

05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Introduzione

L'area industriale esistente è costituita da diversi edifici produttivi costruiti durante gli anni '80, a uno o due piani fuori terra, si estende per circa 15 ettari. L'ingresso principale al lotto avviene attraverso una strada privata che parte dalla SP27 nel comune di Giussago. Inoltre è presente un ingresso pedonale dalla pista ciclabile che costeggia il Naviglio Pavese. Il complesso industriale è attualmente funzionante con attività di diversa natura: produzione di ventilatori, servizi di document management, servizi di trasporto merci ecc.

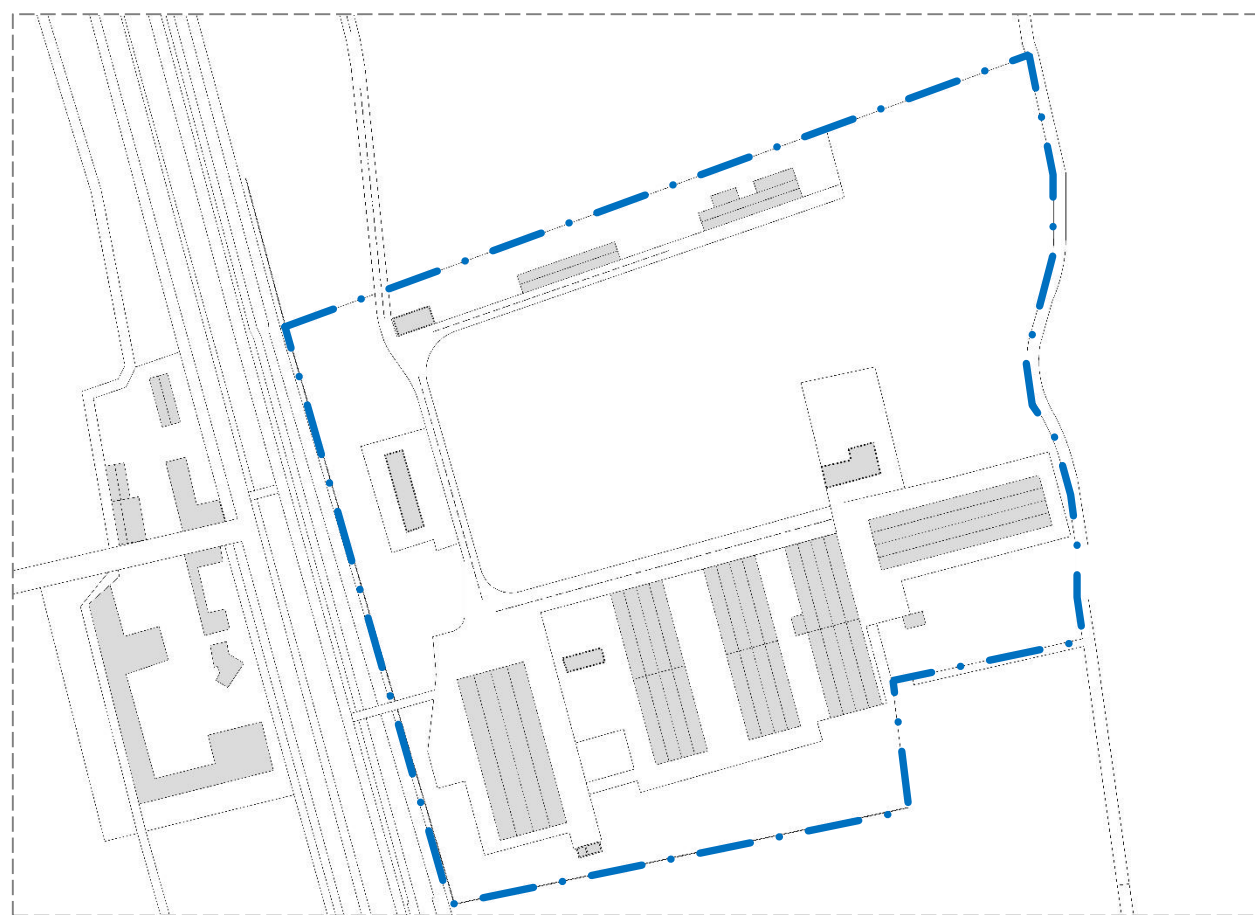


05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Localizzazione dell'intervento

AREA INDUSTRIALE ESISTENTE

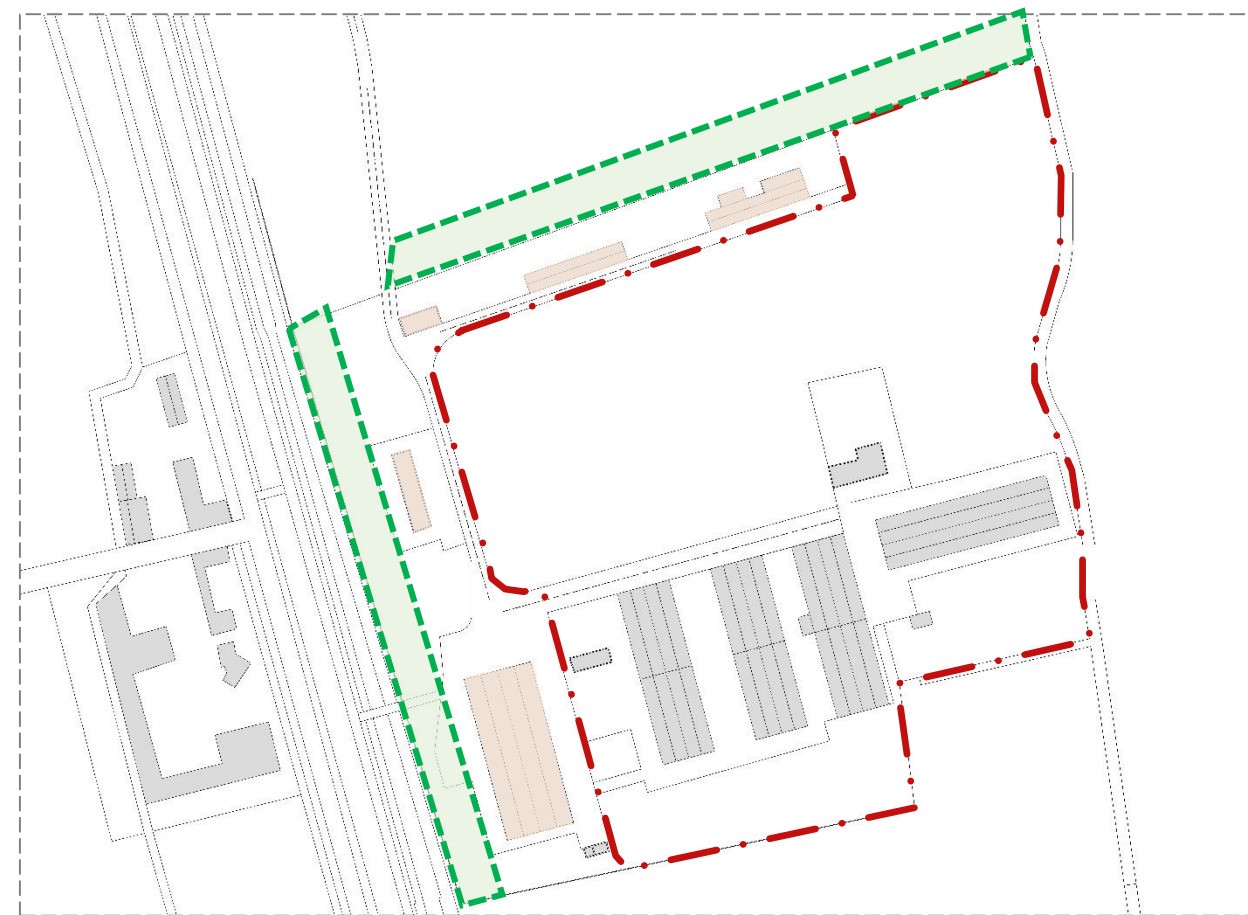
SUPERFICIE AREA INDUSTRIALE: 150.000 mq circa



— · — Limite area industriale

PERIMETRAZIONE AREA DI INTERVENTO

SUPERFICIE AREA OGGETTO DELLA PRESENTE AUTORIZZAZIONE: 124.650 mq



— · — Limite area di proprietà

Edifici esistenti non oggetto della presente autorizzazione

Area oggetto di mitigazione verde esterna dall'area di proprietà

05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Rilievo fotografico dell'area – vedi TAV. AC-0002

1. Portale di ingresso all'area industriale
2. Strada di accesso al complesso industriale
3. Area non edificata al centro del lotto
4. Edificio adibito a residenza del custode (non oggetto della presente autorizzazione)
5. Strada di collegamento interna posta nella porzione a nord
6. Capannone industriale (**non oggetto** della presente autorizzazione)

Keyplan



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Rilievo fotografico dell'area – vedi TAV. AC-0002

- 7. Capannone industriale (**non oggetto** della presente autorizzazione)
- 8. Palazzina ad uso uffici (**non oggetto** della presente autorizzazione)
- 9. Capannone industriale (**non oggetto** della presente autorizzazione)
- 10. Cannello con ingresso pedonale all'area lato Naviglio Pavese
- 11. Naviglio Pavese e pista ciclabile sul confine ovest dell'area
- 12. Capannone industriale

