



RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA
AREA "EX BRUNO ROMEO"

INDICE

1.	Localizzazione dell'intervento	5
1.1	<i>Inquaramento Territoriale</i>	5
1.2	<i>Inquaramento Urbanistico</i>	6
1.2.1	<i>Classificazione acustica del territorio comunale</i>	7
1.2.2	<i>Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT</i>	7
1.2.3	<i>Contenuti della variante urbanistica</i>	7
2.	Linee Guida dell'Intervento	8
2.1	<i>Il nuovo edificio</i>	13
3.	Il progetto del verde	14
3.1	<i>La vegetazione di progetto</i>	15
4.	Conclusioni	15



Ortofoto

1. Localizzazione dell'intervento

L'intervento in esame si colloca nel quadrante nord del territorio comunale, delimitato da Via Antonio Pacinotti - Corso Europa/SS11 - Strada del Roccolo.

Ai confini nord e est sono presenti aree coltivate interstiziali, a sud vi è un'area di espansione produttiva e di servizi ad ovest l'area confina con la SS11 e oltre con l'Ambito di Trasformazione AT7 in fase di pianificazione e sviluppo.

L'area oggetto della proposta occupa complessivamente una superficie territoriale di circa 22.000 mq ed è di un'unica proprietà. Si tratta di un'area edificata dismessa, all'interno del tessuto urbano consolidato.

Attualmente è occupata da un edificio con destinazione terziaria ad uso uffici ed un capannone produttivo ad esso collegato.

Nell'ambito è presente un'area esterna alla recinzione, attualmente allo stato prativo, sulla quale sorgono una antenna per le telecomunicazioni, una seconda recinzione a servizio dell'antenna ed una cabina elettrica.

Il progetto di trasformazione interessa un'area

a destinazione produttiva "Aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi" nel vigente PGT.

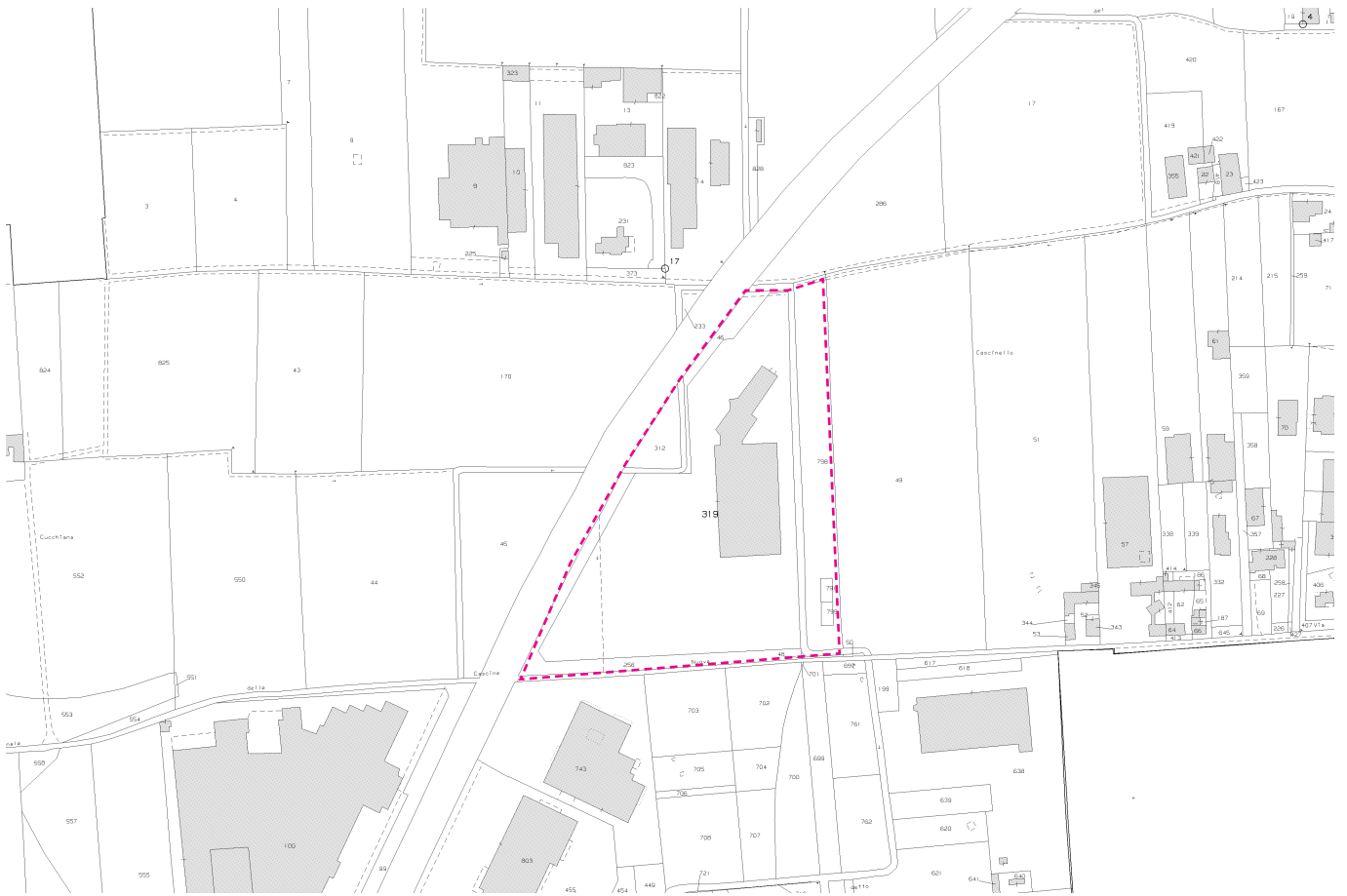
Il Piano Attuativo in variante prevede la seguente destinazione funzionale: Commerciale - MSV fino a 2.500 mq di Superficie di Vendita, ed eventuali attività di servizio per la somministrazione di cibi e bevande.

