Società PAROM HOLDING S.p.a. con sede in Milano Via Boccaccio,29
Legale Rappresentante Sig. Paganoni Stefano

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO E RECUPERO FUNZIONALE DELL'AREA INDUSTRIALE DISMESSA "EX CONFEZIONI ADDA", IN COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA IDENTIFICATA AL CATASTO AL FOGLIO 42, MAPPALI 334-335 (FABBRICATI) E MAPPALI 366-368-370-372 (AREE URBANE)

C) RELAZIONE DI PROGETTO

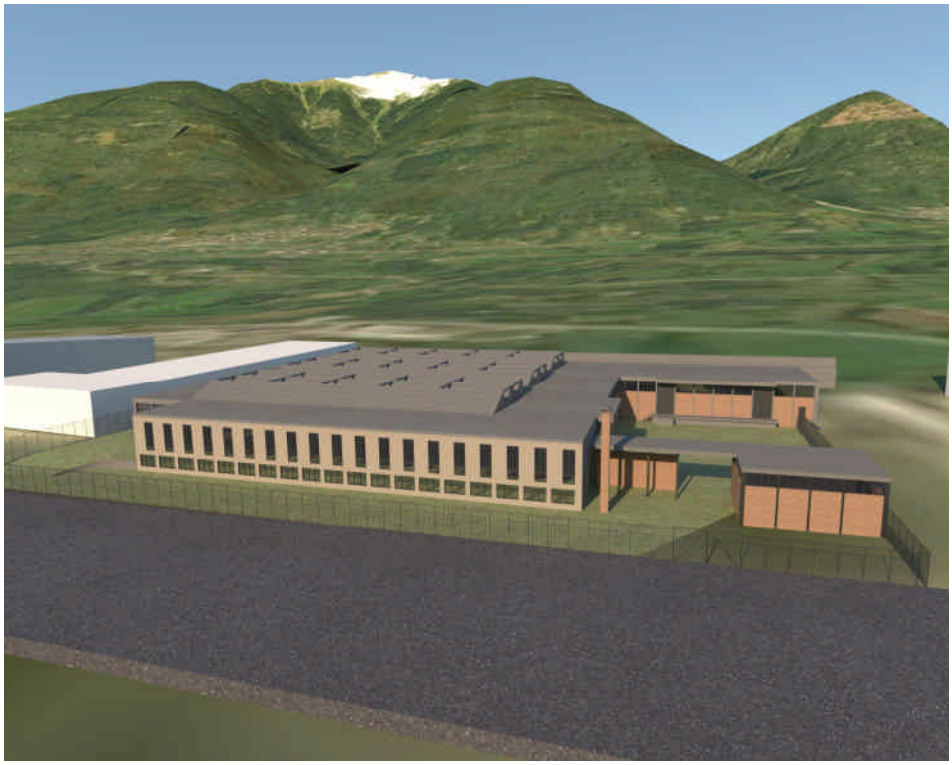
DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

La Società PAROM HOLDING S.r.l. (P.Iva 04971510153) con sede legale in Via Boccaccio, 29 in Milano e sede operativa in Via Vanoni, 102 in Sondrio, rappresentata legalmente dal Signor Stefano Paganoni nato a Sondrio il giorno 06/08/1965, residente in Comune di Sondrio in Via Trento, 8 e domicilio in Via Vanoni, 102 a Sondrio, è proprietaria del compendio immobiliare definito "Ex Area Produttiva industriale Confezioni Adda di San Pietro Berbenno.

I volumi ed i fabbricati descritti sono identificati al Catasto del Comune di Berbenno di Valtellina al Foglio 42 mappali 334-335-366-368-370-372 ed apparta tengono alla categoria catastale D1;

La ex Manifattura dell'Adda S.r.l. ha cessato la produzione inerente il confezionamento, produzione, distribuzione di tessuti tecnici per l'abbigliamento, da circa 15 anni e gli immobili sono attualmente dismessi.

Il PGT Comunale prevede per quest'ambito del territorio consolidato (T.U.C.)che si estende dal confine Est e sino all'incrocio per Berbenno, una destinazione produttiva, commerciale e direzionale.
L'articolo 5.5. delle NTA del P.d.R. cita testualmente: "appartengono a questi ambiti le parti del territorio comunale già trasformato in cui prevalgono gli usi artigianali o industriali produttivi con le relative attività commerciali espositive". In questi ambiti il piano permette attività commerciali SVC Vicinato –SMSA 1 media con superficie non superiore a mq. 500,00.



La destinazione urbanistica e funzionale dell'area è Produttiva, con una quota di commerciale , oltre a spazi per deposito e movimentazione, siti al livello rialzato (stabilimenti) ,1° livello (uffici) e livello interrato (uffici,sala mensa, depositi e spazi tecnologici).

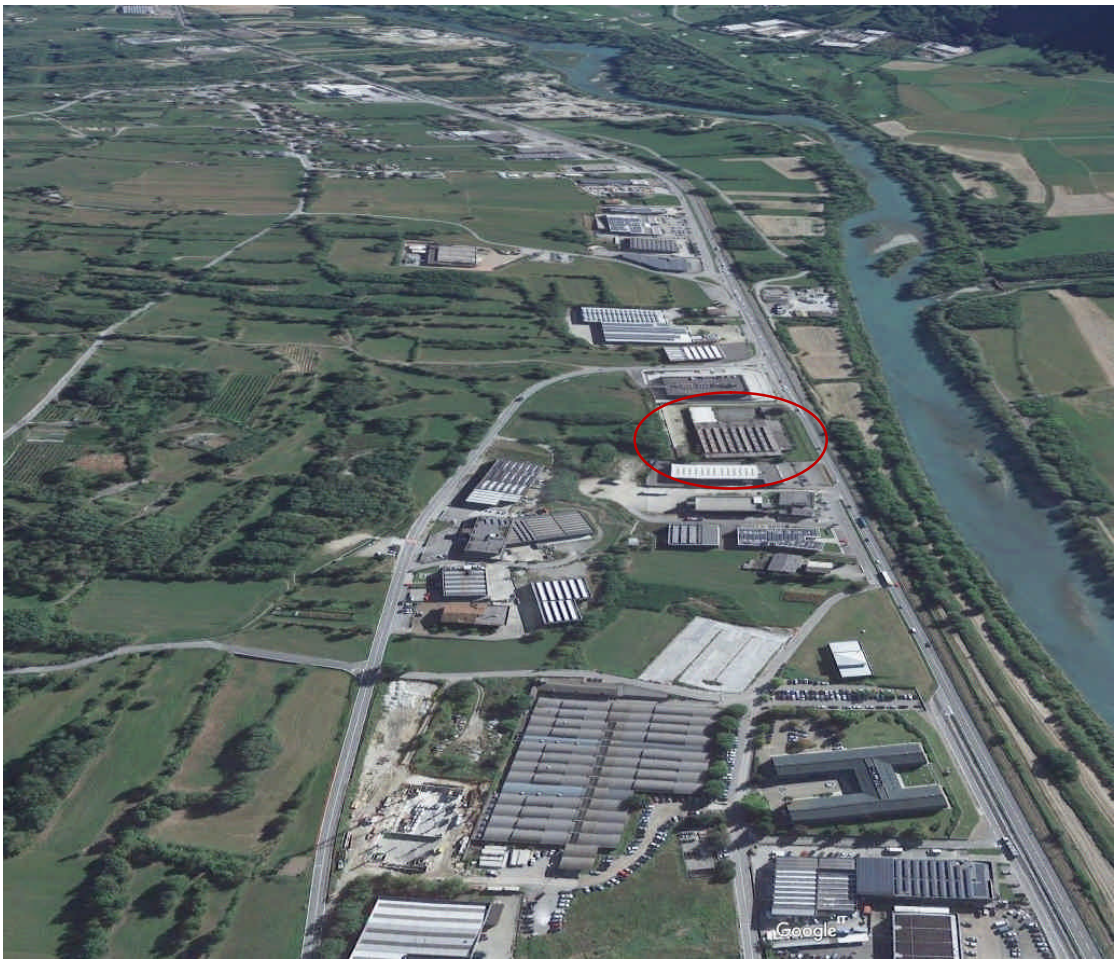
IL CONTESTO EDILIZIO

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

L'area oggetto dello studio qui presentato, è ubicata in Comune di Berbenno di Valtellina nella zona artigianale produttiva sita in prossimità del confine Est del Comune.

