

COMUNE DI ROBECCHETTO CON INDUNO

PIANO ATTUATIVO "AMBITO 1 - PORTA NORD"

VIA PER TURBIGO (SS 341) ANG. VIA ARESE (SP 127)



Prot. n. 5565 del 30/06/2020 (A) 6

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

Committente : **TORETTA FIORENZO ANTONIO e TORETTA GABRIO MARIO**

Progettista : **Ing. Giovanni Colli**

Data : **16 aprile 2020**



## **INDICE**

1. Premessa
2. Descrizione dello stato di fatto
3. Caratteristiche generali dell'intervento
4. Descrizione del progetto
5. Opere extra-comparto

## **1. Premessa**

La presente relazione è finalizzata all'attivazione di un Piano Attuativo per la realizzazione di strutture commerciali del tipo media struttura di vendita, compreso il settore alimentare.

L'area oggetto della presente relazione tecnica si trova nel Comune di Robecchetto con Induno lungo via per Turbigo (SS 341) angolo via Arese. E' posta all'ingresso di Robecchetto nella zona nord al confine con il comune di Turbigo e Castano Primo ed è in una zona di tipo prettamente produttiva e commerciale, anche di notevoli dimensioni (Candiani Denim) e commerciale (Arredamenti Zardoni, Barbieri Angelo), soprattutto lungo la SS 341.

Catastalmente l'area di intervento è individuata come segue :

- Catasto dei Terreni foglio 1 particella 472 classe 2 are 93 ca 01 semin. irrig. e particella 18 classe 2 are 85 ca 02 semin. irrig., entrambi di proprietà dei Sigg. Toretta Fiorenzo Antonio e Toretta Garbriio Mario. Sui due mappali Vi sono dei piccoli fabbricati: foglio 1 particelle 367, 368 e 369. Dopo il canale di irrigazione a nord dell'area, si trovano altri due mappali, prima della strada, sempre della stessa proprietà: il foglio 1 mappale 9 ed il foglio 1 mappale 139, rispettivamente di are 1 ca 40 e are 2 ca 40.

Attualmente l'area è libera, tranne che per una serra florovivaistica, attualmente dismessa, come si evince dalla relazione fotografica.

La scheda di piano prevede, inoltre, la realizzazione di un nuovo accesso dalla SP 127 (via Arese) sulla SS 341, la realizzazione di una parte di un corridoio ecologico ed una fascia arborea-arbustiva larga 30 m lungo il lato orientale del progetto.

## **2. Descrizione dello stato di fatto**

L'area è attualmente libera, come si evince dalla relazione fotografica ma nell'immediato intorno sono presenti attività industriali e commerciali di una certa dimensione quali Candiani Denim, Barbieri Angelo e Arredamenti Zardoni all'ingresso di Robecchetto, mentre sempre sulla SS 341 sono presenti diversi capannoni industriali e/o attività a carattere prettamente commerciale.

Nell'area è presente l'attraversamento di un metanodotto di Snam. Tale attraversamento è regolato da una convenzione tra la proprietà e SNAM RETE GAS rinnovato in data 18/07/2010 atto Studio Notarile Dr. Claudio Bellezza Notaio e Dr. Fabio Auteri Notaio, al n. 101203/39720 di repertorio e registrato a Novata il 31/05/2010 n. 5532 serie 1T

Oltre il confine nord-ovest dell'ambito vi è il passaggio di un canale e i due ulteriori mappali della proprietà, prima della SS341.

Un'altra convenzione tra enti (PARCO DEL TICINO – CITTA' METROPOLITANA – COMUNI DI CASTANO PRIMO E ROBECCHETTO CON INDUNO) inserisce inoltre sulla proprietà una parte del corridoio ecologico individuato dal Parco del Ticino lungo la SS 341.

L'area è una superficie sostanzialmente in piano ad una quota simile a quella della via Arese.

## **3. Caratteristiche generali dell'intervento.**

### **Scheda Ambito 1 - Porta Nord:**

Tale area risulta essere una porzione del piano denominato Ambito 1 – Porta Nord, secondo il vigente P.G.T. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 23 settembre 2010, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28 febbraio 2011 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 serie Avvisi e Concorsi del 29 giugno 2011 e successiva variante di P.G.T. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 19 aprile 2016, approvata con

deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 25 novembre 2016, pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 2 del 11 gennaio 2017 e avente la seguente destinazione urbanistica : Ambito di trasformazione a destinazione commerciale e produttiva (ambito 1) e in parte sede stradale.

Inoltre l'area suddetta risulta compresa nella variante generale al piano territoriale di coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, pubblicato sul B.U.R.L. 2° supplemento al n. 40 del 05 ottobre 2001 e distinto come segue: ZONA IC – iniziativa comunale orientata.

