

SEMP S.r.l.

PERO (MI), via Archimede n. 7 - C.A.P. 20016 - Tel. 02.3395141 Fax. 02.33951429
email: ufficio.segreteria@semp.it

OGGETTO

SEMP 5
AMPLIAMENTO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
PERO (MI), via Archimede 7

PROGETTISTI

BELTRAMI ARCHITETTURA E INGEGNERIA S.r.l.

CREMONA, via Palestro n. 28 - C.A.P. 26100 - Tel. 0372.450233 Fax. 0372.801659
email: info@baisrl.net

PRR Architetti

SARONNO (VA), via A. Ramazzotti n. 4H - C.A.P. 21047 - Tel. 02.9600041 Fax. 02.96368843
email: info@prrarchitetti.it

2	05.07.2017	Modifica progetto aree esterne	nf	MB
1	09.06.2016	REVISIONE N. 1	nf	MB
0	23.11.2015	PRIMA EMISSIONE	nf	MB
REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATORE	CONTROLLO


LIVELLO DELLA PROGETTAZIONE S.U.A.P. IN VARIANTE AL P.G.T.	FILE
--	------

AMBITO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICO	ALLEGATO N°
--	-------------

STATO ATTUALE / STATO DI PROGETTO / STATO SOVRAPPOSTO STATO DI PROGETTO	SCALA -
---	-------------------

TIPOLOGIA ELABORATO RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA	TAVOLA N° D.02
--	--------------------------

TIMBRO E FIRMA DEI PROGETTISTI Dott. architetto Massimiliano Beltrami Sezione A Settore ARCHITETTURA  Anno iscrizione: 1995 n. 394 ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI CREMONA	ELABORATO EMESSO DA  Arch. Sara PINETTA n. 1853 ORDINE ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI ALESSANDRIA	Dott. architetto Massimiliano Beltrami Sezione A Settore ARCHITETTURA  Anno iscrizione: 1995 n. 394 ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI CREMONA
---	---	--

FIRMA DEL COMMITTENTE 

INDICE

1.	PROGETTO DELLE AREE ESTERNE E DEL VERDE	2
1.1	VALORIZZAZIONE DELLE PREESISTENZE STORICHE E PAESAGGISTICHE	2
1.2	SISTEMA DEL VERDE E DEGLI SPAZI APERTI	3
1.3	INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	4
1.4	INTERVENTI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE	5
1.5	DATI RIASSUNTIVI DI PROGETTO	6
2.	PROGETTO DEI NUOVI EDIFICI.....	7
2.1	EDIFICIO INDUSTRIALE	7
2.2	LOGISTICA.....	7
2.3	EDIFICIO "CERNIERA"	7
2.4	SOPRALZO	8

1. PROGETTO DELLE AREE ESTERNE E DEL VERDE

1.1 VALORIZZAZIONE DELLE PREESISTENZE STORICHE E PAESAGGISTICHE

Partendo dall'analisi dei luoghi e delle sue emergenze storiche e paesaggistiche, il progetto, sia nella sistemazione degli spazi aperti, sia nella disposizione dei nuovi edifici, ha tra i suoi obiettivi la valorizzazione di tali presenze in modo da preservarne l'integrità e la possibilità di ulteriore sviluppo e crescita.

In particolare, si prevede la valorizzazione delle due querce monumentali situate in prossimità del nuovo ingresso al lotto da via Galilei che saranno ampiamente visibili dallo spazio pubblico pur rimanendo interne alla proprietà e la realizzazione di un'ampia area verde sul lato adiacente la cascina Pioltina. Tale fascia sarà piantumata con essenze, quercus robur fastigiata, che nella loro forma ricordano i filari di pioppi cipressini caratterizzanti il mosaico del tessuto agricolo lombardo alternati ad altri alberi e arbusti autoctoni che mitigano anche sul piano inferiore l'impatto del nuovo parcheggio e ricreano una fascia boscata seppur di dimensioni contenute.

Tale ambito oltre a costituire una fascia di mitigazione nei confronti della cascina, unitamente all'area a verde che prosegue il filare diagonale di piante del parco di via Galilei, lega l'area di progetto al resto del sistema del verde. L'intervento si pone quindi non come una cesura ma, pur nella necessità delle nuove funzioni, come elemento di continuità e legame con l'intorno.

Il filare lungo il confine ovest del lotto di intervento si interrompe nella porzione nord in corrispondenza dei due esemplari monumentali di quercia tutelati, al fine di fornire alle piante il dovuto spazio e visibilità.