Le aree di proprietà, non prevedendo attualmente la possibilità di trasformazione previste dalla proposta di Piano Attuativo, necessitano di una preliminare modifica della destinazione urbanistica e della normativa di Piano; da attuarsi successivamente con Permesso di Costruire o SCIA alternativa al PdC.

1.1 Inquadramento territoriale

L'area oggetto di intervento si localizza a nord-ovest del Centro Storico di Magenta a debita distanza dallo stesso, ed è situato entro un settore d'espansione a destinazione d'uso prevalentemente produttivo/commerciale in continuità con il medesimo tessuto del vicino comune di Marcallo con Casone.

Il comparto oggetto di analisi è ubicato, come già detto



Estratto di Mappa Catastale

a poca distanza dal Comune di Marcallo con Casone, ma anche a poca distanza dal confine con il Comune di Boffalora Sopra Ticino.

L'area è localizzata in fregio a Corso Europa, ovvero la Strada Statale 11, che collega l'area di intervento verso Milano, ad est, passando per gli abitati di Corbetta, Vittuone, Sedriano, Bareggio, Cornaredo e Settimo Milanese; mentre verso Novara ad ovest.

Poco distante dall'area, in direzione ovest, si trova la rotonda di svincolo che collega la SS11 con la SS336dir per l'Aeroporto della Malpensa.

L'area in oggetto presenta una morfologia insediativa a carattere produttivo in un brano del territorio destinato ad attività economiche, attualmente occupata da due fabbricati, uno ad uso uffici ed uno a capannone industriale; nonché dalla presenza di un'antenna per le telecomunicazioni con relative pertinenze, posta in una parte della proprietà ad est.

L'area si trova interposta tra il tessuto agricolo, ormai intercluso, ad est ed un ambito di trasformazione ad ovest.

1.2 Inquadramento urbanistico

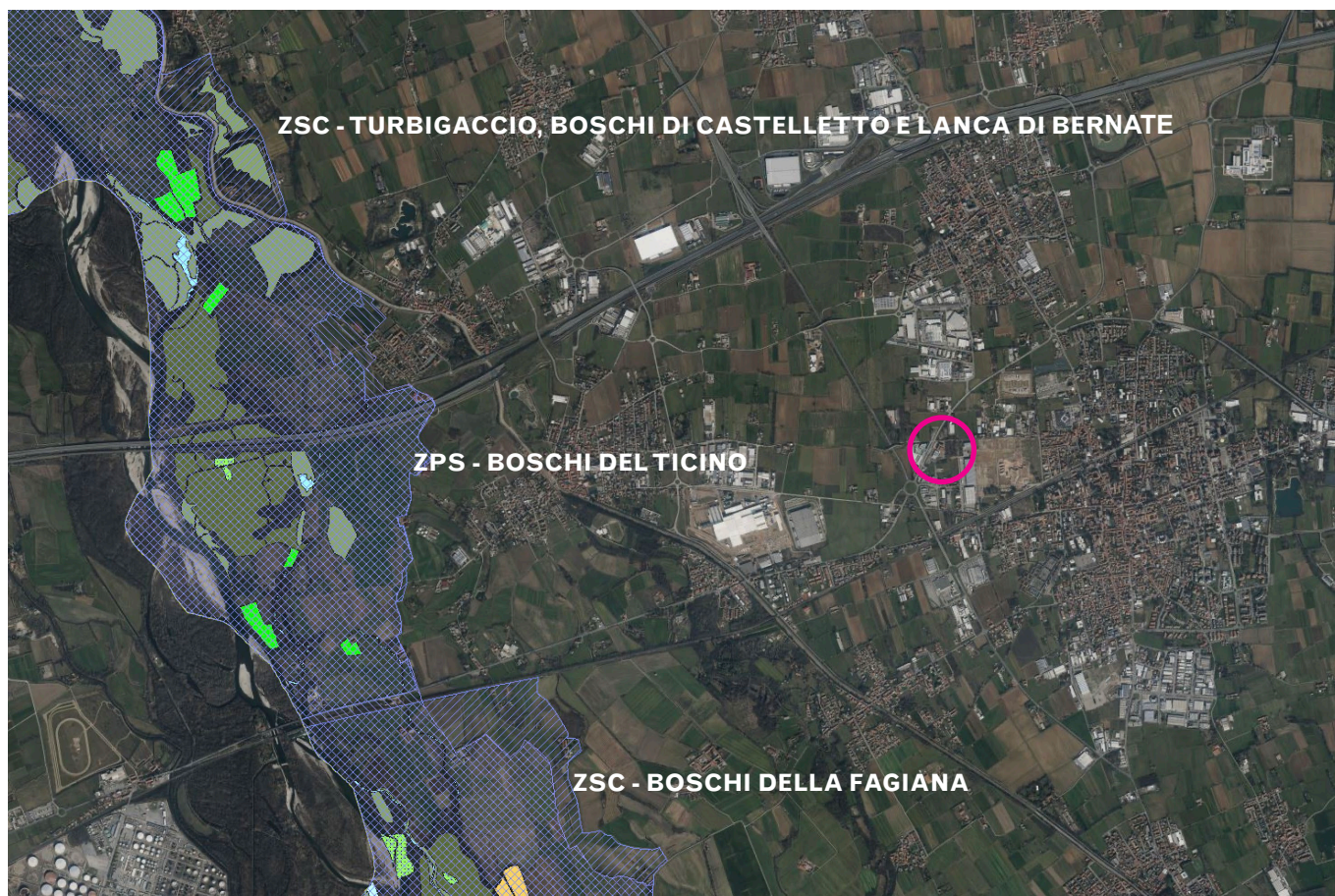
Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è lo strumento urbanistico generale del Comune di Magenta la cui ultima variante generale è stata approvata in data 13/12/2023 con delibera n. 43 vigente a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 06/03/2024. La cui ultima variante particolare al singolo Piano delle Regole è stata approvata in data 28/06/2024 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 vigente a seguito di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 24/07/2024.

