

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DI PALAZZO AFFARI

VISUALIZZAZIONI TRIDIMENSIONALI

- *Foto inserimenti*
- *Render*



Foto inserimenti



Stato di fatto



Stato di progetto

Foto inserimenti



Stato di fatto



Stato di progetto

Foto inserimenti



Stato di fatto



Stato di progetto

Foto inserimenti



Stato di fatto



Stato di progetto

Render



Stato di progetto

Render



Stato di progetto

Render



Stato di progetto

RELAZIONE PAESAGGISTICA TECNICA

- *Relazione*



Relazione

1.1 Ambito e inquadramento storico urbanistico

Il progetto in esame prevede la riqualificazione del Palazzo Affari, situato in via Cesare Lombroso, 54 a Milano.

L'edificio di Palazzo Affari è situato all'interno del comprensorio agroalimentare di Milano in via Cesare Lombroso n.54.

La via suddivide il Mercato in due aree: a nord il Mercato Ittico-Floricolo-Carni dai padiglioni ortofrutticoli a sud. Palazzo Affari è localizzato all'ingresso nord del Mercato Ortofrutticolo e risulta comunicante con il Padiglione A dello stesso.

Il palazzo è un fabbricato di 12 piani fuoriterza e d uno interrato che si compone di tre elementi: il Basamento Commerciale al piano terra, il Business Center al piano primo (Piastra) e la Torre degli Uffici dal secondo all'undicesimo piano.

1.2 Atti autorizzativi

Per quanto concerne la presenza di atti autorizzativi precedenti, abbiamo acquisito la Licenza per opere edilizie n° 003427 del 21 settembre 1960 che autorizza la costruzione del mercato ortofrutticolo e dei servizi annessi e alla quale sono allegate planimetrie (come di seguito esemplificato) che evidenziano una difformità rispetto allo stato attuale in quanto non è presente l'ascensore della scala di servizio e il locale sulla copertura del primo piano. La documentazione relativa agli atti che hanno autorizzato tali opere è in corso di acquisizione.

1.3 Inquadramento Urbanistico

L'intero comprensorio del Mercato Agro Alimentare è stato oggetto di un masterplan del 2021 avente per obiettivo quello di costruire una guida per la crescita e lo sviluppo del Comprensorio includendo raccomandazioni e criteri laddove la pianificazione appaia prematura rispetto agli orizzonti completi di sviluppo.

In particolare vengono confermate le destinazioni e gli usi definiti nell'atto di asservimento con il Comune.

Dall'Atto di Asservimento tra il Comune di Milano e Sogemi S.p.A. n.8037-07/10/2019, valido fino al 31/12/2060, «Il Mercato Agroalimentare svolge un servizio di interesse generale,

garantito anche dalla localizzazione dello stesso all'interno del quale sono ammesse le seguenti funzioni: il mercato e la vendita all'ingrosso di prodotti agroalimentari; la distribuzione e la conservazione e la logistica relativa a prodotti agroalimentari e la lavorazione e l'attività produttiva di trasformazione di prodotti agroalimentari.

All'interno del Compendio possono essere insediate strutture da destinare alle funzioni complementari o connesse (uffici, esercizi destinati alla ristorazione, strutture ricettive, ecc). L'introduzione di tali ulteriori funzioni, sia che le stesse siano gestite direttamente dalla Società, sia che siano gestite da terzi, dovrà, in ogni caso essere regolata da apposito atto convenzionale, preventivamente autorizzato dal Comune di Milano, che disciplini i rapporti tra la Società e l'esercente delle funzioni complementari.»

Nel masterplan si identificano delle priorità d'azione utili alla crescita del Comprensorio e concordi con l'assetto futuro dell'intorno affinché diventi uno strumento di regolamentazione dinamico, capace di promuovere il rilancio dell'Ortomercato ed attrarre investimenti del settore privato agroalimentare

Il quadro degli strumenti urbanistici di riferimento vigenti sull'ambito del Mercato Agroalimentare è costituito in ordine di cogenza da questi documenti:

- *Il Piano dei Servizi Milano 2030, come parte dell'aggiornamento del Piano di Governo del Territorio vigente dal 5 febbraio 2020, e i suoi successivi aggiornamenti.*
- *L'atto di asservimento stipulato da Comune di Milano e Sogemi in data 7 ottobre 2019 (rep. 8037/5188) ai sensi del piano dei servizi previgente, e del Piano dei Servizi sopraccitato in quel momento adottato.*
- *In subordine, il Piano delle Regole Milano 2030, vigente sempre dal 5 febbraio 2020, per la ricognizione dei vincoli sopraordinati, per la classificazione di sensibilità paesaggistica, per alcune aree marginali oggetto di proposta di ampliamento degli interventi previsti dal masterplan, nonché per le previsioni applicabili in caso di cessazione del servizio pubblico convenzionato*

All'interno di questa cornice normativa urbanistica e in linea con la normativa edilizia vigente, l'intervento si configura come una ristrutturazione edilizia attuabile con una pratica amministrativa SCIA ex art.23 DPR 380/2001.