A seguito del Decreto Dirigenziale di Città Metropolitana di Milano R.G. n. 5255/2017 del 15/06/2017 in cui è stata decretata valutazione di compatibilità rispetto al PTCP condizionata al recepimento di alcune prescrizioni, sono state apportate alcune modifiche al progetto atte a tutelare e valorizzare maggiormente le preesistenze storiche e paesaggistiche. In particolare, la fascia arborea arbustiva posta tra la Cascina Pioltina e il futuro parcheggio per autoarticolati di cui sopra è stata allargata di ulteriori 5 m e sono state apportate variazioni nella zona del nuovo ingresso su via G. Galilei al fine di garantire l'individuazione di una fascia di rispetto non inferiore a 7 m per ciascuna quercia monumentale. Tali variazioni sono state possibili grazie ad una attenta rivalutazione del dimensionamento delle aree di manovra degli autoarticolati, che ha portato alla rinuncia ad una delle due corsie di accesso al parcheggio, all'eliminazione del corsello per il parcheggio delle automobili situato vicino all'ingresso ed alla traslazione della

linea di recinzione inizialmente progettata. Sarà inoltre realizzato un filare arbustivo lungo il margine occidentale del parcheggio per autoarticolati.

Le nuove recinzioni, in accordo con il R.E. del Comune di Pero (art. 53), manterranno l'altezza massima consentita pari a 2,50 m per le zone industriali. La recinzione esistente lungo il confine nord-est è un manufatto industriale in calcestruzzo, con maglia rombi, non sempre in buono stato di conservazione. Le nuove recinzioni dovranno invece prevedere una maggiore continuità con il linguaggio e i materiali della cascina: pur lasciando la definizione alle successive fasi progettuali, si possono ipotizzare muri intonacati, pilastri in mattoni e parti metalliche in corten che nei colori caldi stabiliscono un legame con l'edificio agricolo.

1.2 SISTEMA DEL VERDE E DEGLI SPAZI APERTI

Il progetto del verde e degli spazi aperti riguarda sia spazi pubblici sia quelli privati interni al lotto. Per quanto riguarda i primi si prevede infatti, per le parti in cessione antistanti la proprietà lungo la via G. Galilei, il ridisegno delle aiuole spartitraffico (per consentire il transito dei mezzi pesanti in ingresso ed uscita dal lotto di proprietà) con nuove alberature, il ripristino degli elementi stradali, attualmente non in buono stato di conservazione, l'integrazione, per la parte interessata, dell'illuminazione della strada, attualmente assente nel tratto considerato, in continuità con il resto della via.

Nell'area in cessione verranno realizzate nuove aree verdi e nuovi percorsi ciclopedonali sia in continuità con il tratto già riqualificato della strada sia di collegamento con la rete dei percorsi interni al parco pubblico. Le aree a verde cedute lungo via Galilei collegano funzionalmente e percettivamente la cascina Pioltina con il parco Sirec permettendo al nuovo intervento di non essere un punto di cesura dello spazio aperto e pubblico..

All'interno dell'area privata il tema delle sistemazioni a verde informa sia gli spazi aperti sia gli spazi edificati; oltre a quanto sopra già descritto anche nelle parti di nuova edificazione, sono previste parti sistemate a verde: la copertura del nuovo edificio produttivo e di stoccaggio sarà infatti realizzata con un sistema di verde estensivo, mentre, nella terrazza a parcheggio, oltre ad alcune aiuole, si prevede la realizzazione di una pergola con rampicanti sia per ombreggiare le auto sottostanti sia per minimizzare l'impatto del nuovo edificio verso la cascina.

Con riferimento alla delimitazione riportata nella D.d.u.o. 24 ottobre 2014 n. 9879 "Misure fitosanitarie e delimitazione del territorio della Regione Lombardia in applicazione del Decreto Ministeriale 12 ottobre 2012 "Misure d'emergenza per impedire l'introduzione e la diffusione di *Anoplophora chinensis* (Forster) nel territorio della Repubblica italiana" risulta che l'ambito di

progettazione ricade nella Zona cuscinetto "...delimitata a Sud dal confine comunale di Milano e a Nord dalla via Figino, via Buonarroti e ad Est da via Keplero".

Il progetto prevede l'introduzione di nuove essenze selezionate fra quelle compatibili secondo le direttive prescritte dalle sopra citate normative.

