

ALLEGATO 35

Città di Paderno Dugnano

Provincia di Milano

Comune di PADERNO DUGNANO
UFFICIO PROTOCOLLO

12 FEB 2015

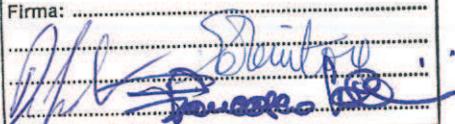
PROT. N°

Cat..... Cl.Fasc.

Piano Attuativo AT n.3/S2

interno all'Ambito di Trasformazione AT3

Via Marzabotto – Via Reali

	COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO di PADERNO DUGNANO
Seduta n. <u>2</u>	del <u>09/03/15</u>
Parere: <u>NEUTRO</u>	
Firma:	
	

Relazione Paesistica

Proprietà:

Immobiliare San Marco 5 SpA

20037 Paderno Dugnano (Mi) - via G. Pogliani 32

tel. 02.9181776 - fax 02.9186096

info@immobiliariesanmichele.it - www.immobiliariesanmichele.it

Tecnico incaricato:

Studio Associato De Simone

20037 Paderno Dugnano - via Cavour, 16

tel. 029182138

studio.desimone@legalmail.it

Sommario

Premessa.....	2
Inquadramento territoriale.....	3
Descrizione dell'area dell'intervento.....	4
Estratti di P.G.T.	5
Tracciati insediativi storici	12
Assetto del paesaggio attuale	12
L'area di progetto.....	13
Caratteri tipologici del progetto	16
Conclusioni.....	17

Premessa

L'intervento oggetto della presente relazione è costituito da un nuovo fabbricato ad uso produttivo, con parcheggi e recinzione, da edificarsi nel Comune di Paderno Dugnano (Mi), con Piano Attuativo, in via Marzabotto – via Reali.

Tale Piano Attuativo riguarda l'immediata attuazione (ora chiamata fase A), di una porzione significativa posta a sud dell'AT3 (sub-Ambito n.2, ora chiamato AT3/S2), di proprietà della Immobiliare San Marco 5 SpA, lasciando ad una seconda fase (ora chiamata fase B), con altro Piano Attuativo, la progettazione esecutiva della parte a nord (sub-Ambito n.1, ora chiamato AT3/S1), attualmente di altre proprietà (Metalli Preziosi, Comune di Paderno Dugnano, ...).

Inquadramento territoriale

L'area interessata dall'AT3/S2 confina verso Ovest con via Reali e con un canale secondario del Villoresi, a Nord ed Est con aree industriali, mentre a Sud (secondo il progetto esecutivo milanoserravalle - milanotangenziali riqualifica sp46 Rho - Monza - codice progetto 5017 - codice elaborato P00TRAPS00PP004C elaborato: progettazione stradale assi principali e viabilità secondarie asse principale planimetria di progetto 4 di 8) con una strada complanare in fregio alla nuova Rho-Monza.

La più prossima area residenziale è sita ad est, ad una distanza di 180 m dall' estremo est dell'ambito in oggetto.

