



# P.I.I. BRUGHERIO PIANO DEL CENTRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-02A

## PROGETTO PER VARIANTE CONVENZIONE

Soggetto Attuatore:	<b>P.S.T. s.r.l.</b> Via A. Mapelli, 11/A - 20900 Monza (MB)
Coordinamento generale:	<b>ALPINA S.p.a.</b> Via Ripamonti, 2 - 20136 MILANO (MI)

Progetto Paesaggistico:	<b>STUDIO ARCHITETTO FLORA VALLONE</b> Via Casentino, 10 - 20159 MILANO (MI) Tel. +39 02 6686185 - Fax. +39 02 3346048245 E-mail: vallone.flora@tiscali.it
Progetto Urbanistico:	<b>MIRKO VARISCHI ARCHITETTO</b> Via San Francesco d'Assisi, 1/A 24060 - Castelli Calepio (BG) Tel. +39 030 732879 - Fax. +39 030 7349434 E-mail: info@architettovarisch.com www.architettovarisch.com
Progetto infrastrutturale e strutturale:	<b>ALPINA S.p.a.</b> Via Ripamonti, 2 - 20136 MILANO (MI) Tel. +39 02 58305010 - Fax. +39 02 58307388 E-mail: info@alpina-spa.it - www.alpina-spa.it
Progetto Illuminotecnico:	<b>STUDIO ELETTRATECNICO ARDIZZONE</b> Via G. Sora, 10 - 24020 FIORANO AL SERIO (BG) Tel. +39 035 711020 - Fax. +39 035 738703 E-mail: info@studioardizzone.it
Progetto Antincendio:	<b>BIESSE IMPIANTI s.r.l.</b> Via Dante, 3 - 20016 PERÒ (MI) Tel. +39 02 36509318 - Fax. +39 02 36509713 E-Mail: info@biesseimpianti.com

N° Elaborato	Titolo		Scala
<b>GEN 10.02</b>	<b>DOCUMENTI GENERALI</b>		
	RELAZIONE URBANISTICA		
	RELAZIONE TECNICA DELL'INTERVENTO		
Revisione	N°	Descrizione	Data
<b>04</b>	0	Prima emissione	12.12.2016
	1	Seconda emissione	13.03.2017
	2	Terza emissione	24.05.2017
	3	VARIANTE PII	12.12.2018
	4	primo aggiornamento	06.03.2019
	5		

Redazione Elaborato:		
REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO



## INDICE

<b>PREMESSA</b>	pag. 3
<b>1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>	pag. 5
1.1 Individuazione dell'intervento	pag. 5
<b>2 CONTESTO ESISTENTE</b>	pag. 8
2.1 Parcheggio largo donatori del sangue	pag. 8
2.2 Parco "Gianfranco Miglio"- parcheggio De Gasperi	pag. 8
2.3 Complesso edificio religiosi "Maria Bambina"	pag. 9
2.4 Piazza C. Battisti	pag. 10
2.5 Piazza Roma	pag. 10
2.6 via Dante – via Kennedy	pag. 11
<b>3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE</b>	pag. 12
3.1 Largo donatori del sangue	pag. 12
3.2 Parco Miglio – parcheggio De Gasperi	pag. 12
3.3 Edifici religiosi di "Maria Bambina"	pag. 12
3.4 Villa Fiorita – sede Municipio	pag. 12
3.5 via Dante – via Kennedy	pag. 13
<b>4 COMPATIBILITA' LEGISLATIVA</b>	pag. 14
4.1 Caratteristiche della scheda d'ambito	pag. 14
4.2 Prescrizioni della scheda d'ambito	pag. 16
<b>5 PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTA INTERVENTO</b>	pag. 18
5.1 Descrizione generale dell'intervento	pag. 18
5.2 Verifiche di progetto	pag. 19
5.3 Verifiche aree da destinare a standard	pag. 20
5.4 Verifica cessione con compensazione scomputo oneri e standard qualitativo	pag. 20
5.5 Standard qualitativo di progetto	pag. 20
5.6 Calcolo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 21
5.7 Opere a scomputo oneri	pag. 21
<b>6 CONTENUTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE</b>	pag. 21
6.1 Opere di urbanizzazione primaria	pag. 21
6.2 Opere di urbanizzazione secondaria	pag. 21
6.3 Standard qualitativo	pag. 21
6.4 Nuovi edifici in progetto	pag. 21
<b>7 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE - descrizione</b>	pag. 22
7.1 Sistemazione parcheggio in superficie in Largo donatori del sangue	pag. 22

7.2	Rifacimento completo dei tratti stradali di via De Gasperi via F. Filzi – via Galvani	pag. 22
7.3	Opere di manutenzione straordinaria all'edificio di "Maria Bambina"	pag. 23
7.4	Riqualificazione piazza C. Battisti	pag. 23
7.5	Sistemazione area cortilizia ingresso "Villa Fiorita"	pag. 24
7.6	Sistemazione Piazza Roma	pag. 24
7.7	Sistemazione parcheggio esistente in via Dante angolo via Kennedy	pag. 25
7.8	Riqualificazione a parcheggio di un tratto di viale Lombardia	pag. 25
8	<b>OPERE DI URBANIZZAZIONI SECONDARIE</b>	pag. 25
8.1	Riqualificazione del parco "Gianfranco Miglio"	pag. 25
9	<b>STANDARD QUALITATIVO</b>	pag. 26
9.1	Cessione edificio religioso "Maria Bambina"	pag. 26
10	<b>NUOVI EDIFICI IN PROGETTO</b>	pag. 26
10.1	Edificio a destinazione residenziale – commerciale in via De Gasperi	pag. 26
10.2	Edificio a destinazione residenziale - via Kennedy	pag. 32
11	<b>CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI</b>	pag. 38
11.1	Ventilazione meccanica controllata	pag. 38
11.2	Materiali ecosostenibili	pag. 38
11.3	Sistemi a bassa temperatura	pag. 38
11.4	Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)	pag. 39
12	<b>Cronoprogramma</b>	pag. 40



## PREMESSA

La presente relazione costituisce l'aggiornamento, a seguito della necessità di una Variante Urbanistica, della relazione inizialmente redatta dall'Arch. Alberto Vezzoli limitatamente alla modifica intervenuta nel comparto C1 a seguito dell'approvazione della Variante di adeguamento al documento di piano per esigenze sopraggiunte in sede di applicazione dello strumento urbanistico vigente (PGT) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 28/05/2018 che ha ampliato l'ambito oggetto di P.I.I. Il soggetto Attuatore ha pertanto valutato l'opportunità di introdurre alcune modifiche al P.I.I. vigente al fine di uniformarsi alle scelte del Consiglio Comunale.



La Variante al Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) in oggetto riguarda le aree comprese nel nuovo comparto dell'Ambito di Trasformazione AT-02A.

Nelle schede di Attuazione degli ambiti di trasformazione (elaborato DP-05), l'Ambito di Trasformazione AT-02A si suddivide in due distinti comparti:

Comparto AT-02A/C1 – localizzazione: Piazza Roma – via Galvani rimasto invariato

Comparto AT-02A/C2 – localizzazione: via Dante – Kennedy modificato nella variante del PGT

Comparto AT-02A/C3 – localizzazione: Via Dante – Kennedy Est (opere non a carico del Soggetto Attuatore)

Il progetto presentato comprende tutte le aree e gli ambiti inclusi nei due comparti proponendo soluzioni progettuali coerenti con le disposizioni urbanistiche previste dal Documento di Inquadramento approvato. Sono stati perseguiti tutti gli obiettivi di progetto e rispettate tutte le prescrizioni indicate nella scheda di Piano.



## 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

### 1.1 Individuazione dell'intervento

Le aree interessate dal Programma Integrato di Intervento sono collocate in una zona centrale del tessuto urbano del comune di Brugherio.

L'ambito AT-02A/C1 si sviluppa su una vasta area che, partendo da nord è costituita da:

- parcheggio pubblico a raso su Largo Donatori del sangue (opere non a carico dell'operatore)
- parco urbano "Gianfranco Miglio"
- complesso di edifici religiosi "Maria Bambina"
- parcheggio pubblico a raso via De Gasperi
- piazza Cesare Battisti
- "Villa Fiorita" (sede del municipio)
- piazza Roma
- assi stradali di via Galvani, via F. Filzi, via De Gasperi.
- Parcheggi pubblici a raso su Via Kennedy e aree limitrofe di proprietà del Comune

Tutto il comparto si sviluppa a nord del parco di "Villa Fiorita" e parzialmente lungo il fronte est dello stesso parco (accesso da Piazza Roma)

L'area è caratterizzata da un tessuto urbano ben definito:

L'edificato urbano compreso tra Largo donatori del sangue – via Galvani – via De Gasperi fino all'incrocio con viale Lombardia risale agli anni '50- '60. Siamo in presenza quindi di edifici condominiali in linea con uno sviluppo in altezza che varia da 6 a 8 piani fuori terra.