L'area oggetto di intervento nel Piano delle Regole è interamente ricompresa nelle "Aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi" disciplinate dall'art. 16 delle NTA del Piano delle Regole.

L'area in oggetto del presente procedimento rientra in classe 2 di sensibilità paesaggistica: sensibilità media.

Si rileva che il lato ovest dell'area è interessato dalla fascia di rispetto della SS11.

L'area è adiacente, ad est, ad un elemento afferente alla Rete Ecologica Comunale: "Zona Tampone".



Estratto Aree Rete Natura 2000

Il Comune di Magenta è parte del Parco del Ticino e l'area si colloca in un'area azionata dal PTC come *Zona IC - Zone di iniziativa comunale* che comprende il territorio urbano di Magenta.

Per il resto non si individuano altre interferenze dirette con il sistema dei vincoli e delle limitazioni di natura urbanistica e paesaggistico-ambientale.

1.2.1 Classificazione acustica del territorio comunale

Il Comune di Magenta è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale e l'area oggetto del presente procedimento risulta inserita in "*Classe V - Aree prevalentemente industriali*".

1.2.2 Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

Sotto il profilo della fattibilità geologica, l'area in esame ricade in Classe 2 - "Fattibilità di Modeste Limitazioni".

Dal punto di vista sismico l'area di progetto ricade in zona "Depositi prevalentemente ghiaioso sabbiosi in facies fluviale (Pleistocene superiore)".

1.2.3 Contenuti della variante urbanistica

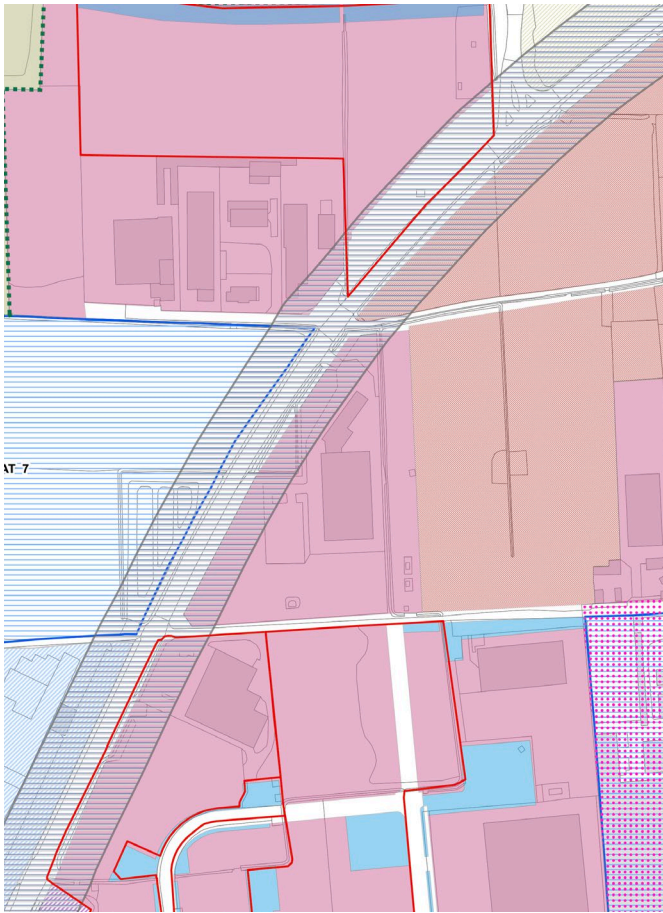
L'area oggetto della presente proposta progettuale è

attualmente disciplinata come tessuto produttivo come "Aree D del tessuto urbano consolidato produttivo" disciplinate dall'art. 16 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente in particolare dall'art. 16.2 "Aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi".

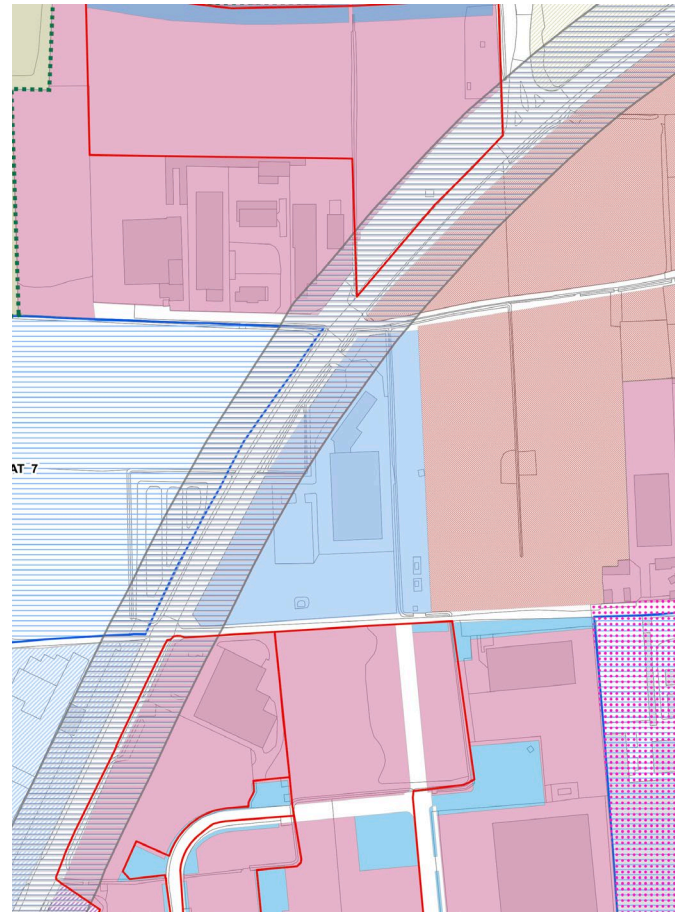
La disciplina del Piano di Governo del Territorio ammette la funzione commerciale solo negli ambiti di cui all'art. 16.3 "Aree D2 per attività commerciali di media e grande distribuzione".

