



Andrea Savio
architetto 

Comune di Paderno Dugnano

Via Grandi, 15

20037 Paderno Dugnano (MI)

richiesta di approvazione Piano Attuativo

AT6

progetto nuovo insediamento produttivo

richiedente:

TAGLIABUE S.p.A.

Via Valassina, 89/91 – Paderno Dugnano

relazione tecnica – descrittiva

Milano, Febbraio 2014

Via Gerolamo Morone, 6 – 20121 Milano
Tel. +39.02.798.198 – 02.760.12.454 – Fax +39.02.760.12.454

C.F. SVA NRM 59S06 F205J – P.IVA 12368410150

www.andreasavio.it

e.mail: **savio@andreasavio.it**

andrea.savio@polimi.it

PEC **savio.4636@oamilano.it**

La presente Relazione descrive i contenuti e le proposte progettuali riferite all'area definita come "AT 6" (Ambito di Trasformazione 6) dal P.G.T. vigente, che vengono sottoposte all'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Le previsioni urbanistiche per l'area in oggetto sono le seguenti:

tratto da:

Quadro progettuale del documento di Piano

Piano di Governo del Territorio P.G.T. (l.r. n° 12/2005)

6.2.1. Ambito di trasformazione 6. Via Mazzini

Lo stato attuale

Si tratta di un'area non edificata posta ai margini della Milano-Meda.

Gli obiettivi di intervento

Acquisizione gratuita di un'area da destinare a interventi di ricollocazione di attività produttive esistenti nel PLIS Grugnotorto-Villoresi e nella Città dello Sport.

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.).

In sede di pianificazione attuativa dovranno essere definiti gli interventi concorrenti alla qualificazione del PLIS, coerentemente al suo Programma Pluriennale di Attuazione.

Le prescrizioni

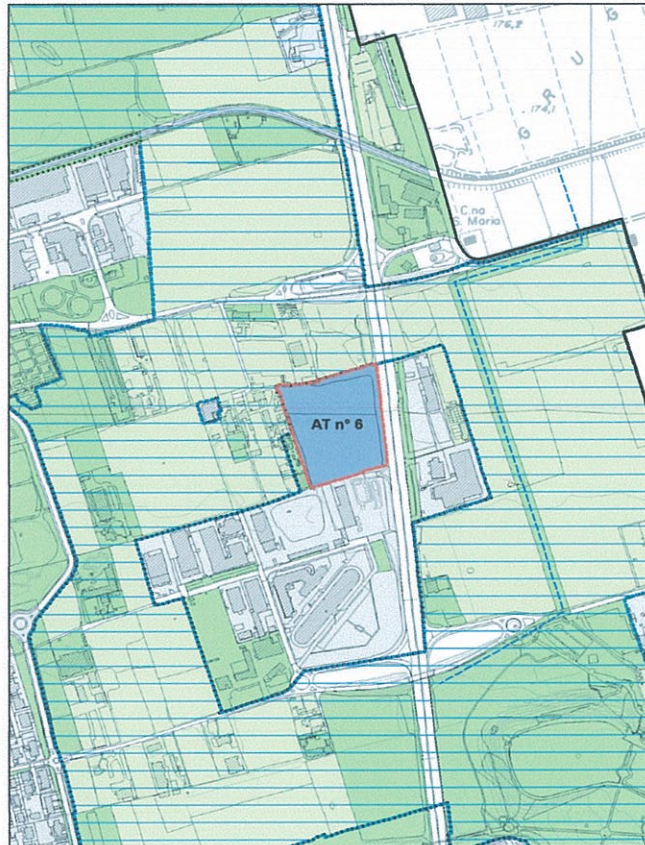
Almeno il 50% dell'ambito di trasformazione deve essere ceduto all'amministrazione comunale la quale utilizzerà l'area così quantificata per la ricollocazione di attività produttive esistenti all'interno della città dello sport o del PLIS Grugnotorto – Villoresi.

In alternativa alla ricollocazione delle attività produttive secondo quanto definito al precedente paragrafo, l'area oggetto di cessione obbligatoria potrà essere destinata all'ampliamento del PLIS Grugnotorto – Villoresi. L'efficacia delle indicazioni relative all'ambito di trasformazioni è subordinata al perfezionamento della procedura di riconoscimento della modifica del perimetro del PLIS.

