

proprietà:

CANEPA S.p.a. - S. FERMO DELLA BATTAGLIA CANEPA SOCIETA' MARCHIO S.r.l. - MILANO SANPAOLO LEASINT S.p.a. - MILANO

COMUNE DI SAN FERMO DELLA BATTAGLIA

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANISTICO,
EDILIZIO ED AMBIENTALE

Legge Regionale 11/03/2005, n° 12

Canepa s.p.a.

Primo Longue

ARCHITETTI INGEGNERI STUDIO

ANTONIO ZUSSINO architetto

FRANCO PANZERI ingegnere

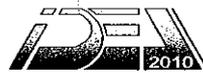
dott. arch. A. ZUSSINO
civ. via Monza n. 7 - Monza
Via V. Sella - Monza
dott. ing. F. PANZERI
ordine Comp. n. 615 A/73
Via V. Emanuele 48 - Como

COMO

via Vittorio Emanuele II n° 45, 22100 Como
telefono +39/031 269282

MONZA

via Quintino Sella n° 7, 20052 Monza
telefono +39/039 384861



IDEA 2010 S.T.I.

SOCIETA' DI INGEGNERIA, CONSULENZA, PROGETTAZIONE

Andrea Bonelli

ANDREA BONELLI ingegnere

FRANCESCO ZUSSINO architetto

RESPONSABILI DEL PROGETTO



COMO

via Vittorio Emanuele II n° 45, 22100 Como
telefono +39/031 271749



Oggetto:

RELAZIONE TECNICA

8

ARCHIVIO: 001.09

Data: OTTOBRE 2010

Scala:

Aggiornamento: ____

Disegnatore:

COD: _

PREMESSA

Il presente Programma Integrato di Intervento, in variante al P.G.T. del Comune di San Fermo della Battaglia, coerente con il P.T.C.P. della provincia di Como e non avente rilevanza regionale, viene proposto in virtù del disposto dell'art. 31 delle norme del piano delle regole del P.G.T. del Comune di San Fermo della Battaglia e in applicazione della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 con la procedura di cui all'art. 92.

1. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Nel P.G.T. vigente del Comune di S. Fermo della Battaglia il complesso edilizio, di proprietà parte della Società CANEPA SOCIETÀ MARCHIO s.r.l. e parte della Società CANEPA s.p.a. o nella disponibilità della stessa a seguito di contratto di locazione finanziaria n° 01224771/20014851/001 stipulato in data 23/09/2004 con la SAN PAOLO LEASINT s.p.a. insiste su area classificata quale Zona D1 (per attività produttive esistenti) con perimetrazione di programma integrato di intervento.

E' da precisare che l'edificazione dei fabbricati produttivi è stata realizzata con la parziale attuazione di piani di lottizzazione rispettivamente convenzionati:

- terreni di proprietà CANEPA s.p.a.: atti in data 24/03/1982 e 29/07/1985 per una volumetria complessiva di 30.999 mc, rispetto alla volumetria autorizzata di 44.769 mc;
- terreni in locazione finanziaria oltre ad altri di proprietà di terzi: atto in data 16/07/1981 per una volumetria complessiva di 56.345 mc, rispetto alla volumetria autorizzata di 71.700 mc;

e che per le volumetrie autorizzate risulta soddisfatta la dotazione di standard nonché il versamento degli oneri di urbanizzazione e gli obblighi di monetizzazione delle aree o cessione e realizzazione delle opere.

Stralcio della cartografia e delle Norme del Piano delle Regole del P.G.T. vigente sono allegati al presente progetto.

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I terreni di proprietà della Società CANEPA SOCIETÀ MARCHIO s.r.l., della Società CANEPA s.p.a. e quelli nella disponibilità della stessa a seguito del sopracitato contratto di locazione finanziaria stipulato con la SAN PAOLO LEASINT s.p.a., oggetto del progetto di piano attuativo, risultano censiti in mappa del catasto terreni del Comune di San Fermo della Battaglia nel foglio 9 ai numeri di particella dettagliatamente riportati alla Tav. 2a ed alla Tav. 10 (schema di convenzione).