Keyplan



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Rilievo fotografico dell'area – vedi TAV. AC-0002

- 13. Strada di collegamento interna posta nella porzione centrale
- 14. Capannone industriale con copertura a doppia falda
- 15. Strada di servizio interna posta nella porzione a sud
- 16. Capannone industriale con copertura a doppia falda
- 17. Capannone industriale con copertura a doppia falda
- 18. Vista interna capannone industriale

Keyplan



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18

05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Rilievo fotografico dell'area – vedi TAV. AC-0002

19. Muro di confine esistente in CLS h 50 cm

20. Cabina ENEL posta nella zona sud (**non oggetto** della presente autorizzazione)

21. Visuale verso il Naviglio dall'interno del lotto

Keyplan

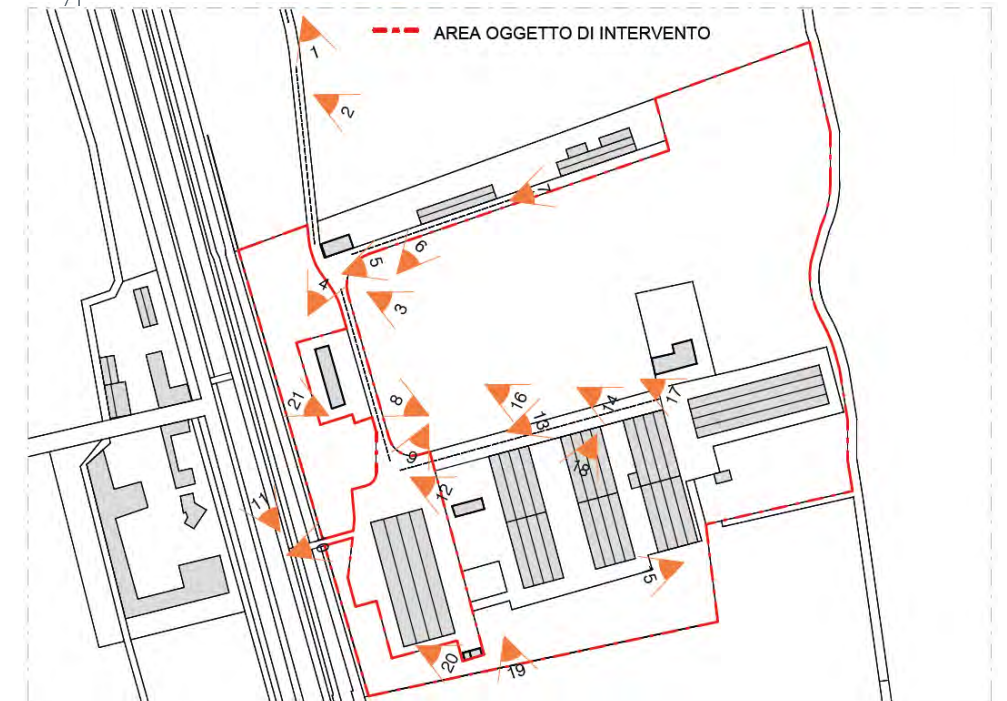


FOTO 19



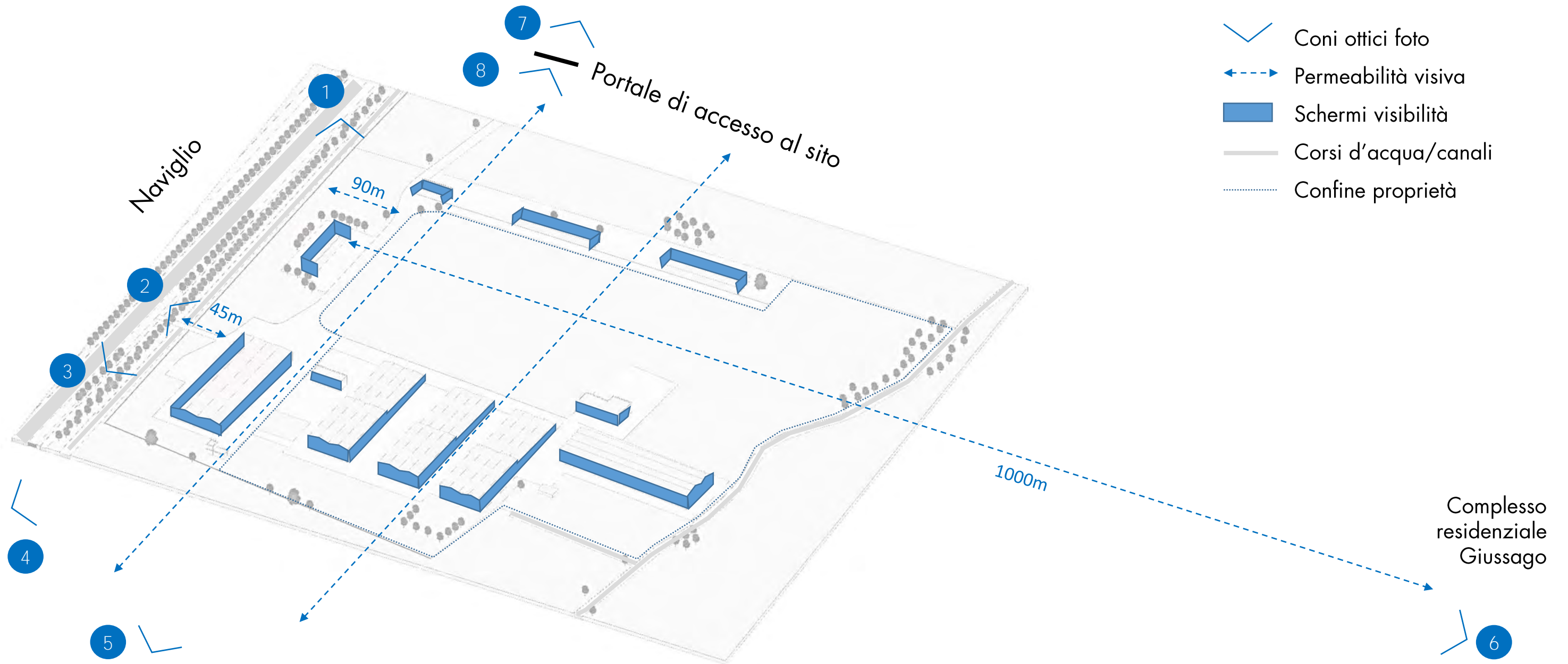
FOTO 20



FOTO 21

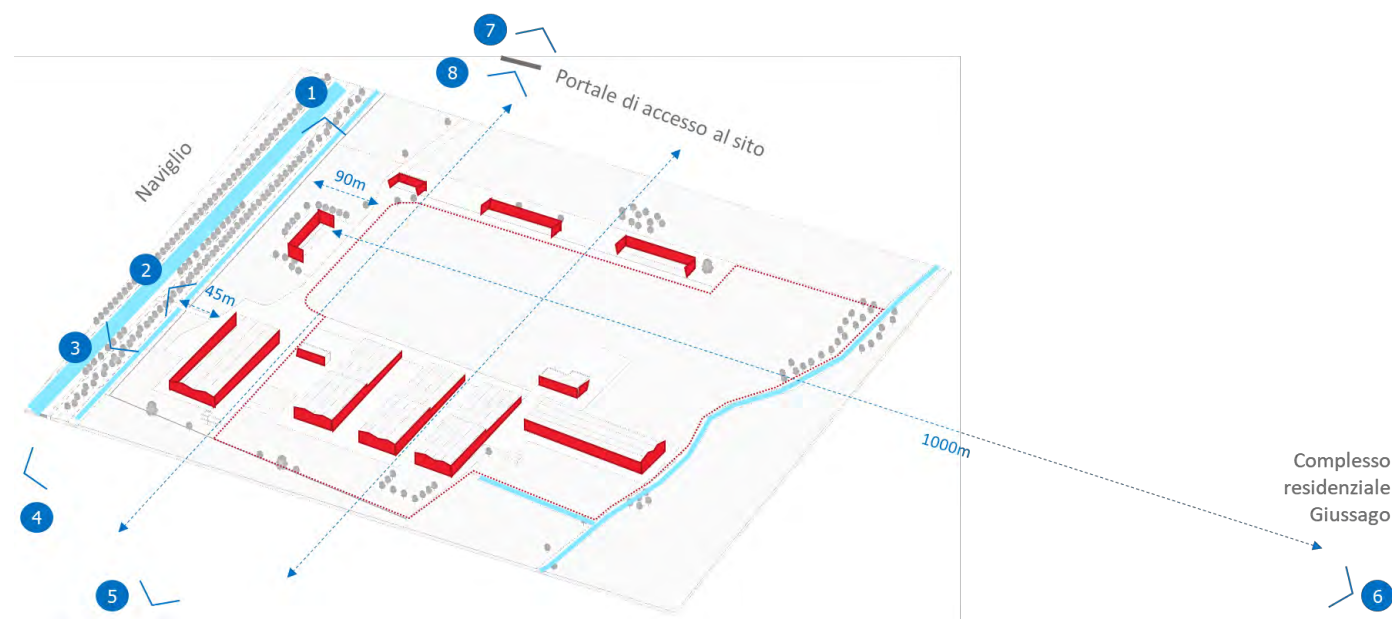
05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Edifici esistenti e visibilità