Durante l'iter di approvazione degli strumenti attuativi, in merito alla presenza del corridoio di salvaguardia del tracciato stradale della Milano-Meda dovranno essere seguite le indicazioni dell'ente competente la realizzazione del tracciato stesso.

città di paderno dugnano

Figura 6-13 Scheda di Indirizzo per l'ambito di trasformazione 6. Stralcio della tavola DP1. Sintesi delle indicazioni di piano



76

Indicazioni ambiti di trasformazione

- ambiti di trasformazione
- aree non trasformabili a fini edificatori

- ipotesi di connessione viaria
- connessioni verdi (con finalità paesaggistiche e ambientali)

- viale alberato

- localizzazione preferenziale delle aree a servizi

- nuclei di antica formazione e cascine

- aree per servizi

- consolidato

- Pils Grugnotorto Villorese (vigente)

- Pils Grugnotorto Villorese (proposta)

- Parco Seveso

La proposta di Piano Attuativo avanzata dalla TAGLIABUE S.p.A. rispetta le prescrizioni del PGT e indica una superficie di cessione pubblica di dimensioni superiori al 50% dell'estensione dell'area di proprietà, il tutto come precisato nella planimetria allegata, che costituisce lo schema di assetto preliminare approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 206 del 21.11.2013.

La restante superficie, posta in diretta continuità con le aree sulle quali sono già insediate le attività della Tagliabue S.p.A., sarà accessibile, attraverso le aree predette, dalla Via Valassina.

Il progetto di trasformazione prevede l'insediamento di un fabbricato destinato alle attività del richiedente e, in particolare, comprenderà:

- deposito materiali di lavoro al Piano Terreno;
- autorimessa per i mezzi di servizio della Ditta;
- uffici.

Le caratteristiche dimensionali del progetto (definibili oggi, in sede di progettazione urbanistica e che saranno oggetto di precisazione in fase di progettazione edilizia) sono le seguenti:

- S.L.P. = mq 5.000,00 circa
- altezza fabbricato = m 15,00 – m 19,00 (volume scala e ascensore = richiesta di deroga)
- n° piani = deposito e autorimessa su 2 piani
= uffici su 3 piani fuori terra

Fin d'ora si richiede deroga per l'altezza del volume contenente i collegamenti verticali.

La maggiore altezza di tale volume è dovuta alla necessità di garantire l'accesso della scala e del montacarichi al piano di copertura.

Sull'intero piano di copertura verranno, infatti, installati pannelli fotovoltaici, per la manutenzione dei quali risulta indispensabile poter disporre del collegamento (tra Piano terreno e Piano Copertura) offerto da scala e montacarichi.

Con procedura separata è già stata presentata a Codesto Comune la Relazione attinente alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) chiedendo la verifica della non assoggettabilità del progetto.

Il nuovo fabbricato della Tagliabue S.p.A. sarà destinato a deposito di materiali di lavoro (connessi all'attività della Ditta, la quale si occupa di progettazione, costruzione e manutenzione di impianti) e a uffici (progettazione – gestione – amministrazione).

L'edificio, a forma di "L" avrà accessi dalla corte centrale (per quanto riguarda il deposito e l'autorimessa) e dalla testata Sud (uffici).

reti impiantistiche

Il sistema di raccolta delle acque dell'autorimessa sotterranea così come quella del piazzale di manovra al piano terreno sarà realizzato nel rispetto della normativa vigente in materia.

Le acque piovane, ad eccezione di quelle che interesseranno la copertura del fabbricato, saranno smaltite nel terreno mediante pozzi perdenti.

Le acque raccolte all'interno dell'autorimessa del piano interrato verranno convogliate in adeguati disoleatori.

Gli scarichi di fognatura saranno collegati al collettore comunale presente in Via Valassina.

Il progetto prevede, nel rispetto di quanto indicato nel "Regolamento comunale sul risparmio energetico, integrazione fonti energetiche rinnovabili e certificazione energetica degli edifici" – scheda 5.3 - la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque piovane che saranno poi utilizzate per l'irrigazione delle superfici a verde dell'area di proprietà o per attività di generico lavaggio degli spazi esterni pavimentati.

Le altre reti impiantistiche (energia elettrica – gas – telefonia) seguiranno analogo tracciato dei collegamenti fognari per andarsi a connettere con i sotto servizi presenti in Via Valassina.

acustica

L'edificio in progetto (deposito + uffici) non rappresenta fonte di rumore significativa: fungerà anzi da schermo per le aree poste a Ovest dell'area nei confronti del rumore prodotto dalla super strada Milano-Meda.

Si segnala che è già stata consegnata a Codesto Comune (unitamente alla documentazione inerente la verifica VAS) la valutazione previsionale di impatto acustico a firma dell'ing. Marcello Brugola, nella quale si afferma che, nelle condizioni di esercizio previste dal progetto, saranno rispettati i limiti acustici imposti dalla normativa vigente.

aria

L'attività insediativa in progetto – stante la destinazione descritta - non provocherà alcun incremento dell'inquinamento dell'aria.

classe geologica

Con riferimento alle "Norme geologiche di piano", l'area in oggetto risulta collocata nella "Classe 2a – Piana fluvio-glaciale". Si dichiara, pertanto, la compatibilità tra le caratteristiche dell'opera in progetto ed il classamento comunale in materia geologica dell'area.