Dall'incrocio stradale di via Galvani – via F. Filzi e via De Gasperi fino alla piazza Cesare Battisti – via San Bartolomeo e piazza Roma il tessuto urbano cambia radicalmente e si caratterizza per la presenza di edifici storici – complesso di Villa Fiorita (sede del Municipio), vecchi fabbricati a corte ed edifici di completamento realizzati in epoca più recente.

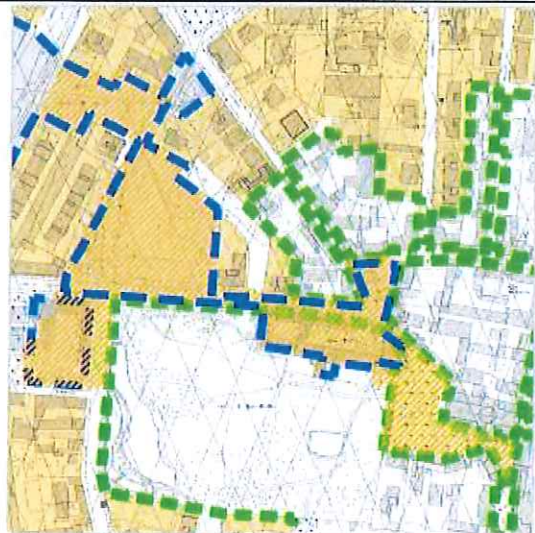
L'elemento che individua il passaggio dal "recente" al "passato" può essere individuato nell'edificio residenziale a pianta isolata collocato in via De Gasperi al confine con il parco urbano "Gianfranco Miglio". Si tratta infatti di un fabbricato condominiale edificato intorno alla prima metà degli anni sessanta, tipico dell'architettura lombarda di quel periodo.

L'insieme di edifici che rappresentano il complesso di "Maria Bambina" si articolano su un'area ben definita delimitata su tre lati dagli assi stradali di via De Gasperi, via F. Filzi e via F. Baracca.

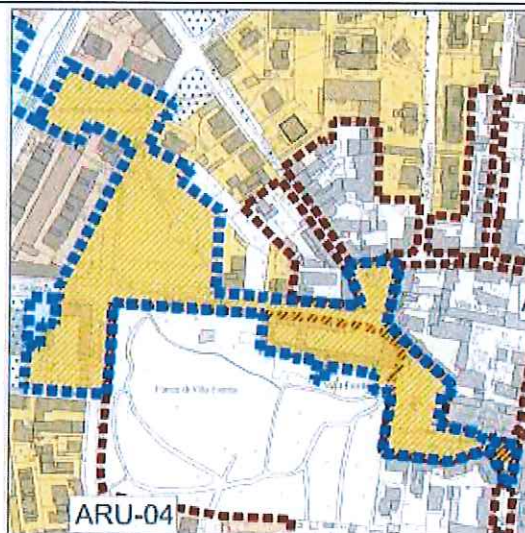


I corpi di fabbrica si sviluppano sui fronti stradali di via De Gasperi e di via F. Filzi; sul fronte di via Baracca trova spazio un'ampia area cortilizia accessibile con un passo carraio dalla via F. Filzi.

Localizzazione: P.zza Roma – via Galvani



Destinazione prevista nel PGT 2013



AT-02A/C1 - Destinazione prevista nel PGT 2016



Ortofoto



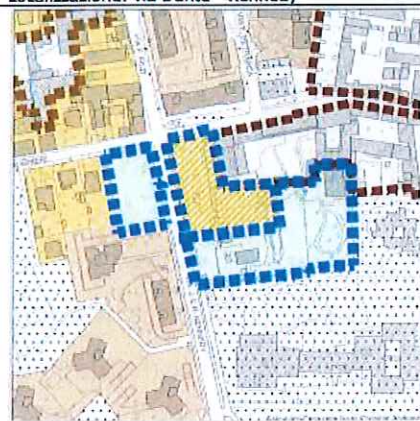
L'ambito AT-02A/C2 si sviluppa su un'area posta all'incrocio tra la via Dante e la via Kennedy ed è costituito da:

- parcheggio pubblico a raso
- area libera

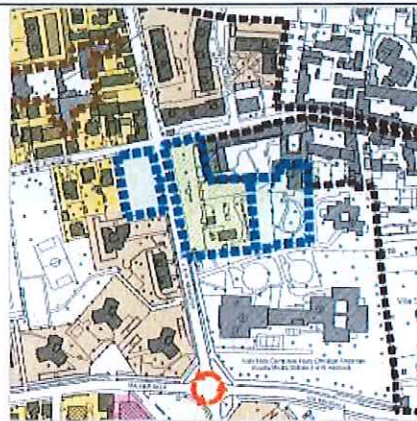
Il comparto si trova a sud del parco di "Villa Fiorita", ai confini con il centro storico comunale.

Di fatto la via Dante può essere considerato lo spartiacque tra il nucleo storico comunale, caratterizzata da un tessuto urbano compatto e ben definito e la parte più recente dove prevalgono edifici a pianta libera ed edifici in linea.

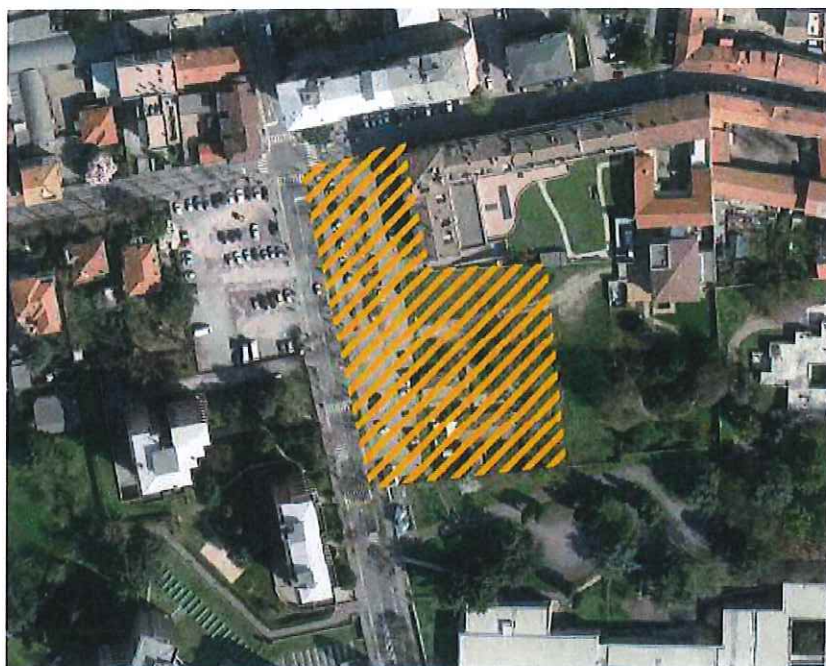
Localizzazione: via Dante - Kennedy



AT-02A/C2 - Destinazione prevista nel PGT 2016



AT-02A/C2 - Destinazione prevista nella variante parziale al PGT 2018



Ortofoto



## 2 - CONTESTO ESISTENTE

### COMPARTO AT-2A/C1

#### 2.1 - Parcheggio Largo Donatori del sangue e Viale Lombardia:



Il parcheggio di Largo Donatori del sangue si trova nella parte nord estrema del comparto. Attualmente ha una capienza di 134 posti auto. I risultati dei rilievi sull'occupazione riportati nel PGTU indicano un coefficiente di occupazione che varia da un minimo di 0,64 ad un massimo di 0,82. E' il parcheggio più capiente ubicato nelle vicinanze del centro storico ed il progetto prevede di migliorare e rafforzare la capacità di parcheggio con particolare riferimento a quello di viale Lombardia di seguito descritto. Nella variante tali opere non sono più a carico dell'operatore.

#### 2.2 – Parco urbano “Gianfranco Miglio” – parcheggio De Gasperi:



Si tratta di una grande area verde collocata tra il parcheggio di Largo Donatori Del Sangue e il parcheggio di via De Gasperi. L'area risulta poco curata e sottoutilizzata rispetto alle potenzialità che la posizione strategica le conferisce.

Il parcheggio di via De Gasperi ha una capienza di 50 posti auto con un coefficiente di occupazione che varia da 0,69 a 0,77. Si pone come elemento di "discontinuità tra parco Miglio e parco "Villa Fiorita"

### 2.3 - Complesso edifici religiosi congregazione "Maria Bambina"



Si tratta di un complesso edilizio che si sviluppa su un'area di mq 2.908.

Il corpo principale ad "elle" si trova sull'angolo delle vie A. De Gasperi – Fabio Filzi. E' caratterizzato da piano terra e piano primo destinati rispettivamente a saloni ricreativi ed aule con relativi servizi. Al piano interrato della porzione di fabbricato che affaccia sul fronte di via Fabio Filzi trovano spazio dei locali cantina.

