
Progettisti

OFFICINA PROGETTAZIONE
ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN

ARCHITETTO ORIANO FABRIZIO DURANTE
ARCHITETTO ERSILIA DEL GENIO

11, VIA SANT'AMBROGIO 20037 PADERNO DUGNANO
T. 02 99 04 52 91

durante@officinaprogettazione.it

delgenio@officinaprogettazione.it

orianofabrizio.durante@archiworldpec.it

STUDIO DI ARCHITETTURA
ED INGEGNERIA

REDAELLI
E ASSOCIATI

I 20871 VIMERCATE - MB

VIATERRAGGIO DELLA PACE 4

TEL. +39 039 6084242

FAX +39 039 6084222

PARTITA IVA 03115000964

www.redaelliassociati.it

studio@redaelliassociati.it

Comune di BRUGHERIO (MB)

Piano Attuativo

Area dismessa AlfaGomma SpA - ARU 05

Viale della Vittoria - Viale Lombardia

La proprietà

ALFAGOMMA REAL ESTATE S.P.A.

Via Torri Bianche n.1

20871 Vimercate (MB)

RELAZIONE ARCHITETTONICA

Maggio 2017 - integrazioni Aprile 2018

I progettisti

Allegato

a.01

RELAZIONE ARCHITETTONICA

COMUNE DI BRUGHERIO
Provincia di Monza e Brianza

PIANO ATTUATIVO
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA

ARU - 05



RELAZIONE ARCHITETTONICA

Sommario

1- INTRODUZIONE.....	3
2- INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	3
3- INDIVIDUAZIONE CATASTALE	4
4- CARATTERI DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO.....	4
5- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	5
6- CESSIONI.....	11
7- URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE.....	12
8- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	12
9- VIABILITA', PARCHEGGI	12
10- RETI.....	12
11- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	13
12- STANDARD	13
13- MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE.....	13
14- ONERI A CARICO DEI LOTTIZZANTI.....	13