I fabbricati esistenti sui mappali di proprietà sono stati dichiarati al N.C.E.U. rispettivamente per la proprietà CANEPA s.p.a. con denuncia di variazione n° 12945.1/2004 del 25/10/2004 prot. n° CO0218632, per la proprietà SAN PAOLO LEASINT s.p.a. con denuncia di variazione n° 31047/2008 del 20/10/2008 prot. n° CO0233490 mentre per proprietà CANEPA SOCIETÀ MARCHIO s.r.l. è stata presentata dichiarazione di fabbricato urbano n° 19196/2010 del 03/08/2010 prot. N° CO0162282.

3. STATO DI FATTO

Il complesso edificato interno al piano attuativo di proprietà CANEPA s.p.a. consiste essenzialmente in una articolazione di corpi di fabbrica a destinazione ed uso produttivo costruiti in aderenza con successivi ampliamenti e nell'ultimo decennio integrati come da Concessione Edilizia n° 3016 del 17/01/2001 per la edificazione del cosiddetto nuovo open-space n. 1 e Permessi di Costruire n° 3068 del 24/09/2003 per la edificazione del cosiddetto nuovo open-space n. 2 e successiva variante n° 3068/VI del 12/11/2005, n° 3077 del 30/09/2003 per la edificazione delle nuove sale vendita e n° 3236 del 29/09/2008 per opere interne, formazione di rampa e parcheggio.

All'interno della proprietà CANEPA SOCIETÀ MARCHIO s.r.l. è invece presente, in condizioni di grave degrado, l'insediamento di origini agricole della cascina Penepporto, toponimo della località da cui deriva la denominazione del comparto, già oggetto di progetto per recupero ed adeguamento assentito con Permesso di Costruire n° 3058 del 01/08/2003, scaduti i termini e non attuato.

In seguito a procedura fallimentare in data 23 settembre 2004 si è tenuta la vendita all'incanto del compendio immobiliare costituito dai mappali n.ri 175 (esterno al perimetro di piano attuativo), 3268 e 192 e dal complesso di edifici insistente su questi

ultimi, che risultava definitivamente aggiudicato a San Paolo Leasint s.p.a. ed alla stessa data la Società CANEPA ne acquisiva la disponibilità con contratto di locazione finanziaria.

Su tali immobili sono stati attuati modesti interventi di recupero per l'insediamento di reparti funzionalmente autonomi di cui ai seguenti atti abilitativi: D.I.A. n° 15/05 del 25/03/2005 per formazione nuovi accessi da via Penepporto – reparto ink-jet, Permesso di Costruire n° 3154/05 del 23/11/2005 per realizzazione nuovo magazzino cravatteria e D.I.A. del 30/06/2005 per opere interne reparto disegni e campionatura tessuti insediamento produttivo di via Penepporto, P.d.C. n° 3129/05 del 27/04/2005 per demolizione e ricostruzione deposito quadri, D.I.A. presentata in data 01/02/2007 per manutenzione straordinaria e adeguamento tecnologico e normativo ai fini del ripristino della attività industriale, D.I.A. presentata in data 13/12/2007 per manutenzione straordinaria e adeguamento tecnologico e normativo ai fini del ripristino della attività industriale – aperture e collegamenti e Permesso di Costruire n° 3231 del 03/07/2008 per formazione passaggio transitabile.

Tra le proprietà CANEPA s.p.a. e SAN PAOLO LEASINT s.p.a., ora funzionalmente ed urbanisticamente riunificate, è inserito un troncone di strada realizzato nelle previsioni delle convenzioni già citate e comunque non acquisito ad uso pubblico in alternativa alla effettuata cessione di altre aree esterne. Tale strada si sovrappone al reliquato di strada comunale sdemanializzato con delibera C.C. n° 69 del 25/11/2005 in quanto non più utilizzato per uso pubblico.