Sempre al piano terreno, all'angolo tra la via Baracca e la via Fabio Filzi si articola un'appendice del corpo principale che ha una destinazione a deposito – magazzino.

All'interno del cortile trova infine spazio un corpo di fabbrica che accoglie al suo interno una chiesa sconsacrata.

Tutti i fabbricati attualmente sono liberi.

Le superfici commerciali sono le seguenti:

Superficie fondiaria: mq 2.908

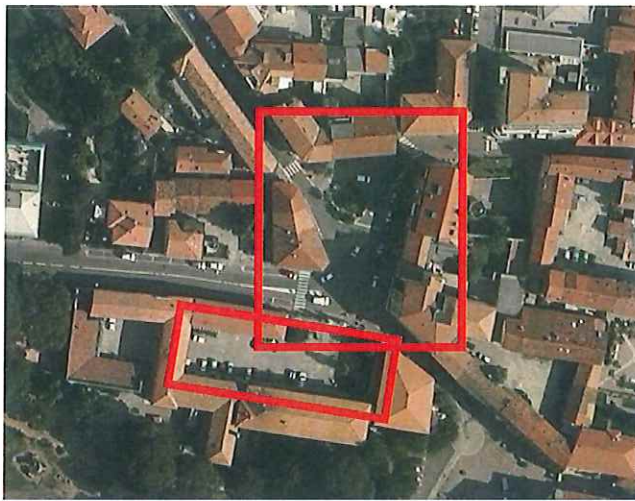
SLP piano terreno: mq 903 di cui mq 219 chiesetta e mq 125 depositi

SLP piano primo: mq 520



SLP piano interrato: mq 255

#### 2.4 - Piazza Cesare Battisti:



Si tratta di una piazza priva di una vera e propria identità. Vi confluiscono quattro strade (via A. De Gasperi (entrata e uscita) – via San Bartolomeo (solo uscita direzione Piazza Roma) – via Cavour (solo entrata) – via Vittorio Veneto (solo uscita). La circolazione delle automobili è poco chiara e poco intuitiva.

La piazza affaccia direttamente sull'ingresso di "Villa Fiorita" – palazzo storico che risale al 1700, diventato sede del Municipio di Brugherio nel 1980.

#### 2.5 - Piazza Roma



Si tratta certamente del luogo pubblico più rappresentativo del Comune di Brugherio. E' stato oggetto di un intervento di riqualificazione urbana abbastanza recente che ha interessato la viabilità, la fruizione degli spazi e l'arredo urbano. Nella piazza è posto l'ingresso principale al

parco di "Villa Fiorita". Perfettamente integrato alla piazza è il sagrato della chiesa di San Bartolomeo.

#### COMPARTO AT-2A/C2

##### 2.6 - Via Dante – via Kennedy



Si tratta di un'area posta all'incrocio tra la via Dante e la via Kennedy.

Nell'area destinata a parcheggio i posti auto sono poco definiti e la distribuzione del verde risulta molto approssimativa.

La capienza del parcheggio è di circa 53 autovetture con un coefficiente di occupazione che varia da 0,43 a 0,70.

Attigua all'area destinata a parcheggio si trova un'area libera incolta delimitata da una rete metallica.

### 3 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'intervento è localizzato nella parte centrale del comune di Brugherio.

L'area è rappresentata in prevalenza da proprietà comunali destinate a infrastrutture, spazi pubblici e viabilità. Solo l'edificio di "Maria Bambina" è di proprietà privata.

Catastalmente le proprietà sono individuate come segue:

#### 3.1 - Parcheggio di Largo Donatori del sangue:

Catasto terreni:

foglio n. 20, mappale n. 234 – seminativo di classe 2 di are 20,00 R.D. € 10,33, R.A. € 10,33

foglio n. 20, mappale n. 235 – seminativo di classe 2 di are 16,00 R.D. € 8,26, R.A. € 8,26

#### 3.2 - Parco Miglio – parcheggio De Gasperi:

Catasto terreni::

foglio n. 20, mappale n. 543 – seminativo di classe 2 di are 61,70 R.D. € 31,87, R.A. € 31,87

#### 3.3 - Edifici di "Maria Bambina":

Catasto terreni:

foglio n. 28, mappale n. A, sub. 702

foglio n. 28, mappale n. 16 ente urbano di are 18,15

foglio n. 28, mappale n. 17 ente urbano di are 2,88

foglio n. 28, mappale n. 13 ente urbano di are 5,27

foglio n. 28, mappale n. 510 ente urbano di are 0,38

foglio n. 28, mappale n. A ente urbano di are 2,40

Catasto Fabbricati:

foglio 28, mappali 13-16-17-510, cat. B/1 classe U cons. 5.490 m3, sup. Cat. 1.210, R.C. € 4.253,05

#### 3.4 - Villa Fiorita (sede Municipio):

Catasto terreni:

Foglio n. 28, mappale n. 19, ente urbano di are 10,90

Foglio n. 28, mappale n. 21, ente urbano di are 6,80

Foglio n. 28, mappale n. 22, ente urbano di are 10,80

Foglio n. 28, mappale n. 23, ente urbano di are 10,70

Foglio n. 28, mappale n. 24, ente urbano di are 2,90

Foglio n. 28, mappale n. 25, ente urbano di are 0,25

Foglio n. 28, mappale n. 26, ente urbano di are 0,35



### 3.5 - Via Dante – via Kennedy

Catasto terreni ( a seguito frazionamento n. 2017/MI343593 del 21/07/2017)

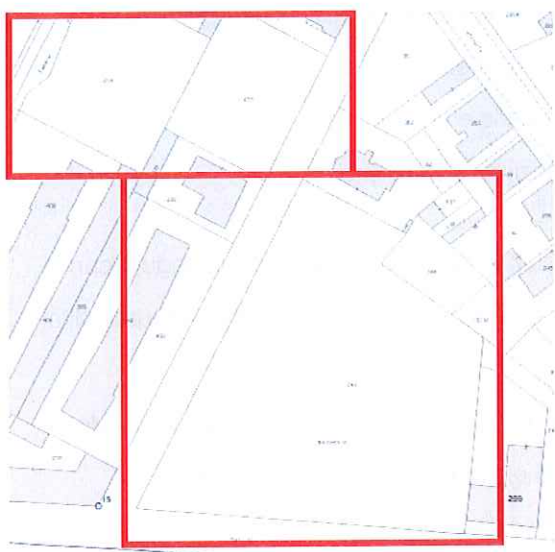
fg n. 28, mapp n. 607 – seminativo irr. di classe 2 di are 22,43 R.D. euro 14,83, R.A. euro 22,50

fg n. 28, mapp n. 608 – seminativo irr. di classe 2 di are 03,91 R.D. euro 2,58 R.A. euro 3,03

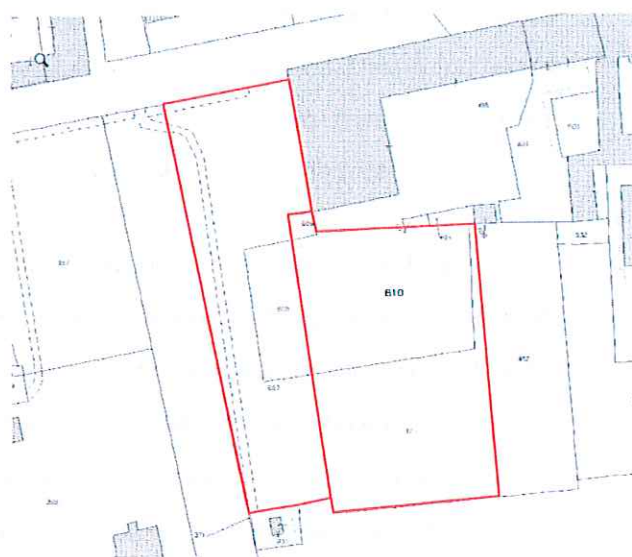
fg n. 28, mapp n. 609 – seminativo irr. di classe 2 di are 0,35 R.D. euro 0,23, R.A. euro 0,27

fg n. 28, mapp n. 610 – seminativo irr. di classe 2 di are 13,69 R.D. euro 9,05, R.A. euro 10,61;

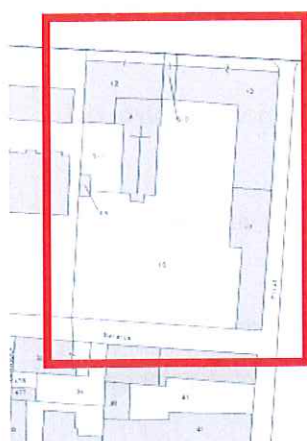
fg n. 28, mapp n. 611 – seminativo irr. di classe 2 di are 15,00 R.D. euro 9,92, R.A. euro 11,62