RELAZIONE ARCHITETTONICA

1- INTRODUZIONE

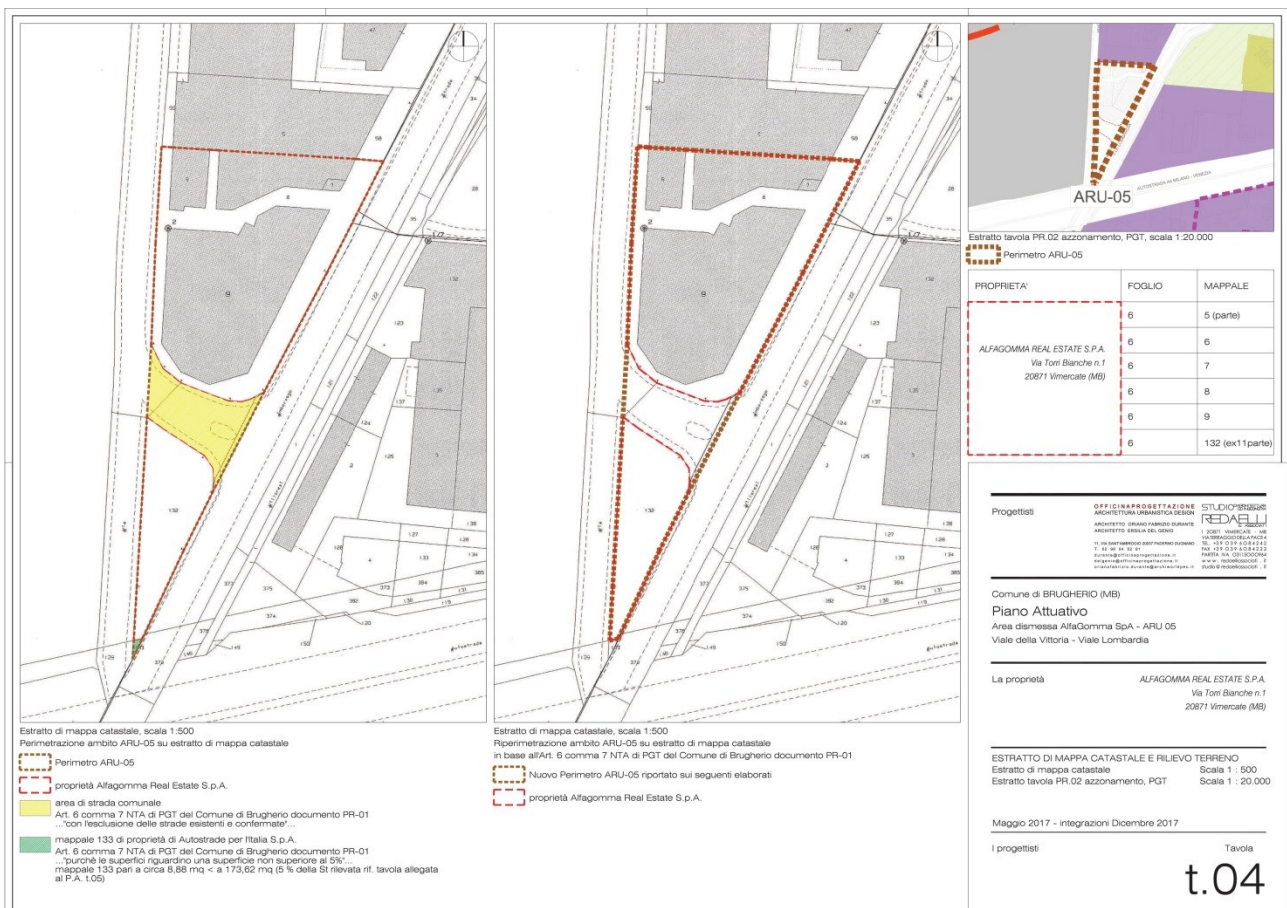
Il Piano Attuativo interessa le aree di proprietà di Alfacomma Real Estate SpA ed è sito in Brugherio tra Viale della Vittoria e Viale Lombardia.

Gli immobili sono identificati in catasto ai mapp.5 (parte)/6/7/8/9/132 (ex 11 parte) Fg 6 del comune di Brugherio, e sono attualmente azionati nel vigente PGT come Ambito di Riqualificazione Urbana ARU 05.

2- INQUADRAMENTO URBANISTICO

Con la variante di PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 09/06/2016, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL), serie Avvisi e Concorsi, n. 37 del 14/09/2016, una variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), la proprietà ha richiesto con osservazioni la ridefinizione dell'ambito in oggetto, richiedendo la trasformazione dell'area e la sua riqualificazione con un Piano Attuativo che potesse dare al comparto una nuova entità.

L'osservazione accolta dal Comune di Brugherio ha compreso i mappali 5(parte)/6/7/8/9/132 del foglio 6 di proprietà di Alfacomma Real Estate SpA.



RELAZIONE ARCHITETTONICA

Il Piano Attuativo così come meglio indentificato nell'elaborato t.02 allegato al presente P.A. dà la possibilità alla proprietà di destinare la riqualificazione urbana da area industriale dismessa ad area commerciale – ricettiva (alberghiera).

L'azzonamento così identificato permette l'edificazione di un nuovo manufatto con slp massima pari a 4.850 mq e un Indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0.80 mq / mq. Nell'azzonamento non vengono specificate previsioni di viabilità pubblica ma si evidenzia ancor più la con questo ambito la problematica da risolvere del grande viale alberato vincolato che a causa della grande cesata dell'autostrada A4, ne ha interrotto il suo percorso originario. Oltretutto la piccola bretella di collegamento tra Viale della Vittoria e Viale Lombardia risulta ad oggi chiuso e non percorribile.

3- INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area di proprietà complessiva risulta edificata nei mappali a nord con un immobile industriale ad oggi dismesso e si identifica un grande mappale a sud in adiacenza dell'autostrada A4, privo di immobili.

Per la completezza dei dati catastali si farà riferimento alla documentazione del titolo di proprietà di cui allo specifico Allegato alla convenzione.

I mappali coinvolti risultano così individuati al catasto terreni: mappali 5(parte)/6/7/8/9/132 del foglio 6 del Comune di Brugherio.

4- CARATTERI DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO

I dati di progetto non sono riferiti alle superfici catastali, ma alle superfici effettivamente rilevate.

In riferimento alle N.T.A. del PGT adottato e dalla scheda urbanistica verifica delle aree coinvolte si desume per il PA una capacità territoriale di 5.973,60 mq.

L'intervento edilizio verrà realizzato in maniera autonoma dal soggetto attuatore all'interno della superficie di scorrimento precisata nelle tavole grafiche.

La superficie di scorrimento rispetta la distanza dalla viabilità; si evidenzia invece nel progetto la necessità di avvicinamento tra il confinante privato a Nord del comparto che avverrà previa con adeguata stipula di convenzione fra le diverse proprietà interessate.

E' previsto l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso rispettivamente con le seguenti consistenze:

H.1. FUNZIONI RICETTIVE

slp massima 1.680 mq Hotel x 4 livelli

D.10 ATTIVITA' DIREZIONALI

slp massima 1.680 mq Uffici x 4 livelli

C.2. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

slp massima 1.145 mq

D.1.1 ATTIVITA' DI INTRATTENIMENTO

slp massima 345 mq

5- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto di riqualificazione dell'area dismessa Alfagomma SpA interviene nell'area di proprietà e nelle aree limitrofe, ridefinendo e ridisegnando la testa a sud di questo comparto prevalentemente industriale.

L'occasione di ridefinire anche viabilisticamente questo comparto ha permesso di dare una nuova entità a quest'area di risulta, attualmente in semi abbandono e senza identità.

Il grande viale alberato, un tempo via di comunicazione importante, attualmente ha perso la sua qualità prospettica e funzionale, dopo la grande cesata del cavalcavia autostradale.

Anche questo aspetto è stato preso in considerazione, cercando di far rivivere questo viale, ridandogli la funzione di via da percorrere e di viale paesaggistico.

Partendo da questi presupposti si è cercato di strutturare il progetto partendo proprio dal ridisegno urbanistico e viabilistico, e successivamente sulle aree ridisegnate si è pensato a dare a questa area un segno importante, visibile e riconoscibile.

È nata così l'occasione di creare una struttura a torre che desse un segnale forte dalle vie adiacenti al comparto ma anche, e soprattutto, dall'autostrada A4. Il nuovo manufatto vuole diventare così un portale di accesso visivo al Comune di Brugherio, riqualificandone l'immagine e l'importanza e portando questo Comune a dialogare con le strutture verticali della vicina Milano.

RELAZIONE ARCHITETTONICA



Come “zoccolo” del manufatto si è strutturata una piastra a destinazione commerciale molto trasparente e alta, di modo da non dare la sensazione di occludere visivamente la vista da e per il viale alberato.

Da qui nasce la torre con due appoggi a terra, disegnando in questo modo le risalite ai piani superiori con dei volumi rivestiti in pietra, per aumentarne il contrasto con la piastra al piano terra.



Gli appoggi della torre diventano così la base del grande "arco" di pietra che idealmente conterrà le aree tecniche e le strutture di uso comune dell'edificio.

Incastonati in questo arco di pietra, si trovano i due grandi volumi di vetro a quattro piani ciascuno, contenendo rispettivamente le funzioni ricettive e terziarie. Questi grandi volumi incastonati, sono stati pensati completamente vetrati ancora una volta per aumentarne il contrasto materico con il grande arco di pietra.