Le norme del Titolo III eliminate dal Parere di Regione Lombardia hanno inibito gli insediamenti commerciali negli ambiti D1: per tanto in relazione ai contenuti del progetto descritti in precedenza, la proposta sottende il cambio di destinazione dell'area da D1 a D2 al fine di permettere la riqualificazione e la completa attuazione dell'area nonché la sostenibilità economica dell'iniziativa, bilanciato con l'investimento richiesto.

La variante propone la perimetrazione dell'ambito oggetto di Piano Attuativo come "Area D2" nel Piano delle Regole.



Estratto Tavola RP.02a - Carta disciplina delle aree



Estratto Tavola RP.02a - Variante

2. Linee Guida dell'Intervento

La proposta progettuale del Piano Attuativo prevede la realizzazione di un edificio commerciale per complessivi 4000,00 m² di SLP per l'allocazione di una media struttura di vendita con una SV pari a 2.500 m² massimi, di cui 1.750 m² per la vendita di prodotti alimentari e 750 m² per la vendita di prodotti non alimentari.

L'insediamento previsto risulta ben inserito all'interno della maglia viabilistica dell'area di intervento prevedendo anche opere di miglioria della stessa come l'allargamento della strada comunale a sud, Via Antonio Pacinotti, e la realizzazione di una rotatoria sulla SS11 a servizio dell'insediamento commerciale e dell'ambito di trasformazione posto innanzi.

Come mostrato dallo stralcio della planimetria di progetto di seguito rappresentata, l'area a parcheggio funzionale alla MSV è localizzata nella porzione nord-ovest del compendio, e su tale area affacciano i fronti principali dell'edificio e del suo accesso.

Il nuovo edificio commerciale in progetto è strutturato come un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare realizzato con una tipologia costruttiva prefabbricata che

si sviluppa unicamente al piano terra.

L'edificio avrà un'area adibita a carico e scarico delle merci posta ad est.

Il parcheggio per la nuova funzione commerciale sarà dotato di posti auto con colonnina di ricarica e posti per il ritiro della spesa on-line.


L'intervento si estende inoltre al ridisegno del sistema del verde, al fine di armonizzare ed integrare la nuova volumetria e la sua area di pertinenza con il contesto territoriale.

Perimetralmente alla nuova volumetria e alle pertinenze è stato individuato un sistema di aree a verde, libere da edificazione, a mitigazione del fabbricato di progetto, caratterizzate dalla messa a dimora di nuovi alberi, mentre nelle fasce verdi più ampie si prevede che l'area sia lasciata a prato fiorito. In particolare sono previste alberature ad alto fusto nel parcheggio al fine di abbattere l'effetto dell'isola di calore; per la stessa finalità è previsto l'utilizzo di pavimentazioni di tipo chiaro.

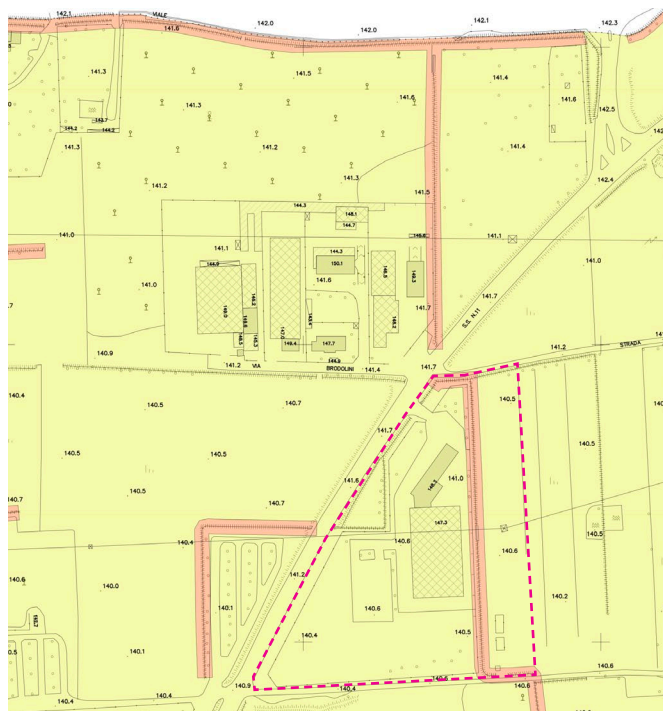
Inoltre il progetto, prevederà la sistemazione del ramo del canale diramatore 10 Magenta, appartenente al Reticolo



Distanza di rispetto infrastrutturale

 Strade secondarie - 30 m (esterno al centro abitato)

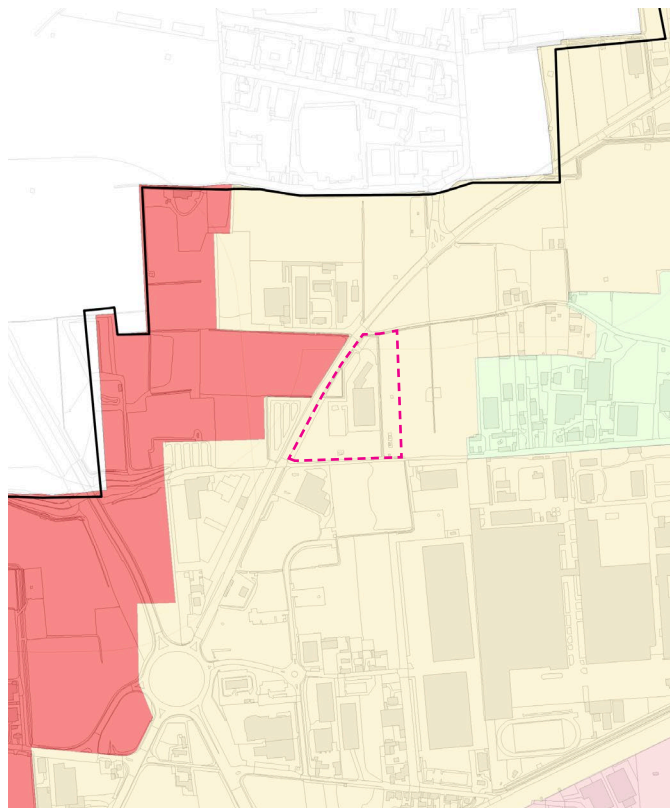
Estratto Tav DDP.04.a - Vincoli infrastrutturali a scala locale