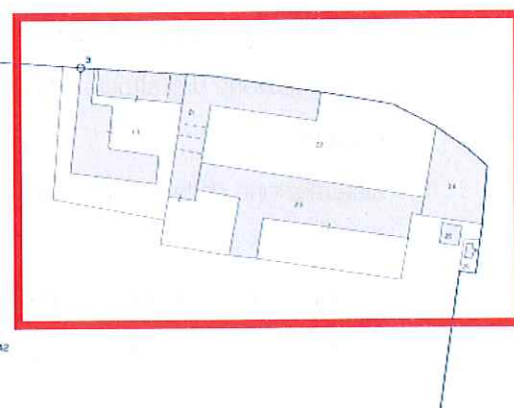
*Largo Donatori sangue – Parco Miglio*



*via Dante – via Kennedy*



*Edificio "Maria Bambina"*



*Villa Fiorita – sede municipio*

## 4 - COMPATIBILITA' LEGISLATIVA

### 4.1 – Caratteristiche della scheda d'ambito

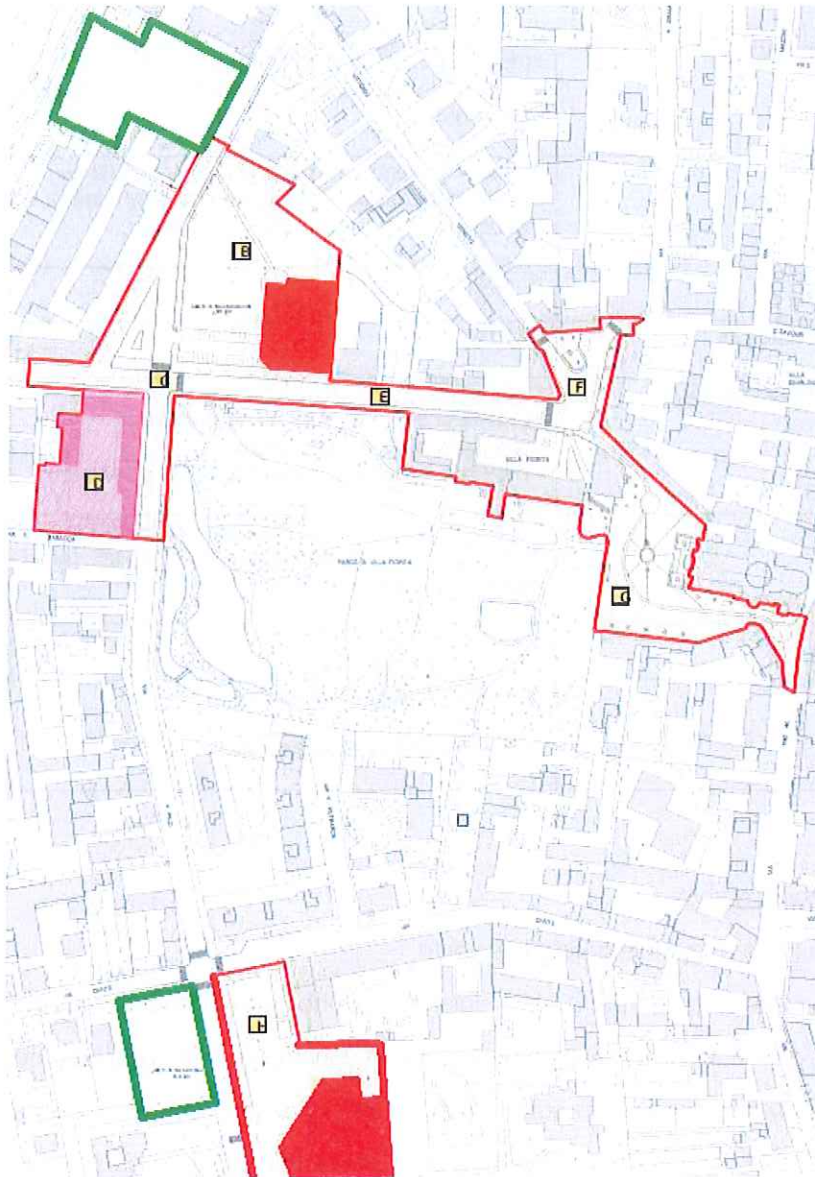
L'approvazione della variante del PGT rende obbligatoria l'attuazione del comparto mediante PII. E' quindi lo strumento urbanistico che riconosce all'ambito il valore strategico che la legislazione regionale attribuisce agli interventi da attuarsi mediante atti di programmazione negoziata. L'art. 87 comma 2 della L.R. 12/05 prescrive che il Programma integrato di intervento deve essere caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

La scheda d'ambito da precise indicazioni sugli obiettivi che devono essere perseguiti con il Programma Integrato di Intervento. Tali obiettivi garantiranno all'ambito una progettualità coerente e integrata con il tessuto urbano limitrofo:

- A. cessione ed eventuale sistemazione all'Amministrazione Comunale dell'edificio di "Maria Bambina" con la relativa area cortilizia di pertinenza da adibire a pubblici servizi;
- B. sistemazione degli spazi a parcheggio lungo via Galvani;
- C. riqualificazione e sistemazione degli spazi pubblici relativi a Piazza Cesare Battisti e piazza Roma;
- D. riqualificazione dell'attuale parcheggio posto lungo via De Gasperi che potrà prevedere anche la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato;
- E. riqualificazione dell'attuale "Parco Miglio" al fine di incrementare la fruizione da parte dei cittadini;
- F. sistemazione della viabilità con la realizzazione di una nuova piazza tra via Galvani e via De Gasperi

La realizzazione della volumetria prevista dalla scheda urbanistica allegata all'ambito è funzionale all'attuazione dell'intero comparto ed al raggiungimento degli obiettivi sopra elencati.



*Obiettivi del Programma Integrato di Intervento – come indicati sulle tavole di progetto*

- A      *manutenzione parcheggio viale Lombardia*
- B      *riqualificazione "nuovo parco pubblico" ed area parcheggio lungo la via De Gasperi – realizzazione di nuovo edificio residenziale - commerciale*
- C      *sistemazione viabilità incrocio via De Gasperi – via Galvani – via F. Filzi*
- D      *edificio "Maria Bambina"*
- E      *riqualificazione via De Gasperi nel tratto via F. Filzi – P.zza C. Battisti*
- F      *riqualificazione P.zza C. Battisti*
- G      *riqualificazione P.zza Roma*
- H      *sistemazione parcheggio via Dante angolo via Kennedy – realizzazione di nuovo parco pubblico e edificio a destinazione residenziale-commerciale*



#### **DATI URBANISTICI:**

Destinazione d'uso attuale (PGT 2016)	Attività e funzioni pubbliche - Residenza - Commerciale (no struttura di vendita organizzata) - Direzionale
Destinazione d'uso prevista	Attività e funzioni pubbliche - Residenza - Commerciale (no struttura di vendita organizzata) - Direzionale
Superficie territoriale (St)	39.400 mq
Indice di Fabbricabilità territoriale (It)	0.15 mq/mq
Superficie Lorda Pavimento edificabile (SLP)	5.790 mq La quota di SLP edificabile è così suddivisa: - comparto AT-02A/C1: 2.650 mq - comparto AT-02A/C2 e/o AT-02A/C3: 3.140 mq
Standard previsto	Da definire in fase di attuazione in relazione alle destinazioni che si andranno ad insediare con i parametri previsti nelle NTA
Standard monetizzabile	-
Superficie fondiaria (Sf)	Da definire in fase di attuazione
Altezza massima (H)	Da definire in fase di attuazione

#### 4.2 . Prescrizioni della scheda d'ambito

1. L'intervento è soggetto a Programma Integrato d'Intervento.
2. Stante la valenza di particolare e preminente interesse pubblico dell'ambito, la cui trasformazione urbanistica, oltre a rivestire carattere di strategicità generale, è finalizzata a opere o interventi di particolare rilevanza per la città sotto il profilo dell'interesse pubblico generale, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare l'efficacia delle soluzioni progettuali proposte in sede attuativa.
3. Nel crono-programma degli interventi, da definire in convenzione, dovrà essere data priorità alla riqualificazione e sistemazione degli spazi pubblici relativi a piazza Cesare Battisti e piazza Roma, alla riqualificazione dell'attuale Parco Miglio, al fine di incrementarne la fruizione da parte dei cittadini, e alla sistemazione della viabilità con realizzazione di una nuova piazza tra via Galvani e via De Gasperi.
4. L'edificio da realizzare nel comparto AT-02A/C1 dovrà essere in aderenza all'edificio esistente posto lungo la via De Gasperi, ed averne preferibilmente la stessa caratteristica ad L, la stessa altezza e spazi commerciali al piano terra; in sede attuativa i proponenti potranno sottoporre una diversa soluzione progettuale all'Amministrazione, fatti salvi in ogni caso gli obiettivi definiti nella descrizione dell'intervento.
5. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere specifico studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica di dettaglio.