All'estremità ovest del sedime dimesso e sdemanializzato della via comunale di Penepporto, all'interno della perimetrazione del piano attuativo, si innesta il tratto terminale della strada consorziale di Casarina, catastalmente identificato ma non individuato negli elaborati di piano regolatore.

Le preesistenze costruite, l'edificazione avvenuta con la realizzazione dei volumi e delle opere previste dai soprarichiamati piani di lottizzazione parzialmente saturati, i recenti interventi autorizzati e completati, comportano complessivamente sulla proprietà CANEPA s.p.a. una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a 12.715,62 m², sulla proprietà SAN PAOLO LEASINT s.p.a. una SLP pari a 8.515,65 m² oltre al sedime della cascina Penepporto di proprietà CANEPA SOCIETÀ MARCHIO s.r.l. pari a 874,50 per totali 22.105,77 m² sull'intero comparto.

L'intorno risulta edificato secondo le previsioni del previgente P.R.G. nelle aree soggette a piani attuativi con destinazione ad insediamenti produttivi e la zona presenta

prevalente vocazione per attività industriale e servizi con tipologie edilizie senza precise connotazioni formali fatti salvi gli edifici destinati alle funzioni amministrative, creative e di controllo della produzione della Società CANEPA s.p.a. particolarmente caratterizzati da sobrie soluzioni architettoniche.

L'accesso al settore, ed in particolare all'area di proprietà CANEPA s.p.a. e CANEPA SOCIETÀ MARCHIO s.r.l. ed a quella in locazione finanziaria, avviene attualmente dalle vie Trinità e Fittavolo attraverso l'abitato di S. Fermo o, dalla via Trinità, con una tortuosa derivazione dalla via Ravona. Il P.G.T. vigente riporta inoltre il tracciato della nuova viabilità dell'ospedale S. Anna con sbocco sulla via Peneperto la cui realizzazione è di competenza della Provincia di Como.

Le procedure di esproprio per le aree interessate da tale opera sono già state avviate ed interessano anche l'intero mappale 3268 interno all'area soggetta a P.I.I. e di proprietà della SAN PAOLO LEASINT s.r.l.

Il comparto risulta peraltro idoneamente già dotato delle infrastrutturazioni atte a supportare le funzioni previste (fognatura e tombinatura, rete gas, acquedotto, oltre alla linea elettrica, con cabina di trasformazione ENEL realizzata per alimentare le utenze dell'insediamento produttivo, e telefonica. Lungo il confine nord-est, sulla riva idrografica sinistra del torrente Seveso, corrono le condotte interrato di fognatura consortili che recapitano le acque usate all'impianto di depurazione intercomunale).

All'esterno del perimetro del P.I.I. lungo la via Trinità è situato invece il parcheggio pertinenziale dell'insediamento ampliato con A.E. n° A2/2003 del 29/01/2003

4. LE LINEE DI PROGETTO

4.1. Generalità

La proposta di Programma Integrato di Intervento a destinazione industriale nasce dall'intendimento della proprietà di riqualificare le aree insediate, adeguando i fabbricati al divenire delle esigenze produttive e commerciali con interventi edilizi e di caratterizzazione dell'aspetto esteriore e degli spazi liberi a giardino ed a verde naturale, in seguito al riordino urbanistico, della viabilità, delle modalità e procedure di intervento edilizio approvati dal Comune ed intesi alla definizione del comparto per

consentire la riorganizzazione del polo produttivo. In tale ottica è prevista l'eliminazione del collegamento viario tra la via Trinità e la via Penepporto introdotto dal P.G.T. vigente e interferente con le previsioni edificatorie già agli atti della Amministrazione ed esplicitate nella proposta di P.I.I. presentata in data 20/01/2006 ai sensi della L. 12/2005, essendo vigente il P.R.U.G., e successivamente ripresentata in data 27/06/2007, a seguito dell'adozione del P.G.T., il cui iter rimase sospeso.

E' peraltro apprezzato dai proponenti l'intendimento del Comune di San Fermo della Battaglia di potenziare il polo scolastico/sportivo di via Mornago con la realizzazione di opere pubbliche sempre più rivolte alla valorizzazione delle realtà del territorio e della comunità con speciale riguardo alle fasce giovanili ed all'associazionismo.

