PR 3.2b	Tavola individuazione ambiti 1:2.000	variato
PR 3.2.c	Tavola individuazione ambiti 1:2.000	-
PR 4	Tavola interventi NAF	-



studio associato
raimondi lazzati

via XXIX Maggio, 2 - 20025 Legnano (MI)
tel 0331455594 fax 0331486282
e-mail: info@raimondilazzati.it

architetto **fabrizio lazzati** - tel 3936275277 - lazzati@raimondilazzati.it