6. Lo strumento attuativo dell'intervento dovrà contenere uno studio viabilistico, redatto secondo le modalità previste dal PGTU, volto ad assicurare la sostenibilità dei volumi di traffico indotti dalla sua attuazione.
7. Non potranno essere realizzate medie e grandi strutture di vendita.
8. L'importo complessivo delle opere pubbliche previste, comprensive dell'acquisizione e cessione all'Amministrazione Comunale dell'edificio di Maria Bambina con relativa area cortilizia di pertinenza, quale standard qualitativo, ammonta a € 3.650.000.
9. Il valore dell'edificio di Maria Bambina con la relativa area cortilizia, stimato in circa € 1.500.000, dovrà essere validato da apposita perizia giurata.
10. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla qualità progettuale dei nuovi fabbricati che dovrà essere attenta all'edificato preesistente, realizzando edifici caratterizzati da elevate prestazioni energetiche.
11. L'Amministrazione Comunale si riserva di valutare la migliore soluzione progettuale circa la quota di SLP residenziale pari a 3.140 mq che potrà essere realizzata nel comparto AT-02A/C2 e/o nel comparto AT02A/C3, previa regolamentazione delle relative obbligazioni.



## 5 - PARAMETRI URBANISTICI DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO

### 5.1 - DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

La proposta di Variante al PII in oggetto è conforme alle previsioni del PGT approvato, nello specifico rispecchia i contenuti della scheda d'ambito AT-02A.

L'intervento viene attuato mediante Programma Integrato d'intervento.

Considerando la valenza e la particolare importanza delle opere realizzate sotto il profilo dell'interesse pubblico generale, l'efficacia delle soluzioni progettuali proposte è subordinata alla valutazione della sua efficacia da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel crono-programma degli interventi sarà data priorità a tutte le opere di riqualificazione e sistemazione degli spazi pubblici e della viabilità. La cronologia degli interventi sarà concordata con l'Amministrazione comunale e definita nella convenzione.

L'edificio in progetto nel comparto AT-02A/C1 di Via A. De Gasperi ha uno sviluppo in pianta ad "elle", ed è caratterizzato da spazi commerciali al piano terreno. Il porticato presente al piano terreno nell'edificio confinante verrà realizzato anche nel nuovo edificio (aventi medesima altezza e profondità) su tutto il fronte di via De Gasperi e su quello del nuovo Parco pubblico. L'edificio dista 5,0 metri dal fronte cieco del fabbricato confinante al fine di consentire ingresso carrabile ai box auto presenti al piano interrato. Verrà realizzata quinta a collegamento con l'edificio adiacente a mantenere la cortina edilizia. Sul fronte strada è garantita la continuità della cortina edilizia con la realizzazione di una quinta decorativa che collega i due corpi di fabbrica.

Al piano terreno saranno presenti la hall d'ingresso alle residenze e attività commerciali che non hanno caratteristiche di grandi strutture di vendita.

Sull'area sono state eseguite tutte le indagini geologiche richieste, fedelmente riportate nella relazione geologica allegata al PII.

Non è stato necessario predisporre un nuovo studio sui flussi di traffico e sulla viabilità in genere in quanto la stessa è rimasta sostanzialmente invariata rispetto a quella esistente. Verrà istituita un'"AREA 30" delimitata a nord da Largo Donatori del sangue, a sud da via F. Filzi incrocio via F. Baracca; ad ovest via De Gasperi e ad est via Tre Re (l'area comprenderà i tratti urbani già oggetto di riqualificazione (via S. Bartolomeo e Piazza Roma). In tutta questa zona la quota strada sarà portata a quota marciapiede e le pavimentazioni saranno in porfido. Gli accessi all'"AREA 30" saranno caratterizzati da raccordi stradali che obbligheranno a ridurre la velocità della auto in transito.

All'interno dell' "AREA 30" l'incrocio via F. Filzi – via Galvani e via De Gasperi, inizialmente sarà ancora regolamentato dall'impianto semaforico esistente.

L'edificio in progetto nel comparto AT-02A/C2 di Via Kennedy ha uno sviluppo a pianta libera che presenta una particolare forma trapezoidale che si protende nel nuovo parco pubblico. Sarà edificato su un'area libera posta a margine del parcheggio esistente che sarà anch'esso oggetto di un intervento di riqualificazione.

La capacità di parcheggio di questo ambito sarà ridotto a favore di aree verdi strutturate polifunzionali, ovvero di un progetto di qualità urbana che avranno tra l'altro la funzione di ombreggiare, mitigare e decorare.

La riduzione del numero di posti auto sarà assorbita dal parcheggio Kennedy ovest presente sul lato opposto della via Kennedy, tale opera è esterna al P.I.I. ovvero la sua realizzazione non sarà a carico dell'operatore il quale in accordo al testo convenzionale si impegnerà a produrre il progetto.

Nei nuovi edifici in progetto sarà prestata particolare attenzione all'aspetto estetico, finalizzato ad una misurata integrazione del "nuovo" con il tessuto urbano esistente. Saranno edifici molto performanti sotto l'aspetto del risparmio energetico con l'utilizzo di impianti e materiali che li identificheranno in una classe energetica alta.

## 5.2 - VERIFICHE DI PROGETTO

Di seguito vengono riportati i calcoli analitici di progetto riferiti all'intero ambito e ai due distinti comparti.

Dati quantitativi di progetto della zona di pianificazione integrata di intervento AT-02A/C1 via A. De Gasperi e AT-02A/C2 via Kennedy:

Capacità edificatoria e articolazione della S.L.P. del P.I.I

Dati urbanistici documento di piano:

La superficie territoriale (St) complessiva è di mq 39.400 (compreso C3);

Destinazione d'uso: residenziale, commercio al dettaglio fino alla media struttura di vendita, direzionale;

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) è di 0,15 mq/mq (compreso C3)

La S.L.P. massima ammissibile è di mq 5.790 suddivisa in mq 2.650 per il comparto AT-02A/C1 e mq 3.140 per il comparto AT-02A/C2 più gli eventuali incentivi volumetrici.

Il volume massimo ammissibile è di mc 17.370 (altezza virtuale di m 3,00) più gli eventuali incentivi volumetrici.

Diritti edificatori pubblici ceduti al privato con la firma della convenzione del 27/07/2018: 15.800 mc./5.266,66 mq.

Diritti edificatori privati : 1.570 mc./523,33 mq.

I progetti presentati sviluppano la seguente S.L.P.:

Comparto AT-02A/C1 Via A. De Gasperi:

Superficie fondiaria di progetto: mq 1.429,68

Superficie residenziale di progetto: mq 2.339,14

Superficie commerciale di progetto: mq 409,89

Totale SLP di progetto mq 2.749,03 < mq 2.809,00 (2.650,00+159 incentivo volumetrico 6%)

Superficie coperta di progetto: mq. 676,25

Parcheggi privati L. 122/1989 = 1 mq ogni 10 mc di progetto:

$\text{mq } 2.339,14 \times 3 = \text{mc } 7.017,42$ ,  $\text{mc } 7.017,42 / 10 = \text{mc } 701,74$

per il commerciale  $409,89 \times 30\% = 122,97$

Superficie a parcheggio di progetto: mq 1.054,28 > 824,71

Comparto AT-02A/C2 via Kennedy:

Superficie fondiaria di progetto: mq 1.760,51 già previsti nel PII

Diritto di superficie per l'edificazione interrata di autorimesse (box) private: mq 156,37

Superficie residenziale di progetto: mq 3.004,09

Totale SLP di progetto mq 3.264,87 < mq 3.328,40 (3.140,00+188,40 incentivo volumetrico 6%)

Superficie coperta di progetto: 793,38/C2

Parcheggi privati L. 122/1989 = 1 mq ogni 10 mc di progetto:

$\text{mq } 3.328,07 \times 3 = \text{mc } 9.794,61$

$\text{mc } 9.764,61 / 10 = \text{mq } 979,46$

per il commerciale  $260,78 \times 30\% = 78,23$

Superficie a parcheggio di progetto: mq 1276,01 > 1.055,70

Volume totale in progetto: mc 8.247,09 + 9.794,61 =

= mc 18.041,7 < 18.412,20 ( 17.370,00+1.042,20 incentivo volumetrico 6%)

Indice di edificabilità territoriale di progetto (It)

S.L.P. complessiva(escluso incentivo): mq 2.650+ mq 3.139,0 = mq 5.789,0 < mq 5.790,00

$\text{It} = 5.789,0 / 36100 = \text{mq/mq } 0,16$

### 5.3 - VERIFICA DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARD

Residenza (calcolata sulla volumetria massima comprensiva di incentivo – sup. commerciale):



$\text{mq } 5.466,73 \times 3 = \text{mc } 16.400$

Dotazione di standard:

$\text{mc } 16.400 / 150 \text{ mc/ab} \times 18 \text{ mq/ab} = \text{mq } 1968,02$

Commerciale in progetto:

$\text{mq } 409,89 + 260,78 \times 100\% \text{ S.L.P.} = \text{mq } 670,67$

Totale standard dovuto:  $\text{mq } 1968,02 + \text{mq } 670,67 = \text{mq } 2.638,69$

L'operatore monetizzerà tale superficie secondo quanto previsto nella Bozza di Convenzione Urbanistica: a compensazione dell'importo eseguirà opere di urbanizzazione a scomputo secondo quanto previsto al successivo art.5.7

#### 5.4 - VERIFICA CESSIONE CON COMPENSAZIONE SCOMPUTO ONERI E STANDARD QUALITATIVO

Cessione volumetria edificabile:

Volumetria edificabile: mc 17.370 totale di cui:

P.S.T. s.r.l. pari a mq. 523,33 corrispondenti a mc. 1.570 ( $2.908 \text{ mq.} \times 0,18 \text{ mq./mq.} \times 3 \text{ m.}$ )

Comune di Brugherio pari a mq. 5.266,66 corrispondenti a mc. 15.800 (mc. 17.370,00 - mc. 1.570 ). Tali diritti volumetrici edificatori saranno realizzati all'interno delle aree fondiarie di cui sopra, come individuate nelle tavole del P.I.I.

