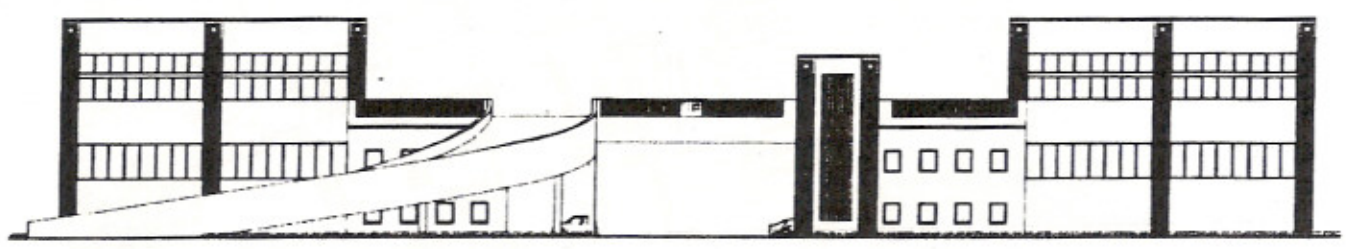


5 16/03/09 Proprietà ELDAP srl  
Via G. Crespi 9/11 - Milano

*Francesco...*

Comune di PADERNO DUGNANO  
UFFICIO PROGETTAZIONE  
- 3 FEB. 2009  
PROE. N° .....  
Cat. .... Cl. .... Esc. ....



PROGETTO DI EDIFICI INDUSTRIALI  
IN PADERNO DUGNANO, VIA BECCARIA 18

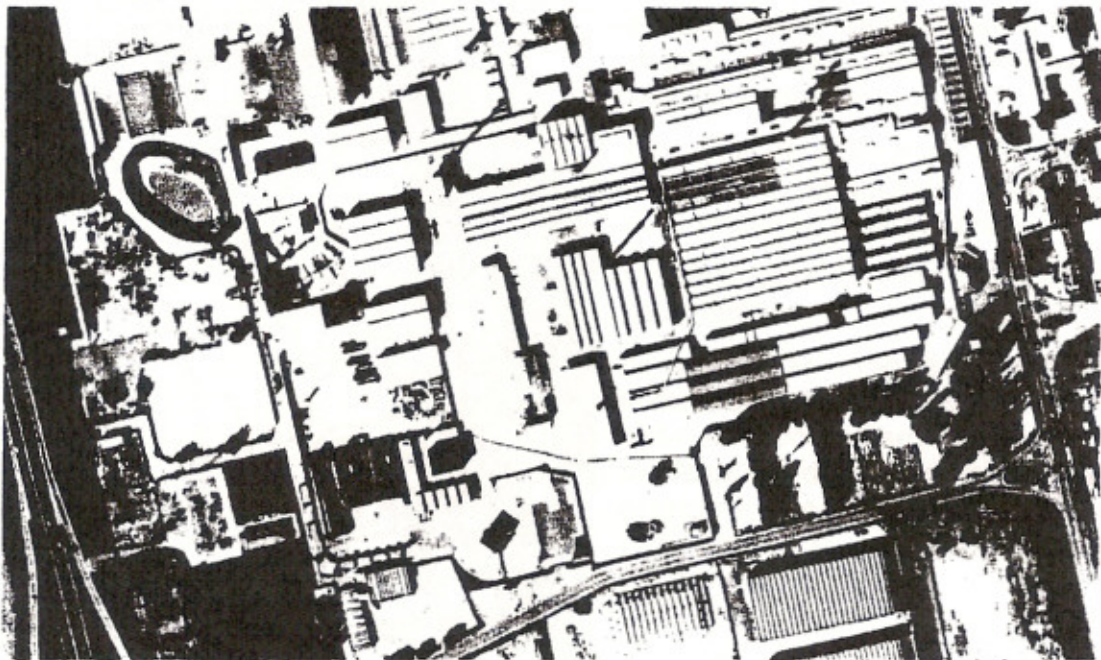
SCESSE ... IZIA .....  
ASCIATI IN DA .....  
ED. ... DEL .....

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA -



## Stato di fatto dell'area ed inquadramento urbanistico

Il progetto edilizio - presentato con richiesta di Permesso di Costruire - riguarda un'area situata in Comune di Paderno Dugnano, Via Beccaria, identificata catastalmente con i mappali nn. 14-17-28parte-35-36-38-41-42-43-44-45-46-48-49-50-66-75-85-98-99-100-102-103-122 del foglio 44, con superficie territoriale rilevata pari a mq. 95.790,02 ed una superficie fondiaria edificabile pari a mq. 74.865,79.