Relazione

Le previsioni degli strumenti urbanistici citati sono riassunte e illustrate nelle tavole di progetto

- Riferimento da pag 09 a pag 15 -

1.4 Progetto Architettonico Area Di Intervento

L'intervento riguarda la Torre degli uffici dal secondo all'undicesimo piano con alcuni interventi puntuali al piano interrato dettati da adeguamenti di tipo impiantistico.

La struttura portante è in calcestruzzo armato disposta su una pianta rettangolare il corpo principale è affiancato ad una estremità da una torre scale in calcestruzzo armato connessa mediante passerelle latero cementizie a ciascun interpiano dell'edificio.

I primi due piani costituiscono un corpo di maggiore estensione in pianta e costituiscono una sorta di piastra da cui si innalza la torre ospitante gli uffici, che presenta invece una partizione interna regolare a partire dal terzo piano fino all'undicesimo.

Attualmente i piani risultano occupati da tenant, mentre il terzo piano è stato oggetto di strip out e dunque attualmente libero.

I prospetti est e ovest sono tamponati con serramenti a tutta altezza in alluminio alternati da pilastri che segnano una tessitura verticale della facciata.

Tali serramenti non garantiscono più adeguati livelli di isolamento termico e di tenuta all'acqua.

I prospetti nord e sud invece hanno un rivestimento in materiale ceramico.

1.5 Stato dei luoghi



1.6 Pfte

Il progetto definitivo fa seguito all'approvazione di un PFTE del quale rispecchia sostanzialmente l'impostazione generale e l'approccio.

Nel PFTE sono state fatte delle proposte progettuali alternative che prevedevano diverse soluzioni di di involucro sia con facciata continua e con singoli serramenti.

La prima ipotesi di progetto prevedeva la posa in opera di una nuova facciata continua con un conseguente incremento di SL perimetrale, aumento di volumetri ammissibile dagli strumenti urbanistici.

La scelta della committenza è stata però quella di mantenere una soluzione di singoli serramenti con una diversa suddivosne degli stessi liberando però la facciata dagli impianti.

E stata eliminata una strutura schermante a baffles verticali che è sostituita con vetrate basso emissive e tendaggi interni.

1.7 Obbiettivi E Strategie Progettuali

L'intervento si concentra sull'immobile a partire dal piano secondo fino al piano undicesimo con opere in copertura ed opere puntuali nel piano interrato.

Tutto l'intervento ha lo scopo di riqualificare e migliorare le prestazioni energetiche dell'immobile dando un nuovo volto all'involucro edilizio.

Il progetto prevede la rimozione dei serramenti esistenti e la posa di nuovi serramenti integrati

Relazione

con la struttura e caratterizzati da vetrate basso emissive e selettive, per le parti opache invece l'applicazione di un cappotto termico e di una parete ventilata.

Si prevede inoltre lo smantellamento delle superfetazioni in copertura e l'incremento dell'isolamento in copertura.

Sono previste opere preventive di verifica ambientale rivolte al ritrovamento di fav e amianto, strip out dei piani residui, opere di deguamento per il rispetto della normativa antincendio e disabili, interventi di ottimizzazione dei servizi igienici ai piani per adeguarlo al potenziale numero di occupanti per piano.

L'obiettivo degli interventi progettuali è quello di ottenere ambienti open space customizzabili senza vincoli impiantistici posizionando i terminali di climatizzazione e ventilazione sulla facciata per ottenere ambienti flessibili. Saranno a carico dei tenant la finitura della pavimentazione, la realizzazione del controsoffitto, la realizzazione dell'impianto di illuminazione l'installazione di sistemi di schermatura solare interne e le partizioni interne. L'assenza di pavimento galleggiante unitamente ad una attenta progettazione della distribuzione impiantistica hanno compensato la scarsa altezza interpiano (h netta al rustico 292 cm), consentendo ai futuri tenant la realizzazione di un controsoffitto minimo.

1.8 Bonifica Amianto

Il progetto di bonifica in esame rientra nell'ambito della riqualificazione del Palazzo Affari, situato in via Cesare Lombroso, 54 a Milano.

