

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO



LA PROPRIETA'

SIDEROS s.r.l. - via Francesco sforza, 1 - 20122 - Milano

IL TECNICO INCARICATO

ARCH. PIETRO CICARDI - via Isonzo 15 - 20842 - Albiate- tel: 0362-1792753 fax 0362-1792847

***P.A. di Via TORINO, 45 denominato A7_53
- CERNUSCO SUL NAVIGLIO - fg. 49 mapp.239
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE D'IMPATTO
AMBIENTALE (VIA)***

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- RENDERING FOTOGRAFICO
- INSERIMENTO AMBIENTALE DELL'OPERA

ARCH. PIETRO GIOVANNI CICARDI

e-mail: pigicardi@tiscali.it

via Isonzo 15 - 20847 - Albiate(MI) - telefono 0362/1792753 fax 0362/1792847

DICEMBRE
2015

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

- **PREMESSA**

La presente relazione illustra l'intervento di trasformazione urbanistico ed edilizio relativo ad un immobile esistente in via Torino n.45, di cui al Fg. 49 mappale 239, finalizzato alla realizzazione di un edificio ad uso commerciale.

L'immobile in oggetto e la relativa area di pertinenza sono inseriti nel campo A7_53 con destinazione urbanistica "produttivo di completamento".

La recente variante n.1 al P.G.T. Vigente ha pianificato l'attività sul territorio con particolare riferimento all'attività a destinazione commerciale. All'interno di tale pianificazione è stata ricompresa anche la via sulla quale l'area in oggetto si affaccia definendo appunto tale ambito "ZONA A PREVALENTE CONNOTAZIONE COMMERCIALE DELLA VIA TORINO".

Questa recente pianificazione, o meglio nuova regolamentazione all'interno di una pianificazione esistente, ha aperto nuove possibilità di intervento e recupero dell'immobile a destinazione produttiva e attualmente dismesso.

La società SIDEROS S.R.L., con sede in Milano in via Sforza 1, proprietaria dell'immobile, intende cogliere l'opportunità offerta dalla variante al PGT e intende, come poi ampiamente illustrato negli allegati tecnici e grafici allegati, procedere ad un cambio di destinazione d'uso dell'immobile per realizzare una Media Struttura di Vendita per una superficie complessiva di 2.500 mq (MS3).

- **STATO DI FATTO**

L'edificio esistente si caratterizza per la sua dimensione: infatti lungo il fronte ovest sulla via Torino l'immobile ha una lunghezza di circa 110 mt, a fronte di una profondità di soli 25 mt.

Inoltre l'immobile si caratterizza anche per la diversa distribuzione dei piani: sempre sul fronte ovest l'edificio si compone di due piani fuori terra, mentre sul fronte est ha un solo piano. Il piano terra è comunque tutto comunicante e accoglieva negli usi del passato la zona produttiva o a depositi mentre il piano primo aveva una prevalente destinazione delle funzioni annesse all'attività produttiva.

Il piano primo è raggiungibile attraverso la presenza sul fronte ovest di tre vani scala ai quali si accede direttamente dall'esterno fatta eccezione per quello centrale al quale si accede anche dall'interno del piano terreno.

Dal punto di vista formale l'edificio risulta essere "molto datato" e molto riconoscibile, e comunque riconducibile all'edificazione ante "edificio produttivo prefabbricato".

Ed infatti le proporzioni/dimensioni nonché gli aspetti compositivi e formali denunciano una qualità della costruzione edilizia che poi si sarebbe omologata e confusa nella produzione industriale prefabbricata degli edifici realizzati in epoche successive.

L'uso del mattone paramano a vista può essere sicuramente considerata una soluzione raffinata e spesso confinata a edifici a destinazione diversa.

Per contro, il fronte opposto, si caratterizza per una spiccata leggibilità della destinazione dell'edificio: la scansione ripetuta e continua della copertura a "shed" perfettamente orientata nord/sud, ne sono la conferma lampante.

L'edificio, arretrato rispetto alla sede stradale pubblica, è completato da un'area di pertinenza importante che attualmente è quasi esclusivamente destinata a parcheggio salvo alcune aree a verde, nella più importante delle quali sono a dimora quattro cedri di dimensioni rilevanti.

Il lato est dell'area che circonda l'edificio comprende un locale tecnico destinato ai trasformatori e contatori dell'energia elettrica, ed altri locali tecnici addossati all'edificio.

Il lotto è completamente recintato. Con recinzione metallica sul lato ovest verso strada con accesso carraio e pedonale, e con recinzione in cls sui lati est e sud. Sul lato nord il lotto è privo di recinzioni e confina con altra proprietà.

- LA PROPOSTA

La proposta progettuale contenuta negli allegati si propone, attraverso la preventiva approvazione di un Piano Attuativo, il cambio di destinazione d'uso di buona parte della SLP esistente da produttivo a commerciale finalizzato alla realizzazione di una Media Struttura di vendita per un massimo di 2500 mq.