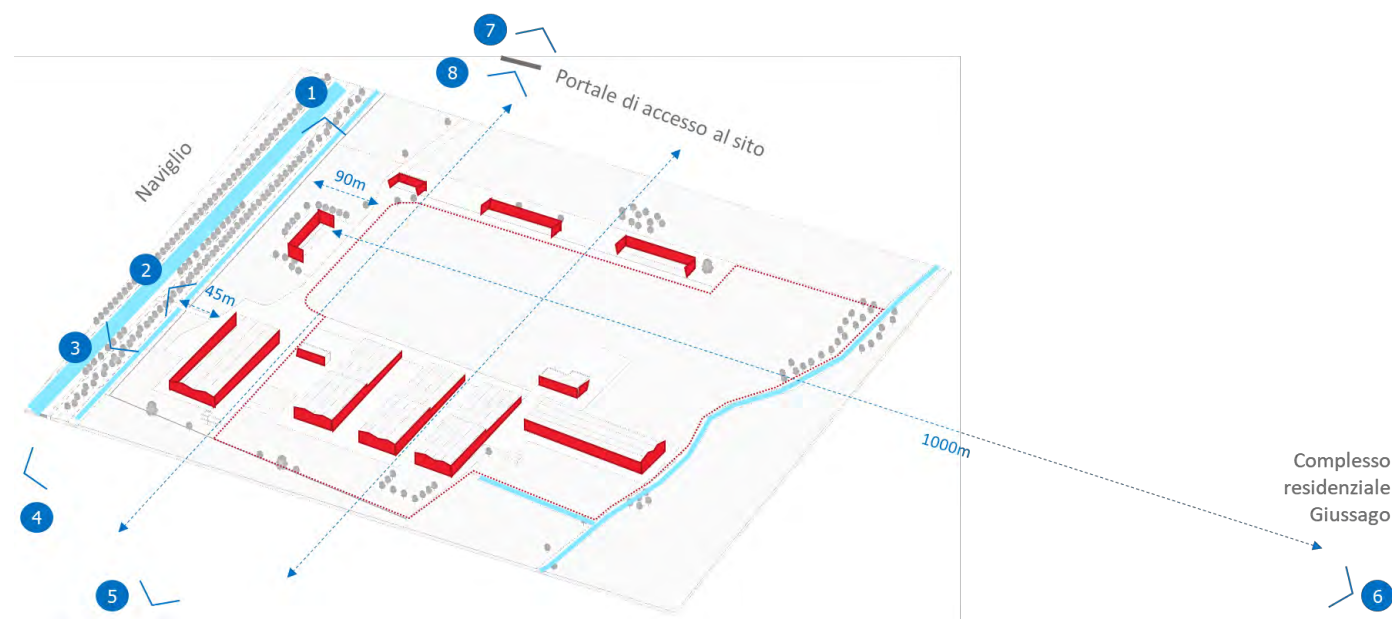
05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Edifici esistenti e visibilità



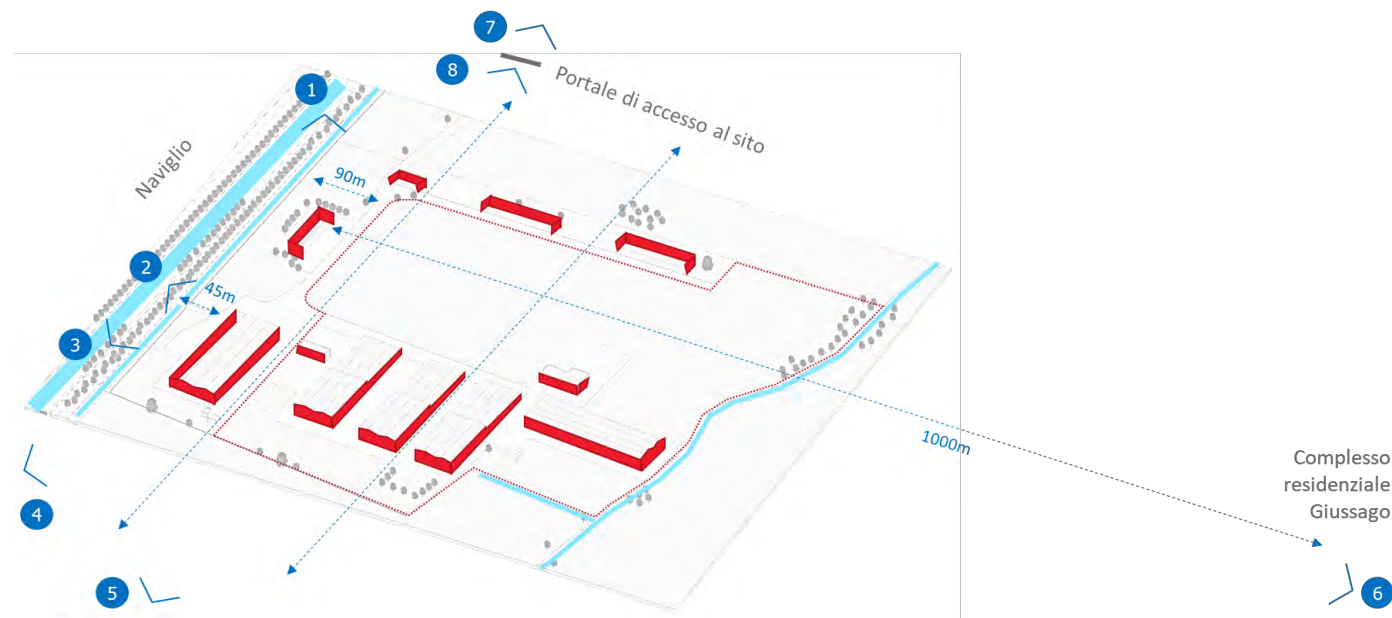
05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Edifici esistenti e visibilità



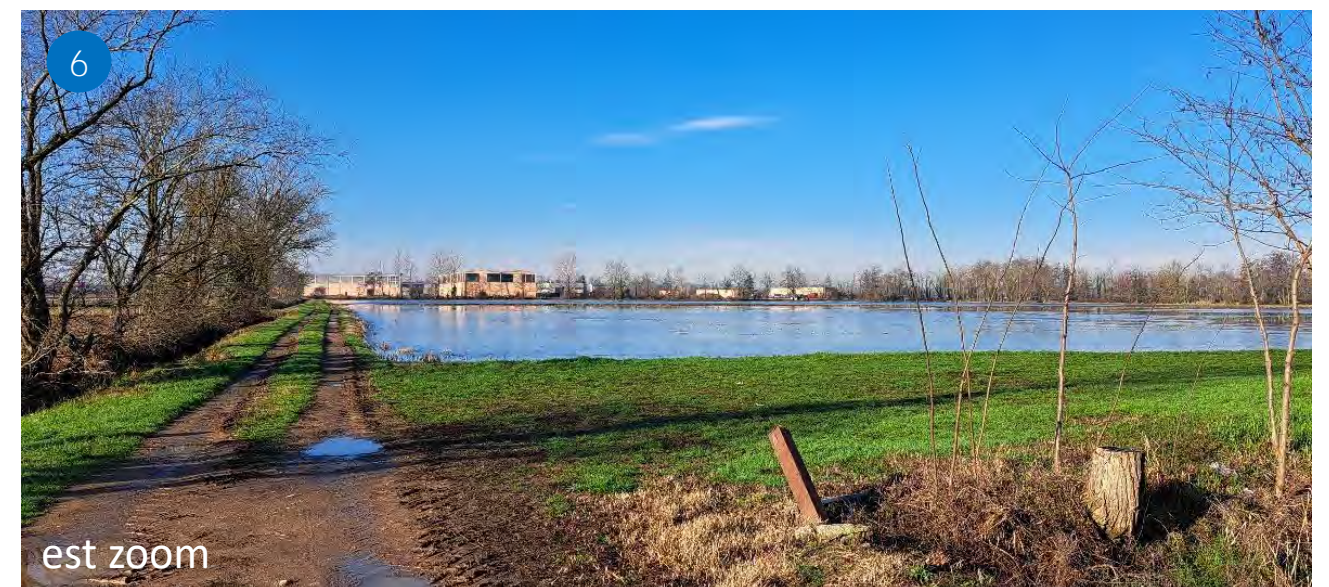
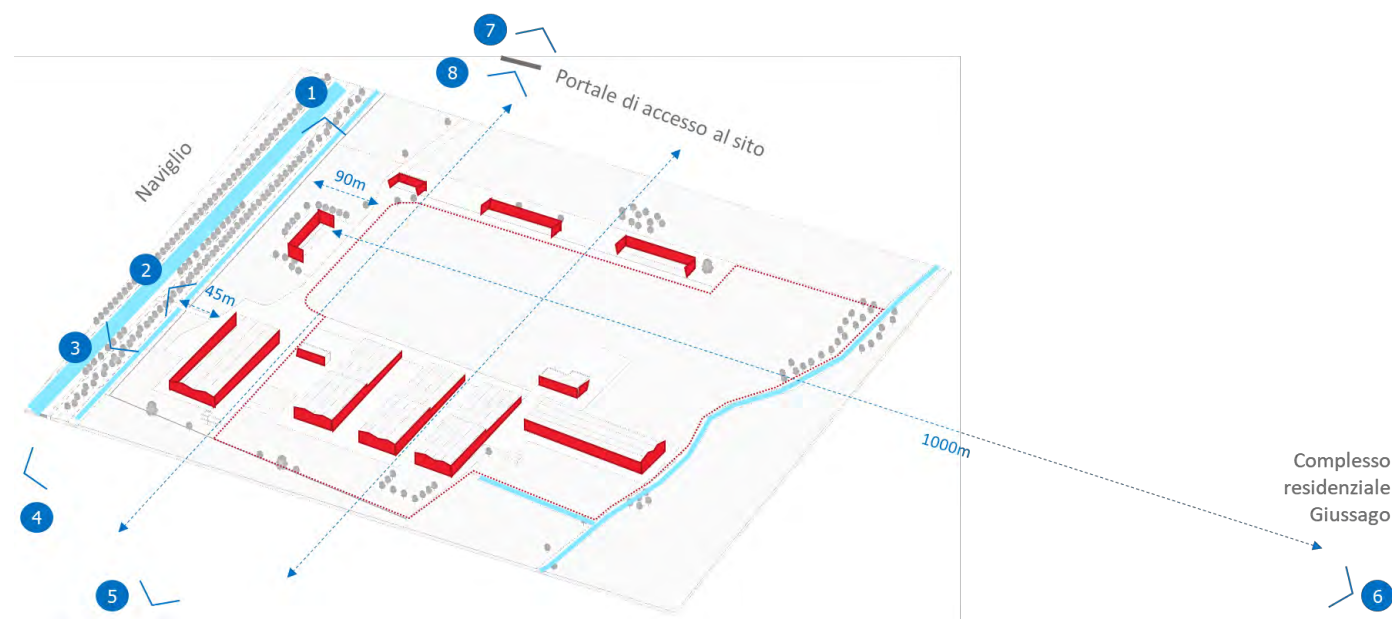
05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Edifici esistenti e visibilità