1.3 INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

La trasformazione dell'area boscata e la presenza del parco pubblico tutto intorno alla proprietà impongono la progettazione di interventi di mitigazione di carattere ambientale oltre a quelli di mitigazione paesaggistica previsti per il confronto con la cascina Pioltina.

Tali interventi si possono valutare con riferimento agli aspetti che fanno parte degli indicatori delle valutazioni ambientali.

SUOLO

L'intervento di ampliamento delle attività produttive e degli uffici, come già evidenziato, prevede di concentrare gli incrementi volumetrici nel lotto originariamente edificato, con un ampliamento dell'edificio esistente. In questo modo l'area di nuova acquisizione risulta sostanzialmente libera, in quanto non edificata.

Il lotto di nuova acquisizione ospiterà il nuovo ingresso all'intero comparto, i parcheggi degli autotreni nonché parte dei parcheggi auto.

Parte dei parcheggi auto saranno posizionati sulle coperture del corpo di nuova costruzione a quota + 5.30. Questa scelta, non occupando per i servizi e le funzioni necessarie all'azienda parti di suolo e spazio aperto, bensì una struttura già prevista di edificazione, conferma una strategia di utilizzo parsimonioso del suolo.

Fatta eccezione per l'area di sosta e manovra degli autotreni gli spazi aperti sono trattati a verde con aree filtranti e permeabili: anche nell'area del parcheggio auto a raso vicino all'ingresso si è optato per una pavimentazione di tipo drenante in masselli autobloccanti.

ACQUA

Come sopra detto, il progetto propone di ridurre il più possibile le superfici non drenanti anche al fine di facilitare il naturale assorbimento e smaltimento delle acque meteoriche. Questo obiettivo, oltre che con la sistemazione delle aree a terra, viene perseguito anche con la realizzazione di una copertura con verde estensivo sopra il nuovo edificio produttivo.

Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche degli edifici e dei parcheggi sarà approfondito nelle successive fasi di progettazione.

ARIA

Il progetto prevede un transito di mezzi analogo a quello odierno poiché il piazzale esistente viene solo traslato in modo da lasciare l'area libera per la nuova edificazione. Lo spostamento dell'ingresso principale su via Galilei consente l'utilizzo di una strada con un calibro già adeguato e insiste nel medesimo isolato non creando quindi un aggravio della qualità dell'aria. Lo spostamento dell'ingresso inoltre rende più facile l'uso dei mezzi pubblici sia per gli addetti già presenti sia per quelli previsti a seguito dell'ampliamento dell'attività.

All'interno del lotto la sostituzione dell'area boscata riguarda una macchia di alberi di età giovane quindi con uno scarso apparato fogliare e inoltre con uno stato di degrado avanzato.

La previsione di realizzare negli spazi liberi un giardino, ed in particolare la scelta di piantumare alberi dall'apparato fogliare consistente unitamente alla scelta di integrare ove possibile il costruito con il verde (tetto giardino, pergola auto al piano +5.30, muro verde della rampa) costituiscono azioni che consentono di migliorare la qualità dell'aria.

CLIMA - TEMPERATURA

L'integrazione e l'alternanza nel progetto dell'edificio di parti costruite con parti sistemate a verde, nonché la presenza di ampie aree verdi a giardino nelle sistemazioni esterne dei parcheggi, favoriscono e regolano il controllo dell'innalzamento della temperatura nella stagione estiva cercando di limitare i fenomeni di "isola di calore" dovuti alla presenza delle aree edificate.

1.4 INTERVENTI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

L'area boscata esistente che il progetto prevede di trasformare per realizzare la nuova area produttiva, dovrà essere compensata secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Pur rimandando alla documentazione specialistica allegata al progetto di trasformazione del bosco, si riportano di seguito le aree individuate per le compensazioni:

- parco di via Galilei, (vedi porzioni individuate negli elaborati grafici) con l'obiettivo di riqualificare il sistema del verde dell'intero comparto oltre che il parco stesso;
- aree pubbliche a verde presso la frazione di Cerchiate (vedi porzioni individuate negli elaborati grafici) con l'obiettivo di completare il progetto di forestazione urbana e individuare aree per altri utilizzi quali aree gioco o spazi per orti urbani.