Prima della fase esecutiva si procederà all'esecuzione dei previsti rilevamenti geologici di dettaglio ed alle prove geotecniche in modo da determinare l'effettiva capacità portante del terreno e dimensionare, di conseguenza, le strutture di fondazione del fabbricato.

mobilità

Sotto il profilo della mobilità, la realizzazione del fabbricato in progetto non altera in modo apprezzabile gli aspetti della mobilità poiché costituirà una razionalizzazione delle attività esistenti.

In particolare l'autorimessa servirà a contenere in modo ordinato i mezzi aziendali che oggi sostano sugli spazi di superficie esistenti nell'area adiacente, dove è già insediata la TAGLIABUE S.p.A.

L'aumento dei fattori di mobilità dovrebbe, dunque, in futuro essere limitato e condizionato al previsto incremento occupazionale dell'Azienda.

contestualizzazione del nuovo edificio – rapporto con il paesaggio

Il progetto di edificazione si inserisce in un quadro di sviluppo degli insediamenti produttivi localizzati lungo l'importante asse di traffico rappresentato dalla Milano-Meda.

In questo senso, il nuovo fabbricato dovrebbe integrarsi correttamente con un sistema di utilizzo del territorio già in essere, e rispondente agli indirizzi del Piano urbanistico.

Quanto si produrrà in termini di modifica degli aspetti paesistici comporterà il consolidamento di un'immagine legata al settore produttivo distribuito lungo l'asse della Milano-Meda.

L'impatto del nuovo insediamento produttivo risulterà comunque mediato, rispetto al tracciato autostradale, in considerazione dell'arretramento consistente dello stesso – con interposta fascia a verde - rispetto al limite della strada.

Le schematiche simulazioni 3D allegate ai disegni di progetto, confermano quanto sostenuto poc'anzi per ciò che riguarda l'inserimento volumetrico del fabbricato nel contesto esistente. Gli aspetti di qualificazione formale sono rimandati alla fase di progettazione edilizia dell'intervento.

interventi di mitigazione

Recependo le indicazioni contenute nella Deliberazione della Giunta Comunale – n 206 del 21.11.13 - di approvazione dello “schema di assetto preliminare” il progetto prevede di introdurre degli elementi di mitigazione, alberature e siepi, lungo il lato Ovest dell'area di progetto. In particolare verrà messo a dimora un triplo filare di alberi ed arbusti in posizione centrale del confine Ovest ed in corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest dell'area. La sagoma della superficie a verde di progetto è irregolare ma ciò è dovuto alla necessità di salvaguardare la viabilità di progetto interna all'area.

Sempre lungo la fascia Ovest, delle siepi di Lauroceraso (*Prunus Laurocerasus*) garantiranno una buona schermatura a verde nei tratti privi di alberi.

Ancora di Lauroceraso sarà la siepe posta lungo il confine Sud dell'area.

Per quanto l'area di cessione, si propone di creare, lungo i lati Ovest e Nord, delle fasce di mitigazione costituite da triplo filare di alberi ed arbusti, il tutto come meglio descritto negli elaborati grafici allegati.

Questa proposta tiene conto anche della richiesta avanzata dal Comune, che sarà recepita in termine di accordo nella convenzione che accompagnerà l'atto urbanistico, di affidare, la manutenzione dell'area di cessione (che sarà garantita dall'operatore fino alla realizzazione da parte dell'Amministrazione degli obiettivi pubblici programmati e comunque non oltre sei anni, pari alla durata dell'atto convenzionale).

Per quanto riguarda la richiesta di accesso al compendio immobiliare in cessione pubblica formulata nella deliberazione di Giunta citata, la Tagliabue S.p.A. dichiara la propria non disponibilità motivata da ragioni di sicurezza che la Ditta stessa è tenuta ad osservare in ragione della specifica attività svolta.

oneri di urbanizzazione – opere a scomputo oneri

Il conteggio degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in oggetto sarà precisato nello specifico documento che costituirà allegato alla documentazione per la richiesta di autorizzazione edilizia alla costruzione. Il conteggio degli oneri terrà in considerazione anche la maggiorazione del 5% destinata al Fondo per Aree Verdi istituito dalla Regione Lombardia per interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto.

Come è precisato nella bozza di Convenzione proposta dall'operatore, si richiede di poter considerare, come opere a scomputo oneri, i costi per la realizzazione delle opere di mitigazione richieste dalla Deliberazione della Giunta Comunale n° 206 del 21.11.13, ed i costi di manutenzione dell'area di cessione pubblica che dovranno essere sostenuti dall'operatore fino alla realizzazione da parte dell'Amministrazione degli obiettivi pubblici programmati e comunque non oltre sei anni, pari alla durata dell'atto convenzionale.

Unitamente alla bozza di convenzione viene consegnato, a tal proposito, un preventivo di spesa, con il dettaglio delle opere da eseguire, per la realizzazione delle fasce di mitigazione e per la manutenzione annuale dell'area di cessione.

Milano, Febbraio 2014

arch. Andrea Savio 