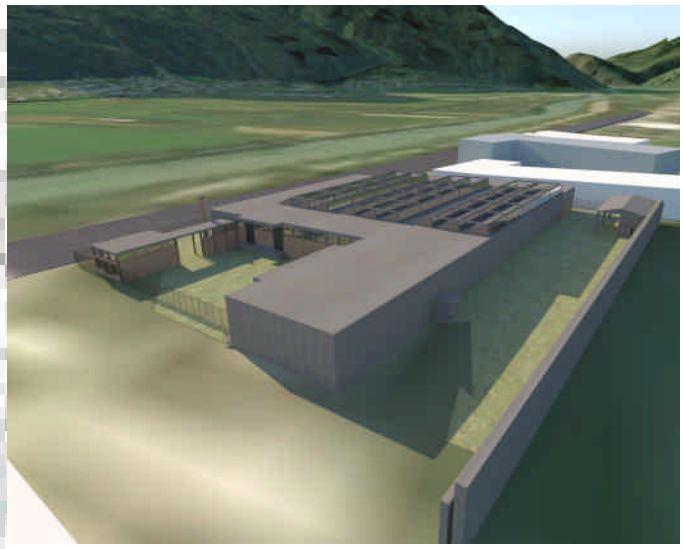
L'area in oggetto è completamente urbanizzata e costituita da fabbricati di considerevole mole aventi destinazione produttiva, commerciale, artigianale.

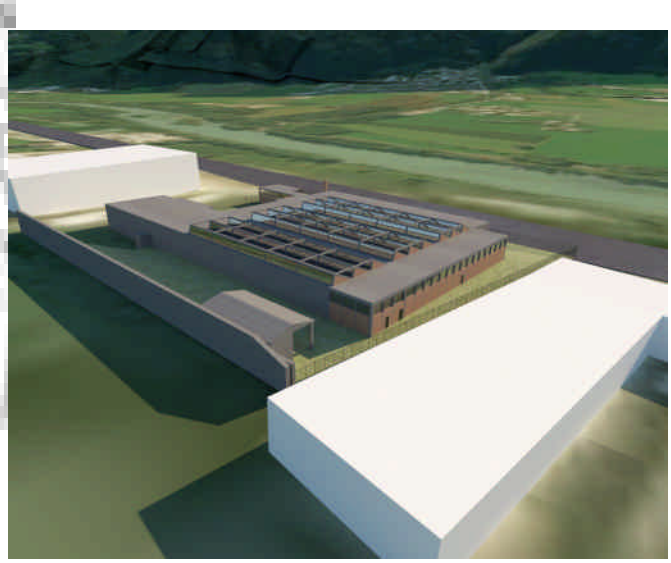
Il tessuto urbano circostante la zona, è caratterizzato a Nord da un declivio naturale terminante sulla strada di arroccamento, a Sud dall'asse viabilistico e ferroviario.
Ad Est e ad Ovest sono presenti fabbricati d'uso prevalentemente produttivo costruiti negli ultimi anni.



L'area in oggetto si caratterizza costruttivamente con un'architettura "lineare" fronte strada degli anni '70 con l'utilizzo di una tipologia costruttiva in cemento armato con copertura piana e "sched" luminosi inclinati e con rivestimento delle superfii esterne in mattoni "paramano" rossi, alternati a serramenti metallici. Al corpo di fabbrica principale avente due livelli per la palazzina fronte strada, nel tempo sono stati aggiunti altri corpi di fabbrica con destinazione produttiva e deposito., vendita al dettaglio.
A fianco della struttura in oggetto sono da poco stati ultimati i lavori di costruzione del fabbricato produttivo-commerciale di proprietà della Valcervia S.p.a. unitamente alle sistemazioni esterne pertinenziali con muri in calcestruzzo di contenimento verso i fondi limitrofi.

LO STATO DI FATTO I VOLUMI COSTRUITI





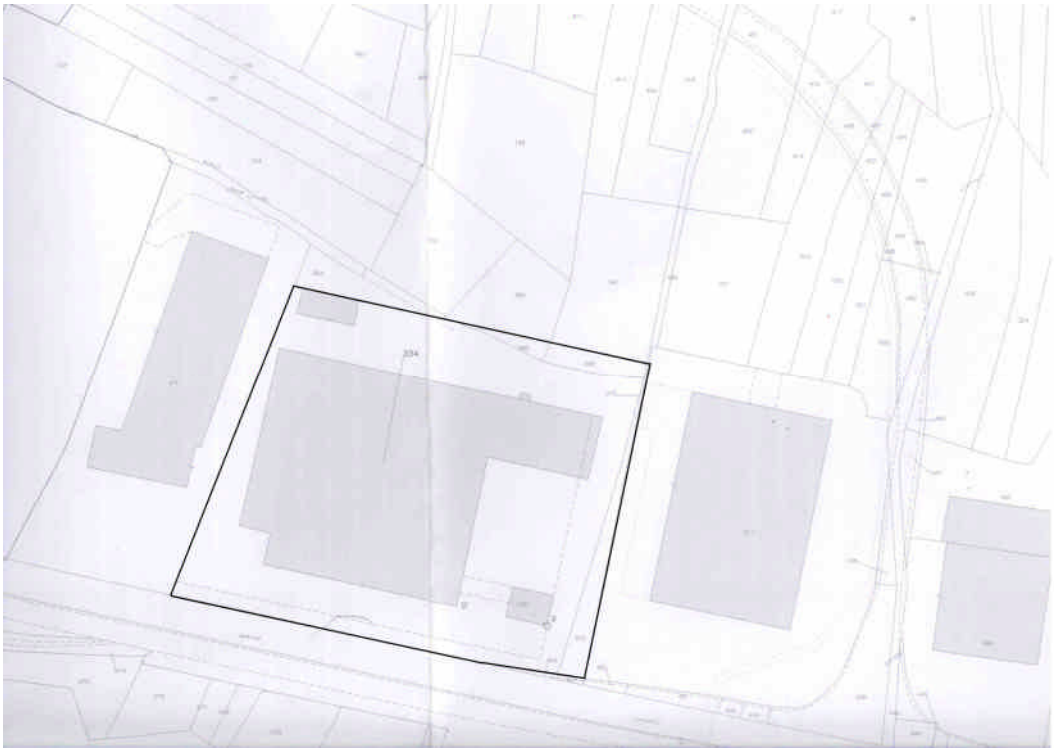
LO STATO DI FATTO

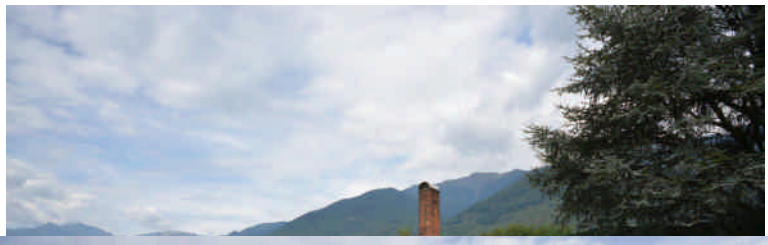
DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

la Società PAROM HOLDING S.r.l. ha acquisito i cespiti (aree ed edifici) della ex Manifattura dell'Adda S.r.l. siti in Comune di Berbenno di Valtellina in Via Nazionale, costituite da un lotto di terreno di mq. 10.600,00 ove sono ubicati:

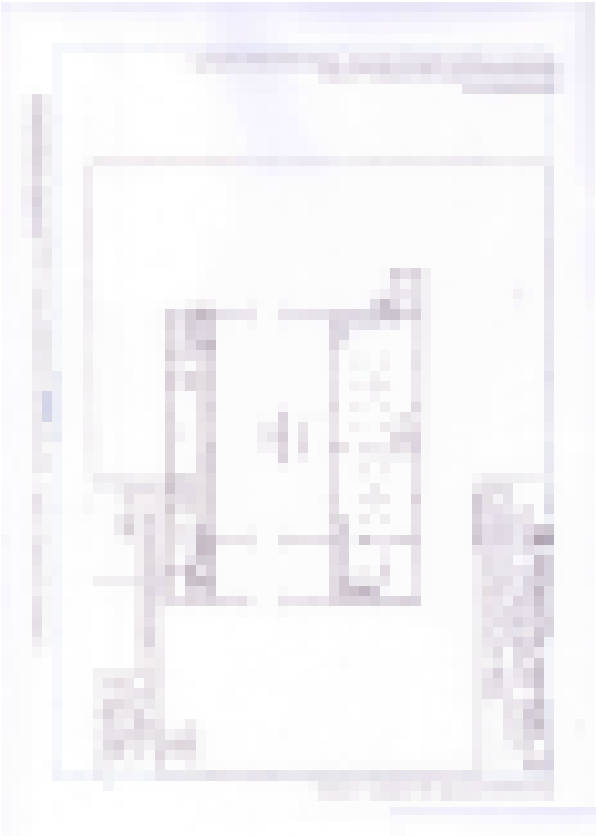
- capannoni adibito a reparti di lavorazione, deposito, centrali tecnologiche etc per una superficie coperta di mq. 4.265,00;
- un fabbricato di due piani fuori, adibito a zona uffici e servizi, zona vendita e mensa con superficie coperta di circa mq. 495 su due livelli;
- lo spazio interrato ad uso depositi e servizi assomma a mq. 2.150,00 circa di superficie.
- La Superficie lorda di pavimento complessiva assomma quindi a mq. 4.265,00+495,00+495,00 per un totale complessivo di mq. 5.255,00. La superficie coperta dei corpi di fabbrica è invece di mq. 4.760,00 con un rapporto di copertura pari al 44.90% della superficie territoriale del lotto di intervento.

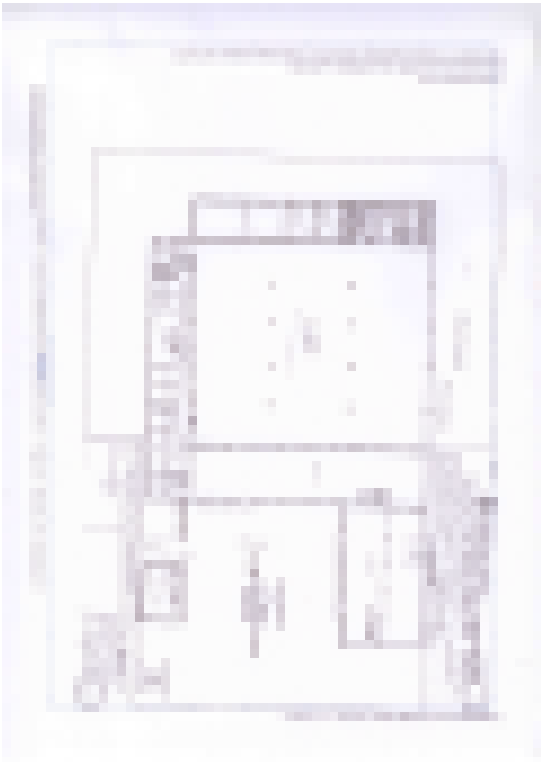
CARTA CATASTALE AGGIORNATA





PIANTE CATASTALI





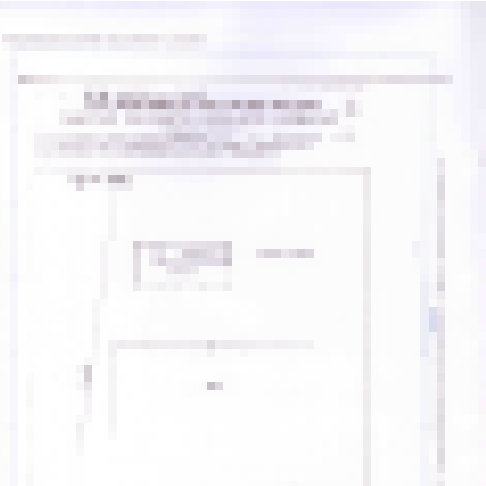
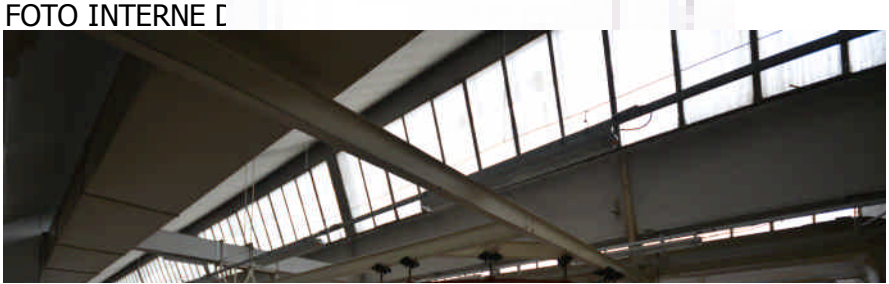
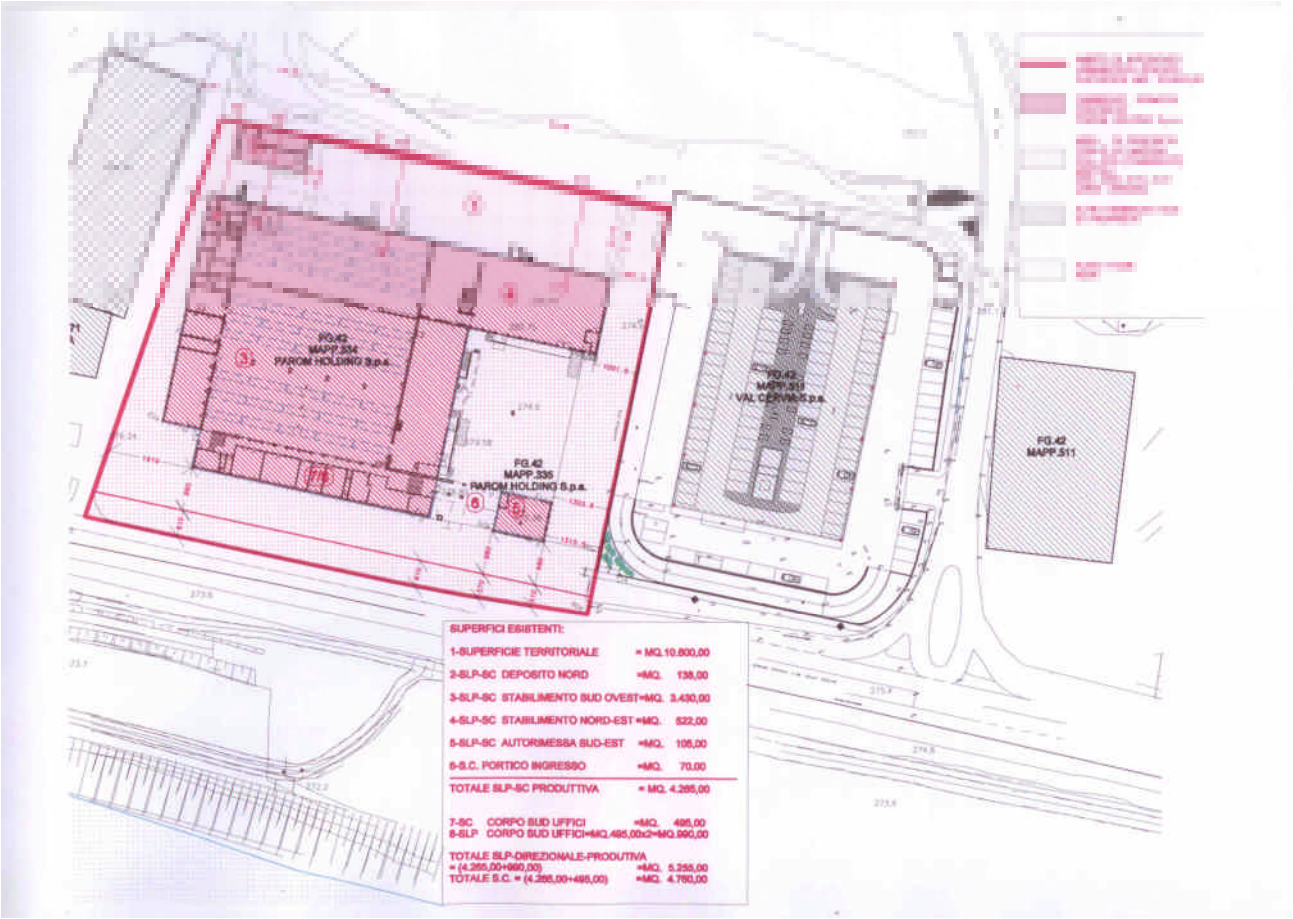