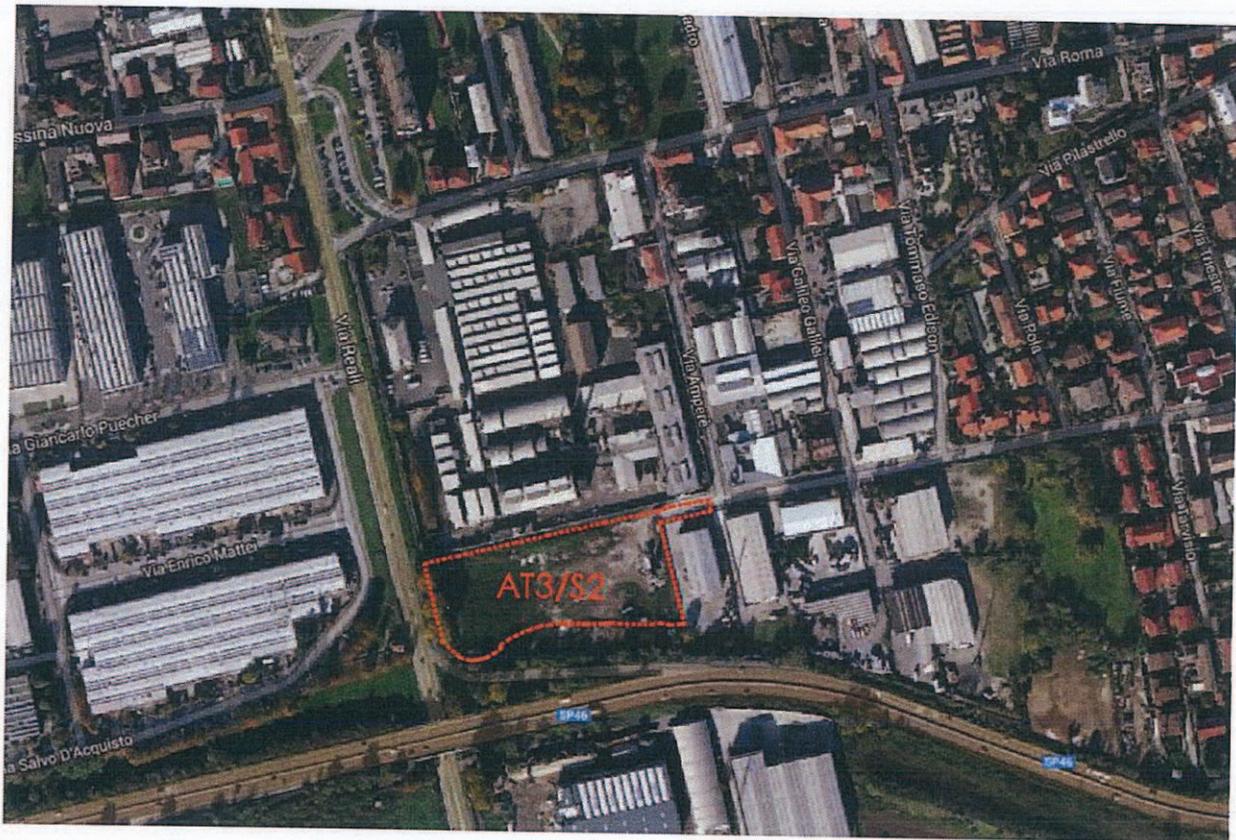


Fig. 1 Immagine satellitare con individuazione AT3

Descrizione dell'area dell'intervento

L'area oggetto di proposta di intervento di Piano Attuativo AT3/S2, posta tra via Marzabotto, via Reali e la Rho - Monza, è situata nella parte a nord della frazione "Villaggio Ambrosiano" del comune di Paderno Dugnano, al confine con la frazione di Paderno, si estende per una superficie di 10.574,50 m² (Superficie Territoriale – tav.06) ed interessa i seguenti mappali e porzioni di mappali:

foglio 44, mappale 233 e 213 parte, di proprietà della Imm.re S. Marco 5 Spa;

Di questi, mq. 8.926,28 sono destinati alla Superficie Fondiaria, mq.1.648,22 alla Superficie a Standard da cedere.

Il comparto AT3/S2 così identificato si presenta sgombro da costruzioni permanenti, con vegetazione costituita da alberi ed arbusti a confine con via Reali, in corrispondenza dell'argine del canale Villoresi secondario ed a confine con il raccordo Rho-Monza / via Reali.

Attualmente l'area si presenta abbandonata ed inutilizzata, all'interno di un contesto produttivo che presenta edifici industriali di varie dimensioni. L'intervento proposto porterebbe al completamento del tessuto edilizio esistente.

Estratti di P.G.T.

L'area oggetto dell'intervento è definita ambito di Trasformazione AT3/S2 all'interno dell'AT3 (asse Rho-Monza Nord) del P.G.T vigente. Le caratteristiche urbanistiche sono definite ai relativi articoli, dei quali si riporta stralcio:

DATI CARATTERISTICI AT3 – da PGT Vigente

Fermo restando che tutte le misure e le quantità dovranno essere riconfermate in ulteriore fase esecutiva, si elencano di seguito i dati caratteristici dell'AT3, così come rappresentati nelle tabelle QP del PGT vigente, al paragrafo 18.2.1 e 18.2.2 :

<i>Superficie Territoriale</i>	<i>mq.</i>	54.764,70
<i>Volume esistente</i>	<i>mc.</i>	146.399,00
<i>Densità attuale</i>	<i>mc./mq.</i>	2,5
<i>Vocazione funzionale</i>	<i>produttiva</i>	
<i>Indici ammessi</i>	<i>non si applica l'indice ma solo parametri edilizi</i>	
<i>Perequazione</i>	<i>non prevista</i>	
<i>Parametri edilizi di massima</i>	<i>H. max edifici 15 m (salvo parere comm. paesaggio e misure di mitigazione)</i>	

Si allegano di seguito estratti del Documento di Piano del PGT vigente

6.1.3. Ambito di trasformazione 3. Asse Rho-Monza nord

Lo stato attuale

Si tratta di un'area edificata destinata ad attività produttive.

Gli obiettivi di intervento

Riqualificazione del comparto in funzione della presenza dell'asse del trasporto pubblico (fermata di Paderno Dugnano);
Realizzazione di uno spazio pubblico a verde lungo l'asse della Comasina in funzione della connessione delle aree a verde localizzate a nord del comparto e del corridoio ecologico individuato lungo la Rho-Monza
Valorizzazione del canale lungo la Comasina.

Le vocazioni funzionali

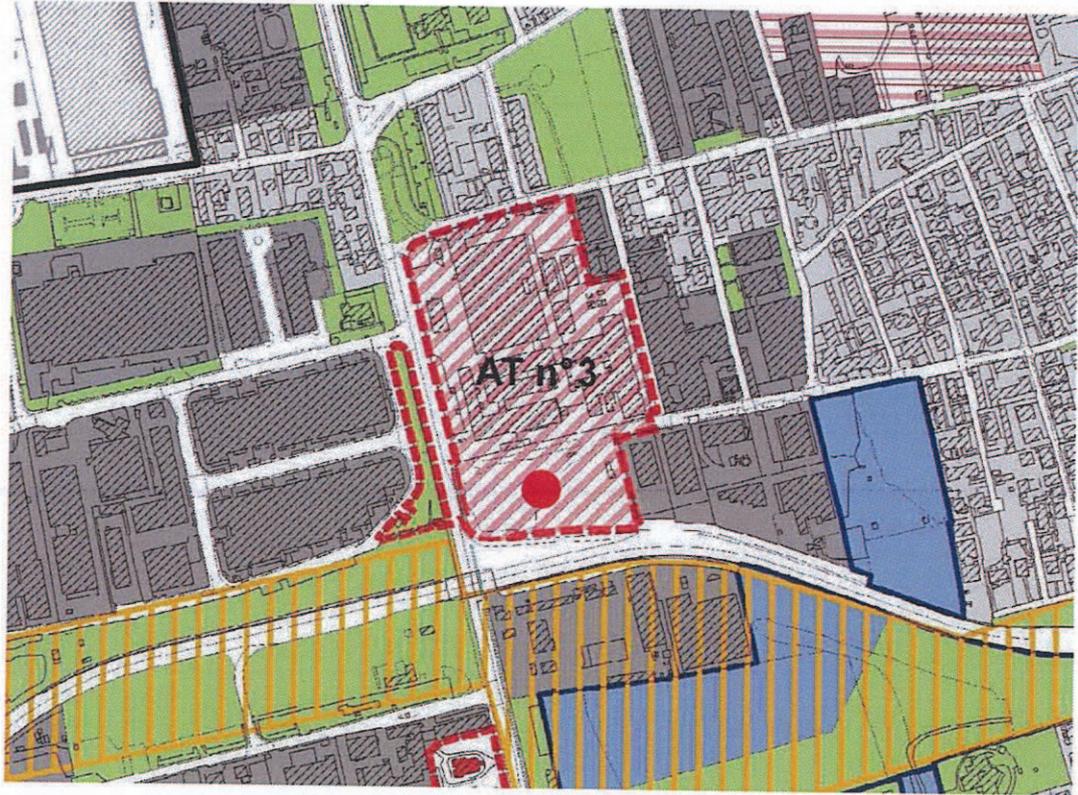
Vocazione funzionale: produttiva (P).