L'area è anche soggetta a tutela ambientale ai sensi dell'art. 1 della legge 431/1985 e sottoposta a vincolo ambientale in base all'art. 142, lettera f) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.

Pertanto ogni intervento edilizio di nuova edificazione o modifica dei fabbricati esistenti deve essere preceduto dall'ottenimento di apposita autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per le funzioni subdelegate ai comuni dall'art. 80.1 L.R. Lombardia n. 12/2005 e s.m.i.

Le destinazioni d'uso principali sono le attività del settore terziario (gruppo funzione Gf 3) e quelle del settore commerciale (gruppo funzione Gf 5). In particolare è previsto l'insediamento nell'ambito di una media struttura di vendita di 2° livello (MS – Gf 5.3) del settore non alimentare.

Sono inoltre considerate compatibili le attività ricettive (gruppo funzionale Gf 3.4), le attività di pubblico esercizio ed i locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4).

Mentre le destinazioni escluse sono la residenza (gruppo funzionale Gf 1), con la sola eccezione della residenza pertinenziale, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quelle delle superfici destinate alla specifica attività produttiva. Ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e s.m.i. Le grandi strutture di vendita (G.f. 5.4) e l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione.

La scheda d'ambito prevede vengano:

- rafforzato il carattere urbano e commerciale della SS 341, come prosecuzione della via Vittorio Veneto in Castano Primo;
- valorizzare il carattere urbano del luogo, adottando una distribuzione planivolumetrica che ne accentui il ruolo di ingresso alla città da nord ed evitando al contempo la completa saldatura della conurbazione con Castano Primo;
- migliorare l'accesso al centro di Robecchetto con Induno dalla SS 341, realizzando migliori condizioni di sicurezza ed una maggiore coerenza con il nuovo assetto viabilistico che verrà conseguito con l'attuazione degli interventi connessi alla riqualificazione della linea ferroviaria delle FNM.

#### **Parametri urbanistici porzione di piano**

<b>St mq</b>	<b>17.803</b>
<b>Rapporto di copertura max</b>	<b>50%</b>
<b>Ut mq/mq</b>	<b>0,20 ed un indice aggiuntivo finalizzato al conseguimento delle utilità pubbliche pari a 0,15</b>
<b>H ml</b>	<b>10</b>
<b>Sup. per spazi pubblici = SLP di progetto</b>	<b>(Ut 0,20 mq/mq) mq 3176</b>

L'indice aggiuntivo è facoltativo e finalizzato alla realizzazione delle opere contenute nel Piano dei Servizi oltre che alla acquisizione delle aree indicate come "Aree agricole infraurbane di equilibrio ecologico e territoriale" come stabilito negli articoli 8 e 9 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione.

Nel piano proposto non viene utilizzato tale maggiorazione di indice.

Deve inoltre essere garantita la permanenza di terreni permeabili in modo profondo pari ad una quota della superficie dell'ambito non inferiore al 30%.

### **Prescrizioni Ambito 1 – Porta Nord:**

Sono previsti per l'ambito in oggetto le seguenti prescrizioni :

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di uno o più piani attuativi aventi una superficie minima di ciascun comparto pari a mq 10.000.

La tipologia dello strumento attuativo utilizzabile: Piano di Lottizzazione, Programma Integrato di Intervento.

La demolizione dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro dell'ambito è condizione preliminare per l'attuazione degli interventi di piano attuativo all'interno del quale ricadono.