FOTO INTERNE D



DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

PLANIMETRIA ESTERNA DELLO STATO DI FATTO



SUPERFICI ESISTENTI:

1-SUPERFICIE TERRITORIALE = MQ.10600,00

2-SLP-SC DEPOSITO NORD =MQ. 138,00
3-SLP-SC STABILIMENTO SUD OVEST =MQ. 3430,00
4-SLP-SC STABILIMENTO NORD-EST =MQ. 522,00
5-SLP-SC AUTORIMESSA SUD-EST =MQ. 105,00
6-S.C. PORTICO INGRESSO =MQ. 70.00

TOTALE SLP-SC PRODUTTIVA =MQ. 4265,00

7-SC CORPO SUD UFFICI =MQ. 495,00

8-SLP CORPO SUD UFFICI=MQ.495,00x2 =MQ. 990,00

TOTALE SLP-DIREZIONALE-PRODUTIVA=(4265,00+990,00) =MQ. 5255,00

TOTALE SUPERFICIE COPERTA=(4265,00+495,00) =MQ. 4760,00

RAPPORTO DI COPERTURA STATO DI FATTO= Mq. 4760,00/10600,00=44.90%

LE PREVISIONI E GLI OBIETTIVI DI PROGETTO

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

Il progetto qui presentato è mirato essenzialmente al recupero funzionale ed edilizio del comparto produttivo oggi in disuso. L'ampia superficie occupata dagli spazi di produzione, deposito, servizi, compresi quelli della palazzina sud di uso terziario (uffici e spazi accessori, mensa locali vendita prodotti etc) sono da anni non più utilizzati.
La cessazione dell'attività e la fase del concordato fallimentare della confezione ex Adda e la successiva fase congiunturale ed economica , non ha prodotto sinergie di sviluppo, capaci di ri-adattare e ri-qualificare lo spazio produttivo verso nuove e più efficaci forme d'impresa.

L'ipotesi progettuale è quindi ipotizzata per favorire nuove forme e funzioni tali da consentire, nel tempo, l'introduzione di categorie merceologiche legate al commercio al dettaglio non alimentare, riqualificando, nel contempo, l'area degradata in disuso, sia dal punto di vista ambientale che urbanistico ed architettonico.

Chiaramente, quindi il progetto di ri-utilizzo degli spazi esistenti prevede anche una destinazione commerciale considerata quale "media attività di vendita, no food", da affiancare all'esistente e consolidata s.l.p. terziaria-commerciale sita nella palazzina Sud di due piani fuori terra, ed allo spazio produttivo artigianale posto nella zona Nord del capannone, sul retro meno visivo dell'area, rispetto alla visuali caratterizzanti dall'asse stradale-ferrioviario.

Il progetto P.I.I. a livello urbanistico prevede quindi una variante rispetto alle previsioni insediative del P.T.C.P. (massimo 800.00 mq. di superficie commerciale per Comuni sino a 5.000 abitanti e 500,00 mq. per Comuni con abitanti inferiori a 5.000) e del P.G.T. (massimo 500.00 mq. di superficie commerciale) attuando nel contempo interventi di recupero dell'area, senza "ulteriore consumo di suolo", razionalizzando l'area con "importanti demolizioni" di corpi di fabbrica obsoleti ed intervenendo a livello di sovra-scala del comparto, attuando la viabilità di arroccamento, per altro già prevista dal documento di piano del Piano di Governo del Territorio Comunale vigente ed approvato.

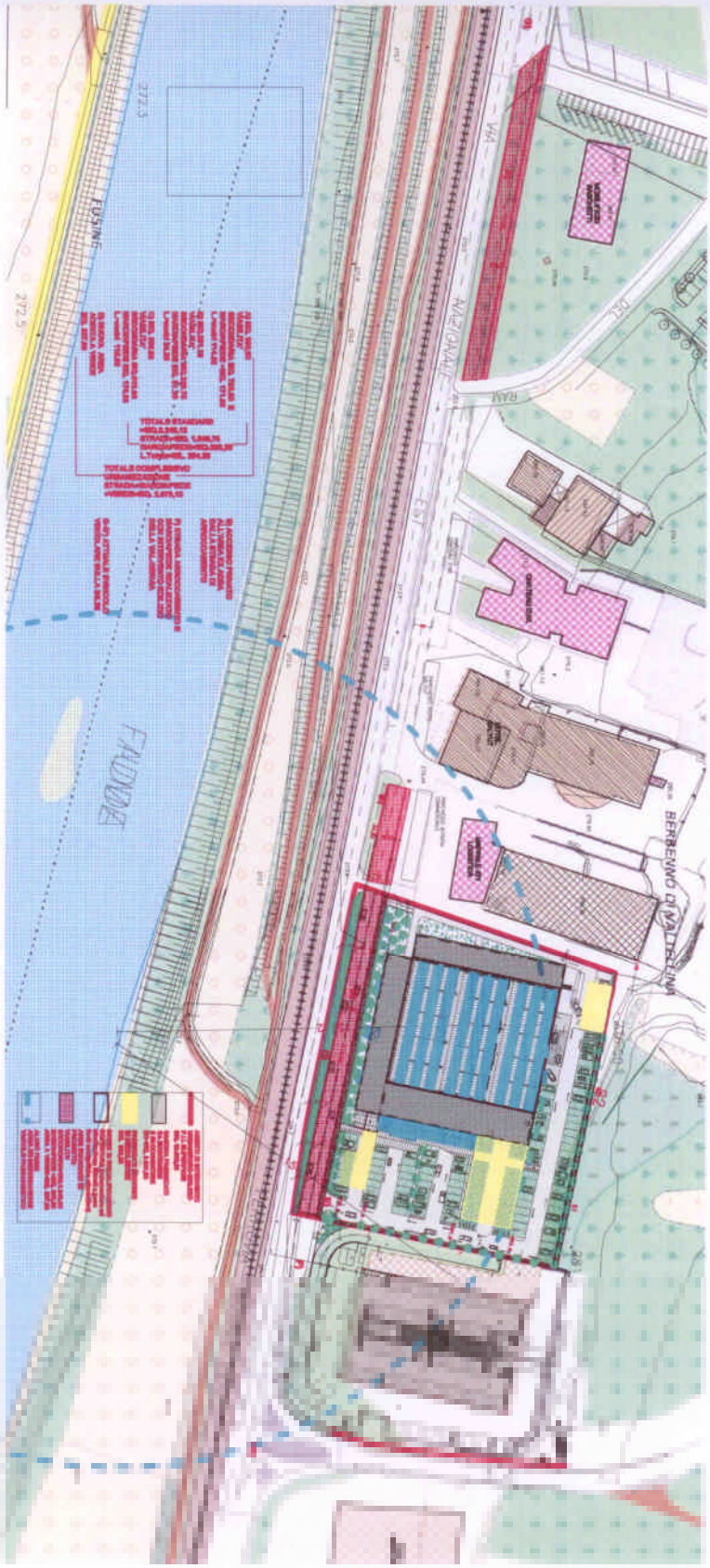
Il progetto P.I.I. qui presentato attua quindi previsioni atte a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riduzione del consumo del suolo, assicurando processi economici di sviluppo sostenibile. Tutto ciò si inquadra nei principi e nella filosofia che anche il legislatore Regionale ha assunto, quale principio fondamentale del riuso, affermano più in particolare all'articolo 97-bis della L.R. 12-2005 e s.m.i quanto riportato:

- La dimissione di aree non residenziali costituisce grave pregiudizio territoriale, sociale ed economica-occupazionale.
- Le disposizioni dell'articolo 97-bis si applicano in riferimento alle aree, non aventi destinazione residenziale e già interessate da attività economiche, individuate come aree degradate o dismesse nel Documento di Paino del PGT.
- Il recupero delle aree dismesse, in quanto concorre agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo,costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, perseguibile secondo le modalità dell'art. 97-bis, qualora la dismissione comporti pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero di degrado ambientale e urbanistico.

Anche il decreto Legge 133-2014 convertito con modificazioni dalla Legge 164/2014 ha, oltre al dichiarato obiettivo di semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, la finalità primaria di favorire il recupero edilizio esistente e la riduzione del consumo dei suoli, per assicurare processi di sviluppo sostenibili.

PLANIMETRIA ESTERNA DI PROGETTO CON IL CONTESTO URBANIZZATO

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it



DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

Concordemente alle previsioni ed agli obiettivi prefissati dal P.I.I. ed evidenziati nel precedente punto, il progetto prevede plurifunzioni insediative, il recupero urbano ed architettonico-ambientale, ed opere pubbliche capaci di attuare politiche di rilancio economiche ed occupazionali, con importanti ricadute sul territorio.

La riorganizzazione del comparto prevede innanzi tutto di operare solo sui volumi costruiti ed esistenti, eliminandone alcuni, nell'ottica di una salvaguardia ambientale e mantenendo in opera i soli fabbricati principali, garantendo nel contempo ampi spazi di sosta e di movimentazione veicolare, oltre agli spazi di ingresso pedonali ed alle zone di verde drenante.

Tale operazione "riduce il consumo di suolo" nell'ottica progettuale di un bilancio ecologico "migliorativo" sotto l'aspetto della percentuale del costruito rispetto alla superficie territoriale esistente. Per effetto di tale strategia, vengono proposti in demolizione 803.00 metri quadrati di superficie coperta di capannoni, così da garantire un nuovo rapporto di copertura pari al 37.30% dell'intera superficie della proprietà, a fronte di un rapporto di copertura esistente del 44.90%.

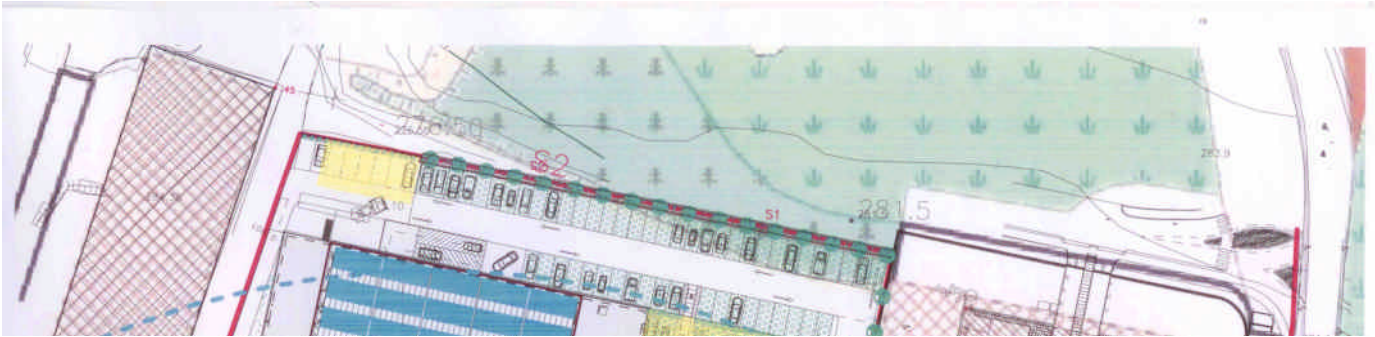
Il progetto attua inoltre un' importante opera pubblica e funzionale non solo ai fabbricati oggetto di P.I.I., ma all'intero comparto esistente, con la costruzione di una bretella viaria (strada di arroccamento) dipartente dall'attuale svincolo Est ,presso il centro servizi della BPS e sino all'edificio esistente della Val Cervia. Nel complesso il P.I.I. prevede l'esecuzione dell'opera pubblica di infrastrutturazione per complessivi mq. 2.573,13 così distinti:

- Tratto A) di mq. 969,00 e lunghezza di ml. 114,00 di cui mq. 798,00 di viabilità e mq. 171,00 per marciapiedi.

- Tratto B) di mq. 291,15 e lunghezza di ml. 34,25 di cui mq. 239,75 di viabilità e mq. 51,38 per marciapiedi.

- Tratto C) di mq. 986,00 e lunghezza di ml. 60 di cui mq. 812,00 di viabilità e mq. 174,00 per marciapiedi.

- Tratto D) di mq. 327,00 a verde pubblico attrezzato.



SCHEDA URBANISTICA DI PROGETTO:

1-SUPERFICIE TERRITORIALE = MQ.10.600,00

2-SUPERFICIE FABBRICATI IN DEMOLIZIONE=MQ. 803,00

-edificio 2) deposito Nord=mq. 138.00
-edificio 4) stabilimento N./E.=mq. 522.00
-edificio 5) autorimessa Sud=mq. 105.00
-edificio 6) portico coperto Sud=mq. 38.00

3-SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO
(MQ. 4760,00-803,00) =MQ. 3957,00

4-RAPPORTO DI COPERTURA PROGETTO =Mq. 3957,00/10600,00=37.30%
(rapporto copertura esisente=mq. 4760/10.600=44.90%)

5-SLP COMMERCIALE (EX-NOVO) =MQ. 1.500,00
superficie accessoria e servizio=mq. 740.00