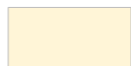
Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
 Aree con discrete caratteristiche geotecniche ma con limitata soggiacenza della falda.
 L'utilizzo di queste aree è subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine per acquisire una maggiore conoscenza delle condizioni idrogeologiche e delle misure di protezione da adottare.
 Ambito classificato come zona sismica Z4a

Classe 4a - Fattibilità con gravi limitazioni
 Aree con elevato rischio idrologico. Rientrano in questa classe: le aree perimetrate dall'Autorità di bacino del Fiume Po come fascia di deflusso (Fascia A), fascia d'inondazione (Fascia B) e aree d'inondazione per piena catastrofica (Fascia C), le fasce di pertinenza di tutte le acque pubbliche e gli ambiti generali del Fiume Ticino.
 In tutte queste aree è preclusa qualsiasi attività, se non opere tese alla salvaguardia idrologica per la tutela dei siti.
 Ambito classificato come zona sismica Z4a

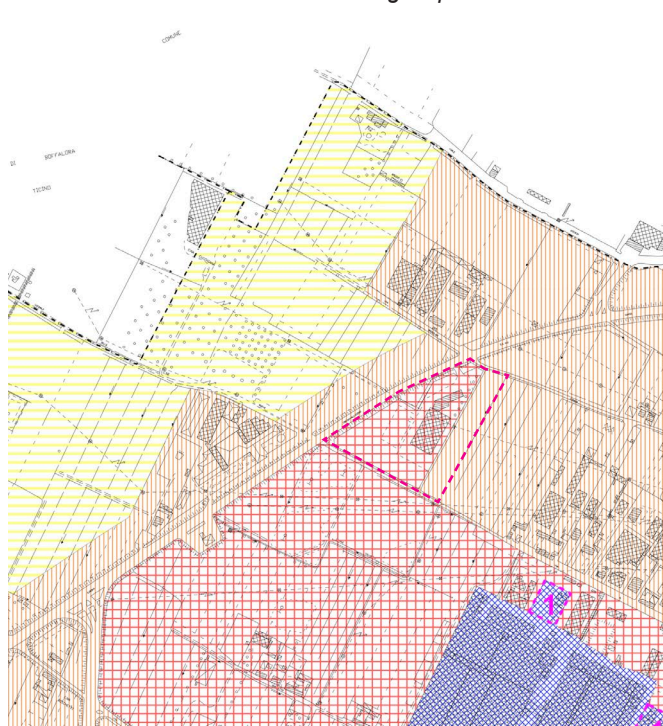
Estratto Carta della Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano



Classi di sensibilità paesaggistica

 Classe III - Sensibilità paesaggistica media

Estratto DDP.06.a - Carta delle sensibilità paesaggistiche

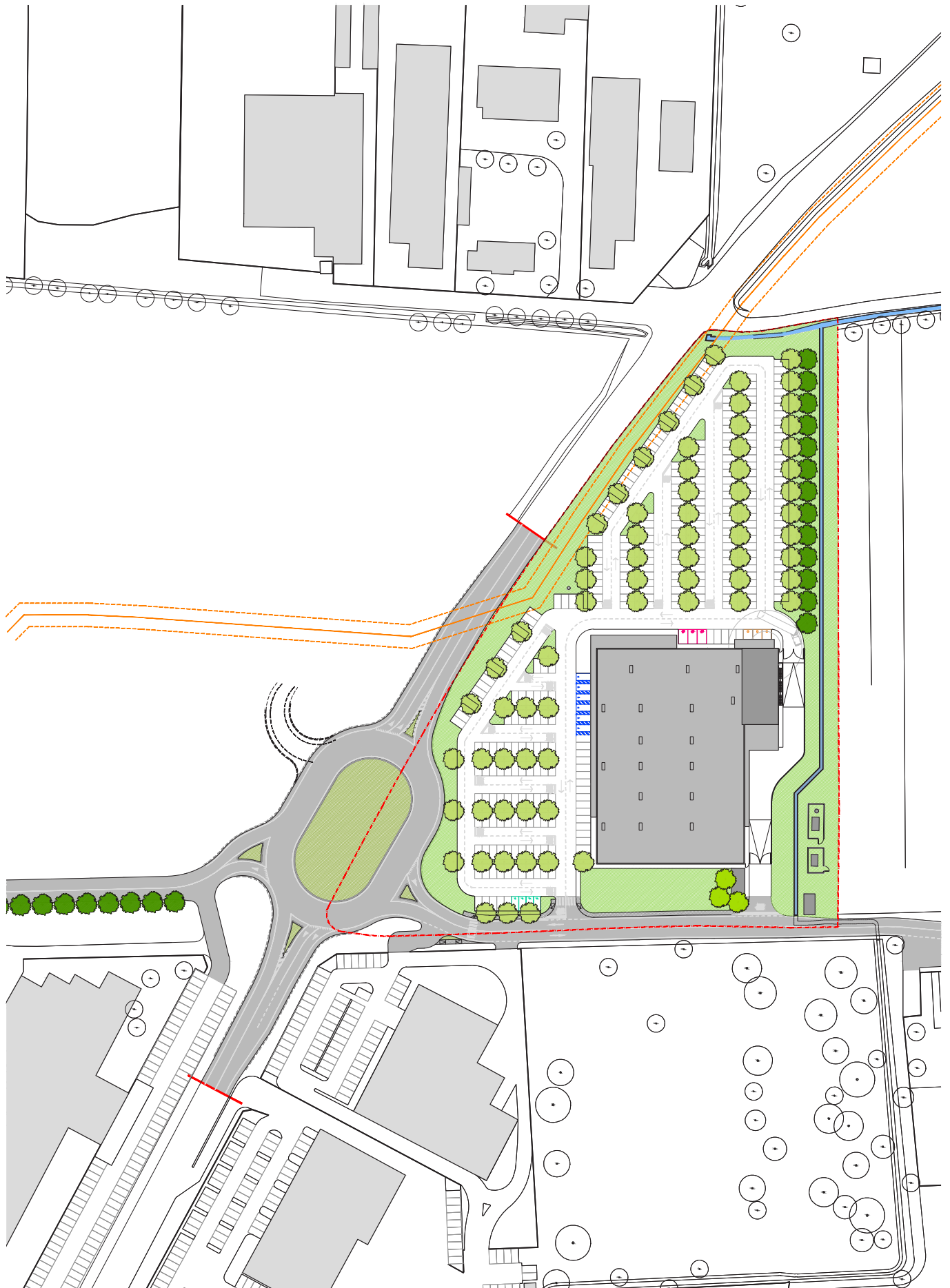


CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

 CLASSE IV - Aree di intensa attività umana

 CLASSE V - Aree prevalentemente industriali

Estratto Classificazione Zonizzazione Acustica



Planivolumetrico di progetto



Idrico di Bonifica del Consorzio Est Ticino Villorese, questa sistemazione si tradurrà in uno spostamento ad est del canale passante oggi lungo la recinzione orientale del fabbricato esistente, a distanza di 5 metri dal confine, anche al fine di non addurre un vincolo di servitù sul fondo del vicino a favore del Consorzio per la manutenzione del canale stesso.

Si riporta di seguito il riferimento grafico della planimetria generale finalizzato a delineare la natura della previsione progettuale.

L'ingresso all'area commerciale avverrà da Via Antonio Pacinotti e sarà previsto anche un secondo accesso in mano destra sulla SS11 in direzione Milano; per la strada comunale si prevede un intervento di allargamento del sedime stradale, con tombinamento di un tratto parallelo alla strada del canale 10 Magenta.

Ulteriori modifiche alla viabilità sulla Strada Statale 11: anche qui si interverrà con la realizzazione di una rotonda a 5 bracci che servirà l'innesto su via Pacinotti non solo per l'intervento in oggetto ma anche per le necessita connesse alla riqualificazione della ben più grande area dismessa della Ex Novaceta sita a ridosso della stazione; permetterà l'ingresso verso l'area della

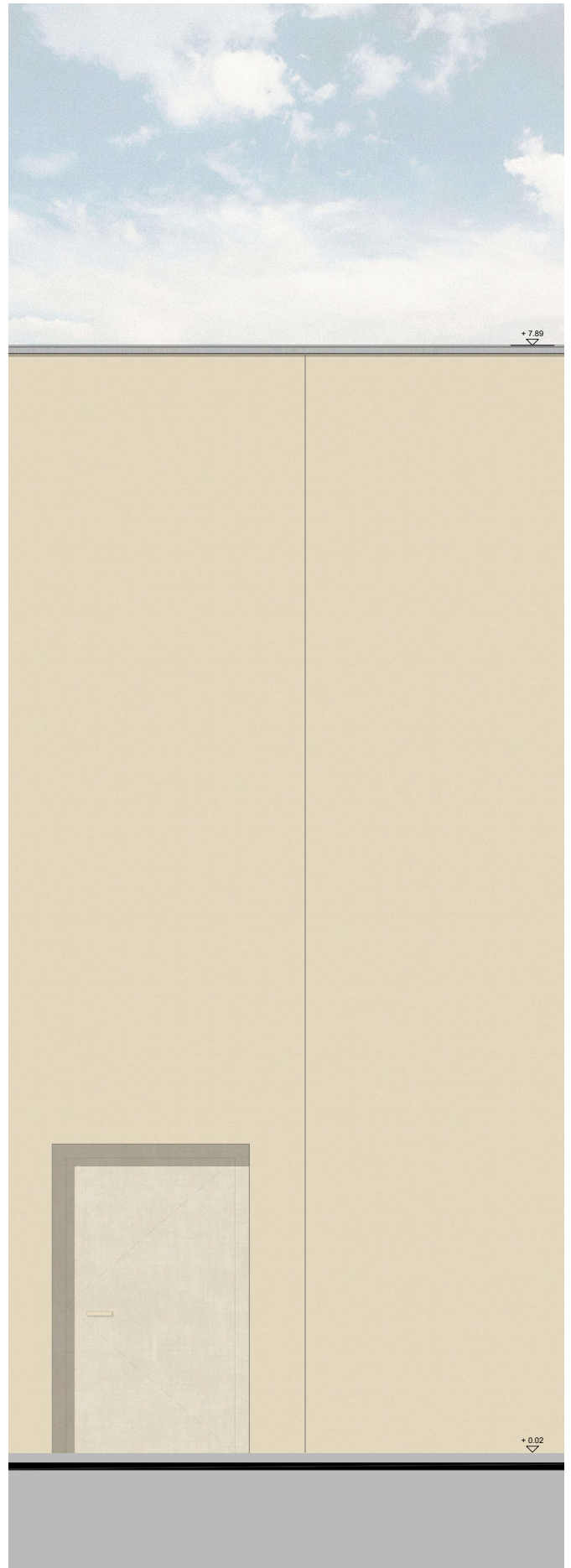
Giardineria sul lato opposto della SS11 e l'ingresso per l'Ambito di Trasformazione AT7 in corso di successiva attuazione.