La cessione avviene al prezzo al mc. di € 251,28 per un prezzo complessivo di € 3.970.340,53

#### 5.5 STANDARD QUALITATIVO DI PROGETTO

Cessione edificio di "Maria Bambina" € 1.500,000,00 (come da perizia di stima giurata allegata)

#### 5.6 - CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

CALCOLO ONERI PRIMARI E SECONDARI delibera C.C. n. 23 del 30/03/2009							
Oneri di urbanizzazione primaria							
Art. 6 della Convenzione							
residenziale €/mc 18,33	15.357,99	x	€	18,33	=	€	281.511,96
incentivo volumetrico €/mc 18,33	1.042,20	x	€	18,33	=	€	19.103,53
commerciale €/mq 175,73	670,67	x	€	175,73	=	€	117.856,84
	Totale dovuto					€	418.472,32
Oneri di urbanizzazione secondaria							
Art. 7 della Convenzione							
residenziale €/mc 25,91	15.357,99	x	€	25,91	=	€	397.925,52
incentivo volumetrico €/mc25,91	1.042,20	x	€	25,91	=	€	27.003,40
commerciale €/mq 48,00	670,67	x	€	48,00	=	€	32.192,16
	Totale dovuto					€	457.121,08

Totale oneri urbanizzazione primaria e secondaria: € 875.593,40

#### 5.7 - OPERE A SCOMPUTO ONERI E MONETIZZAZIONI

<b>Urbanizzazioni Primarie</b>		
riqualificazione piazza Roma e modifica recinzione Parco Villa Fiorita	€	328.822,66
riqualificazione piazza Cesare Battisti	€	509.749,75
riqualificazione vie De Gasperi - Filzi e Galvani	€	915.466,00
opere di manutenzione ordinaria e straordinaria edificio di "Maria Bambina":	€	414.234,60
realizzazione nuovo parcheggio extra comparto viale Lombardia:	€	208.422,26
riqualificazione parcheggio esistente via Kennedy	€	337.022,72
manutenzione vie Filzi – De Gasperi – Kennedy extra comparto	€	120.800,68
<b>Opere di Urbanizzazioni Primarie a Scomputo TOTALE</b>	€	<b>2.834.518,67</b>
<b>Urbanizzazioni Secondarie</b>		
Nuovo parco pubblico	€	422.062,86
Parco Via Kennedy	€	225.823,36
<b>Opere di Urbanizzazioni Secondarie a Scomputo TOTALE</b>	€	<b>647.886,22</b>
<b>Opere extra</b>		
variante piazza Roma	€	60.704,45
opere extra piazza Roma	€	54.120,16
Variante Oratorio	€	60.507,87
Opere Extra Oratorio	€	25.306,29
Variante Park V.le Lombardia	€	86.749,39
<b>Opere Extra a Scomputo TOTALE</b>	€	<b>287.388,16</b>

La differenza tra gli oneri e le monetizzazioni dovute e gli importi delle opere realizzate, quantificata nella somma di € 2.470.340,53 è già stata accettata dal Comune in sostituzione del pagamento della somma necessaria per l'acquisizione delle aree e dei diritti volumetrici, di cui all' art. 8 della Convenzione Urbanistica. Nella presente Variante l'operatore ha assunto a proprio carico il maggior costo delle opere determinato in □ 4.599,69.

## 6 - CONTENUTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

### 6.1 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Sistemazione del parcheggio in superficie in viale Lombardia comprensiva di tombinatura di parte del canale Villoresi;



2. Rifacimento completo dei tratti stradali di via De Gasperi (da Asilo Comunale a Piazza C. Battisti); via F. Filzi (da incrocio via De Gasperi a incrocio via F. Baracca); via Galvani (da incrocio De Gasperi a Largo donatori del sangue)
3. Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria all'edificio di "Maria Bambina";
4. Riqualificazione Piazza C. Battisti;
5. Sistemazione area cortilizia ingresso "Villa Fiorita" (sede Municipio);
6. Sistemazione Piazza Roma;
7. Riqualificazione area a parcheggio in via Kennedy;
8. Opere esterne al PII a carico dell'operatore consistenti in  
manutenzione di Via F. Filzi fino all'incrocio con la Via Dante, completa di pubblica illuminazione,  
manutenzione di Via A. De Gasperi fino all'incrocio con Viale Lombardia, completa di pubblica illuminazione  
manutenzione pubblica illuminazione su Via Kennedy.

#### 6.2 - Opere di urbanizzazione secondaria

1. Riqualificazione del Nuovo Parco Pubblico
2. Realizzazione nuovo parco Via Kennedy

#### 6.3 - Standard qualitativo

1. Cessione all'Amministrazione Comunale dell'edificio "Maria Bambina"

#### 6.4 - Nuovi edifici in progetto

1. Edificio a destinazione mista commerciale – residenziale sulla via De Gasperi
2. Edificio a destinazione residenziale su area libera in via Kennedy

### **7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE**

#### 7.1 - RIFACIMENTO COMPLETO DEI TRATTI STRADALI DI VIA DE GASPERI (da Edificio "Maria Bambina" a p.zza C. Battisti) – VIA F. FILZI (da incrocio via De Gasperi a incrocio via F. baracca) – VIA GALVANI (da incrocio De Gasperi a Largo Donatori del sangue)

Tutti i tratti stradali compresi in questa area saranno ad un'unica quota e l'utilizzo di materiali diversi e di diverso formato ne classificherà il diverso utilizzo:

la parte destinata al transito dei veicoli sarà realizzata con cubetti di porfido rosato posato a coda di pavone. I tratti pedonali e ciclabili saranno realizzati con lastre squadrate in porfido rosato (formato cm 20 x 40 / cm 20 x 20).

Piccoli interventi sono previsti sulla sede stradale che in ogni caso manterrà invariata la circolazione del traffico veicolare:

sulla via Galvani nel tratto che fronteggia il nuovo parco pubblico verrà realizzato tra le due corsie uno spartitraffico centrale alberato.

Il grande spartitraffico triangolare che attualmente determina un'appendice di via Galvani che sbocca sulla via De Gasperi, verrà traslato verso ovest fino a determinare un corpo unico con il marciapiede del condominio posto all'angolo tra la via Galvani e la via De Gasperi. Tutta questa area sarà destinata a verde attrezzato e di fatto costituirà un prolungamento ad ovest del "Parco Miglio". L'accesso veicolare sarà ammesso solo per l'utilizzo del passo carraio posto nelle vicinanze.

Il rifacimento dei nuovi tratti stradali, costituiranno un ampliamento dell'intervento di riqualificazione che ha interessato negli anni passati la via San Bartolomeo e Piazza Roma.

Con la riqualificazione di Piazza C. Battisti si verrà a creare una vasta "AREA 30" che partirà a nord ovest da Largo Donatori del sangue; a nord est da piazza C. Battisti, ad sud-ovest piazza Roma, a sud est via F. Filzi angolo via Baracca, ad ovest via De Gasperi.

In tutti i tratti stradali interessati dai lavori saranno rifatti ed implementati i sottoservizi esistenti.

Verrà completamente rifatta la pubblica illuminazione e le aree verdi di completamento.

(per i dettagli sulle opere di urbanizzazione e quelle del verde pubblico si rimanda alle relative relazioni tecniche allegate al PII).

## 7.2 OPERE DI MANUTENZIONE EDIFICIO DI "MARIA BAMBINA"

All'interno degli edifici sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzati alla messa a norma degli impianti per un riutilizzo degli spazi.

Esternamente verrà demolito il muro di cinta posto all'angolo tra la via F. Filzi e la via F. Baracca e verrà sostituito da una recinzione metallica.