In tale ottica risulta avviata da parte comunale la progettazione della nuova sala conferenze denominata "auditorium" da realizzarsi presso l'esistente fabbricato della scuola media di cui è stato già approvato il progetto preliminare.

Di conseguenza la CANEPA s.p.a. unitamente a CANEPA SOCIETÀ MARCHIO s.r.l., allo scopo di aprire il confronto e la collaborazione per l'attuazione della strategia di sviluppo economico e sociale dell'ambito pubblico e privato della zona di Mornago e via Penepporto, ha inteso proporre all'Amministrazione Comunale di San Fermo della Battaglia il presente progetto di programma integrato di intervento ai sensi della L.R. n. 12 del 2005 e s.m.i. identificando quale standard qualitativo e/o misura compensativa, secondo il disposto dell'art. 31 delle norme del Piano delle Regole, la partecipazione agli oneri di realizzazione del sopracitato auditorium, opera autonoma e funzionale prevista nel Piano dei Servizi del Comune.

4.2. Il Progetto Urbanistico

Il Programma Integrato di Intervento, che questa relazione accompagna, presenta i seguenti contenuti essenziali:

- copresenza di più soggetti privati proponenti il P.I.I.
- previsione di funzioni produttive e commerciali compresa altresì la riqualificazione ambientale;
- copresenza di modalità di intervento integrata pubblico-privato per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- ripermimetrazione dell'area soggetta a P.I.I. in virtù della procedura di esproprio in

corso inerente il mappale 3268 per la realizzazione della nuova viabilità dell'ospedale S. Anna e modeste rettifiche per adeguare il P.I.I. ai confini di proprietà;

- modifica del tracciato della pista ciclopedonale interferente con il sedime del parcheggio pertinenziale dell'attività della CANEPA s.p.a. e cessione dell'area necessaria per la realizzazione;
- attuazione dell'assetto urbanistico delle aree di cui ai mappali n.^{ri}, 233, 238, 249, 316, 247 e 192, con una previsione di edificabilità pari a quella prevista dal vigente P.G.T. per la zona D1, applicata alle superfici azzonate di proprietà;
- salvaguardia delle aree a verde boschivo e della naturalità dei luoghi compresi i corpi d'acqua (torrente Seveso e roggia a sud-ovest dell'insediamento) e della piantumazione tradizionale (gelsi);
- cessione, mediante lo strumento della permuta, in coerenza alla nuova previsione di collegamento viario approvato da parte dell'Amministrazione Comunale, del reliquato stradale dismesso della via Comunale di Peneperto, già azzonato a destinazione produttiva, con area di valore confrontabile posta in prossimità della piattaforma ecologica di Mornago;

Inoltre, poiché il passaggio dal concetto di standard quantitativo a quello di standard qualitativo, ovvero di servizio reso alla collettività in termini di qualità urbana ed ambientale, rende possibile per l'Amministrazione Comunale richiedere particolari tipologie di servizi per l'attuazione del P.I.I., il proponente si rende disponibile, in relazione al disposto del l'art. 31 delle norme del piano delle regole, alla partecipazione agli oneri di realizzazione della sala "auditorium" della scuola media secondo il predisponendo progetto definitivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

E' da precisare che l'ambito a destinazione produttiva oggetto del programma integrato di intervento è inserito in un comparto urbanizzato e che pertanto non necessitano ulteriori opere, ai fini dell'utilizzo edificatorio e dell'esercizio di attività produttive.

Dal calcolo delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sulla base della SLP da convenzionare, risultata una dotazione a standard di 2.090,87 m² che i proponenti intendono soddisfare con la cessione di aree di proprietà, poste a valle del parcheggio pertinenziale lungo il fiume Seveso, per la realizzazione della futura pista ciclopedonale secondo il tracciato proposto nell'ambito del presente programma integrato di intervento (v. Tav. 4a).