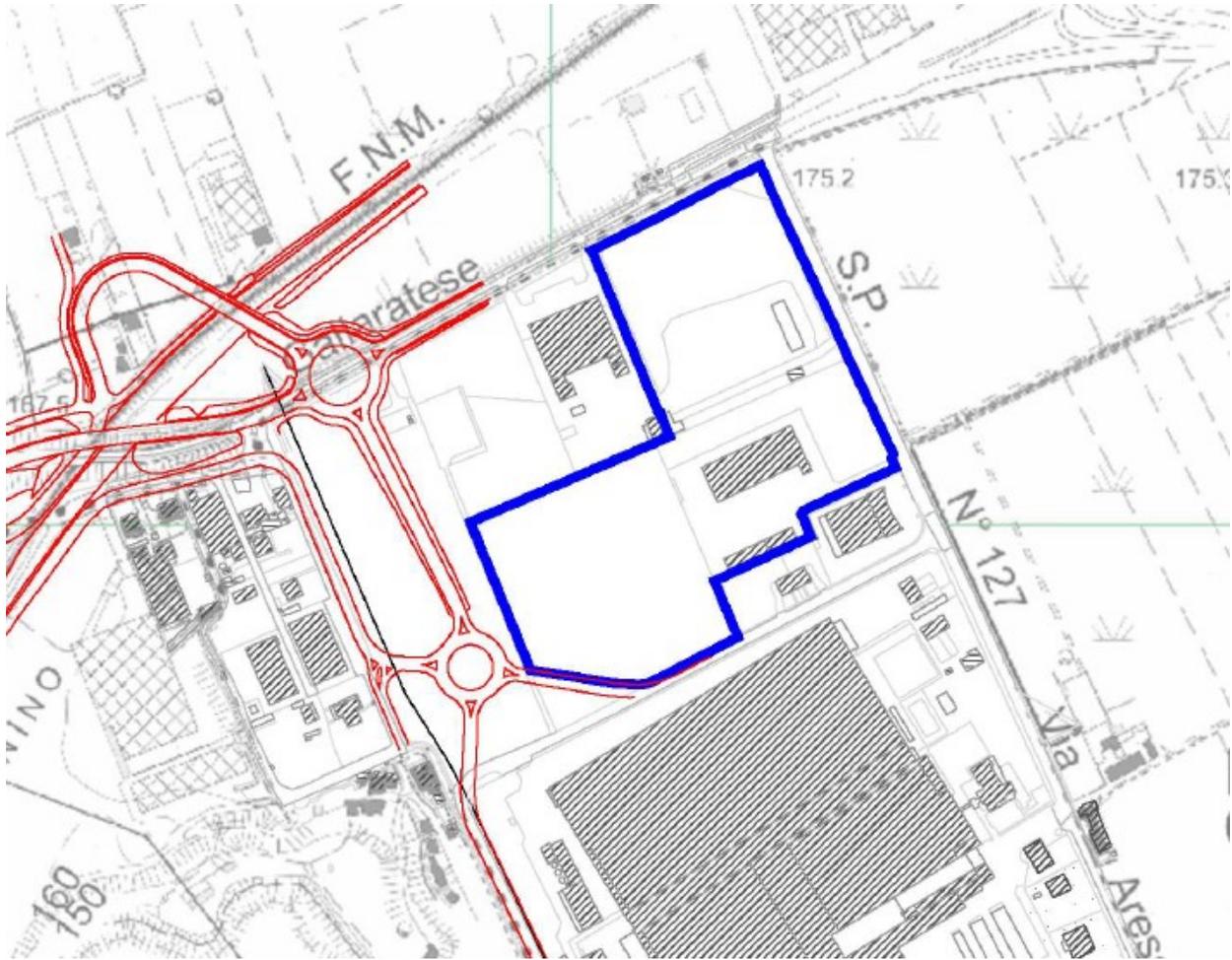
L'approvazione dei piani attuativi è subordinata alla definizione di un accordo con il Comune di Castano Primo, il Parco del Ticino e la Provincia di Milano in riferimento alla realizzazione del corridoio ecologico. I piani stessi devono prevedere l'adozione di adeguate misure di mitigazione e l'orientamento della progettazione verso il miglior inserimento ecologico – ambientale delle opere.

Deve essere obbligatoriamente realizzata una fascia arborea-arbustiva autoctona larga almeno 30 metri lungo il lato orientale dell'ambito in oggetto.

Devono essere previste opere complementari alla ridefinizione dell'accesso dalla SS 341 verso il centro paese, come da schema di seguito riportato :



Sono inoltre destinate alla realizzazione delle nuove strade di interesse sovracomunale e delle opere di mitigazione delle stesse le aree indicate come “Aree oggetto di interventi legati alla viabilità” (schema sezione 3 scheda di Ambito 1 – Porta Nord sotto riportato :



Dovrà essere prevista una adeguata dotazione di parcheggi pubblici sia a servizio delle nuove attività da insediare nell’ambito sia a servizio delle attività presenti nel contorno. Dette aree saranno rese accessibili dalle vie Ares e via Einaudi.

#### **4. Descrizione del progetto.**

La proposta presentata riguarda solo una parte dell’area dell’ambito, per l’esattezza i mappali 18 e 472. La superficie catastale delle due aree è di 17.803 mq, mentre la superficie rilevata è di 18.119 mq. La superficie utilizzata nei conteggi è, per difetto, quella catastale.

Nel progetto si prevedono tre strutture commerciali del tipo media struttura di vendita compreso il settore alimentare. Le tre strutture saranno di 1.858 mq ca, 598 mq ca e 920 mq ca per un totale di 3.376 mq di slp realizzata. Tutte le strutture avranno una superficie di vendita inferiore ai

1.500 mq, così come da normativa regionale. Le tre strutture saranno separate, sia per quanto riguarda i parcheggi che per viabilità di competenza.