1.5 DATI RIASSUNTIVI DI PROGETTO

A conclusione dell'esposizione si riportano nella tabella seguente i dati salienti di progetto:

Aree di sosta		
<i>parcheggi auto interni al confine di proprietà</i>	<i>n.8</i>	
<i>stalli per autotreni</i>	<i>n.15</i>	
<i>parcheggi auto in copertura, a quota +5.30</i>	<i>n.50</i>	

Area a verde interna alla proprietà	n. esemplari	
<i>Quercia (Quercus robur)</i>	<i>n.2 monumentali esistenti</i>	
<i>Quercia piramidale (Quercus robur pyramidalis)</i>	14	
<i>Alberi altri</i>	19	
<i>Arbusti</i>	41	
<i>Prato</i>	3247 mq	
<i>Tetto – verde estensivo</i>	1420 mq	

Pavimentazioni:
<i>pavimentazioni in masselli autobloccanti tipo "green block" - aree drenanti (stalli parcheggi)</i>
<i>pavimentazioni in cemento - aree carrabili mezzi pesanti</i>
<i>pavimentazioni drenanti tipo drain beton - stalli auto in quota e viabilità parcheggio auto ingresso</i>

Varie
<i>Recinzioni h 2,50 m</i>
<i>Illuminazione spazi aperti con apparecchi a basso consumo (led)</i>

2. PROGETTO DEI NUOVI EDIFICI

Il completamento del progetto industriale di SEMP S.r.l. prevede la realizzazione di un nuovo edificio industriale per lo stoccaggio dei prodotti finiti, nuove aree per il posteggio dei mezzi e delle autovetture, nuovi uffici direzionali ed operativi in parte ubicati in nuovo edificio, destinato anche alla gestione dei rapporti con i clienti e al ristoro dei dipendenti, e in parte ottenuti grazie alla costruzione di due nuovi piani nella porzione di edificio attualmente destinato ai laboratori e alla sala corsi.

2.1 EDIFICIO INDUSTRIALE

Il nuovo edificio industriale è composto da un corpo di fabbrica principale destinato allo stoccaggio dei prodotti finiti e da un porticato che si sviluppa lungo i lati Nord ed Est. Tale portico al piano terra funge da copertura per i cassoni posteggiati e da passaggio coperto per gli autocarri in ingresso, al piano primo invece ospita il parcheggio riservato ai dipendenti e ai clienti. Il nuovo edificio per lo stoccaggio prodotti finiti è costituito da un capannone principale articolato su due livelli, caratterizzato da una facciata continua con vetro strutturale, e da quattro silos. L'accesso al capannone avviene al piano terra dal porticato laterale, mentre al piano primo dal parcheggio in quota; i silos invece sono dotati di aperture poste verso il lato Ovest. Il rivestimento delle facciate è in pannelli prefabbricati in calcestruzzo con finitura a riquadri e superfici in graniglia di marmo Verde Alpi e Bianco di Zandobbio, del tutto analogo a quello impiegato per l'edificio esistente.

2.2 LOGISTICA

L'ampliamento dell'attività e la modifica della viabilità e della distribuzione interna di SEMP portano con sé la necessità di creare nuovi uffici per il settore logistico posti in una posizione strategica. Il progetto prevede quindi la costruzione di un edificio ad un piano collocato vicino al confine Est, con ingresso diretto dal passaggio coperto dei mezzi in entrata.

2.3 EDIFICIO "CERNIERA"

Si configura come un edificio "su pilotis" per consentire il transito di veicoli e mezzi da lavoro al piano terra. La forma ellissoidale risulta ottimale per svolgere funzione di collegamento tra il nuovo edificio per il deposito prodotti finiti ed il complesso industriale preesistente. L'ingresso alla struttura avviene al piano primo, direttamente dal parcheggio in quota, dove un'ampia reception accoglie i clienti della Società per indirizzarli negli uffici di competenza. Dalla reception è possibile accedere ad un corridoio che collega l'edificio stesso a quello adiacente, dove si trovano la sala d'attesa con la scala e l'ascensore che assicurano l'accesso ai vari piani

e il nuovo piano destinato alla realizzazione di uffici. Al piano primo vi sono un open space adibito ad area ristoro per i dipendenti. Entrambi i piani risultano essere dotati di adeguati servizi igienici. Le facciate, contraddistinte dalla presenza di finestre a nastro, sono rivestite in corten.

2.4 SOPRALZO

Il progetto prevede la costruzione di un sopralzo atto ad ospitare i nuovi uffici direzionali. La distribuzione avviene mediante due corridoi che individuano un'asse centrale lungo il quale si trovano due salette riunioni e due patii interamente vetrati, che assicurano un privilegiato ingresso alla luce e creano degli spazi aperti fruibili dagli addetti. I materiali che costituiscono questa nuova struttura sono il legno ed il vetro.