I parametri edilizi di massima

Altezza massima degli edifici pari a 15 m. Possono essere previste altezze maggiori salvo parere della Commissione Paesaggio e la realizzazione di misure di mitigazione (pareti, verdi, piano del colore, ecc.).

64 Le prescrizioni

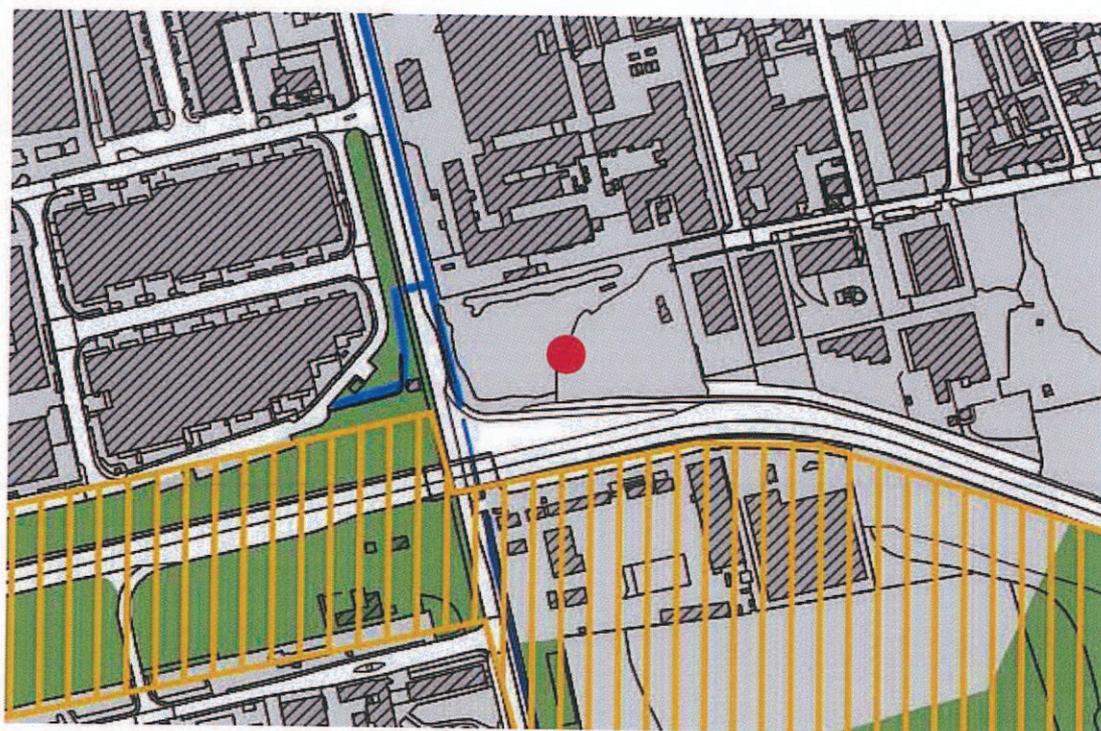
Le aree per servizi devono localizzarsi lungo via Roma (in prolungamento dell'area a verde esistente) e lungo l'asse della Comasina.
Durante l'iter di approvazione degli strumenti attuativi, in merito alla presenza del corridoio di salvaguardia del tracciato stradale della Rho-Monza dovranno essere seguite le indicazioni dell'ente competente la realizzazione del tracciato stesso.