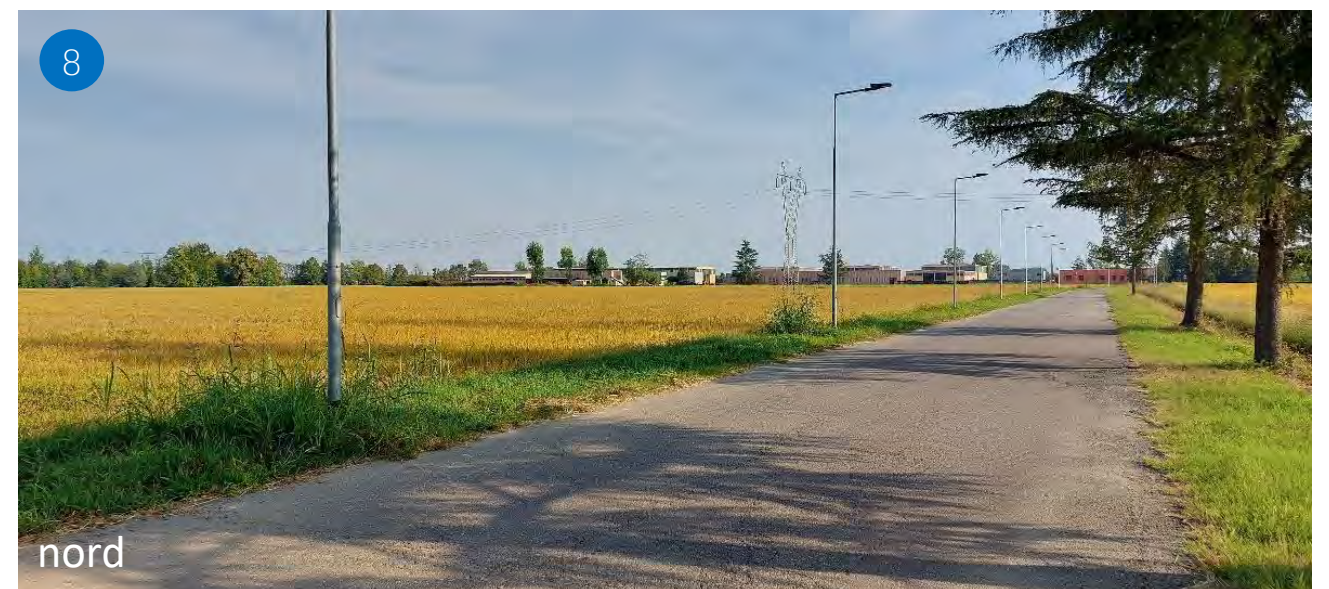
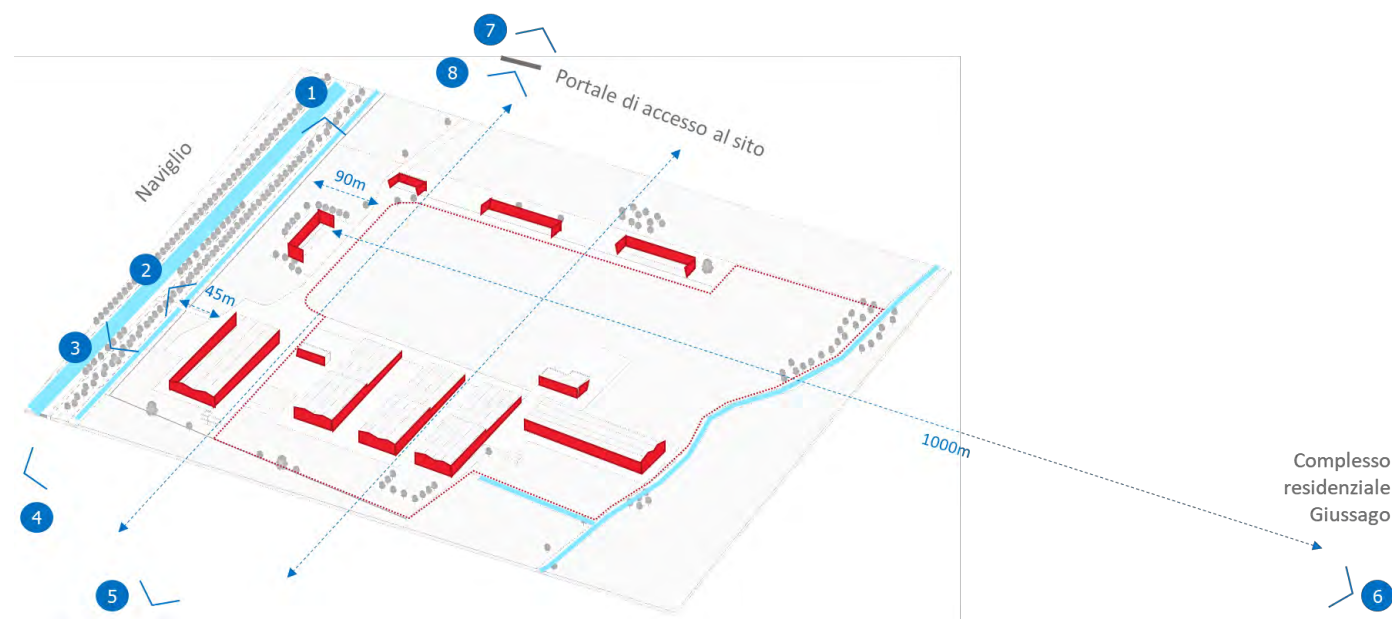
05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Edifici esistenti e visibilità