Il cambio di destinazione d'uso riguarda l'intera superficie a piano terra dell'edificio e circa la metà della SLP del piano primo per una superficie complessiva di circa 3.130 mq. La restante superficie di circa 605 mq mantiene la destinazione produttiva.

I percorsi verticali dell'edificio continueranno ad essere affidati ai tre vani scala esistenti opportunamente integrati con i relativi ascensori per il superamento delle barriere architettoniche; a tal proposito, saranno eliminati i gradini di accesso alle tre scale che si trovano all'esterno dell'edificio e ricollocati all'interno dei vani scala (che attualmente sono stranamente rialzati rispetto al piano di calpestio generale dell'edificio).

Saranno inoltre demoliti anche i locali tecnici attualmente addossati lungo la parete est dell'edificio e che versano in uno stato di conservazione precario.

Al piano terreno si prevede l'insediamento di tre negozi a di diversa tipologia commerciale: una piattaforma alimentare nel lato nord dell'immobile che occuperà circa la metà della SLP del piano terra e due negozi con tipologia non alimentare che si suddivideranno la superficie rimanente circa alla metà ciascuno.

Al piano primo sul lato nord è previsto l'insediamento di tipologie commerciali di tipo non alimentare.

L'accesso ai negozi per il pubblico avverrà sempre sul lato ovest dell'edificio fronte strada: due di essi saranno collocati sotto la profonda pensilina centrale che ben si presta a garantire un'ottima protezione contro le precipitazioni. Per il terzo accesso ci si affiderà allo sporto che parte del piano primo ha nei confronti del piano terra.

Dal punto di vista formale, sono state operate alcune scelte che possano valorizzare gli elementi significativi e caratterizzanti dell'edificio senza rinunciare a imprimere una impronta di rinnovamento anche legata alla diversa destinazione dell'immobile.

La scelta principale è ricaduta sulla necessità di sottolineare la particolare lunghezza dell'affaccio dell'edificio sul fronte strada. Per fare ciò abbiamo previsto di rivestire l'edificio con una nuova "pelle" in lamiera stirata di alluminio che funga di elemento di grande unificazione e continuità della forma nonché ad alzare leggermente il colmo dell'edificio per migliorare le proporzioni e al contempo, nascondere le parti meccaniche impiantistiche che saranno ospitate sulla copertura piana dell'edificio.

La grande "pelle" di lamiera stirata avrà anche il compito di fungere da fondo, o se vogliamo da "passepartout" per tutte le insegne, i loghi, i marchi e la cartellonistica in genere che non possono ovviamente mancare in un edificio a destinazione commerciale: la rete impedirà lo snaturamento formale dell'edificio quando sarà utilizzato e completato.

Il rivestimento in paramano al piano terra viene conservato e "rinfrescato" per mantenere una forte citazione e datazione dell'edificio e infine, per conferire un articolazione di pieni e vuoti all'immobile, si è scelto di enfatizzare i corpi aggettanti del piano primo rivestendoli con una superficie in netto e forte contrasto con la lamiera stirata: lastre di alluminio tipo "Alucobond".

Il lato est e in parte i lati nord e sud dell'edificio saranno conservati nella loro attuale proporzione e disegno a shed, salvo la chiusura completa del primo nastro finestrato che si rende necessaria per motivi tecnici e di sicurezza in relazione alle destinazioni insediande.

Tutta l'area che circonda l'edificio sarà destinata prevalentemente a verde e parcheggi. Sui lati nord e ovest è collocata l'area a servizi di uso pubblico, mentre sul lato est l'area rimarrà privata e di pertinenza dell'immobile.

Sull'area privata di pertinenza, nell'angolo sud-est, insiste un locale tecnico per le utenze elettriche.

Al fine di dotare l'intervento del più alto numero possibile di posti auto, oltre all'area per servizi ricompresa nel perimetro del piano attuativo, sarà utilizzata anche parte dell'area compresa tra la sede stradale della via Torino e il lotto perimetrato.

L'insieme della proposta dell'area a parcheggio pubblico garantirà la possibilità di parcheggio per circa 150 veicoli. Due sono gli accessi: a nord per gli utenti e a sud un accesso carraio di servizio.

L'area parcheggio antistante l'edificio sarà delimitata con una recinzione in ferro di altezza contenuta e con cancelli o sbarre per la chiusura convenzionata.

Nelle immediate vicinanze dell'ingresso a nord sarà collocato un "totem" per esporre i marchi o i loghi delle aziende commerciali che si insedieranno.

Gli interventi e le opere relative all'area per servizi sono state proposte e progettate nel rispetto delle indicazioni generali contenute nelle "Linee Guida" redatte su incarico della Pubblica Amministrazione.

Il recupero dell'immobile e della relativa area di pertinenza sarà completato da un intervento di riqualificazione proposto sulla scorta delle indicazioni pervenute a seguito dello specifico studio della mobilità condotto da società incaricata dalla Pubblica Amministrazione così come previsto dalla variante N.1 del PGT Vigente.