Le condizioni temporali ed economiche di attuazione del programma sono dettagliate nell'elaborato progettuale Tav. 10 (bozza di convenzione).

4.3. Il Progetto Edilizio

E' limitato alla proposta planivolumetrica con la previsione di massima, sia localizzativa, sia delle sistemazioni esterne, di un intervento che non satura la capacità edificatoria del P.I.I. e con la riserva di perfezionare le soluzioni edilizie in sede di presentazione dei progetti definitivi ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.

Nella procedura di assenso edilizio è da considerare che parte del compendio immobiliare è soggetto a tutela ambientale in quanto ricade nella fascia di 150 m dal torrente Seveso (art. 142, 1° comma, lett. c del D.Lgs 42/2004).

Il progetto alla Tav. 4a individua peraltro i percorsi viabilistici interni al complesso produttivo per l'accessibilità ai fabbricati esistenti e di progetto, anche ai fini della sicurezza in caso di incendi, secondo la previsione planivolumetrica proposta.

4.4 Dati dimensionali

Le aree costituenti la proposta di P.I.I. risultano dettagliatamente elencate nelle tavole 1 e 2 con la precisazione che la superficie perimetrata, come da previsione di Piano di Governo del Territorio, è riferita alla individuazione rappresentata sulla tavola di azionamento di cui alla vigente normativa urbanistica raffrontata con le risultanze catastali e, per le incertezze dei riferimenti topografici rappresentati nella cartografia di Piano in corrispondenza al settore sud-ovest, nelle planimetrie di progetto la perimetrazione è prudenzialmente rappresentata coincidente con il tracciato della roggia esistente (ove interna al confine) ancorché approssimativamente riportata nelle tavole di P.G.T., ma non indicata catastalmente (essendo il confine di proprietà costituito in parte dalla strada consorziale di Casarina), il tutto come indicato alla Tav. 4a ed analogamente riprodotto negli altri elaborati grafici di progetto.

La superficie misurata dei mappali costituenti il piano attuativo risulta pari a 65.767,33 m² dai quali, dedotte le superfici delle fasce di rispetto fluviale (10 m

dall'argine del torrente Seveso e 4 m dalla roggia) pari a 4.318,03 m² (determinata con il calcolo automatico v. Tav. 4a), si ricava la superficie fondiaria di proprietà Sf = 61.449,30 m².

La SLP edificabile, calcolata con riferimento alle superfici sopraddette ed all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) per la Zona D1 pari a 0,7 mq/mq, risulta pari a 43.014,51 m² da cui dedotta la SLP esistente in 22.105,77 m² resta la SLP in progetto complessivamente pari a 20.908,74 m² di cui la previsione plani volumetrica rappresentata alla Tav. 4a già prevede una SLP pari a 12.567,16 m².

Tale capacità edificatoria è ripartita tra i proponenti sulla base della saturazione della superficie fondiaria di proprietà come rappresentato in convenzione ed alla Tav. 4e. La dotazione di standard a norma dell'art. 90 della L.R. 12/2005 per l'intero dimensionamento del piano attuativo è di 2.090,87 m² il cui reperimento è soddisfatto mediante la cessione gratuita delle aree di proprietà per la realizzazione della pista ciclopedonale prevista lungo il fiume Seveso come indicato in convenzione e pari a 2.203,00 m².

4.5 Valutazione dei flussi di traffico

Nella delibera di C.C. n° 6 del 11.01.2010, relativa alla approvazione definitiva della variante generale del Piano di Governo del Territorio, in accoglimento della osservazione n° 32, veniva introdotta "in via transitoria" all'interno del comparto soggetto a P.I.I. una strada di collegamento tra la via Trinità e la via Peneperto rimandando alla redazione del piano attuativo "la valutazione dei flussi indotti dal nuovo assetto degli ambiti dell'Ospedale S. Anna e del Comparto produttivo e una consequenziale definizione della viabilità", concetto peraltro ripreso in via generale nell'art. 30 delle norme del piano delle regole.