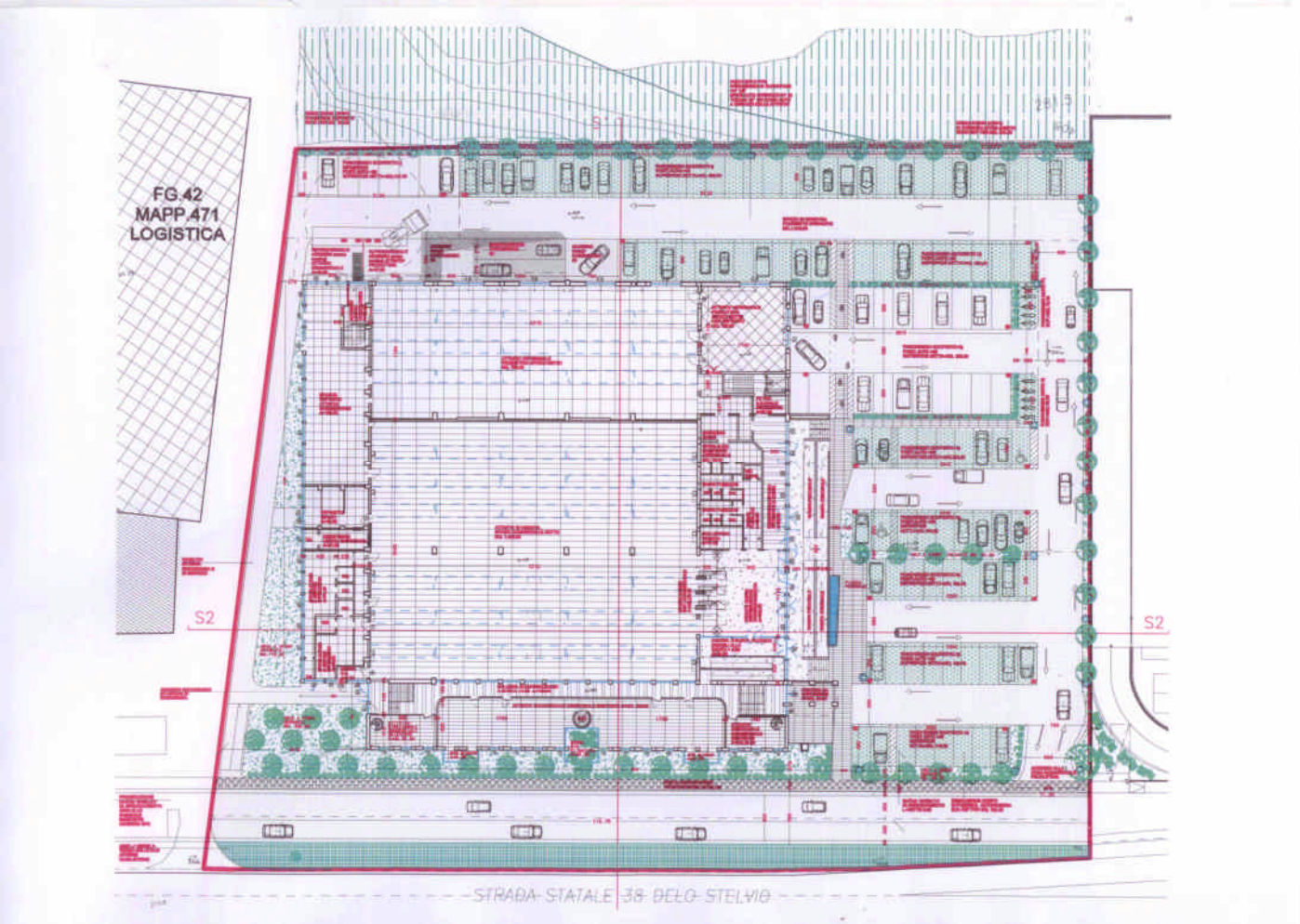
6-SLP ARTIGIANALE (ESISTENTE) =MQ. 755.00
superficie accessoria e servizio=mq. 252.00

7-SLP DIREZIONALE-COMMERCIALE (ESISTENTE PALAZZINA LATO SUD)

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

MQ. 32.50+250.00+36.50 =MQ. 319.00
superficie accessoria e servizio=mq. 617.15

8-SUPERFICIE A VERDE DRENANTE:
richiesta =10% S.T.=MQ. 10.600x10% =MQ. 1.060,00
progetto=MQ. 876.20 giardino+MQ. 1.950,78 grigliato erboso =MQ. 2.826,98
(secondo l'articolo 3.4.4 capitolo 4° R.I.T.-R-L-)



DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGIO:

Le superfici di progetto del P.I.I. (esistenti e confermate all'uso produttivo e terziaria-commerciale, oltre alla nuova superficie commerciale di media distribuzione) concorrono alla determinazione delle superfici minimali da asservire a parcheggio privato. In base alla dotazione minima richiesta, per ogni singola destinazione d'uso, si richiedono, secondo le norme vigenti, mq. 1.606,50 di superfici per parcheggio.

Il progetto prevede un articolato sistema di spazi per parcheggio e movimentazione veicolare dipartenti dalla prevista strada di arroccamento a confine Est con la proprietà Val Cervia, per complessivi mq. 2.482,78 di superficie netta di parcamento, a cui corrispondono 152 posti auto di cui 123 scoperti e 23 coperti (e siti nel primo livello interrato esistente) , oltre a 10 posti auto moto-bici.

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

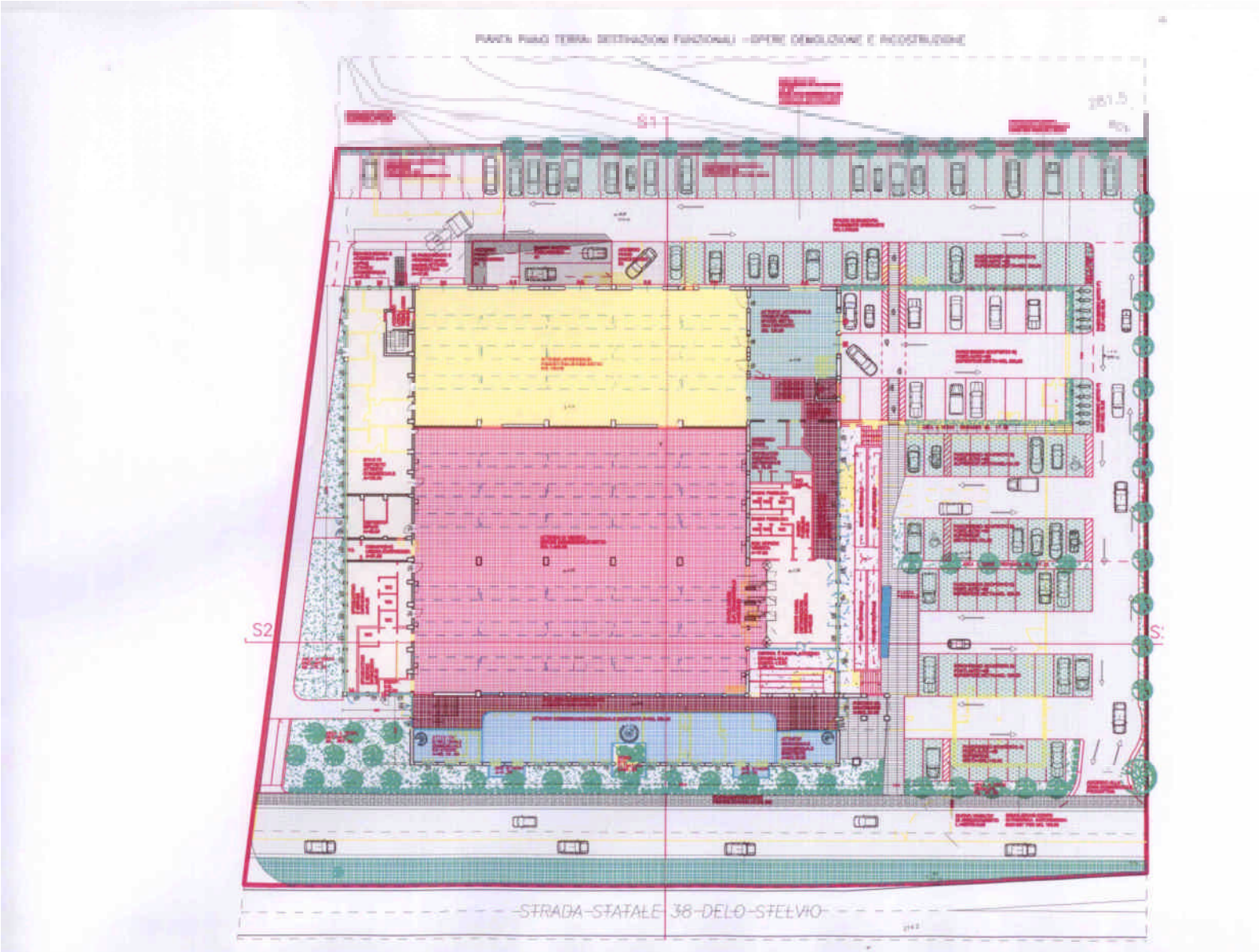
DESTINAZIONI E SUPERFICI PROGETTO (commerciali di vendita):