Tale riqualificazione prevede la realizzazione, lungo la via Torino per il tratto antistante l'ingresso più a nord del parcheggio, di una terza corsia di accelerazione decelerazione che favorisca un migliore e ottimale accesso all'area antistante l'edificio. Tale soluzione sarà ottenuta tramite anche la realizzazione di isole spartitraffico in rilevato stradale per una migliore canalizzazione del traffico.

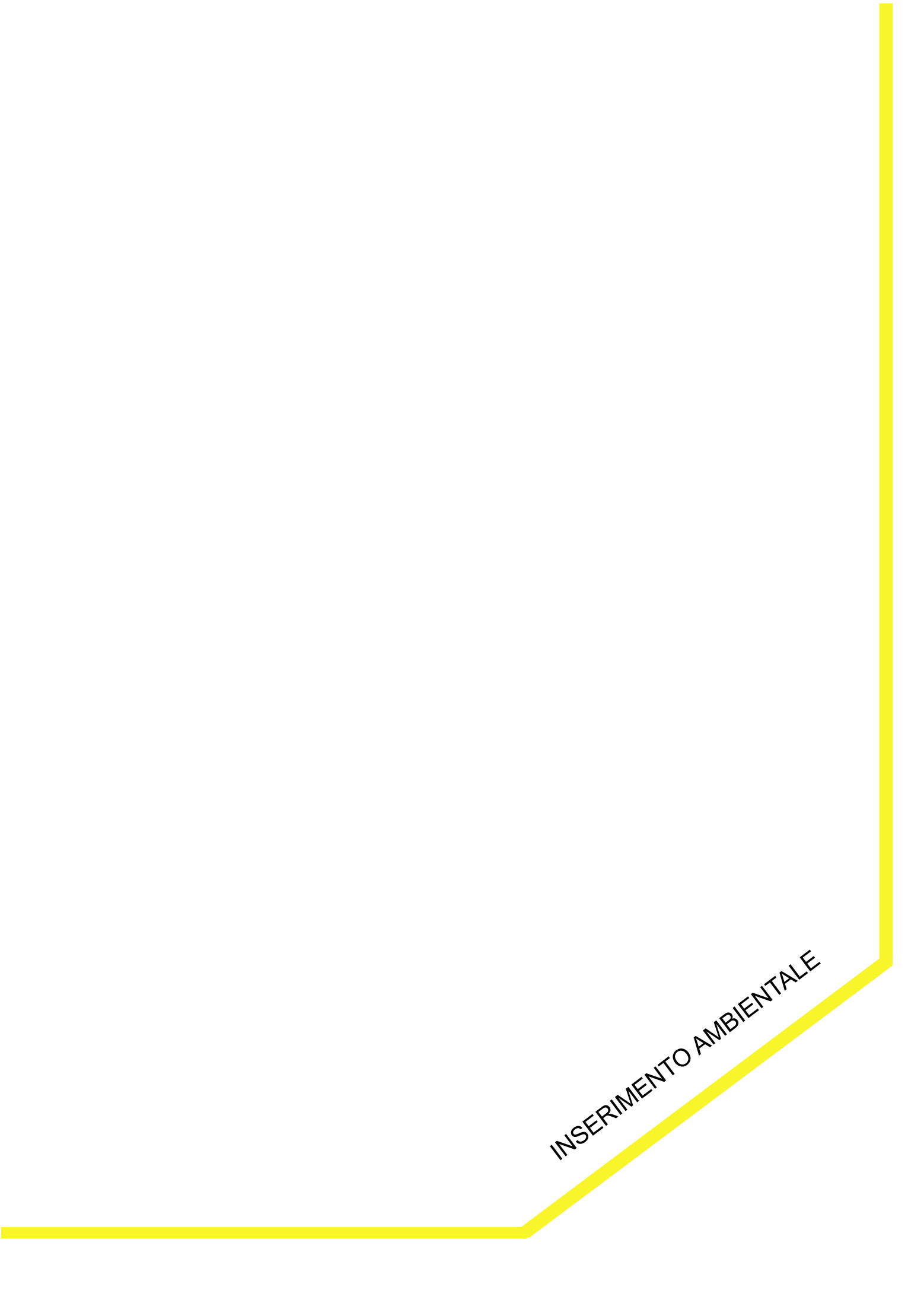
Inoltre l'intervento di riqualificazione contempla anche la formazione della prosecuzione dell'esistente pista ciclopedonale lungo il lato ovest della via Torino e la formazione di un tratto lungo il lato est della stessa via che consenta l'accesso ciclopedonale all'area antistante i negozi commerciali.

Questa relazione merita una non scontata considerazione finale: la società ha voluto mettere in campo tutte le risorse disponibili per restituire uno scorcio di città che fosse, nonostante il perdurare di una congiuntura molto difficile, il più possibile di qualità urbana, edilizia, architettonica e funzionale.

Albate, dicembre 2015

RENDERING FOTOGRAFICO



A thick yellow line that starts horizontally from the left edge, then turns diagonally upwards and to the right, and finally turns vertically upwards to the top edge.

INSERIMENTO AMBIENTALE