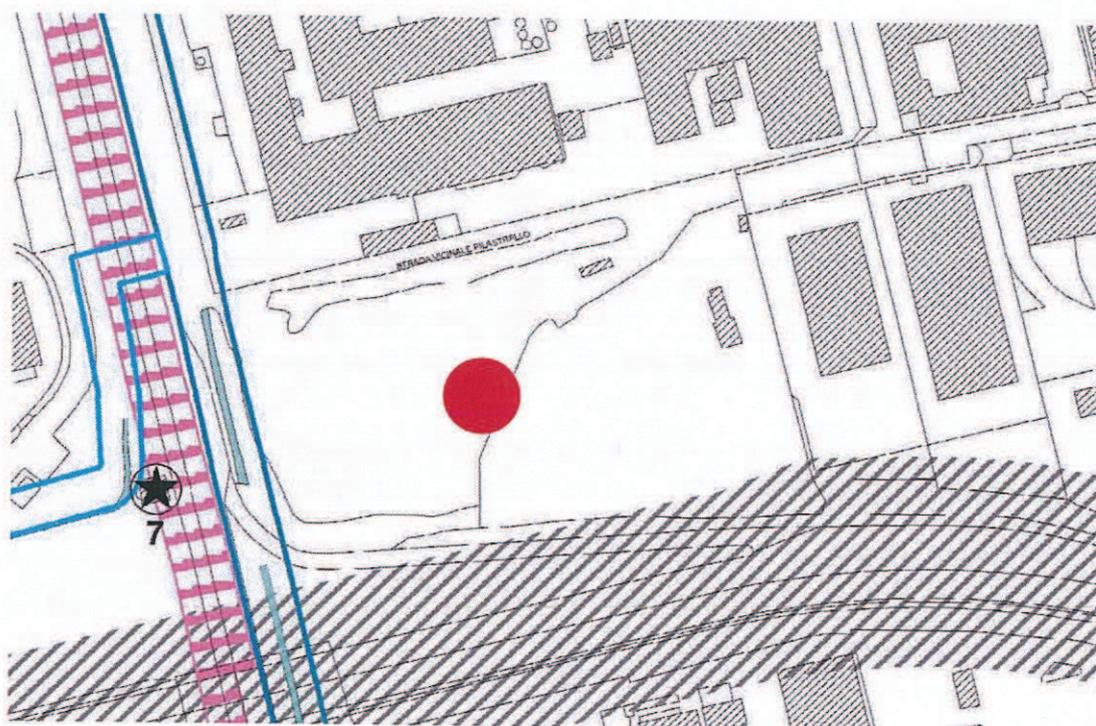
Tav. DP1 – carta previsioni di Piano



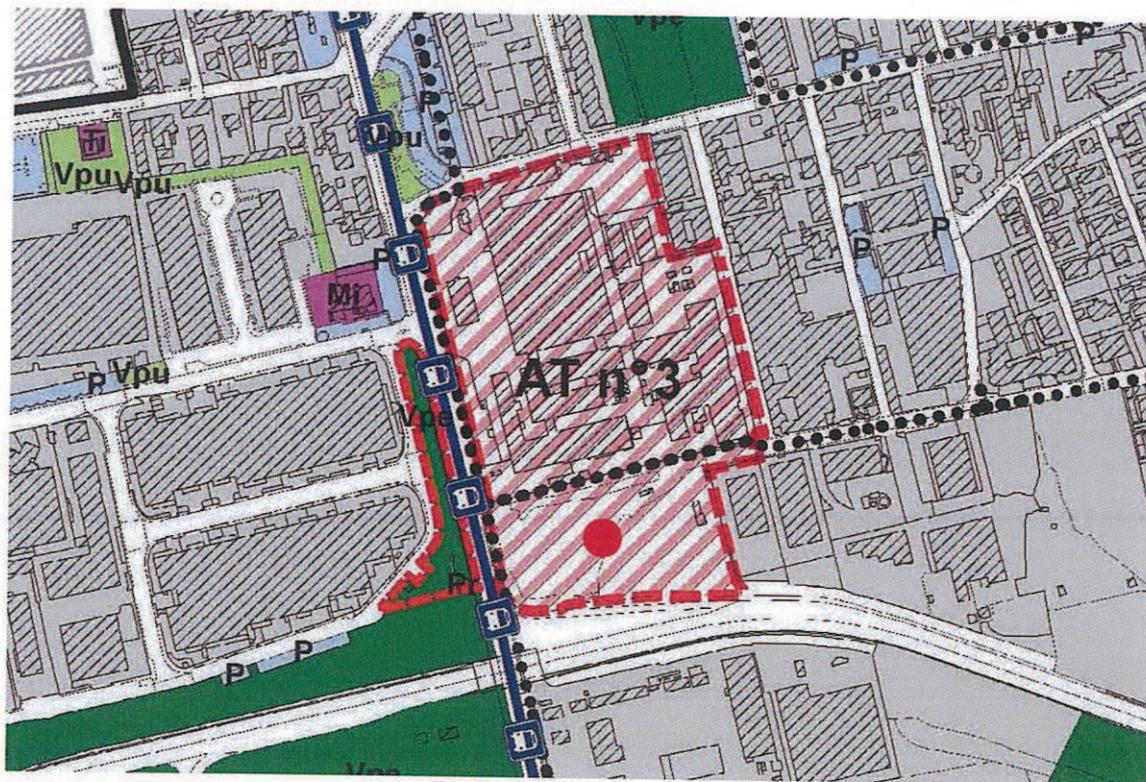
Tav. DP2 – scenari



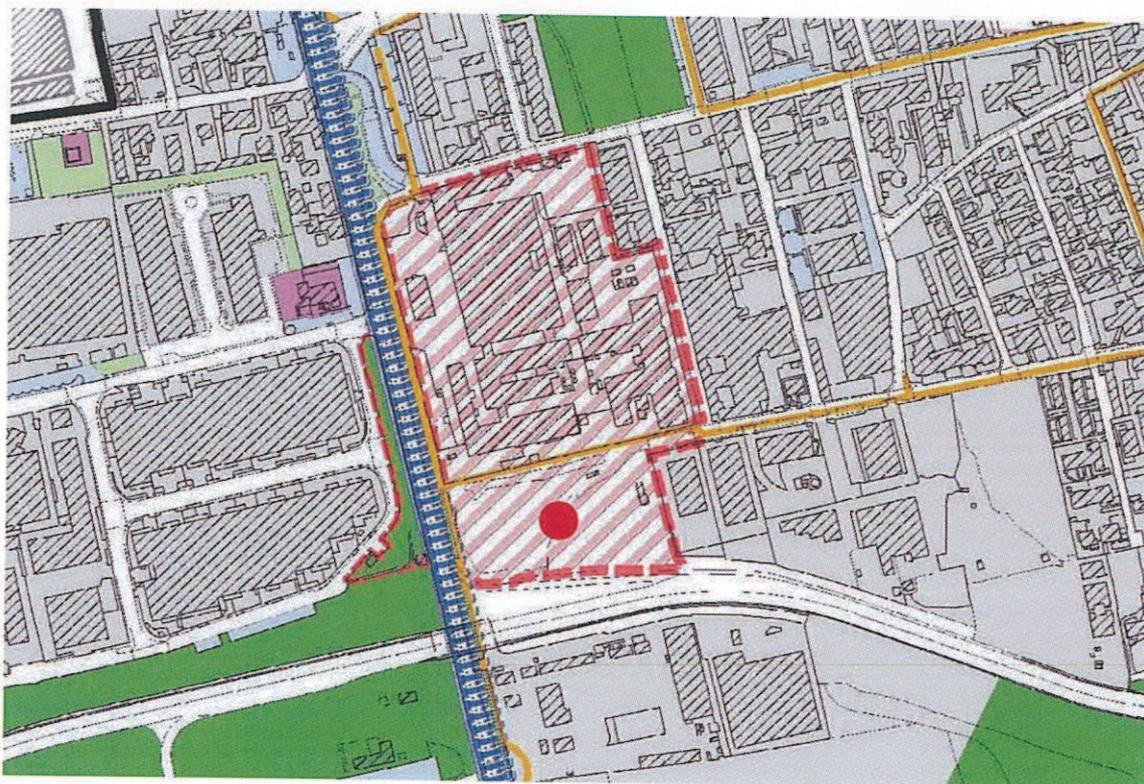
Tav. DP3 – rete ecologica



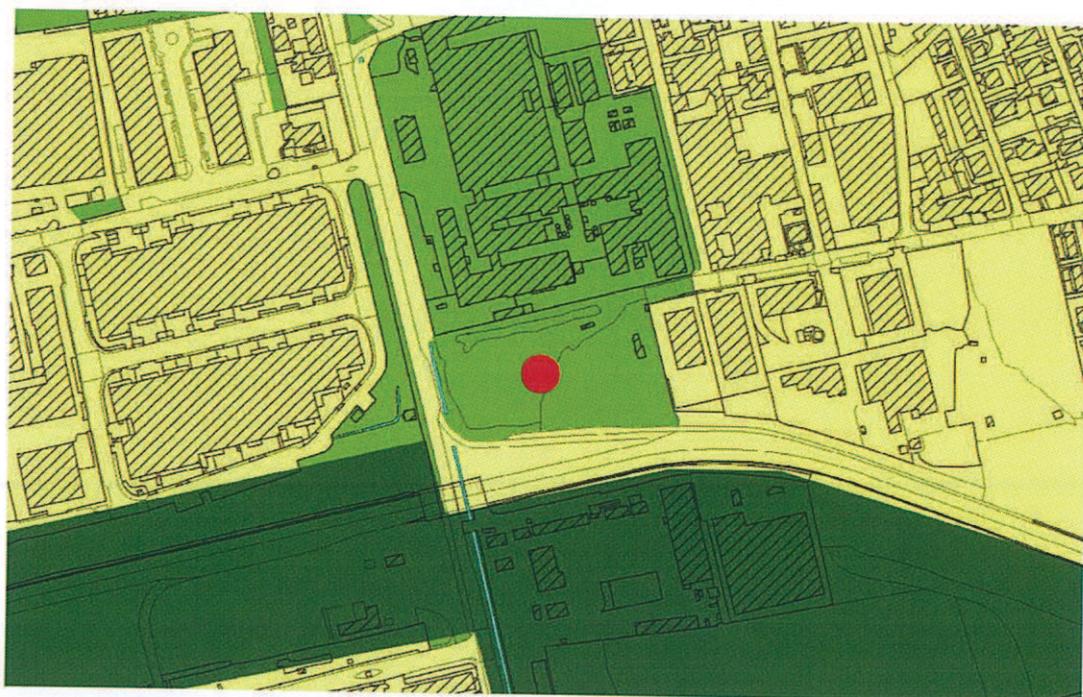
Tav. PdR1 – vincoli



Tav. PdS1 – servizi



Tav. PdS2 – percorsi ciclabili



Tav. PdR3 – sensibilità paesaggistiche

classi di sensibilità paesaggistica

	classe 5	molto elevata
	classe 4	elevata
	classe 3	media
	classe 2	bassa

Mentre, al capitolo 7 del Documento di Piano del PGT locale, vengono invece individuate

le sensibilità paesaggistiche, di cui si riporta estratto:

Ai fini della determinazione dell'impatto paesistico e dunque del confronto tra classe di sensibilità paesistica del sito e grado di incidenza del progetto, la classe di sensibilità paesistica è articolata in cinque giudizi qualitativi espressi secondo le indicazioni di livello regionale:

- sensibilità paesistica molto bassa*
- sensibilità paesistica bassa*
- sensibilità paesistica media*
- sensibilità paesistica elevata*
- sensibilità paesistica molto elevata*

E' stata elaborata la matrice di sensibilità paesaggistica che restituisce il percorso metodologico dal quale scaturiscono le Classi di sensibilità paesaggistica del territorio di Paderno Dugnano, e rappresentate nella specifica cartografia di piano (PdR3 - Sensibilità paesaggistiche).

