

Tre Emme s.a.s. di Moreo Remo e C.

COMPARTO 6 del vigente PGT di Concorezzo
Area di via Milano – via Pio XI – SP3 Milano-Imbersago

INTERVENTO COMMERCIALE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

RELAZIONE URBANISTICO-PAESAGGISTICA

- 0 Premessa
- 1 PGT vigente del Comune di Concorezzo
- 2 Il piano attuativo del Comparto 6
- 3 Il contesto territoriale
- 4 L'impatto paesaggistico

Allegati

- 1. estratto del PGT vigente del Comune di Concorezzo
- 2. Convenzione originaria per l'attuazione del Piano di lottizzazione denominato Comparto 6 del 18.12.2009 repertorio numero 2183
- 3. tavola 3 - verifiche urbanistiche datata settembre 2009 allegata alla Convenzione originaria
- 4. vista 3d del progetto datata 21.07.2017

il tecnico incaricato
ingegner Fausto Pella

23.01.2019

FP-FP-FP

64s-16

file Documento: \\qnap1\Sering\01-CP\02-PRIVATI\2016\64s-16-C - Ing Pella - Co6 LIDL\03 - PROGETTO EDILE\03.04-pratica edilizia\2019.01.16 richiesta approvazione 1^ Variante\b - allegati\allegato C_relaz urb paesag\64s-16_Relazione urbanistica - paesag.docx

0. PREMESSA

La presente relazione urbanistica – paesaggistica mira a illustrare il contesto territoriale nel quale si inserisce il nuovo insediamento commerciale per un negozio di alimentari (media struttura di vendita) all'interno del piano attuativo del Comparto 6 previsto dal vigente PGT del Comune di Concorezzo.

Trattasi di un edificio a un piano fuori terra di 1.704 mq coperti, con una porzione a sud soppalcata per creare un piano primo ad uso uffici di 136 mq di SLP, per una SLP complessiva di 1.840 mq.

1. PGT VIGENTE DEL COMUNE DI CONCOREZZO

Il vigente PGT del Comune di Concorezzo individua l'area del Comparto 6 come ambito di trasformazione subordinato alla approvazione di un progetto unitario e della relativa convenzione urbanistica (vedasi allegato 1).

2. IL PIANO ATTUATIVO DEL COMPARTO 6

Il lotto del Comparto 6 è un terreno a suo tempo acquistato dalla società TRE EMME s.a.s di Moreo Remo & C. (di fatto la famiglia Moreo) che gestisce nel terreno confinante a nord la concessionaria FIAT e il distributore di carburante Esso. L'acquisto del terreno era stato effettuato perché era previsto un ampliamento del salone per la esposizione dei veicoli in vendita (nuovi e usati) e per una più ampia officina.

Le condizioni di mercato hanno poi suggerito alla Proprietà di abbandonare questa ipotesi operativa e di redigere un progetto edilizio che sfruttasse la capacità edificatoria del lotto sia per la parte terziaria, sia per la parte commerciale.

Le conseguenze della crisi mondiale iniziata nel 2008 e la contrazione del mercato immobiliare hanno reso vano i tentativi di alienare l'intervento terziario-commerciale nella sua totalità.

Nel 2009 è stata sottoscritta una convenzione di lottizzazione tra il Comune di Concorezzo e la Proprietà dell'area (vedasi allegato 2).

Tale progetto prevedeva la possibilità di costruire un edificio commerciale-terziario sul lato est di quattro piani fuori terra per un totale di 3.144,78 mq di SLP e un edificio terziario-commerciale sul lato ovest su tre piani fuori terra di 1.655,89 mq di SLP (vedasi allegato 3).

Si è poi riusciti solo nel 2017 a sottoscrivere un accordo con un Utilizzatore commerciale del settore alimentare per un nuovo negozio di media struttura di vendita a un solo piano fuori terra, salvo la piccola porzione a uffici (vedasi allegato 4).

3. IL CONTESTO TERRITORIALE

Il Comparto 6 si trova lungo via per Imbersago (ex strada provinciale n° 2 Milano-Imbersago), via Pio XI e via Milano.

A nord vi è l'insediamento commerciale-produttivo della concessionaria Fiat, un complesso florovivaistico e il sito di interesse storico-archeologico della chiesa di Sant'Eugenio, che risulta comunque mitigato dalle alberature del piazzale antistante l'edificio di culto e dal giardino florovivaistico.

A nord ovest è stato recentemente costruito un complesso commerciale con due medie strutture di vendita di prodotti alimentari e non alimentari e una struttura di somministrazione di alimenti e bevande.

A ovest, oltre via Imbersago, vi è il cimitero comunale che risulta totalmente schermato dalla storica recinzione in mattoni pieni e ciottoli e dalle alberature ad alto fusto presenti.

A est vi sono due condomini residenziali entrambi di sette piani fuori terra costruiti negli anni '60, con giardini di pertinenza dove sono presenti alberature ad alto fusto.

4. L'IMPATTO PAESAGGISTICO

Il nuovo edificio commerciale previsto nel Comparto 6 si inserisce senza alcun problema nel contesto paesistico territoriale e non costituisce alcuna modifica dello stesso.