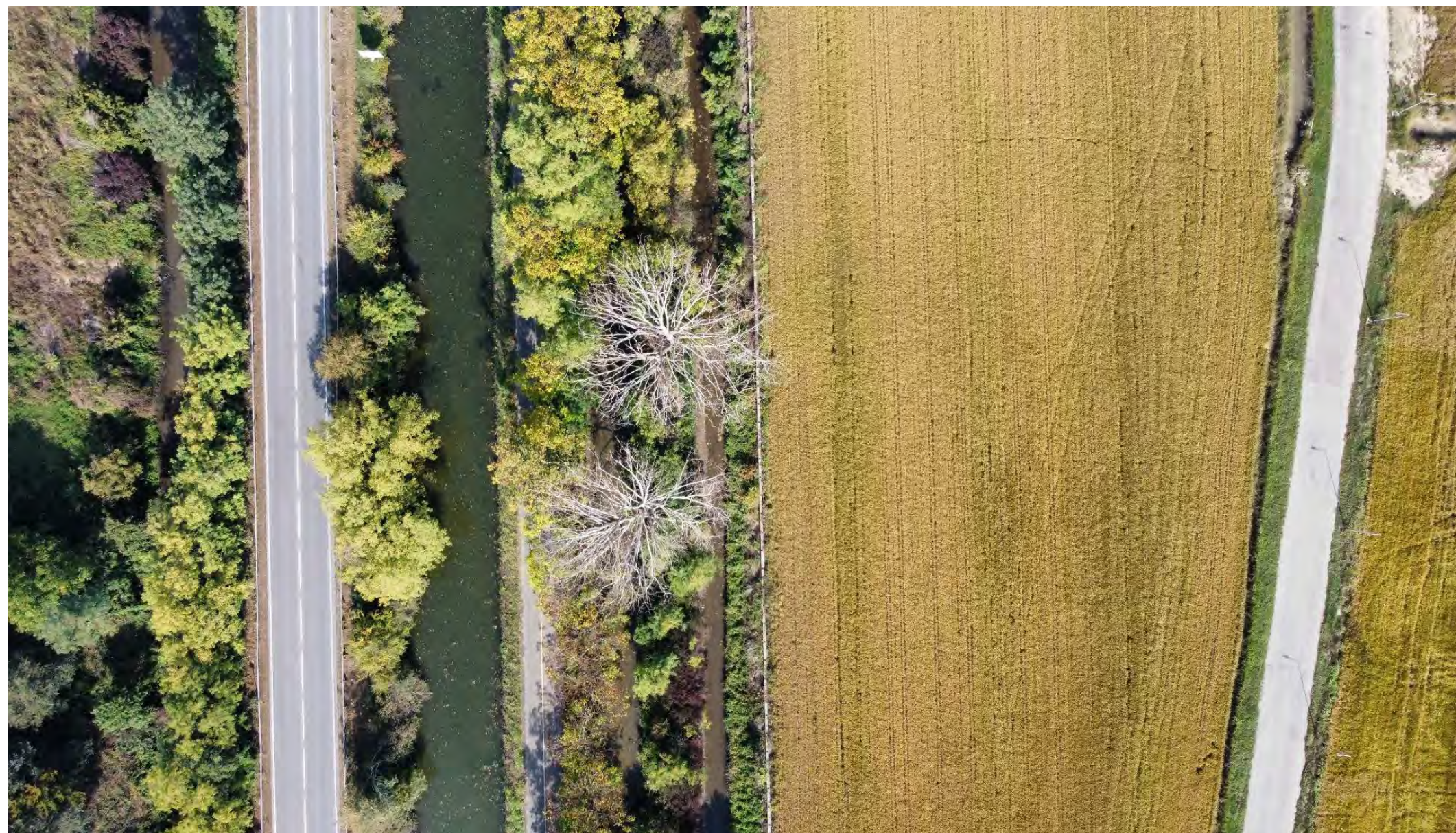
05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Edifici esistenti e visibilità



05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Trama paesaggio agrario ed essenze arboree



05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Trama paesaggio agrario ed essenze arboree



Pioppo

- Caduca
- Piantumazione a filare
- Elemento sottile
- Trama verticale
- Colore argento e verde



Quercia

- Caduca
- Piantumazione singola e/o macchia
- Elemento pieno
- Riempimento quota alta
- Colore marrone, verde/giallo/arancione/rosso



Olmo campestre e Ontano nero

- Caduca
- Piantumazione singola e/o macchia
- Elemento pieno
- Altezza 20/25m (olmo)
10m (Ontano)
- Colore giallo/verde

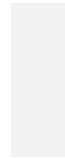


Arbusti/cespugli perenni

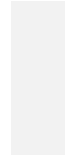
- Caduca
- Piantumazione a macchia
- Elemento pieno
- Riempimento quota bassa
- Colore marrone, verde/giallo/arancione/rosso

05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Palette colori – Vista altezza uomo



05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO
Palette colori – Vista altezza uomo



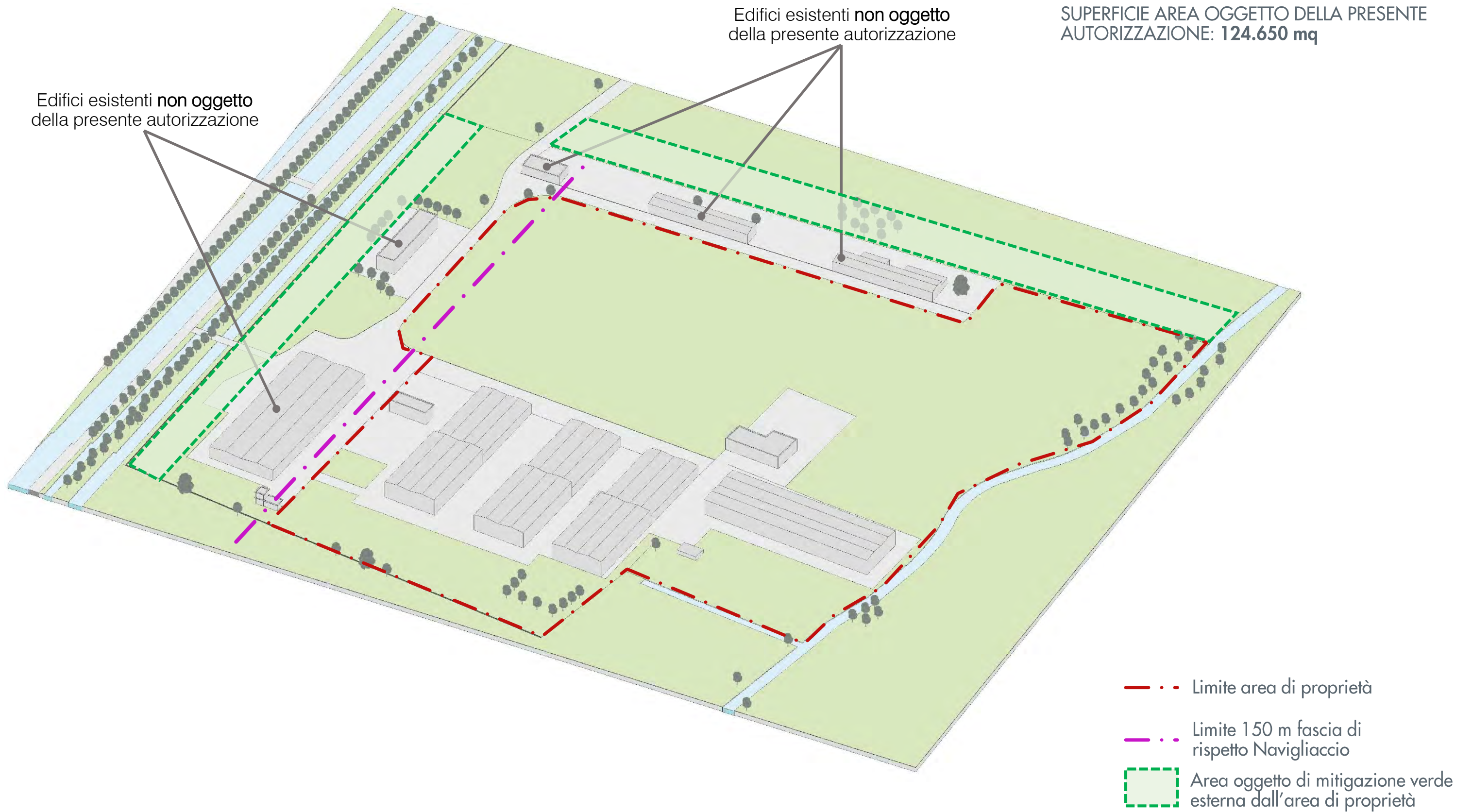
05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Palette colori – Vista a volo d'uccello



05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

3D – Stato di Fatto



05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Planimetria – Stato di Fatto – vedi TAV. AC-0003



- · — Limite area di proprietà
- · — Limite 150 m fascia di rispetto Navigliaccio
- · — Confine comunale

05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Sezioni Urbane – Stato di Fatto – vedi TAV. AC-0003



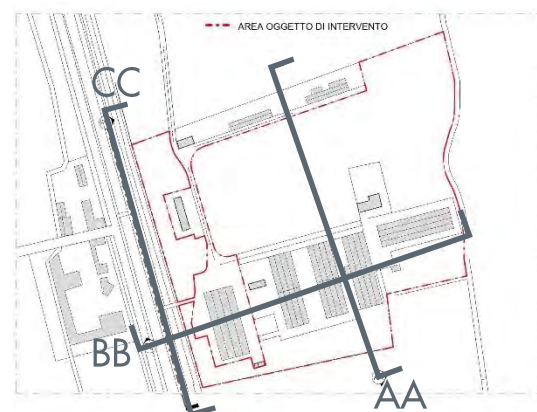
Sezione AA



Sezione BB



Sezione CC



- · - Limite area oggetto della presente autorizzazione
- · - Limite 150 m fascia di rispetto Navigliaccio
- - - Confine comunale

05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Vista ingresso pedonale lato Naviglio – vedi TAV. AC-0008



05 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Vista dall'alto – vedi TAV. AC-0008



06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto

Descrizione generale

Il progetto prevede l'insediamento di un polo di alta tecnologia in un'area con destinazione produttiva/industriale, così come spiegato già nelle pagine precedenti.

L'accesso principale al sito avviene dalla strada superiore, SP27, dall'estremo nord-ovest della superficie fondiaria.

L'intervento prevede la realizzazione di n.4 edifici principali divisi in due zone delimitate da un muro di separazione. Ogni zona è attrezzata con un ingresso e un'uscita entrambe private ad uso esclusivo. Superati i varchi di accesso, la distribuzione principale del sito è organizzata con una circolazione ad anello così da permettere l'accessibilità su tutti i lati dei vari edifici produttivi.