Per una maggiore comprensione si rimanda al fascicolo URB - U 15

Di seguito si riportano alcune immagine comparative tra lo stato di fatto e lo stato di progetto







### 7.3 RIQUALIFICAZIONE PIAZZA CESARE BATTISTI

La piazza C. Battisti verrà completamente rifatta nella parte destinata alla circolazione dei veicoli e ridisegnato il senso di circolazione degli stessi.

Attualmente l'attraversamento della piazza non è regolamentato da un disegno stradale chiaro e coerente con i sensi di marcia delle vie che vi confluiscono.

Nel progetto è previsto il posizionamento di una fontana circolare in asse con l'ingresso principale di "Villa Fiorita". La fontana avrà anche la funzione di regolamentare il flusso di traffico veicolare fungendo da rotatoria. Anche tutta la piazza C. Battisti verrà pavimentata con cubetti di porfido rosato nella zona veicolare e con lastre squadrate in porfido rosato (formato cm 20 x 40 / cm 20 x 20) nei tratti pedonali e ciclabili. La fontana e l'ingresso di "Villa Fiorita" saranno collegate fra di loro da una pavimentazione stradale caratterizzata da lastre rettangolari in porfido di cromatura grigia di formato cm 50 x 80.

Sui margini della piazza, con la mera funzione di mitigazione percettiva dei fronti edilizi verranno posizionati alberi di prima grandezza.

### 7.4 - SISTEMAZIONE AREA CORTILIZIA INGRESSO "VILLA FIORITA"



L'area cortilizia che individua l'ingresso di "Villa Fiorita" verrà rinnovata senza modificarne il disegno e la funzionalità.

Oltre alla "passatoia in pietra che unirà visivamente la villa alla fontana di piazza C. Battisti, verranno ripiantumate le due aiuole laterali all'ingresso. Verrà infine ripristinato il "tappeto" in ghiaia del cortile e realizzata nuova pubblica illuminazione.

#### 7.5 SISTEMAZIONE PIAZZA ROMA

Piazza Roma sarà interessata da un "leggero" intervento di sistemazione urbana.

La pavimentazione stradale manterrà lo stesso disegno attuale. Verrà semplicemente mantenuta nelle parti che si presentano ammalorate.

Verranno effettuati interventi sull'arredo urbano: spostamento dell'edicola, eliminazione di pensiline e tettoie ormai inutilizzate e manutenzione arredo urbano con particolare attenzione alle sedute attraverso il posizionamento di un'isola attrezzata che avrà la doppia funzione di seduta e di palco durante le manifestazioni che si svolgono durante il periodo estivo.

La scala in cemento armato che collega la sala consiliare alla piazza verrà demolita e sostituita da un manufatto più "leggero" e meno impattante sul paesaggio urbano ovvero in acciaio.

Un approfondito studio verrà riservato al progetto di illuminazione della piazza. Tutti i corpi illuminanti esistenti saranno sostituiti da luci a led installate su pali ad altezza variabile. Verranno realizzate delle scenografie di luce che metteranno in risalto la facciata della chiesa, il campanile l'ingresso del parco di "Villa Fiorita" e la zona destinata alle manifestazioni culturali.

Verrà inoltre modificata la recinzione di Piazza Roma verso il Parco di Villa Fiorita.

#### 7.6 SISTEMAZIONE PARCHEGGIO ESISTENTE IN VIA DANTE ANGOLO VIA KENNEDY

L'area attualmente destinata a parcheggio non ha un disegno ben definito e le vetture parcheggiano in modo un po' arbitrario. L'area in questione, direttamente collegata a quella che sarà oggetto di edificazione, verrà completamente ridisegnata e sarà destinata in prevalenza a verde pubblico attrezzato. Gli stalli di sosta saranno realizzati solo sul fronte di via Kennedy con accesso da via Dante e uscita da via Kennedy.

In questo caso la pavimentazione stradale sarà realizzata con asfalto tradizionale mentre per i camminamenti pedonali e le aiuole saranno utilizzati gli stessi materiali impiegati per gli altri interventi di sistemazione urbana.

Il nuovo sistema di verde comprenderà una varietà di piante ed aiuole fiorite che avranno la molteplice funzione di mitigare il nuovo edificio in progetto, di ombreggiare e di decorare il paesaggio urbano.

### 7.7 RIQUALIFICAZIONE A PARCHEGGIO PUBBLICO DI UN TRATTO DI VIALE LOMBARDIA

Un tratto di viale Lombardia posto a ridosso di Largo Donatori del sangue, verrà riqualificato a parcheggio pubblico recuperando lo spazio attualmente occupato dal canale "Villoresi" che verrà tombinato lungo il tratto L.go Donatori del sangue incrocio via De Gasperi. Verranno così realizzati complessivamente 86 posti auto.

## **8 - OPERE DI URBANIZZAZIONI SECONDARIE**

### 8.1 RIQUALIFICAZIONE DEL NUOVO PARCO PUBBLICO

Uno degli elementi cardine di tutto il progetto è la riqualificazione del parco urbano via via De Gasperi – via Galvani con l'obiettivo di creare una zona di aggregazione e di collegamento con il parco di "Villa Fiorita".

Il progetto prevede che l'area a parcheggio posta a margine del parco venga rimossa.

Nella zona sud est del parco, in aderenza con l'edificio residenziale esistente, un'area di mq 1.429,68 sarà destinata alla realizzazione di un nuovo edificio a destinazione mista – commerciale-residenziale.

Considerando che il progetto del nuovo Parco Pubblico prevede la riqualificazione a verde dell'area a parcheggio esistente che sviluppa una superficie di mq 1.175, la riqualificazione a verde dello spartitraffico posto sulla via Galvani che attualmente presenta una zona asfaltata di mq 110 e la destinazione a verde di una parte del cortile del nuovo edificio residenziale in progetto – mq 400, ne consegue che la superficie a verde in previsione con il nuovo progetto non cambia rispetto ad ora, anzi aumenta. Infatti mq 1.175 + mq 110 determinano una superficie di mq 1.285 di trasformazione a verde che sommati ai mq 400 di verde su area condominiale, determinano un'area complessiva destinata a verde di mq 1.685,00 che è maggiore rispetto all'area di mq 1.429,68 sottratta al parco.

E' stato elaborato un meticoloso studio del verde e dell'arredo urbano le cui caratteristiche sono descritte in una relazione paesaggistica allegata al PII che tratta specificatamente questo tema. Tutto il parco sarà area WI-FI libero; le sedute saranno dotate di prese elettriche per la ricarica di cellulari e dei computer portatili. Sarà un luogo di incontro, lavoro e socializzazione.

### 8.2 CREAZIONE NUOVO PARCO PUBBLICO VIA KENNEDY

Perseguendo l'obiettivo di creare una zona di aggregazione e di collegamento con il parco di "Villa Fiorita", verrà realizzata, in contiguità al nuovo parcheggio, una nuova area verde dotata di area gioco bimbi (a carico del comune)



Il progetto del nuovo Parco Pubblico prevede la riqualificazione a verde dell'area in parte a parcheggio esistente ed in parte attualmente libera e parzialmente occupata da due edifici di proprietà del Comune che verranno demoliti.

## 9 - STANDARD QUALITATIVO

### 9.1 - CESSIONE EDIFICIO "MARIA BAMBINA" ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il complesso di edifici che nel passato ha ospitato attrezzature religiose della congregazione "Maria Bambina" verrà ceduto all'Amministrazione comunale.

Si tratta di un complesso di edifici insistenti su un lotto di terreno a forma pseudo rettangolare che sviluppa complessivamente una superficie fondiaria di mq 2908.

I fabbricati sono edificati lungo due lati del lotto: sul fronte di via F. Filzi e su quello di via De Gasperi. All'interno dell'area insiste un terzo corpo di fabbrica che ospita una chiesa sconsacrata. Tutti i fabbricati non sono utilizzati da diverso tempo.

Per una maggiore comprensione si rimanda al fascicolo URB - U 15.

## 10 . NUOVI EDIFICI IN PROGETTO

### 10.1 - EDIFICIO A DESTINAZIONE MISTA COMMERCIALE- RESIDENZIALE SULLA VIA A. DE GASPERI

Nel comparto AT-02A/C1, precisamente sulla via De Gasperi, è prevista la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale - commerciale.

Il lotto edificato si sviluppa su una superficie fondiaria di mq 1.429,68 (mappale 544 del foglio di mappa n. 20.)

Il progetto del nuovo edificio ha seguito in parte le linee guida dettate dalla scheda d'ambito ovvero: sviluppo in pianta ad "elle", destinazione commerciale al piano terreno e residenziale ai restanti piani. Non è stato possibile invece realizzare l'edificio in aderenza a quello esistente e avere lo stesso sviluppo in altezza. La scelta di fondo è stata quella di cercare di sottrarre la minor superficie possibile all'area del nuovo parco pubblico. L'unico modo per poter rispettare questa condizione è stato quello di sviluppare l'edificio in altezza. Così facendo si è riusciti a contenere l'impronta a terra dell'edificio e rispettare il parametro imposto dalle N.T.A. che impongono una superficie coperta massima pari al 50% della superficie fondiaria. Riducendo la pianta del fabbricato si è dovuto spalmare la superficie di mq 2650 prevista per questo comparto in altezza.