1-TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (EX NOVO CON CAMBIO D'USO) =MQ. 1500,00
parcheggio indotto =100%=MQ. 1500,00

2-TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DIREZIONALE ESISTENTE =MQ. 319,00
parcheggio indotto =100%=MQ. 319.00

3-TOTALE SUPERFICIE ARTIGIANALE ESISTENTE =MQ. 755,00
parcheggio indotto =10%=MQ. 75.50

TOTALE PARCHEGGIO PRIVATO RICHIESTO =MQ. 1606,50

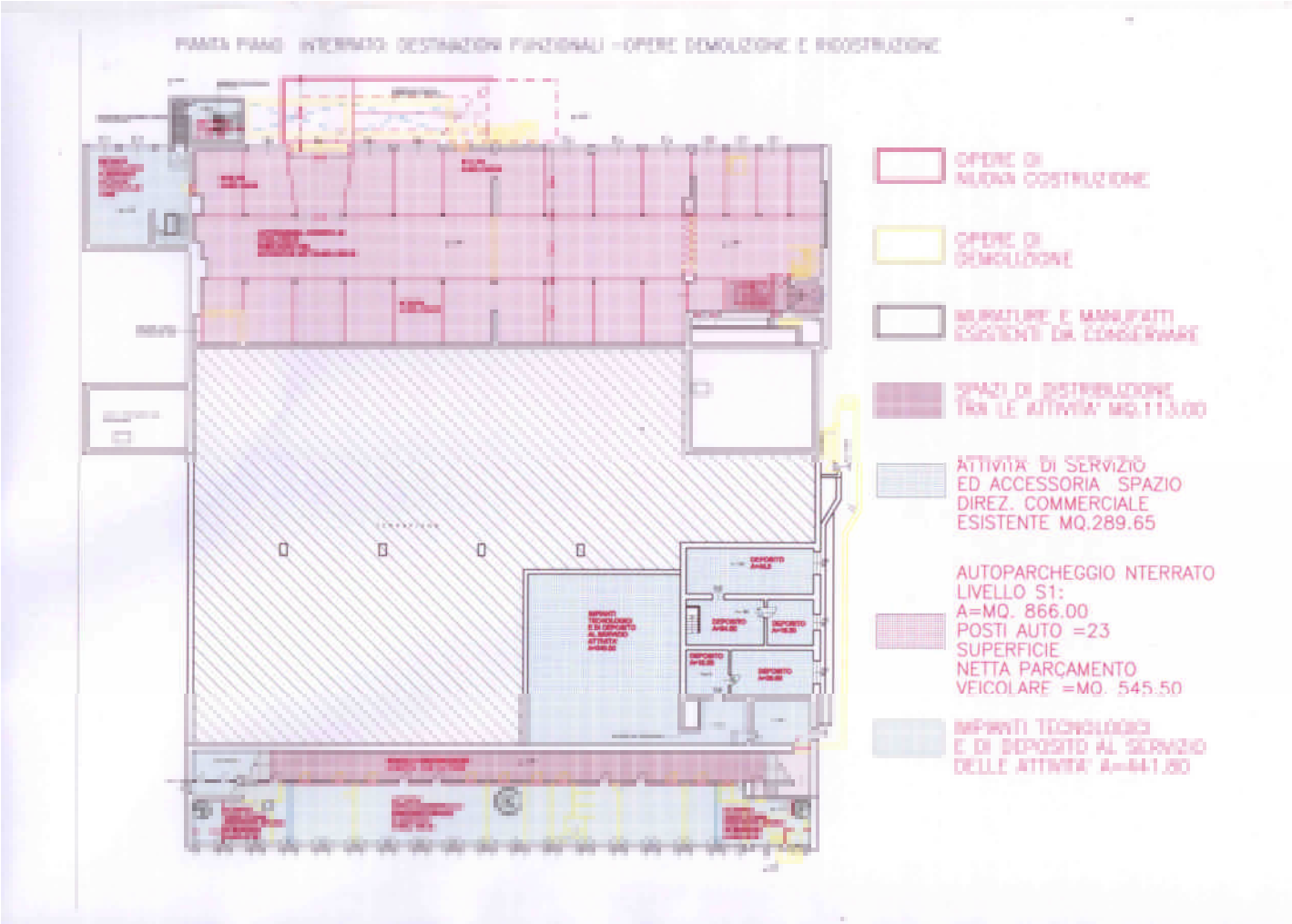


DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

DETERMINAZIONE ANALITICA PARCHEGGIO COPERTO E SCOPERTO PRIVATO:

PA= 8 POSTI AUTO SUPERFICIE	=MQ.	115.22
PB= 9 POSTI AUTO SUPERFICIE	=MQ.	123.75
PC= 9 POSTI MOTO SUPERFICIE	=MQ.	123.75
PD= 9 POSTI AUTO SUPERFICIE	=MQ.	134.20
PE= 9 POSTI AUTO SUPERFICIE	=MQ.	134.20
PF=POSTI MOTO-BICI SUPERFICIE	=MQ.	19.08
PF'=POSTI MOTO-BICI SUPERFICIE	=MQ.	19.08
PG=20 POSTI AUTO SUPERFICIE	=MQ.	320.65
PH=20 POSTI AUTO SUPERFICIE	=MQ.	298.65
PI=33 POSTI AUTO SUPERFICIE	=MQ.	453.75
PL= 8 POSTI AUTO SUPERFICIE	=MQ.	117.70
PM= 2 POSTI AUTO SUPERFICIE	=MQ.	43.50
PN= 2 POSTI AUTO SUPERFICIE	=MQ.	47.25
S1= 23 POSTI AUTO INTERRATI	=MQ.	532.00
TOTALE PARCHEGGIO PREVISTO	=MQ.	2482,78 >1606,50

PER POSTI AUTO COMPLESSIVI=N° 152 posti auto
di cui: 123 scoperti per mq.1.950,78 e 23 coperti per mq. 532,00)



DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it

Per quanto attiene più specificatamente al progetto architettonico, come già prima detto, si è ipotizzata un'eliminazione dei fabbricati costruiti sulla corte interna lato Est, così da realizzare un ampio spazio scoperto funzionale agli ingressi, alla movimentazione veicolare ed agli spazi di parcamento.

La struttura esistente è costruita attualmente su più livelli per ragioni legate al ciclo produttivo della ex Confezioni Adda. Per tale ragione si sono dovute ipotizzare rampe pedonali di collegamento tra la quota 0.00 degli accessi e la quota a +1.30 degli spazi di ingresso e distribuzione collettivi. Una doppia rampa "binata", con pendenza costante ed adeguata all'utilizzo di persone diversamente abili, permette quindi un facile raggiungimento della zona coperta di ingresso, che disimpegna il nuovo spazio commerciale, l'attività produttiva, il disimpegno di accesso al parcheggio coperto e gli spazi accessori e di servizio (bagni per il pubblico, ufficio etc.).