Si evidenzia che la superficie massima, con l'indice 0,20 è di 3.560,6 mq

Si prevedono edifici di un piano fuori terra con altezza di ca. 8,30 mt e comunque minore di 9.00 m.

L'impostazione planimetrica del progetto prevede la realizzazione di un corridoio ecologico della stessa dimensione del precedente ma con una sagoma diversa, peraltro già condivisa con il Parco del Ticino e la Città metropolitana. Viene prevista anche la fascia arborea arbustiva verso al SP 127 ma con una dimensione di 20 mt.

Sono state, naturalmente, rispettate anche le condizioni previste dalla convenzione con SNAM per la fascia di rispetto del metanodotto.

Per quanto riguarda l'incrocio tra SP 127 e SS 341, l'alternativa, anche con la realizzazione di una rotonda, si rappresenta in tav.01 un tratteggio di colore giallo a delimitazione di uno spazio da destinarsi alla stessa.

Gli edifici esistenti presenti nella zona circostante, sono stati realizzati perseguendo, si suppone, criteri di assoluta funzionalità all'uso a cui erano destinati più che al loro aspetto architettonico. Il contesto paesaggistico si presenta infatti particolarmente eterogeneo, per non dire disordinato e questo purtroppo è una caratteristica di quasi tutte le periferie industriali degli hinterland di città, cittadine e piccoli paesi.

Il progetto dovendosi confrontare con un contesto fortemente eterogeneo sia in termini di forme che di materiali prevede una scelta sinceramente contemporanea e, soprattutto, funzionale all'utilizzo del fabbricato sia per quanto riguarda la morfologia che per le tecnologie costruttive. E' prevista un unico accesso all'area di progetto lungo la SP 127 via Arese, ma ogni unità avrà un proprio parcheggio delimitato a raso. Le strutture avranno un accesso carraio secondario su SP 127 via Arese per le manovre dei mezzi di rifornimento.

La copertura è del tipo piano e in parte funzionale all'installazione di pannelli solari o fotovoltaici. La raccolta delle acque meteoriche nella zona dei pannelli solari o fotovoltaici sarà effettuata in cisterne per l'irrigazione.

I pluviali e le scossaline saranno in alluminio colore grigio, con i pluviali nascosti nella facciata, mentre i serramenti saranno in alluminio colore grigio antracite.

I marciapiedi e i parcheggi saranno in autobloccanti drenanti nei colori delle terre mentre le strade di nuova realizzazione saranno in asfalto grigio.

La struttura portante del fabbricato sarà del tipo in cls prefabbricato, così come per i tamponamenti previsti in pannelli prefabbricati.

L'alternanza tra pieni e vuoti, volutamente non ordinata, è stata studiata in relazione alle funzioni interne del fabbricato sulla base di un modulo fisso. Tale modulo è stato utilizzato anche per la definizione dei serramenti, le cui dimensioni risultano essere multipli del modulo stesso.

Il progetto così facendo enfatizzerà il ritmo delle aperture togliendo "monocità" all'aspetto complessivo dell'involucro che altrimenti risulterebbe una semplice scatola.

Come elemento di mitigazione, sono previsti alberi di basso/medio fusto e arbusti autoctoni nell'area a nord-ovest corrispondente alla fascia di corridoio ecologico e nella fascia orientale di 20mt lungo la SP 127 via Arese. Inoltre è prevista la messa a dimora di alberi di basso/medio fusto autoctoni tra i parcheggi a raso delle strutture.

## **5. Viabilità e Opere interne ed extra comparto.**

Si propone, per quanto riguarda l'incrocio tra la SP 127 e la SS 341 quanto previsto dal PGT. La possibile realizzazione di una rotonda, occuperebbe uno spazio, rappresentato nella tav.01 con un tratteggio di colore giallo.

Nelle urbanizzazioni sono state inserite soltanto il nuovo tratto fognario di collegamento con la fognatura esistente su via Arese, lasciando ad una successiva definizione la possibilità di realizzare anche la nuova rotonda proposta.

## **6. Aree per servizi in cessione**

Nelle aree per servizi in cessione sono previste l'area destinata a corridoio ecologico e la fascia di mitigazione verso est, con queste compensando tutte le richieste di piano. Tale proposta deve essere considerata anche alla luce della notevole quantità di parcheggi privati di progetto. Si evidenzia che sono state predisposte: una revisione della convenzione inerente il corridoio ecologico e una VINCA, con richiesta di esclusione dalla VAS.