L'area è assoggettata dal vigente Piano Regolatore Generale a "Zona BDp" con destinazione prevalentemente produttiva consolidata e di completamento, come meglio risulta nella tavola grafica n. 1, normata dall'art. 35 delle NTA le cui verifiche sono indicate negli allegati di progetto nn. 4/a e 4/b.

L'area di standard individuata ricade invece in ambito produttivo PL DT.

Le aree sono inserite in un insediamento produttivo di grandi dimensioni denominato "ex Tonolli", frazionato nel corso degli anni.

In particolare, la porzione riferita al presente progetto riguarda la quasi totalità del comparto produttivo già occupato da Sitindustrie.

Nel 2007, con apposite DIA che si allegano, la proprietà ha presentato i progetti di demolizione dei fabbricati che gravitano sulle aree suddivisi come segue.

Gli edifici residenziali, ex mensa e tettoie fatiscenti sono oggetto di demolizione ai sensi della DIA n. 232/07 protocollata in data 03.07.07 al n. 0039608/2007.

Gli edifici industriali sono oggetto di demolizione ai sensi della DIA protocollata in data 02.07.07.

Viste le attività industriali pesanti che nel tempo hanno interessato il sito, è già stato presentato ed approvato dalla Regione Lombardia, con decreto n. 7959 del 18/07/08 che si allega, il piano di caratterizzazione finalizzato alla predisposizione del progetto di bonifica delle aree.

## Valutazioni ambientali

Dal punto di vista ambientale l'area interessata dall'intervento è inserita in un tessuto urbano cittadino posto al limite della zona periferica, confinante a sud con il Comune di Cormano e ad ovest con il Comune di Bollate.



Nel corso degli anni lo sviluppo edificatorio è avvenuto in maniera abbastanza disomogenea come risulta visibile nelle immagini del rilievo fotografico.

La zona è edificata con tipologie diverse e finalizzate alle attività pertinenti alle varie proprietà.

Le aree scoperte sono quasi del tutto pavimentate.

Si noti come i caratteri irregolari e abbastanza perturbanti dal punto di vista estetico dell'architettura e della morfologia degli edifici esistenti, anche nell'area limitrofe, determinino una classe di sensibilità del sito decisamente bassa.

Non risultano elementi strutturali e simbolici particolarmente importanti né temi o valori collettivi di particolare richiamo architettonico.

Dal punto di vista della valutazione dell'impatto paesistico dell'attuale progetto, i nuovi edifici che verranno realizzati avranno un'incidenza abbastanza alta, ma risulteranno sicuramente migliorativi della qualità estetica e urbana sia dell'area d'intervento sia dei contesti a confine.

In previsione della riqualificazione dell'asse viario della Statale n. 35 dei Giovi e della rete tramviaria Milano-Limbiato che la percorre, il progetto prevede la realizzazione di una schermatura costituita da un fabbricato tecnologico coperto da una coltre di terra che definisce, nella parte est, una collinetta verde.

Il tutto come meglio individuato nella tavola grafica n. 24.

La scelta progettuale è connessa anche all'auspicata futura demolizione del fabbricato attualmente di proprietà Ecobat, posto a ridosso della linea tramviaria, che potrebbe lasciar posto ad uno spazio da riqualificare a verde ed arredo urbano.

Il rilievo ha permesso di visualizzare anche la collocazione delle alberature che interessano l'area in cessione e che sono state evidenziate nella planimetria d'insieme.

### **Valutazioni viabilistiche**

Si è scelto di mantenere l'accesso veicolare sulla Via Beccaria, nella parte estrema ovest del lotto, al fine di non interferire con la viabilità esistente.

Inoltre, in considerazione delle modernizzazioni future riguardanti sia l'asse viario della Statale dei Giovi che dalla superstrada Rho-Monza, il nuovo insediamento non creerà alcuna interferenza.

L'area di standard in cessione, posta a sud-est all'incrocio tra la Via Beccaria e la Statale dei Giovi, permetterà all'Amministrazione Comunale lo studio di un idoneo svincolo a completamento delle razionalizzazioni viabilistiche previste.

### **Caratteri progettuali**

L'intervento proposto risulta conforme alle prescrizioni del PRG e delle relative Norme Tecniche d'Attuazione, del Regolamento Edilizio e del Regolamento d'Igiene.