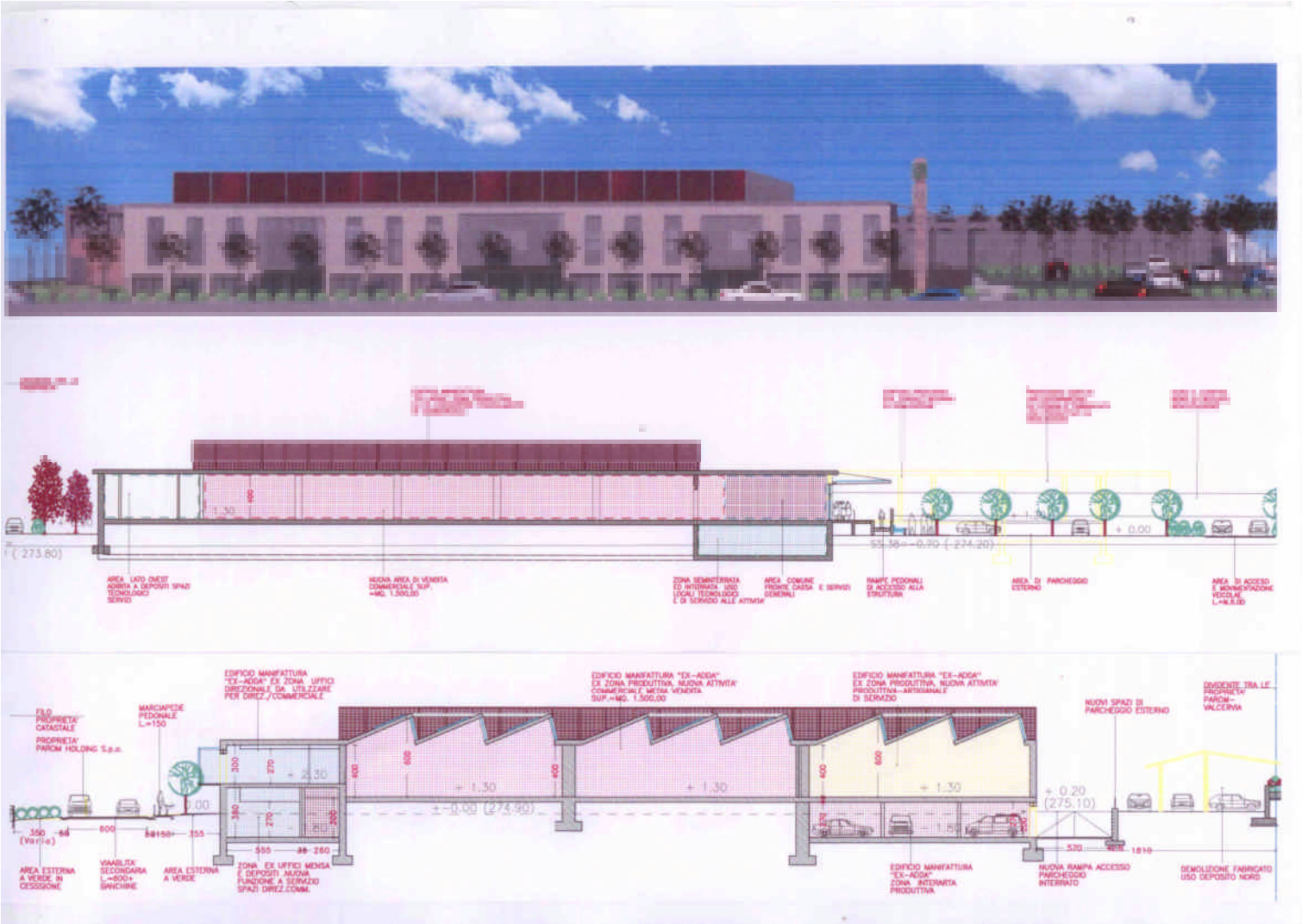
Da questo livello, un' ulteriore rampa permette di raggiungere la quota di +2.30 ove sono ipotizzati i tre spazi differenziati di uso terziario e/o commerciale posti nella palazzina Sud, già adibita ad uffici, spazio mensa e spazio vendita al dettaglio dei prodotti del cotonificio.

Complessivamente il nuovo progetto prevede quindi funzioni diversificate e così sintetizzate:

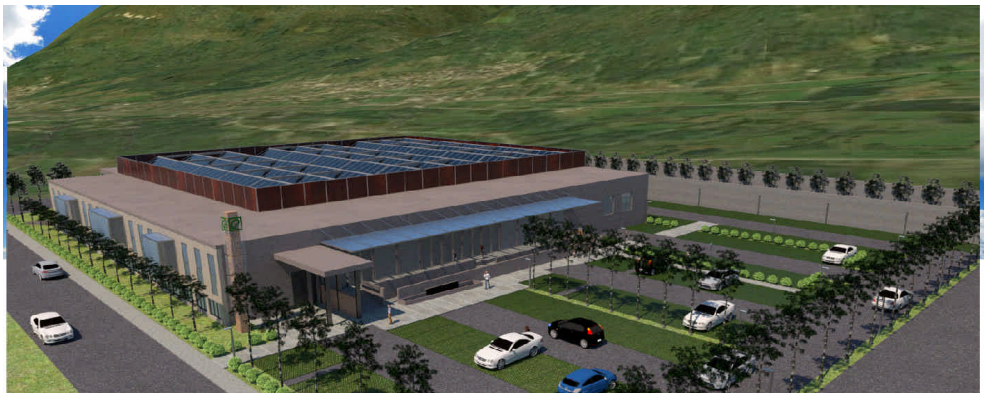
- Spazi di accesso e distribuzione esterni (piazza, camminamenti, rampe) per mq. 200.00.
- Spazi di ingresso, scivoli, rampe e scale per mq. 247.50.
- Spazi comuni di distribuzione tra le diverse attività per mq. 322.50.
- Spazi per l'attività produttiva- artigianale e/o artigianale di servizio per mq. 755.00, oltre a mq. 206.00 per spazi accessori (depositi, bagni, spogliatoi etc.).
- Spazi di vendita per la nuova attività commerciale per mq. 1.500,00, oltre a mq. 605.50 per spazi accessori e di servizio quali depositi, accesso alle centrali tecnologiche, bagni e spogliatoi per i dipendenti, via d'esodo, locale raccolta rifiuti etc.
- Spazi esistenti per attività commerciali e/o direzionali e/o pubblico esercizio (bar-mensa,ristorante etc.) per mq. 319.0 posti al piano 1° e mq. 289.65 per spazi di servizio ed accessori al 1° livello interrato.

Il progetto edilizio assicura un dettaglio realizzativo per quanto attiene alle superficie esterne scoperte quali i viali di ingresso alberati, la cortina a verde sul fronte Sud, gli spazi a parcheggio in grigliato erboso.

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it



Per le scelte architettoniche e di compatibilità ambientale, il progetto ha voluto mantenere in essere l'essenzialità costruttiva del manufatto principale degli anni '50, non modificando il sedime, l'altezza massima ed i rapporti pieno-vuoto, attuando solo interventi migliorativi e di dettaglio nella riqualificazione esterna dei fronti, inserendo pochi elementi di facile leggibilità, quali i due bow-window e la serra bio-climatica in cristallo sul fronte Sud, oltre al nuovo coronamento metallico a lamelle sul perimetro esterno e sommitale della costruzione, con funzione di mascheratura della copertura inclinata e delle apparecchiature tecnologiche fuori uscenti dall'estradosso (camini ventilazioni,terminali impianti, centrali frigorifere,pannelli solari etc. a funzione delle nuove attività).



Sondrio, lì 09 dicembre 2015

Il progettista
Dott. Arch. Massimo Palladini

DOTT. ARCH. PALLADINI MASSIMO
VIA GORIZIA, 6 –SONDRIO-TELEFAX 0342-514533
info@architettopalladini.it - www.architettopalladini.it