Per alleggerire la massa del nuovo manufatto sono stati pensati e progettati due grandi volumi a doppia altezza che interposti tra le funzioni terziarie e ricettive, andranno ad ospitare tutte le attività di intrattenimento e di pubblico spettacolo che il committente intende strutturare in questo comparto per accogliere eventi di natura informativa.

Questi grandi volumi sempre vetrati fungeranno anche da "schermi" dove attraverso l'uso di matrici led si andranno a proiettare e a disegnare grafiche attinenti agli eventi di volta in volta proposti.

Alleggerire visivamente la massa architettonica è stata una prerogativa perseguita nelle fasi progettuali e questo aspetto, oltre che nell'articolazione dei volumi, si denota anche nei dettagli. Lateralmente infatti, il grande arco di pietra è stato "scavato" in prossimità dei pianerottoli di congiunzione delle scale e degli ascensori, facendo sembrare l'arco come due affiancati, solcati da un fascio di luce.

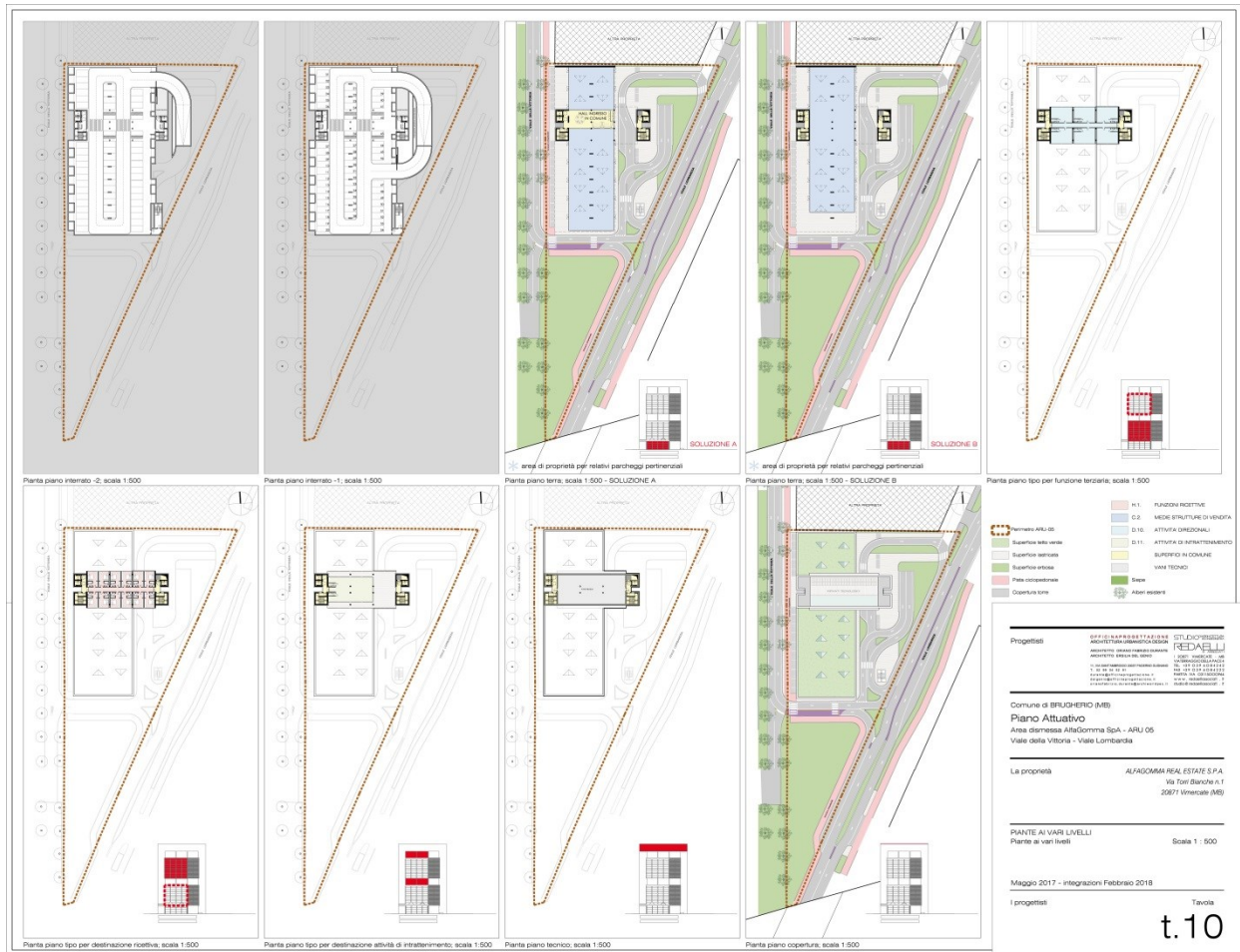
Prende così forma un progetto ambizioso e innovativo che non solo vuole ridare destinazioni d'uso in un'area dismessa, ma vuole essere di più che un semplice edificio nel contesto, vuole essere un nuovo punto di riferimento per queste aree limitrofe e per il Comune di Brugherio.