Va precisato che le esigenze di bonifica del comparto non permettono di ottemperare alla richiesta dotazione di aree drenanti.

Tuttavia occorre tener presente che il complesso industriale esistente non presentava aree a verde, fatta eccezione per una porzione prospiciente la Via Beccaria sul quale insistevano i fabbricati residenziali delle famiglie operaie e la mensa.

Effettuate le opportune demolizioni, l'area in questione è stata prevista quale standard in cessione.

L'impostazione del progetto tiene conto di tutte le indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico comunale e del Arch. Paolo Maffioletti redattore del PGT.

Nella planimetria d'insieme sono evidenziati i fabbricati da realizzarsi, numerati da 1 a 7.

Dal punto di vista architettonico, la soluzione proposta si caratterizza per la sua semplicità formale, nel rispetto della sagoma del lotto e degli edifici circostanti, facendo risaltare la ricerca della totale simmetria delle facciate esterne suddivise per gruppi omogenei.

E' prevista la creazione dei parcheggi interni che, sul lato sud, saranno opportunamente delimitati da aiuole a verde.

Come risulta dal progetto e dall'apposita relazione, si precisa che tutti i percorsi sia interni che esterni risultano conformi alle normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.

La superficie coperta complessiva è pari a mq. 32.068,42 per una s.l.p. prevista in mq. 41.796,85.

### **Considerazioni sulle destinazioni d'uso**

Allo stato attuale non è possibile determinare con precisione il tipo di attività che interesserà i fabbricati in progetto, pertanto la distribuzione planimetrica delle singole unità è pensata per permettere accorpamenti funzionali alle future richieste degli utilizzatori.

<b>FABBRICATI 1 - 2</b>	(Rif. Tavole nn. 4/a-4/b-6-7-8-9)
Superficie coperta fabb. 1	mq. 3.157,44
S.l.p. fabb. 1	mq. 3.157,44
Superficie coperta fabb. 2	mq. 3.157,44
S.l.p. fabb. 2	mq. 3.157,44
Altezza sottotrave	ml. 7,55

Trattasi di edifici gemelli destinati ad otto laboratori ognuno, di piccole/medie dimensioni, completi di gruppi servizi igienici, spogliatoi ed uffici.

I prospetti su tutti i lati si presentano rivestiti con pannelli prefabbricati, rispondenti alla normativa termico-acustica, con finitura in spaccato di marmo lavato color bianco zandobbio con scuretti decorativi.

Le parti in corrispondenza dei pilastri saranno invece realizzate con lesene, sempre con finitura in spaccato di marmo lavato, color-rosso verona con motivo decorativo in sommità.

I serramenti vetrati sono previsti in PVC colore grigio scuro mentre porte e portoni saranno in alluminio di colore grigio canna di fucile.

Il manto di copertura sarà in lastre grecate di alluminio con sottostante strato di isolante termico.

A garanzia di un corretto rapporto aero-illuminante le coperture, in questo caso, saranno dotate di serramenti "shed" in alluminio elettrocomandati.

<b>FABBRICATI 3 - 4</b>	(Rif. Tavole nn. 4/a-4/b-10-11-12-13-14-15-16-17)
Superficie coperta fabb. 3	mq. 3.226,88
S.l.p. fabb. 3	mq. 5.441,76
Superficie coperta fabb. 4	mq. 3.226,88
S.l.p. fabb. 4	mq. 5.441,76
Altezza sottotrave	ml. 14,05

Si contraddistinguono dai precedenti in quanto realizzati su due piani fuori terra, serviti da rampa carraia e da torrette scala/ascensore di collegamento pedonale.

Il piano primo risulta arretrato, rispetto al sottostante, al fine di garantire ampi spazi per la viabilità di servizio.

Anche questi fabbricati sono suddivisi al piano terra in n. 8 laboratori medio/piccoli per corpo, completi di servizi ed uffici.

Le due unità di testa verso il confine sud sono realizzate con annesso blocco uffici disposto su due piani e servito da corpo scala completo di servoscala.

Al piano primo trovano posto invece n. 10 piccoli laboratori per ogni edificio.

I prospetti su tutti i lati si presentano rivestiti con pannelli prefabbricati, rispondenti alla normativa termico-acustica, con finitura in spaccato di marmo lavato color bianco zandobbio con scuretti decorativi.

Le parti in corrispondenza dei pilastri saranno invece realizzate con lesene con finitura in spaccato di marmo lavato color rosso verona con motivo decorativo in sommità.