Figura 7-1 Classi di sensibilità paesaggistica

sistemi	criteri	MORFOLOGICO STRUTTURALE	ESTETICO PERCETTIVO	SIMBOLICO	CLASSE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA	DI
I PAESAGGI E LUOGHI DELLE COMUNITÀ INSEDIATE						
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
BENI STORICI VINCOLATI		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
BENI STORICI TUTELATI DA PGT		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
EDIFICI STORICI ISOLATI		ELEVATO	ELEVATO	ELEVATO	ELEVATA	
AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO		ELEVATO	ELEVATO	ELEVATO	ELEVATA	
TESSUTO RESIDENZIALE DI RECENTE FORMAZIONE		BASSO	BASSO	BASSO	BASSA	
TESSUTO PRODUTTIVO		BASSO	BASSO	BASSO	BASSA	
AMBITI DI COMPLETAMENTO/OGGETTO DI PROVVEDIMENTI ATTUATIVI APPROVATI		BASSO	BASSO	BASSO	BASSA	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE		ELEVATO	ELEVATO	ELEVATO	ELEVATA	
LE AREE VERDI E SPORTIVE		ELEVATO	ELEVATO	ELEVATO	ELEVATA	
ALTRE AREE A SERVIZIO		BASSO	BASSO	BASSO	BASSA	
LE RISORSE AMBIENTALI						
GIARDINI E PARCHI STORICI		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
ALBERO MONUMENTALE		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
VARCHI RETE ECOLOGICA		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
PARCO DEL SEVESO		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
CORRIDOI ECOLOGICI FLUVIALI		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
AMBITO DEL FIUME SEVESO		MOLTO ELEVATO	ELEVATO	MEDIO	ELEVATA	
ASSE ECOLOGICO LAMBRO/ SEVESO/ OLONA		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
CORSE D'ACQUA MINORI		ELEVATO	ELEVATO	ELEVATO	ELEVATA	
IL PAESAGGIO RURALE						
AREE AGRICOLE STRATEGICHE		MEDIO	MEDIO	BASSO	MEDIA	
AREE AGRICOLE		BASSO	BASSO	BASSO	BASSA	
CASCINE		MOLTO ELEVATO	ELEVATO	ELEVATO	ELEVATA	
PLIS GRUGNOTORTO VILLORESI		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	

8

11

Dall'elaborato PdR3/sensibilità paesaggistiche cui sopra, si desume l'individuazione del lotto interessato in *Classe di sensibilità 4 = elevata*.

Non risultano invece vincoli significativi rispetto al PTCP Provinciale di Milano e ad altri Enti sovracomunali.

Tracciati insediativi storici

La zona interessata all'istanza di Piano Attuativo ha visto negli anni il progressivo importante sviluppo produttivo in fregio all'asse della via Reali, già via di collegamento primario, nonché alla via Marzabotto, più interna al centro urbano.

La presenza di grandi assi viari è sempre stata decisiva rispetto alle scelte dell'Amministrazione Comunale rispetto alla destinazione urbanistica dell'area. Infatti, nel corso degli anni è sempre stato riconfermato lo sviluppo prettamente industriale della zona, con integrazioni e completamenti, sempre con la medesima destinazione d'uso e/o compatibile con la stessa.

Assetto del paesaggio attuale

L'area nella quale si inserisce il Piano Attuativo e il relativo nuovo edificio produttivo, si trova in una zona quasi esclusivamente industriale, in un quartiere denominato "Villaggio Ambrosiano", nella zona sud del Comune di Paderno Dugnano (Mi). Il contesto paesaggistico adiacente all'area di progetto è il tipico paesaggio produttivo lombardo, con grandi edifici industriali prevalentemente a uno/due piani, associati a diverse realtà artigianali, più frammentate. Tale situazione urbanistica locale risulta anche fortemente segnata dalle grandi arterie viarie presenti e ora oggetto di riqualificazione.

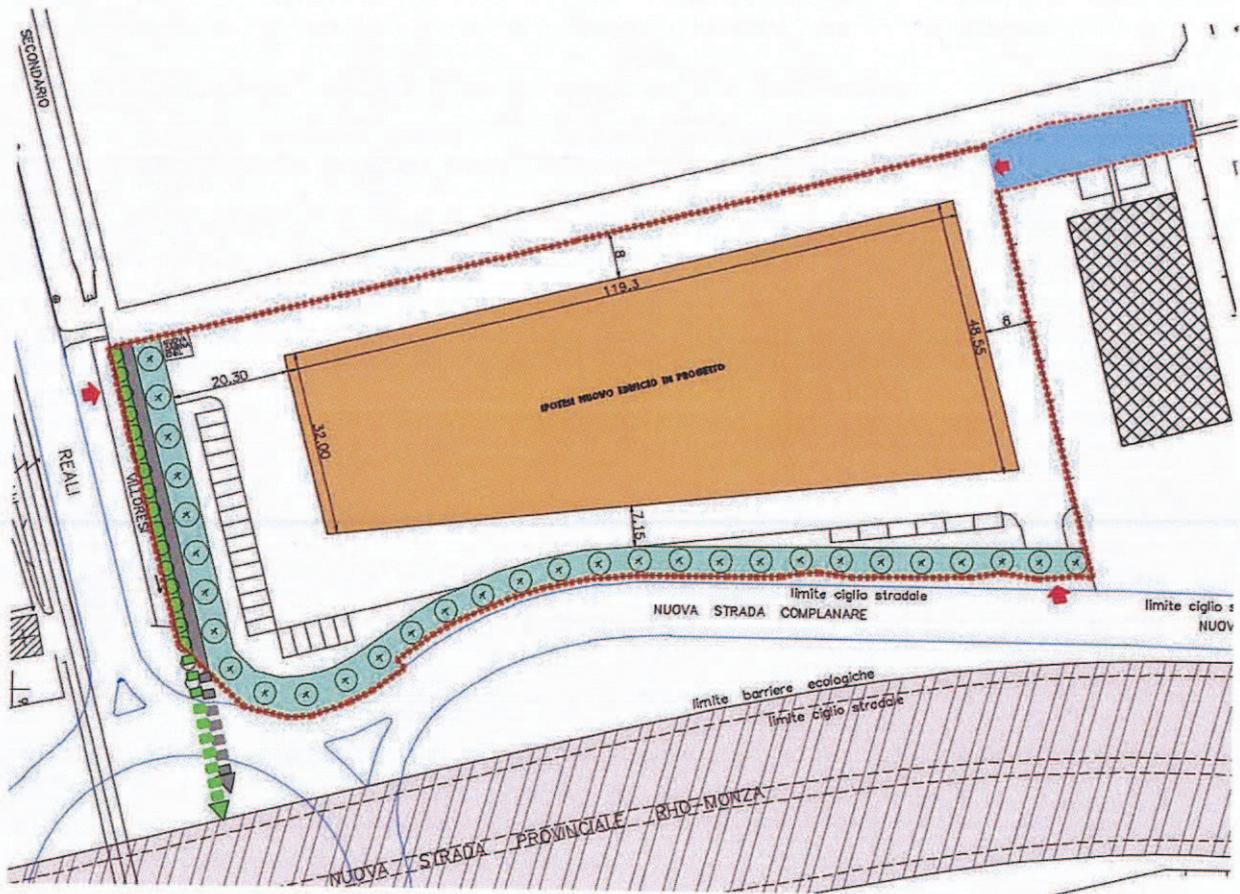
Il traffico veicolare principale, sulla via Reali (vecchia Comasina) è sempre molto intenso, mentre sulla via Marzabotto, sulla quale è previsto l'ingresso principale, è di modesta entità. A parte quanto sopraccitato, non esistono particolari situazioni di rilievo paesaggistico naturale degne di nota.