A ridosso dei due ingressi, nel punto più favorevole per il collegamento con la linea futura, è prevista la realizzazione di una sottostazione elettrica funzionale per l'operatività del sito.

Organizzazione dei fabbricati

Il nuovo polo tecnologico è composto principalmente da 4 edifici identificati con le lettere A1, A2, B e C. Questi edifici, differenti nelle dimensioni, si compongono da alcuni elementi tipici comuni. Nella parte centrale dei fabbricati si trova la sala dati principale (Data Hall) contenente i server. Sui lati esterni della sala dati si sviluppa un lungo locale tecnico che mette in connessione i server con le macchine degli impianti esterne.

Nelle teste dell'edificio si concentrano tutti i locali di supporto, di deposito e gli uffici a servizio dell'attività produttiva. Queste zone vengono organizzate su due livelli (piano terra e piano primo).

In copertura verranno disposte le macchine di condizionamento esterno alloggiate al di sopra di un gantry metallico, che permetteranno il necessario raffreddamento delle Data Hall centrali. Inoltre alle estremità della copertura verranno posizionati dei pannelli fotovoltaici.

L'intervento rispetta l'altezza massima consentita dal PGT di 10m misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

Opere di mitigazione

A fare da filtro tra la il nuovo intervento e il contesto circostante viene prevista una fascia verde di mitigazione composta da filari arborei con essenze locali che si sviluppano lungo i confini nord, est e sud verso le aree agricole esistenti.

Inoltre per limitare la percezione dell'intervento dal Naviglio e dalla pista ciclabile esistente ad ovest viene proposto un doppio filari di pioppi per la mitigazione visiva *prossima* e degli elementi puntuali (querce) per la mitigazione visiva *lontana*.

Il muro di recinzione avrà una finitura con effetto bugnato e sarà schermato con una siepe esterna con h 3m per meglio integrarsi con il paesaggio naturale circostante.

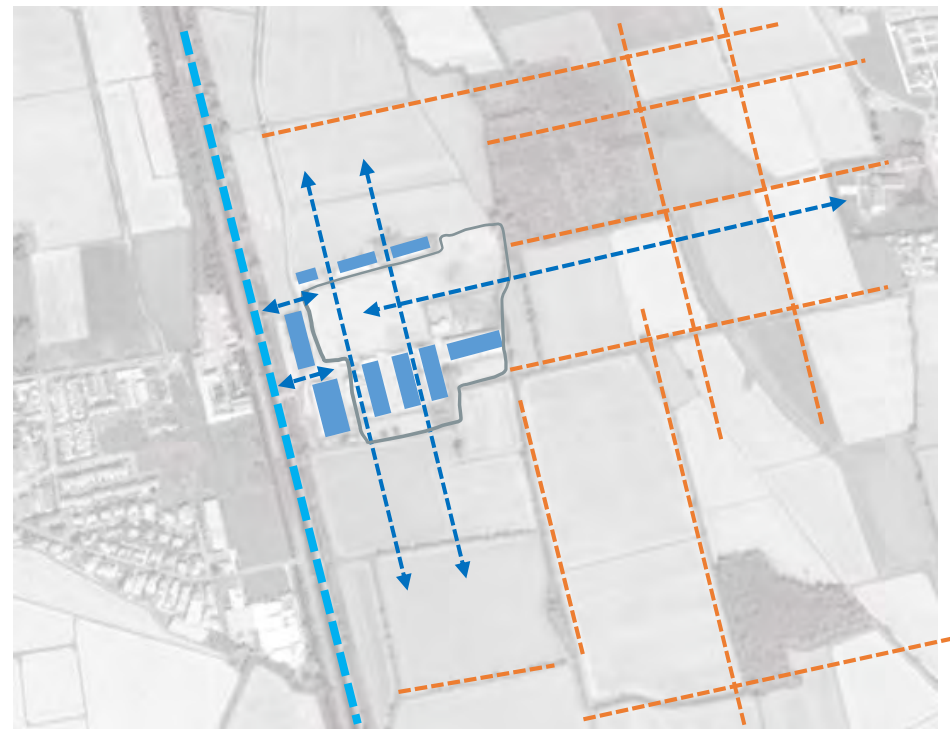
Infine le facciate degli edifici e del gantry metallico saranno rivestite da una seconda pelle composta da pannelli con lamelle verticali fisse metalliche effetto legno, così da mitigare la sagoma degli stessi e renderla più integrata con il contesto.

Queste schermature, aiuteranno a ridurre la percezione degli edifici industriali sia nuovi che esistenti nelle aree limitrofe.

06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Studio morfologia – Vista a volo d’uccello