I materiali leggeri e naturali, le trasparenze e i muri, i dettagli moderni e la semplicità strutturale del manufatto, sono la chiave di lettura del manufatto che predilige l'appoggio al suolo in maniera delicata e rispettosa e nasconde e mimetizza le aree tecniche come impianti e parcheggi.

Di questi ultimi si sono progettati due grandi piani interrati, per riceverne le destinazioni di parcheggi pertinenziali, non visibili dall'esterno, ma ben serviti dagli impianti di risalita e dando al nuovo impianto, una solida base per erigere la grande torre.

RELAZIONE ARCHITETTONICA



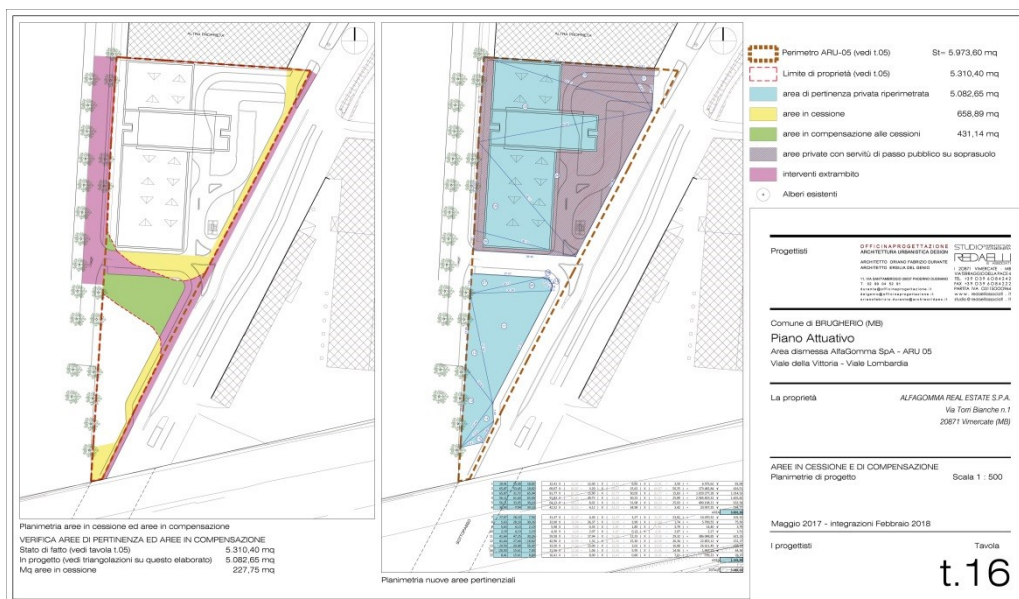
La chiave di lettura del comparto ridisegnato è sempre stata quella di dare una nuova importante testata a questo comparto industriale e nel contempo, riqualificare un'area dismessa con un intervento che non solo risultasse un riferimento moderno per quest'area, ma anche un segno forte della rinascita di un'area ormai priva di attività.