L'area di progetto

Il comparto AT3/S2 così identificato si presenta sgombro da costruzioni permanenti. E' presente vegetazione costituita da alberi ed arbusti a confine con via Reali, in corrispondenza dell'argine del canale Villoresi secondario ed a confine con il raccordo Rho-Monza / via Reali. L'ambito nel quale è inserito il comparto è di tipo urbano produttivo. Attualmente l'area si presenta abbandonata ed inutilizzata, all'interno di un tessuto produttivo che presenta edifici industriali di varie dimensioni. L'intervento proposto porterebbe al completamento dell'area.

I nuovi ingressi pedonali e carrabili sono stati previsti privilegiando la via Marzabotto.

Nel progetto di Piano Attuativo, in ottemperanza alle volontà espresse dell'Amministrazione Comunale di Paderno Dugnano, sono previste realizzazioni di nuove urbanizzazioni pubbliche esterne all'area fondiaria, consistenti nella esecuzione di un viale alberato con pista ciclopedonale in fregio alla via Reali e contestuale realizzazione di una nuova connessione verde sui lati ovest e sud.



**NUOVO AMBITO AT3/S2
(SUPERFICIE TERRITORIALE)**



IPOTESI DI NUOVO EDIFICIO AT n°3/S2



INGRESSI AL COMPARTO

AREE PER SERVIZI IN CESSIONE



CONNESSIONE VERDE



PISTA CICLOPEDONALE

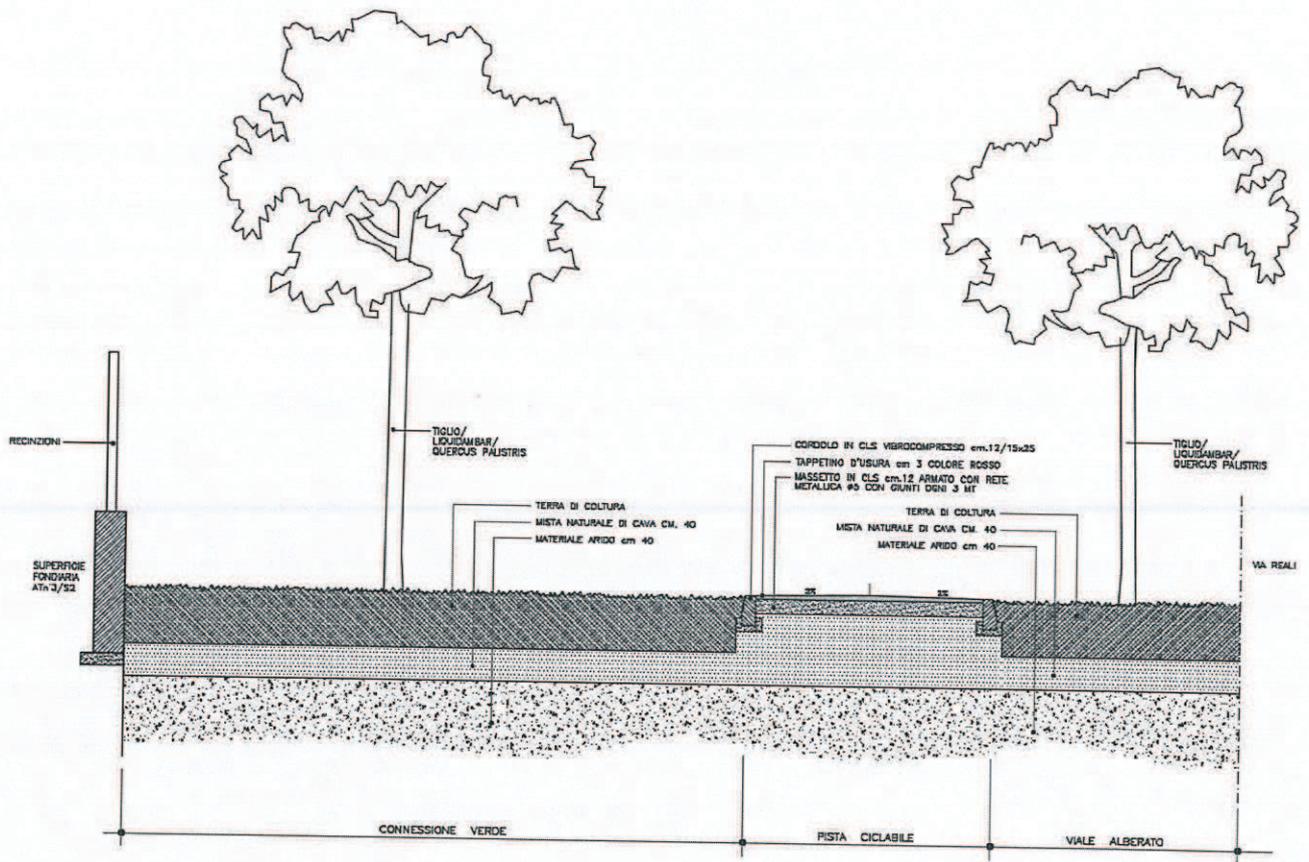


VIALE ALBERATO

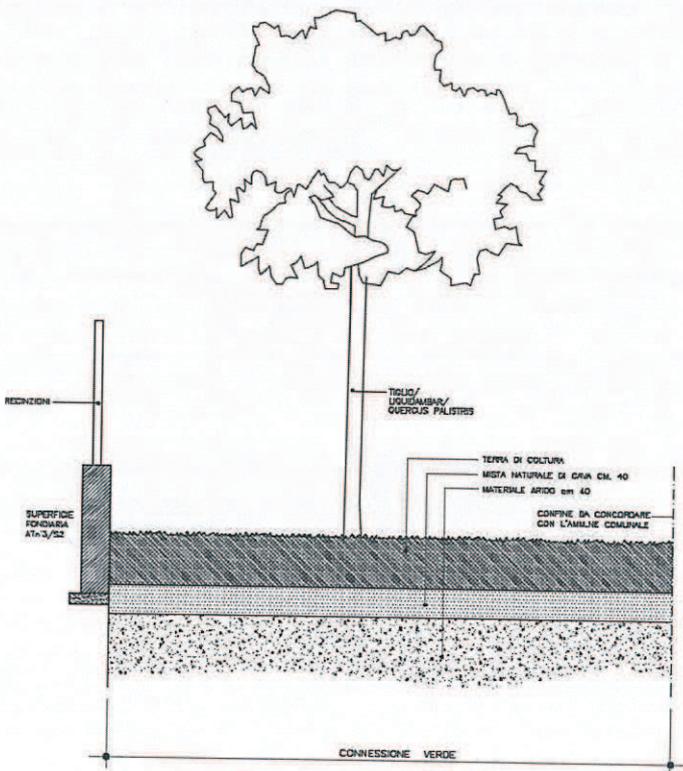


NUOVA SEDE STRADALE

N.B.
IL NUOVO EDIFICIO RAPPRESENTATO NEL PRESENTE
ELABORATO GRAFICO SI INTENDE PURAMENTE
INDICATIVO.
IL PROGETTO ESECUTIVO DI TALE EDIFICIO SARA'
PRODOTTO IN UNA FASE SEGUENTE



SEZIONE SU VIA REALI



SEZIONE SU RHO-MONZA

Caratteri tipologici del progetto

Il volume dell'edificio in progetto è collocato all'interno del lotto, a debita distanza dagli assi viari individuati. Gli ingressi al lotto saranno garantiti principalmente dalla via Marzabotto.

La planimetria generale del progetto evidenzia la semplicità del volume, i percorsi viabilistici interni ed esterni, funzionali sia all'attività da insediare, sia al nuovo sistema di connessioni viarie.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un nuovo edificio industriale costituito da un volume definito e regolare con all'interno corpi ad uffici al servizio della produzione, per un totale di circa 9.191,54 m² di superficie lorda di pavimento, su più livelli, ed un'altezza all'estradosso massimo di 15 metri.