Le assunzioni relative alla presenza di materiali contenenti amianto e fibre artificiali vetrose sono relative ai documenti seguenti riportati nella relazione specifica:

- Progetto esecutivo per la bonifica dei materiali contenenti fibre artificiali vetrose (FAV) presenti presso il palazzo affari – piano secondo redatto da ambiente – febbraio 2014.
- Progetto esecutivo per la bonifica dei materiali contenenti amianto presenti presso il palazzo affari piani terzo-ottavo redatto da ambiente – febbraio 2014.
- Programma di controllo dei materiali contenenti amianto ancora presenti nelle aree dei mercati annonari all'ingrosso di Milano - agg. febbraio 2023.

La bonifica di tali materiali verrà eseguita nell'ambito dei lavori di riqualificazione dell'edificio che sarà libero da personale lavorativo della committenza o altro soggetto dal piano 2 al piano 11.

Nell'attesa dell'autorizzazione ai lavori di bonifica nei piani 2/8 saranno avviati i lavori di "strip-out" nella parte non contaminate, tali lavorazioni potranno poi proseguire senza soluzione di continuità anche durante i lavori di bonifica che saranno svolti isolando due piani continui a partire dall'ottavo e settimo a scendere lasciando sopra e sotto di questi un livello escluso da lavorazioni come sicurezza per i lavoratori.

Al termine dei lavori dovrà essere svolta la decontaminazione finale degli ambienti confinati e la rimozione dei confinamenti (nebulizzazione di soluzione diluita di incapsulante su tutte le superfici, pulizia con aspiratori muniti di filtri, pulizia dei pavimenti, smontaggio dei teli di polietilene, imballaggio di tutti i rifiuti in sacchi, conferimento degli stessi ad impianti esterni di smaltimento autorizzati, nel rispetto della normativa vigente)

1.9 Caratteri Tipologici E Funzionale Delle Opere In Progetto

Il primo intervento è quello che porterà ad un nuovo disegno dell'involucro edilizio.

L'edificio si trova in un contesto urbano relativamente libero da ostruzioni circostanti. La torre è orientata con i fronti principali rivolti a Est e Ovest, esposti rispettivamente al sole del mattino e del pomeriggio

I fronti maggiormente esposti al sole sono le facciate Sud (prevalentemente opaca) e il fronte Ovest. La facciata Est è soleggiata in mattinata fino alle ore 12, mentre il fronte Nord è prevalentemente ombreggiato.

L'involucro esistente e in particolare i serramenti, risalenti al 1965 sono obsoleti e non offrono le necessarie prestazioni energetiche, di tenuta all'aria e all'acqua. L'involucro edilizio, connesso al sistema strutturale ed impiantistico, rappresenta spesso il punto di maggior debolezza in cui è necessario intervenire coniugando risposte prestazionali efficienti di acustica, isolamento termico, economicità e LCA (Life Cycle Assessment) non perdendo i significati ed i valori formali della qualità architettonica e della tradizione costruttiva.

Caratterizzato da tecniche costruttive differenziate per adattarsi all'immagine, all'esposizione e all'inserimento urbanistico, l'involucro edilizio - in nuova realizzazione sui fronti principali - garantirà la riduzione dei carichi termici e frigoriferi gravanti sull'edificio e sarà differenziata sui quattro fronti principali.

Il progetto, infatti, prevede di realizzare sui fronti est ed ovest una facciata costituita da serramenti con vetri ad alta trasmissione luminosa, per offrire elevati livelli di luce naturale negli ambienti interni.

Relazione

La facciata vetrata è disegnata da una specchiatura fissa a tutta altezza, da una specchiatura apribile a vasistas verso l'interno e da una specchiatura fissa inferiore.

Gli elementi apribili, con apertura manuale ad anta vasistas verso l'interno, contribuiscono a garantire il requisito di ventilazione pari ad almeno 1/8 della superficie di piano secondo regolamento di igiene e pari ad almeno 1/40 secondo VVF. Secondo l'intento architettonico, gli apribili dovranno essere dotati di un limitatore di apertura che consenta un'apertura di 10 cm ca.

I nuovi serramenti saranno opportunamente vincolati ad un cordolo in blocchi di calcestruzzo con irrigidimenti verticali e staffe, così da trasmettere il peso proprio alle strutture opache.

Le facciate vetrate sono affiancate da elementi aggettanti orizzontali che assolvono sia alla funzione di schermatura sia contribuiscono a caratterizzare compositivamente la facciata nelle diverse soluzioni creando un elemento architettonico volutamente visibile che rende meno rigida la superficie della facciata, creando, a seconda della luce delle diverse ore della giornata giochi di chiaro scuro e ombre.

Oltre che alla sostituzione dei serramenti, per la riconfigurazione della facciata Est ed Ovest è stato progettato uno shadow box presente in corrispondenza delle solette strutturali e composto da una finitura in pannelli compositi di alluminio, un placcaggio promaterc, isolante in lana minerale e dove non necessario per la compartimentazione lastre di acquapanel.