Stato di fatto



Bordo lineare verso est
Bordo frammentato verso ovest

Corridoi visibilità N/S
← 20m → ← 20m →

Progetto



Bordo lineare verso est
Bordo frammentato verso ovest

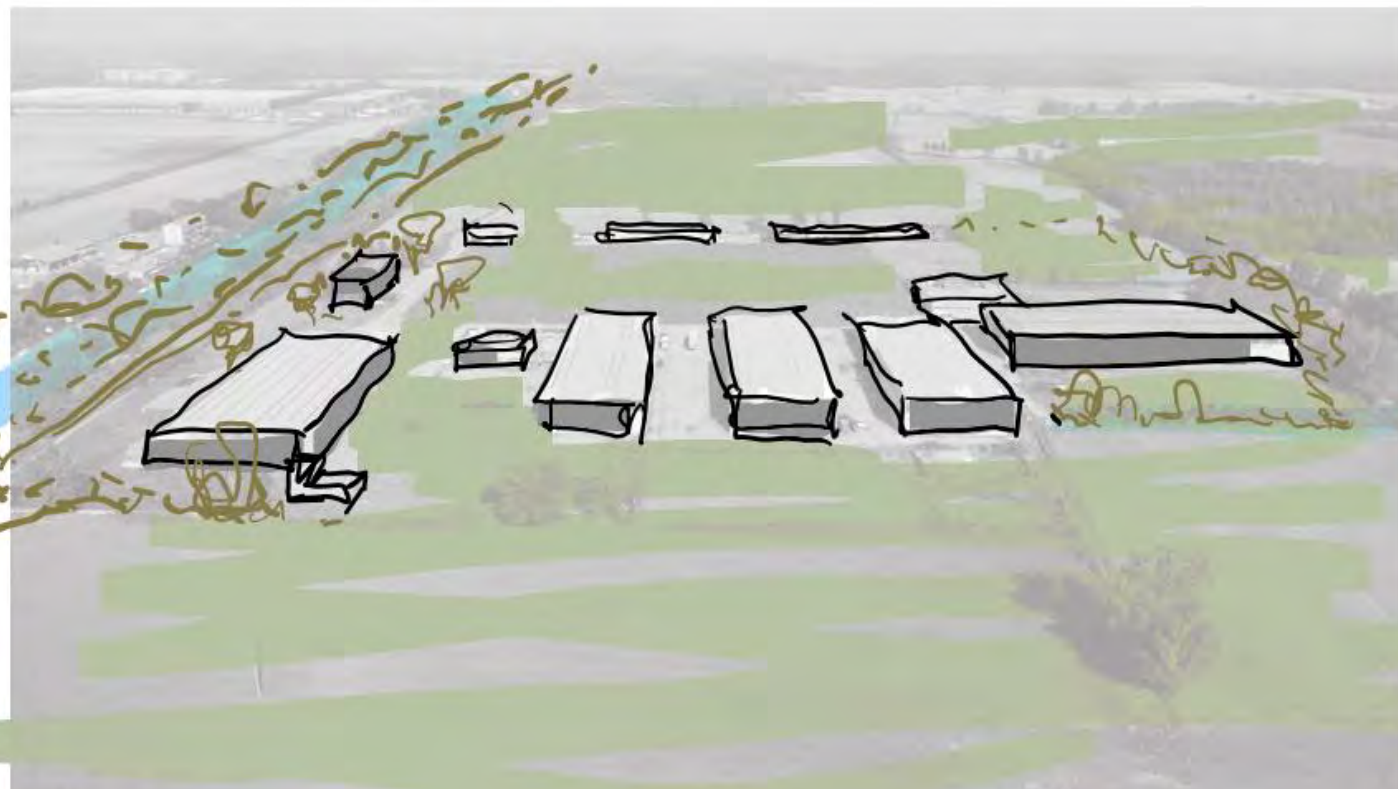
Corridoi visibilità
← 20m → ← 30m →

06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

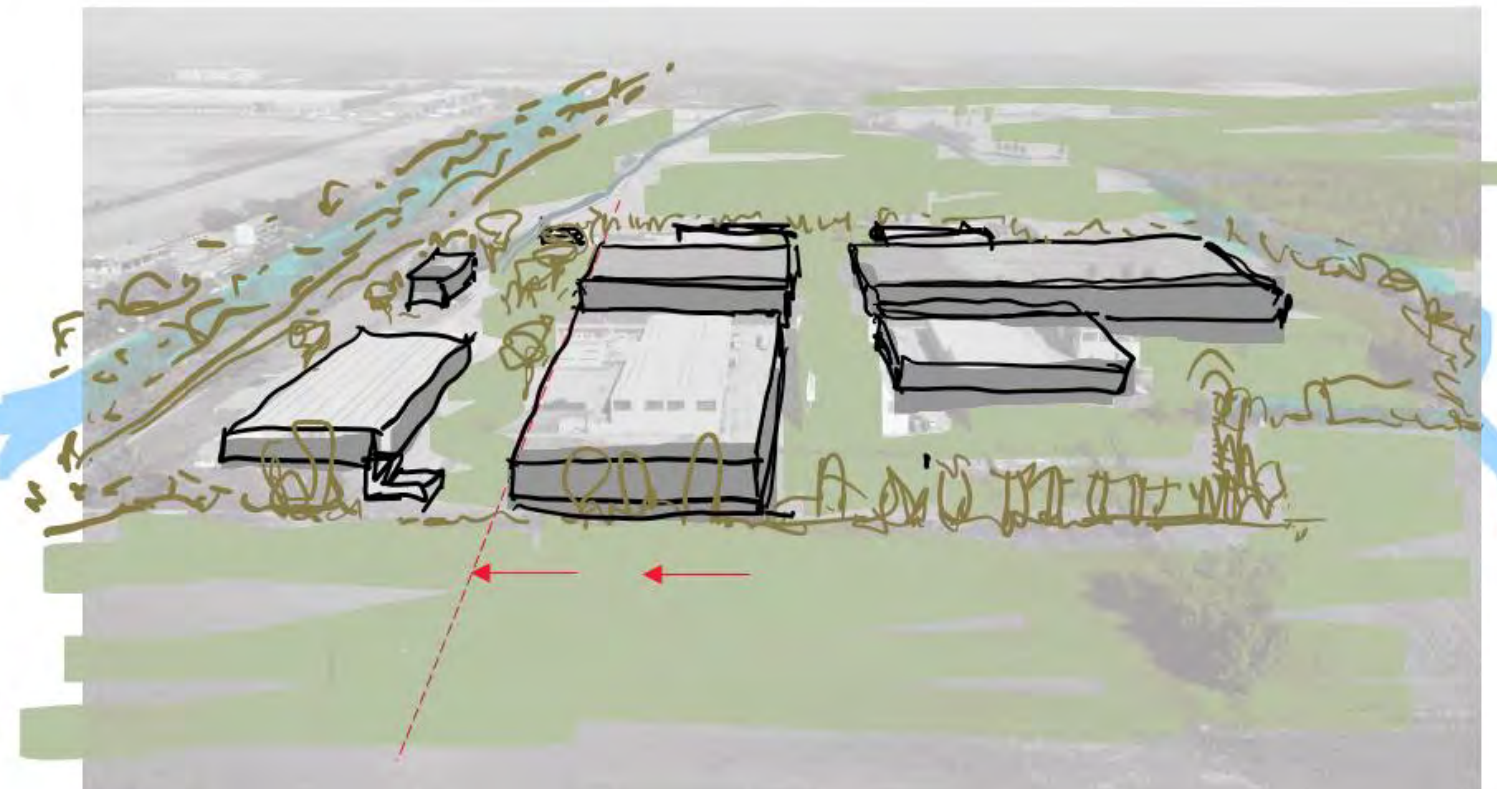
Studio morfologia – Vista a volo d'uccello

Apertura del corridoio visivo nord sud e allargamento dei corridoi visivi preesistenti.
Mitigazione del comparto con la ricreazione dei bordi del sito in modo coerente rispetto al contesto, seguendo la trama del paesaggio agrario e utilizzando essenze arboree locali

Stato di fatto

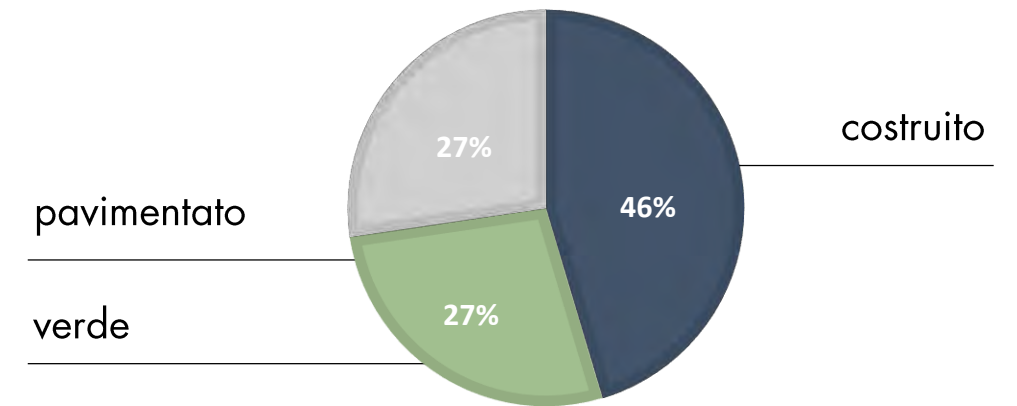


Progetto



06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Studio morfologia – Planimetria generale



- Confine di proprietà
- Nuovi edifici campus datacenter



06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Studio morfologia – Planimetria generale



- Permeabilità visiva
- Corsi d'acqua/canali
- Confine proprietà
- Elementi puntuali
- Filari (singolo/doppio)
- Arbusti/cespugli perenni



06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

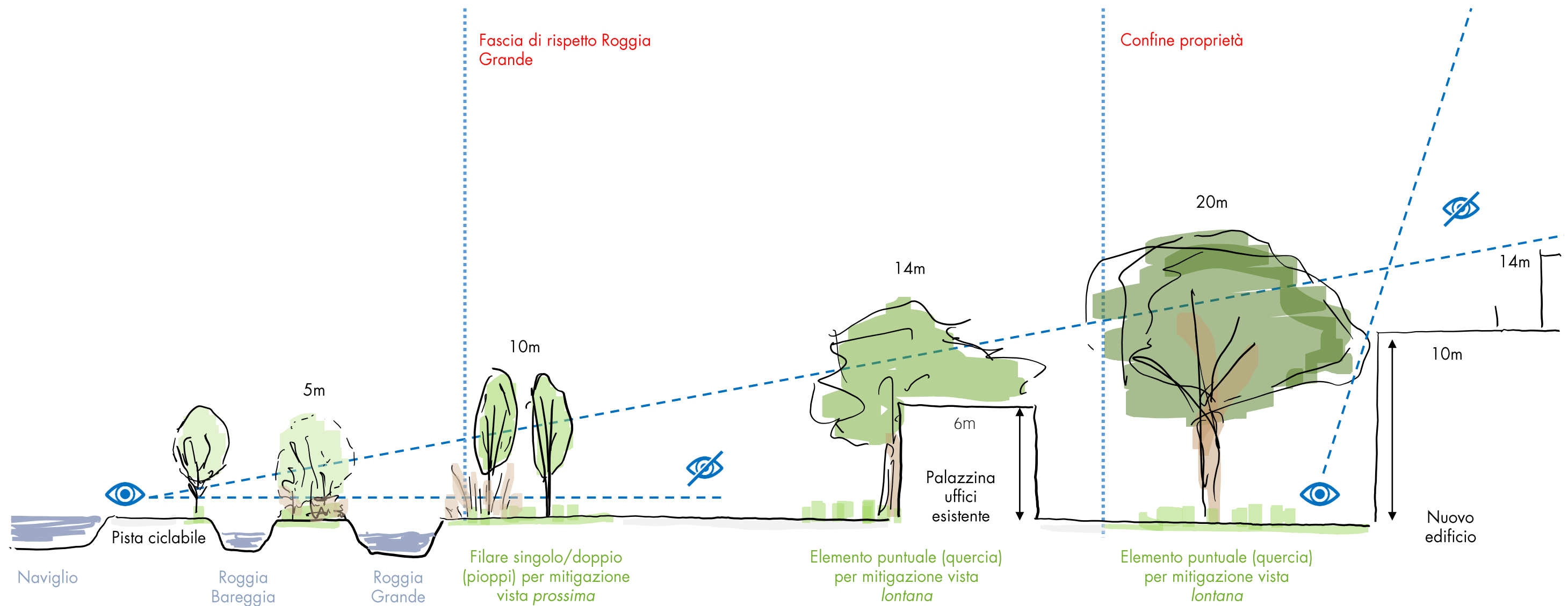
Mitigazione visiva lato ovest

Come filtro tra la il nuovo intervento e il contesto circostante viene prevista una fascia verde di mitigazione composta da filari arborei che si sviluppano lungo i confini nord, est e sud verso le aree agricole esistenti.

Inoltre per limitare la percezione dell'intervento dal Naviglio e dalla pista ciclabile esistente ad ovest viene proposto un doppio filare di pioppi per la mitigazione visiva *prossima* e degli elementi puntuali (querce) per la mitigazione visiva *lontana*.

Infine il muro di recinzione avrà una finitura con effetto bugnato e sarà schermato con una siepe esterna con h 3m per meglio integrarsi con il paesaggio naturale circostante.

Queste schermature verdi, aiuteranno a ridurre la percezione degli edifici industriali sia nuovi che esistenti nelle aree limitrofe.



06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Mitigazione impianti copertura

I pannelli fotovoltaici vengono previsti sul perimetro della copertura e i chiller al centro della stessa così da annullare la percezione delle macchine in termini di visibilità *vicina* (vista altezza uomo).