L'edificio è posto con asse longitudinale est-ovest. I criteri progettuali sono ispirati dalla ricerca di luoghi produttivi flessibili e dalla creazione di spazi liberi esterni più ampi soprattutto verso i contesti maggiormente "sensibili" quali la Rho-Monza e la via Reali, verso i quali la connessione verde (che è parte degli standard pubblici in cessione insieme al nuovo viale alberato e alla pista ciclopedonale) costituisce ulteriore barriera visiva.

Per la struttura portante è previsto un telaio prefabbricato in cemento armato, con tenuta antisismica per edifici in zona 4. I solai, così come le partizioni di chiusura verticali, saranno sempre di tipo prefabbricato, con modalità costruttive conformi alle indicazioni dettate dai requisiti termici ed acustici necessari. La copertura piana, con struttura in cemento armato precompresso, sarà destinata prevalentemente all'alloggiamento degli impianti. Le partizioni esterne sono previste con prefabbricati prefiniti, serramenti e lattonerie in acciaio verniciato, secondo la normale tipologia industriale.

Conclusioni

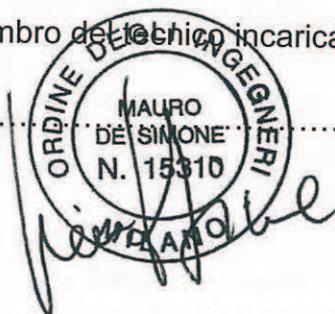
Il progetto recupera una situazione di apparente abbandono dell'area oggetto dell'intervento, proponendo una nuova edificazione in un assetto urbano quasi esclusivamente industriale, nel rispetto degli indici e dei parametri indicati dal PGT locale e delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale, con un intervento urbanisticamente significativo ma sostenibile e qualificante rispetto al contesto esistente.

Il sedime dell'unità edilizia non compromette viste e/o vincoli stradali, permettendo altresì un miglior ^{PE} assetto delle sedi stradali in fregio all'intervento, con la contestuale formazione di nuove connessioni verdi, di un viale alberato e di una nuova ciclopedonale, con generale miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, della sicurezza veicolare e delle persone in genere.

Paderno Dugnano (Mi), gennaio 2015

Firma e timbro del tecnico incaricato

.....



The stamp is circular with the text "ORDINE DEGLI INGEGNERI" around the perimeter. In the center, it reads "MAURO DE SIMONE" and "N. 15310". Below the stamp, there is a handwritten signature in black ink.