I serramenti vetrati sono previsti in PVC colore grigio scuro mentre porte e portoni saranno in alluminio di colore grigio canna di fucile.

I parapetti di delimitazione del piano primo saranno realizzati con tubolari di ferro zincato verniciato color grigio canna di fucile.

Il manto di copertura sarà in lastre grecate di alluminio con sottostante strato di isolante termico.

<b>FABBRICATO 5</b>	(Rif. Tavole nn. 4/a-4/b -18-19)
Superficie coperta	mq. 5.965,44
S.l.p.	mq. 5.965,44
Altezza sottotrave	ml. 9,50

Si tratta di un fabbricato di grandi dimensioni posto a nord in corrispondenza del confine con la proprietà Ecobat e suddiviso in sette laboratori denominati da A a G.

Dal punto di vista estetico si differenzia dai precedenti, pur conservando le caratteristiche di fondo dei pannelli in spaccato di marmo color bianco zandobbio.

A marcare il prospetto sono le lesene angolari e delle fasce di minori dimensioni in rosso verona, che interrompono il lungo nastro di finestre posto a quota +5.85.

I serramenti vetrati, le porte ed i portoni presentano caratteristiche identiche a quelli descritti in precedenza.

<b>FABBRICATO 6</b>	(Rif. Tavole nn. 4/a-4/b -20-21-22-23)
Superficie coperta	mq. 10.477,44
S.l.p.	mq. 17.825,01
Altezza sottotrave	ml. 13,95

E' in assoluto il fabbricato di maggiori dimensioni, posto lungo il confine est verso la Statale dei Giovi.

E' progettato su due piani, di cui il primo arretrato, serviti da rampe carraie e torretta esterna con vano scala/ascensore.

Lungo la superficie interna sono distribuiti diversi blocchi scala, montacarichi, ascensori e gruppi servizi.

La testata sud che guarda verso Via Beccaria, presenta piano ammezzato destinato ad uffici per circa 700 mq., servito da due vani scala e da ascensori.

Dal punto di vista architettonico si differenzia dagli altri lotti per una parte di rivestimenti metallizzati color argento.

In particolare, al piano terra, tutti gli angoli, i fronti corti, le prime due partizioni laterali e quelle centrali, si caratterizzano per la presenza di rivestimenti tondi sui pilastri e pannelli di facciata in alucobond.

Per il resto i prospetti sono rivestiti con pannelli prefabbricati, rispondenti alla normativa termico-acustica, con finitura in spaccato di marmo lavato color bianco zandobbio.

I serramenti vetrati sono previsti in PVC colore grigio scuro mentre porte e portoni saranno in alluminio di colore grigio canna di fucile.

Il manto di copertura sarà in lastre grecate di alluminio con sottostante strato di isolante termico.

A garanzia di un corretto rapporto aero-illuminante le coperture, anche in questo caso, saranno dotate di serramenti "shed" in alluminio elettrocomandati.

<b>FABBRICATO 7</b>	(Rif. Tavole nn. 4/a-4/b -24)
Superficie coperta	mq. 808,00
S.l.p.	mq. 808,00
Altezza sottotrave	ml. 4,00

Si tratta di un fabbricato tecnologico a servizio del corpo n. 6.

Come già accennato lo stesso risulta volutamente occultato grazie ai riporti di terra per la creazione della collinetta sovrastante.

Vista la funzione e 'la scarsa visibilità', la facciata risulta semplicemente rivestita in pannelli bianco zandobbio con serramenti, porte e portoni grigio scuro.

#### Impianto termico

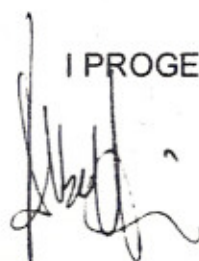
E' allo studio un'ipotesi di realizzazione di un impianto di cogenerazione a servizio del comparto.

Pertanto la progettazione degli impianti di riscaldamento seguirà le determinazioni assunte in proposito ed i dimensionamenti precisi delle singole unità.

#### Impianto elettrico

Valgono tutte le precedenti considerazioni sull'attuale impossibilità a determinare dimensioni finali dei lotti e tipologie delle attività che vi si insedieranno.

Milano, 30 gennaio 2009

I PROGETTISTI  


ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
E INGEGNERI  
CONSERVATORI  
DI MONZA E DELLA  
CITTA' DI MILANO  
  
ARCO

LA PROPRIETA'  
**ELDAR s r l**  
Via Gaetano Caspi, 9/11  
20134 MILANO  
C.F. 04904860151 - P.I. 00797000965