La presenza delle macchine e dei pannelli nella vista *territoriale* è mitigata tramite l'utilizzo di cromie analoghe alla texture del contesto.

Rispetto alla scelta dei pannelli fotovoltaici vengono selezionati, tra le varie opzioni, i pannelli tradizionali per avere un rendimento migliore degli stessi e di conseguenza una riduzione del numero di pannelli necessari. Questa scelta viene compensata dall'uso di un colore della copertura e delle macchine coerente con il contesto agrario circostante.



Pannello tradizionale
(maggior rendimento)



06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Planimetria – Stato di Progetto – vedi TAV. AC-0005



- . - Limite area di proprietà
- . - Limite 150 m fascia di rispetto Navigliaccio
- - - Confine comunale

06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Sezioni Urbane – Stato di Progetto – vedi TAV. AC-0005



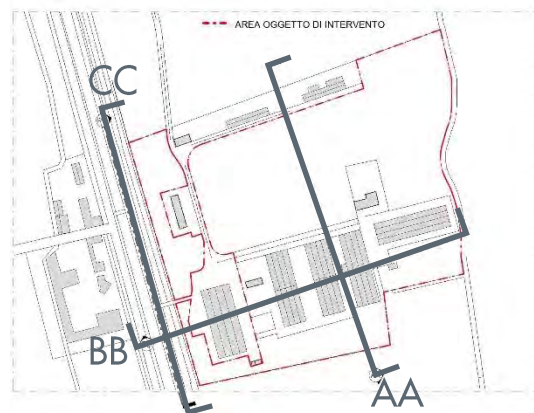
Sezione AA



Sezione BB



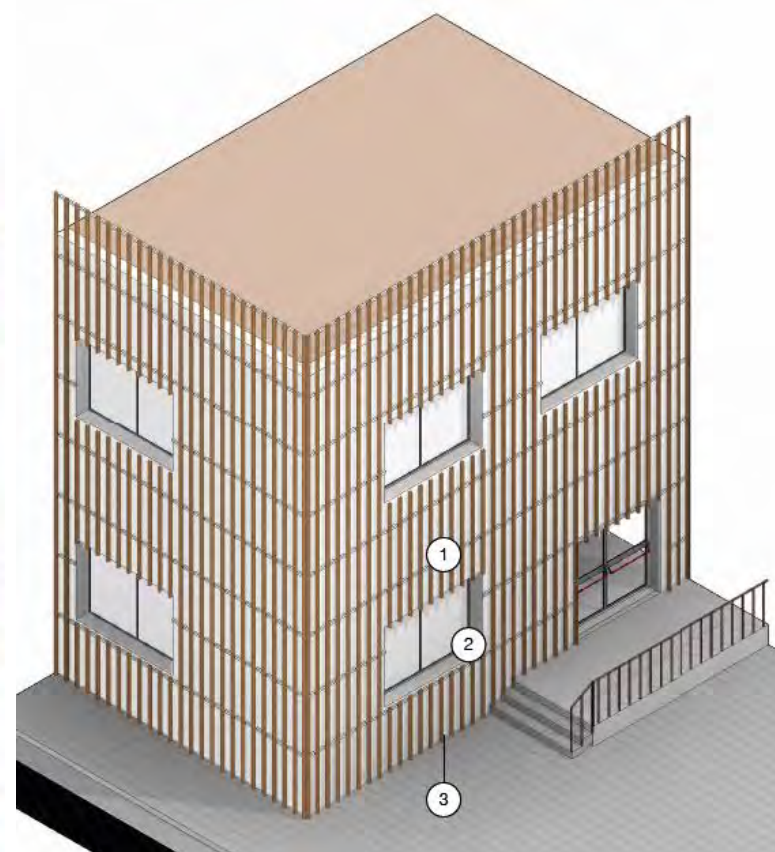
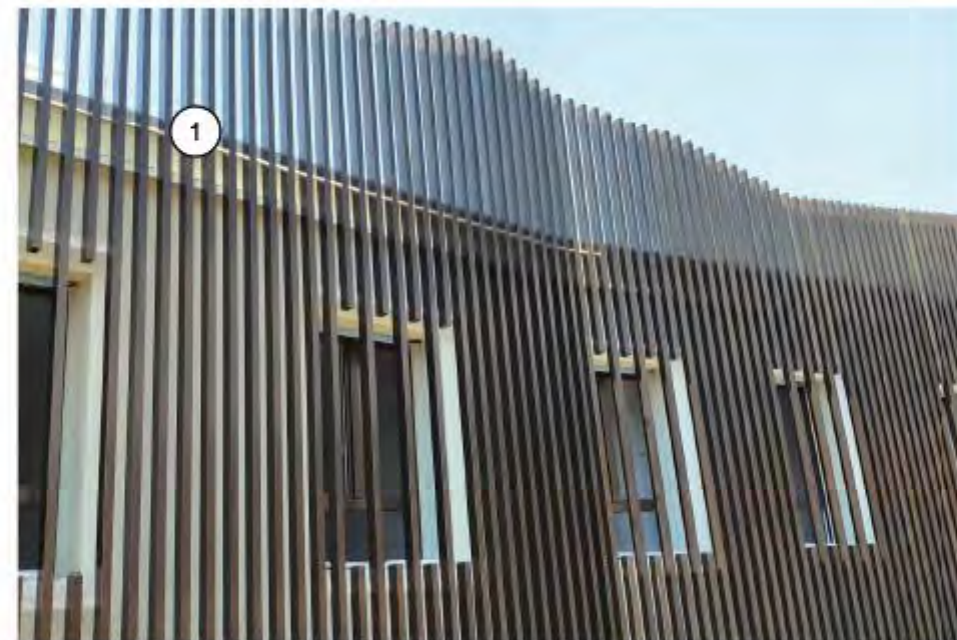
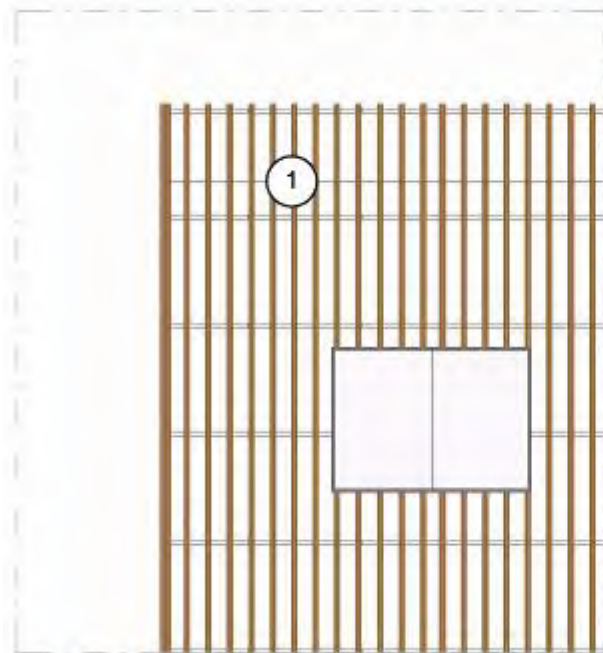
Sezione CC



- · - Limite area di proprietà
- · - Limite 150 m fascia di rispetto Navigliaccio
- - - Confine comunale

06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Colori e Materiali – vedi TAV. AC-0006



Nelle seguenti slide si rappresentano alcune suggestioni del possibile aspetto estetico dei principali volumi che caratterizzeranno il campus in oggetto di sviluppo. Le soluzioni studiate per il data center mirano ad una corretta integrazione con il verde circostante e con la presenza nell'area del naviglio Pavese.

Per questo motivo sia il corpo principale degli edifici che le parti tecniche saranno schermate da pannelli con lamelle verticali fisse metalliche (effetto legno) dall'impatto leggero, coniugando così l'aspetto tecnico con una eleganza materica.

- ① Pannelli con lamelle verticali fisse metalliche, effetto legno, colore tipo RAL 8008
- ② Pannelli prefabbricati in cemento orizzontali colore grigio RAL 7047
- ③ Finestre apribili con montanti colore grigio RAL 7043

06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Aree Esterne – Stato di Progetto – vedi TAV. AC-0007



06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Materiali Aree Esterne – Stato di Progetto – vedi TAV. AC-0007

Area verdi con essenze locali preferibilmente sempreverdi



Pioppi pianta caduca, piantumata in filari o doppi filari, elemento sottile, trama verticale, colore argento e verde



Querce pianta caduca, piantumazione singola e/o a macchia, elemento pieno, riempimento quota alta, colore marrone/giallo/arancione/rosso



Arbusti / Cespugli piante caduche, piantumazione a macchia, elemento pieno, riempimento quota bassa, colore marrone/verde/giallo/arancio/rosso



Olmo campestre/Ontano nero piante caduche, piantumazione a macchia, elemento pieno, altezza da 20-25 per l'olmo e 10 m per l'ontano, colore giallo-verdastro



Muro perimetrale in cls h. 3m completo di ringhiera metallica h. 1m e siepe esterna h. 3m



Marciapiede in autobloccanti in cls filtranti color grigio



Ingresso all'area mediante cancelli carrabili e pedonali



06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Vista ingresso pedonale lato Naviglio – vedi TAV. AC-0008



06 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

Vista con fotoinserimento del progetto – vedi TAV. AC-0008