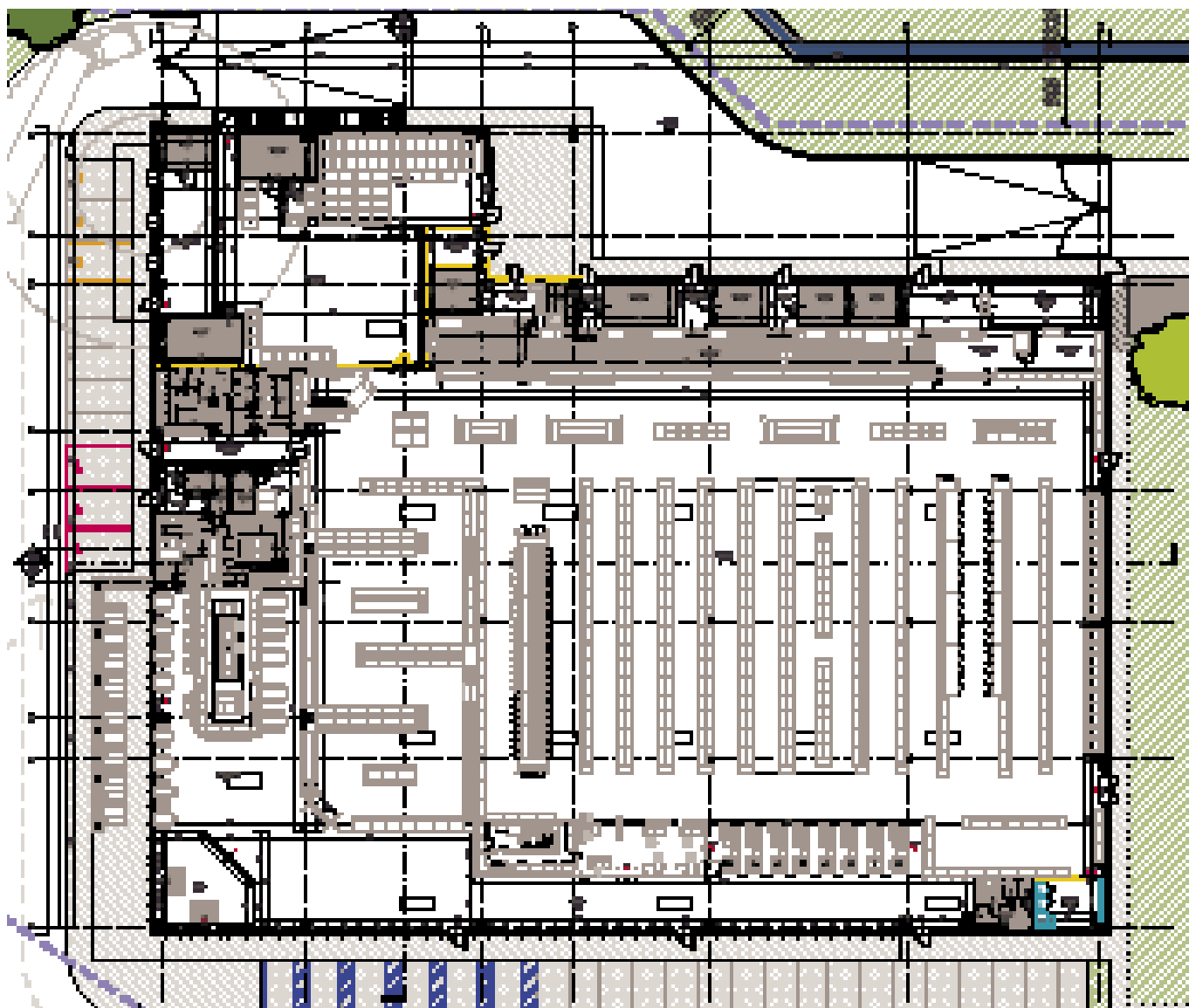
Sulle carreggiate della strada statale che si immettono sulla rotonda, visto il traffico presente sarà previsto l'ampliamento della sezione stradale al fine di garantire una seconda corsia di immissione in rotonda che garantirà di decongestionare il traffico.

All'interno del nuovo comparto commerciale è, inoltre, previsto un accesso sulla via Pacinotti da cui sarà possibile accedere all'area carico e scarico della nuova attività che andrà ad insediarsi.

L'edificio commerciale di progetto sarà connotato dallo sviluppo di volumetrie principalmente orizzontali che si legano alla lettura del territorio agricolo circostante, fatto principalmente di stilemi lineari, quali i canali e le colture dei campi: così l'edificio definisce nelle sue geometrie principali questa lettura per mezzo della pensilina di ingresso e della linea delle vetrine sottostanti.

L'edificio sarà opportunamente coibentato nelle componenti opache di facciata e di copertura, e i serramenti saranno ad alta prestazione al fine di raggiungere un alto livello di classe energetica e di





Pianta Piano Terra
sostenibilità ambientale.

Per quanto riguarda le dotazioni tecnologiche, saranno utilizzati sistemi di riciclo e recupero delle acque meteoriche e di recupero delle acque di condensa delle macchine per il raffrescamento al fine di utilizzarle per l'irrigazione e gli scarichi dei sanitari; sarà installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, il quale attraverso una batteria di accumulo e sensori crepuscolari garantirà l'accensione e lo spegnimento delle luci interne e del parcheggio a partire dalla diminuzione dell'illuminazione naturale.

Infine si prevede l'installazione di impianti di ultima generazione per la cogenerazione di aria calda e aria fredda, per garantire la massima produttività ad un più basso consumo di energia elettrica.