Gli elementi opachi che compongono la facciata rendono indipendente il disegno di quest'ultima dai vincoli imposti dal codice in termini di compartimentazione di piano raggiungendo l'altezza minima di protezione di 1 metro tra compartimenti.

Secondo la strategia di prevenzione/protezione incendi al fuoco, per gli elementi di giunzione tra facciata-solaio è richiesta una classe di resistenza al fuoco EI60.

Il sistema costruttivo delle facciate è stato pensato con l'obiettivo di integrare il più possibile gli impianti di emissione all'interno del disegno di facciata senza comprometterne la trasparenza e la fruibilità degli spazi a terra.

I terminali di emissione sono integrati in una veletta a soffitto che corre lungo la facciata mascherata dall'esterno dallo stesso pannello che maschera anche lo spessore del solaio. Visto il contesto in cui si trova l'edificio privo di ostruzioni sui quattro lati è stato previsto sui lati est ed ovest della facciata, che sono i lati vetrati dell'edificio, l'utilizzo di vetri basso emissivi, selettivi e con alte prestazioni

Tutto l'intervento ha lo scopo di riqualificare e migliorare le prestazioni energetiche

dell'immobile dando un nuovo volto all'involucro edilizio.

Il progetto prevede la rimozione dei serramenti esistenti e la posa di nuovi serramenti integrati con la struttura e caratterizzati da vetrate basso emissive e selettive, per le parti opache invece l'applicazione di un cappotto termico e di una parete ventilata.

Si prevede inoltre lo smantellamento delle superfetazioni in copertura e l'incremento dell'isolamento in copertura.



Relazione

1.10 L'involucro Opaco

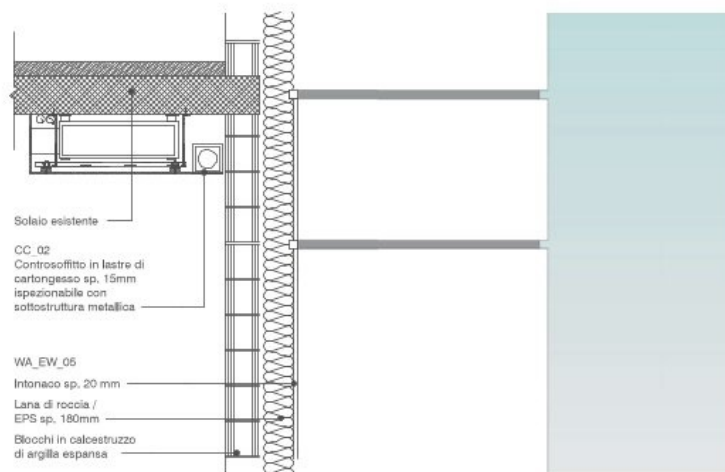
Il progetto prevede l'adeguamento alle normative regionali e comunali agendo dal punto di vista dell'involucro sull'isolamento termico dell'involucro opaco comprensivo della correzione dei ponti termici e nella sostituzione degli infissi con serramenti a taglio termico e vetro selettivi. Tutto questo integrato da un nuovo minima dell'impianto di climatizzazione e di produzione. Per le facciate opache Nord e Sud sono state applicate due tecnologie differenti per l'isolamento

Isolamento a cappotto

La soluzione tecnologica consiste in una parete perimetrale con sistema "a cappotto". La parete è isolata termicamente e acusticamente mediante pannelli in lana di roccia applicati sul lato esterno del paramento murario e fissati ad esso tramite incollaggio e ancoraggio meccanico (con appositi tasselli).

I pannelli isolanti sono protetti sul lato esterno da uno strato di intonaco armato con rete in fibra minerale al calce resistente ed infine da un trattamento superficiale di finitura.

I pannelli in lana di roccia sono stati scavati in punti strategici della facciata conferendo a quest'ultima un disegno architettonico volto a sottolineare le aperture vetrate presenti sia sul corpo scala a torre sia sulla facciata Nord dove i serramenti esistenti sono stati sostituiti da un serramento composto da due specchiature a tutta altezza.



Pareti ventilate

La soluzione tecnologica a facciata ventilata identifica sistemi di pareti perimetrali caratterizzati dalla presenza di un'intercapedine d'aria, la parete è isolata termicamente ed acusticamente mediante pannelli in lana di roccia applicati sul lato esterno del paramento murario e fissati ad esso con appositi tasselli. Gli elementi di finitura esterna composti da profili orizzontali sono distanziati dall'isolante tramite una sottostruttura di profili metallici e staffe, direttamente ancorati al paramento murario retrostante.

L'isolamento termico è assicurato dal materiale in lana minerale di roccia, riducendo al minimo gli scambi termici fra ambiente esterno e locali interni.