RELAZIONE ARCHITETTONICA



6- CESSIONI

Come meglio esplicitato nella tavola allegata al PA (t.16), vengono ridisegnate le aree esterne di proprietà, cedendo e acquisendo aree, ne risulta il ridisegno dell'area di proprietà a sud del comparto, atta a garantire un possibile parcheggio per l'eventuale media struttura di vendita.



Non sono previste aree in cessione a scomputo delle aree standard e verranno monetizzati 4.850,00 mq come richiesto dall'Amministrazione Comunale.

7- URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

E' prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, il cui progetto risulta indicato nelle apposite tavole allegate ed i cui costi previsti risultano precisati nel computo metrico estimativo allegato alla convenzione.

Il computo comprende la valutazione e descrizione delle opere nella loro completezza.

Le opere di urbanizzazione verranno realizzate in conformità a quanto previsto dalla convenzione. In riferimento all'applicazione delle tariffe per opere di urbanizzazione primaria di cui alla delibera di C.C. oggi vigente gli oneri dovuti sono descritti nella tabella allegata. Per quanto concerne lo scomputo si fa' riferimento alla convenzione.

8- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria si fa' riferimento agli schemi grafici indicati nelle tavole.

Verrà realizzata la viabilità perimetrale al lotto, per consentirne l'accesso dai due viali limitrofi e i relativi svincoli di decelerazione e accelerazione per connettersi al Viale Lombardia.

Le urbanizzazioni riguarderanno anche la formazione e la continuazione delle vie pedonali e ciclopedonali.

9- VIABILITA', PARCHEGGI

Come precedentemente descritto verranno realizzate all'interno del comparto le viabilità limitrofe al comparto e le viabilità di uso del nuovo manufatto che permetteranno per altro l'accesso ai parcheggi interrati pertinenziali. A raso non sono per ora previsti stalli di sosta, ma nel ridisegno delle aree di proprietà esterne, come meglio descritto al precedente punto 6, si vuole tenere un'area di espansione per un possibile parcheggio a raso, che andrà a compensare la quota di parcheggi pertinenziali per una possibile superficie commerciale di media struttura di vendita.

10- RETI

Verranno realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione primaria le reti di smaltimento acque piovane della nuova viabilità. Non sono previste in progetto ulteriori reti da realizzarsi, in quanto il comparto si trova già in un'area urbanizzata.

11- OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri come meglio descritto nella convenzione allegata.

12- STANDARD

La superficie destinata a standard nel Piano Attuativo è stata determinata in base alle destinazioni d'uso da insediarsi e si rimanda alla convenzione per la relativa monetizzazione.

H.1.- FUNZIONI RICETTIVE

100% slp 1.680,00 mq x 100% = 1.680,00 mq

D.10 ATTIVITA' DIREZIONALI

100% slp 1.680,00 mq x 100% = 1.680,00 mq

C.2. MEDIE STRUTT. DI VENDITA

100% slp 1.145,00 mq x 100,00% = 1.145,00 mq

D.11 ATTIVITA' DI INTRATTENIMENTO

100% slp 345,00 mq X 100,00 % = 345,00 mq

13- MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE

Il presente P.L. ha validità massima di anni 10 (dieci) calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

Entro un anno dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione dovrà intervenire la stipula della presente convenzione.

14- ONERI A CARICO DEI LOTTIZZANTI

In relazione al disposto del comma dell'art. 28 della L. 1150/42 e successive modifiche, verrà corrisposta una fidejussione assicurativa pari al 100% del costo presunto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura dei lottizzanti.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni stipulate dalla convenzione, il Comune disporrà in relazione a quanto definito nella convenzione stessa.