2.1 Il nuovo edificio

Il nuovo edificio di progetto si caratterizza per le sue linee semplici e regolari, tra di esse domina la linea orizzontale, in quanto il nuovo manufatto vuole lavorare proprio in sviluppo di una tematica di orizzontalità del territorio e delle sue linee dominanti, (i canali, le strade, i filari) definendo quindi un elemento che si adagia semplice sul suolo.

A sottolineare questa orizzontalità sono le pensiline, quella di ingresso realizzata con profili a sezione quadrata di metallo effetto legno, e la sottostante vetrata che illumina gli spazi interni, e poi la pensilina del servizio drive di colore giallo che stacca sulla facciata e si rapporta a quelle cromie tipiche del territorio, infine anche gli elementi di chiusura della zona carico e scarico e del locale rifiuti lavorano con elementi metallici di chiusura, Orsogrill, a lame orizzontali.



La componente di facciata vetrata, posta nell'angolo sud-ovest dell'edificio sottolinea la posizione degli accessi principali con la bussola e la galleria retrostante, e come detto precedentemente, permette una profonda penetrazione della luce naturale all'interno dell'edificio stesso.

Lo spazio interno si differenzia principalmente in due macro ambienti, l'area di vendita che ospita il supermercato, e la zona bar/ristorante, esse sono posizionate a diretto contatto con la componente vetrata permettendo una vista sull'esterno durante l'uso e la permanenza all'interno dell'edificio, sul retro, verso nord invece si condensano tutti gli spazi serventi dell'attività con i magazzini, le zone di lavorazione e gli spogliatoi dei dipendenti.

Questi ambienti sono racchiusi da un involucro opaco, composto di pannelli in cemento prefabbricato fondocassero verniciato con colore terroso beige.

Il piano di copertura prevede un secondo livello con due locali tecnici per gli impianti di trattamento e produzione aria fredda per scopi alimentari e non e per il posizionamento degli impianti di trasformazione dell'energia solare, ottenuta per mezzo dei 906 pannelli

posizionati in copertura.

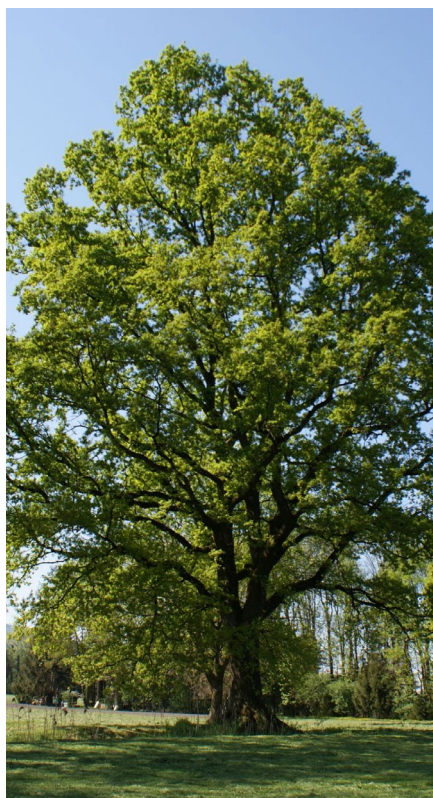
La copertura sarà realizzata per mezzo di una guaina bituminosa posata a freddo di colore chiaro, che permetterà l'abbattimento del fattore di ricezione del calore da luce e quindi con un considerevole risparmio in termini energetici per il raffrescamento dell'immobile.

3. Il progetto del verde

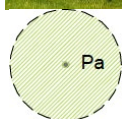
Le sistemazioni esterne riguardano l'armonizzazione ed integrazione della nuova volumetria con il contesto territoriale e paesaggistico.

È prevista la realizzazione di un'area verde a est a filtro tra il nuovo comparto e l'area agricola adiacente, caratterizzata da filari alberati, progettata per ricreare uno scenario di paesaggio coerente con il contesto della pianura lombarda.

Con l'obiettivo di mitigare la presenza del nuovo fabbricato ma anche di ridurre l'effetto di isola di calore proprio delle grandi superfici asfaltate, il parcheggio sarà alberato, per un numero di n. 86 nuove essenze, coerentemente con il più globale progetto paesaggistico.



01. Rovere



02. Pioppo Bianco



03. Frassino Meridionale

Abaco delle piantumazioni

3.1 La vegetazione di progetto

La ricerca delle essenze arboree si è basata su un precedente studio delle specie locali e compatibili col paesaggio in questione e ricomprese nell'Elenco delle Essenze Arboree ammesse dal Parco del Ticino.

Sono state individuate tre essenze differenti: il Pioppo Bianco (*Populus Alba l.*), all'interno delle aiuole del parcheggio; ad est, in filare il Rovere (*Quercus Petraea l.*) ed infine Frassino Meridionale (*Fraxinus angustifolia l.*) posto lungo la via Pacinotti.

4. Conclusioni

La qualità del paesaggio deriva in varia misura da aspetti estetici, quali l'ordine, l'equilibrio formale, la varietà, ma anche da aspetti d'identità, cioè da forme di struttura che riconosciamo adatte alla funzione del vivere e del lavorare.

L'intervento in oggetto pone una grande attenzione nei confronti del paesaggio circostante, attraverso la lettura del territorio, delle richieste implicite del paesaggio sia naturale sia antropico, attraverso forme e materiali.

L'intervento previsto per l'Area Ex Bruno Romeo, nel Comune di Magenta, non risulta incidere, in virtù delle

sue caratteristiche tipologiche e morfologiche in maniera significativa sul contesto e anzi si pone come elemento di completamento perfettamente integrato nell'area e di rivalorizzazione di essa.

Le opere attuate per favorire l'integrazione del nuovo volume all'interno dell'area e, più in larga scala, nel contesto di Magenta, come le modifiche alla viabilità apportano ulteriori benefici per il Comune e per i cittadini stessi.