La realizzazione dell'Ospedale, recentemente aperto al pubblico, non ha sinora comportato un significativo incremento di traffico lungo l'attuale direttrice di collegamento attraverso il paese coincidente con la via Trinità e la via Ravona. Si tratta essenzialmente di traffico leggero concentrato negli orari abituali del pendolarismo lavorativo tra la "Garibaldina" e la "Varesina". Il flusso lungo la via Trinità è peraltro disincentivato dalla presenza di dissuasori e dalla tortuosità del tracciato.

La realizzazione della nuova arteria tra la via Penepporto e l'Ospedale comporterà certamente un aumento dei flussi di transito leggero lungo la via Mornago in corrispondenza al polo scolastico e sportivo, altresì comunque disincentivato dalla presenza di dissuasori, mentre il traffico pesante proveniente dalla "Varesina" dovrà essere fermato proprio in corrispondenza al polo produttivo di via Penepporto di cui è parte l'area oggetto di P.I.I.

Detto quanto sopra il flusso di traffico veicolare che potrebbe usufruire della bretella di collegamento tra la via Penepporto e la via Trinità prevista dal P.G.T. risulterebbe di scarsissima rilevanza. Per il traffico pesante certamente rimarrebbe più comodo utilizzare la via Penepporto/via Ravona per reimmettersi verso la "Varesina" e la A9 "Como-Milano", mentre il traffico leggero proveniente dalla "Varesina" continuerebbe a penetrare verso il centro di San Fermo/"Garibaldina" o dalla via Mornago o dalla via Trinità. Qualora invece l'Amministrazione comunale decidesse di chiudere al traffico veicolare proveniente dalla "Varesina" la via Mornago subito dopo la piattaforma ecologica, dopo una prima fase transitoria di adeguamento dei flussi" si avrebbe una drastica riduzione del traffico leggero sulla via Penepporto ed un aumento di quello lungo la via Ravona/via Trinità verso San Fermo. La bretella diverrebbe così un tratto di viabilità pressoché inutilizzato.

Il presente progetto di programma integrato di intervento prevede pertanto la cancellazione di tale strada per far posto ad una edificazione coerente con le funzioni insediate e la realizzazione di un assetto viario interno adeguato alle necessità dell'attività ed ai parametri di sicurezza fondamentali per la corretta gestione delle emergenze.

In ogni caso il nuovo assetto viabilistico proposto in variante garantisce che le strade residenziali esistenti non si trasformino in direttrici di attraversamento con i conseguenti problemi di sicurezza per gli utenti degli spazi e servizi pubblici presenti nell'area.

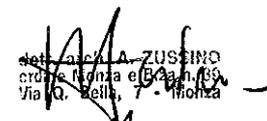
5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

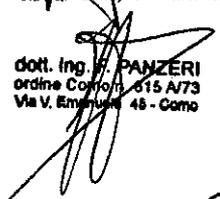
Sono costituite dalla sala conferenze aperta al pubblico e relativi servizi denominata "auditorium" presso l'esistente fabbricato comunale della scuola media, secondo il progetto redatto dal Comune di S. Fermo della Battaglia, opera autonoma e funzio-

nale prevista nel Piano dei Servizi del Comune di S. Fermo della Battaglia e da realizzare a cura del medesimo Comune di cui i proponenti si impegnano a partecipare agli oneri di realizzazione, come indicato in convenzione per l'importo complessivo pari a € 500.000,00 da versare con le modalità nella stessa previste.

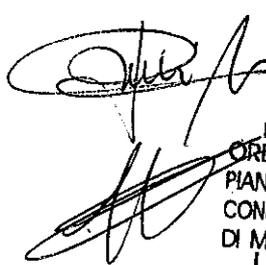
Como/Monza, ottobre 2010

I PROGETTISTI


dot. arch. A. ZUSSINO
ordine Monza e Brianza n. 189
Via Q. Della, 7 - Monza


dot. ing. F. PANZERI
ordine Como n. 615 A/73
Via V. Emanuele 48 - Como




ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

FRANCESCO MATTIA
ZUSSINO
ARCHITETTO

1849