La presenza di due grandi canne fumarie in acciaio sul frontespizio cieco dell'edificio sul quale era prevista l'edificazione in aderenza, ha comportato il distacco del fronte del nuovo fabbricato di m 5,00 come previsto dalle N.T.A., tale distacco ha inoltre consentito il posizionamento della rampa di accesso carrabile al piano interrato a box.

In ogni caso il distacco tra i due edifici è stato mitigato dalla realizzazione di una quinta in muratura che di fatto collega i due corpi di fabbrica da cielo a terra determinando una continuità della cortina edilizia. Per alleggerire ed integrare con l'edificato tale quinta è stata prodotta un elaborato di studio nel quale abbiamo evidenziato diverse soluzioni fra le quali pannelli con frangisole finitura legno.

Per rendere più armonioso il profilo dell'edificio, l'angolo retto corrispondente al punto di collegamento dei due lati della "elle", è stato smussato con un lato di raccordo inclinato di 45°

Per avere meno impatto sul parco si è preferito posizionare la "elle" con il lato corto sulla via A. De Gasperi. In questo modo è stata sacrificata la profondità del parco che da sempre è quella meno utilizzata.

Al piano terreno, sempre con l'intento di dare continuità con il contesto edilizio esistente, è stato previsto un porticato per tutta la lunghezza dei due lati del corpo di fabbrica. Il porticato ha le stesse dimensioni di profondità e altezza di quello esistente nell'edificio confinante.

Il fronte dei negozi che aggetta verso strada e verso il parco sono caratterizzati da pareti vetrate a tutta altezza. In questo modo anche chi è all'interno dei negozi avrà la sensazione di essere a diretto contatto con il parco.

Per garantire la presenza di un posto auto per ogni unità abitativa si è dovuta utilizzare l'intera superficie fondiaria per la realizzazione del piano interrato destinato ai box ed alle cantine.

L'area filtrante, in deroga al regolamento d'igiene, sarà di tipo indiretto per consentire il rispetto della L122/89 e consentire la collocazione all'interrato di una quantità congrua di autorimesse. Verrà quindi realizzata una rete di raccolta che convoglierà l'acqua piovana proveniente dal piazzale in un sistema di dispersione nel sottosuolo.

L'accesso al piano interrato avviene attraverso un passo carraio posizionato sulla via De Gasperi nel punto di distacco dei due edifici. Sempre in questa zona è prevista la rampa a cielo aperto che condurrà al piano interrato dove trovano spazio 22 autorimesse, previo verifica del progetto definitivo. Il piano terreno è caratterizzato dalla presenza di negozi: un primo corpo sul fronte di via A. De Gasperi ed un secondo sul fronte del parco urbano.

Sul lato smussato è previsto l'ingresso dell'edificio che risulta arretrato rispetto al filo del fabbricato determinando un volume vuoto a doppia altezza aperto e destinato a verde.

E' prevista la realizzazione di un piano ammezzato sopra il negozio fronte parco. Tale spazio sarà occupato da una palestra condominiale, relativi servizi e una terrazza. Il negozio che ha il fronte sulla via De Gasperi ha una doppia altezza che permette la realizzazione di un piano soppalco collegato al negozio con una scala interna.

Particolarmente curato sarà tutto l'androne di ingresso al condominio.

L'ambiente sarà a doppia altezza con le pareti che volgono verso il parco caratterizzate da vetrate a tutta altezza. Un ballatoio in acciaio a vista a sbalzo dal vano scala ascensore servirà il piano ammezzato destinato come già detto a palestra e a locale condominiale di uso comune.

Gli appartamenti si sviluppano su otto livelli serviti da un unico vano scala –ascensore.

La scelta di avere un solo vano scala ascensore ha permesso di ridurre ulteriormente lo sviluppo volumetrico dell'edificio.

Complessivamente il progetto prevede la realizzazione di circa 21 unità abitative.

Tutti gli appartamenti sono dotati di ampi terrazzi sul fronte parco. Gli appartamenti più grandi hanno terrazzi sul fronte parco e balconi sul fronte interno.

Particolarmente suggestivi gli appartamenti dell'ultimo piano che si sviluppano su un doppio livello con ampi terrazzi che guardano con una visuale libera sul Parco Miglio e sul parco di "Villa Fiorita".

La facciata è molto sobria nella scelta della forma e dei materiali.

Gli ampi terrazzi presenti sul fronte principale sono caratterizzati da parapetti in cristallo trasparente intervallati da fioriere in muratura rivestite con lastre in pietra di cromatura grigia.

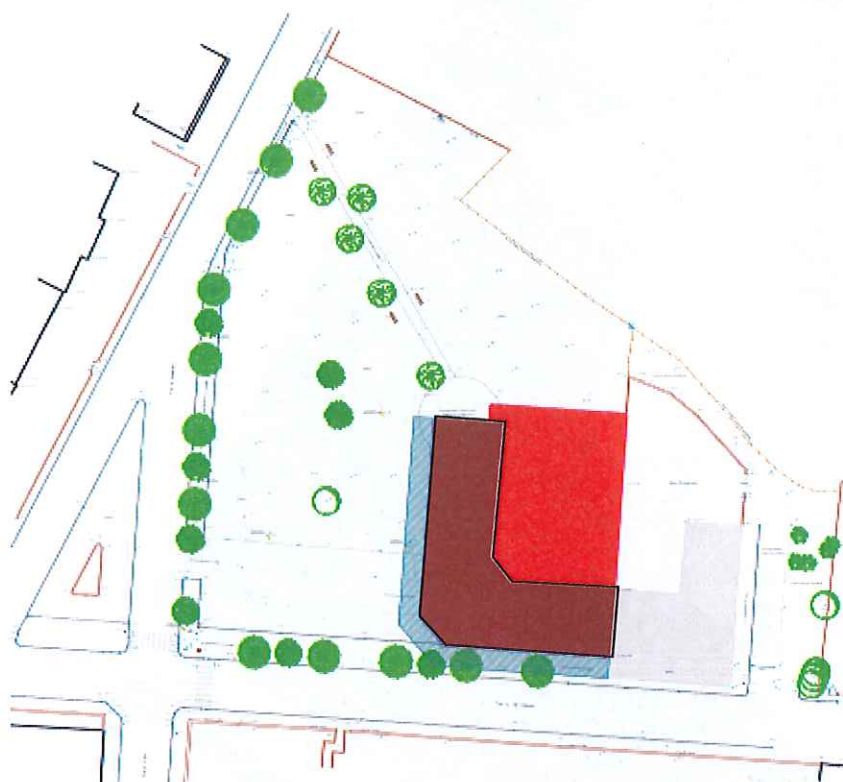
Nei sotto balconi è previsto un rivestimento con doghe in legno o similare posate a correre longitudinalmente alla lunghezza del balcone. Per evitare aggetti sul fronte strada e realizzare in ogni caso terrazzi vivibili, ogni alloggio è provvisto di una loggia a pianta quadrata.





E' previsto un colore della facciata su tinta chiara con il frontalino dei balconi che disegna un nastro continuo di colore marrone testa di moro o similare.

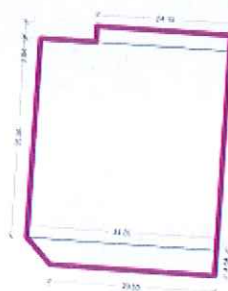
Ogni unità immobiliare avrà in dotazione una bicicletta elettrica.

Al piano terreno con accesso diretto verso l'esterno è collocato un locale deposito biciclette provvisto di torrette di ricarica per le biciclette.

**SUPERFICIE FONDIARI LOTTO N. 1, DE GASPER**  
 Individuazione area in occasione dell'ecotopografico strumentale



-  Superficie forata di progetto
-  Superficie coperta
-  superficie scoperta
-  poligonali zonate da operazioni su area contigua  
opp. a sottoposto area



**Calcolo superficie fondiaria**  
 area di via De Gasperi  
 data catastale: 1/10000 (topografia) 1/10000  
 24.12 x 31.25 = 753.75 mq  
 2.55 x 31.25 = 79.69 mq  
 1/10000 (topografia) 1/10000  
 24.12 x 31.25 = 753.75 mq  
 2.55 x 31.25 = 79.69 mq  
 totale 833.44 mq







Planivolumetrico area Donatori del sangue – Parco Miglio – De Gasperi



Vista da incrocio stradale via E. Fermi – via De Gasperi – via Galvani



Vista da Largo Donatori del sangue



## 10.2 EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE VIA KENNEDY

Il comparto AT-02A/C2 prevede la riqualificazione dell'area a parcheggio e nuovo parco pubblico oltre alla realizzazione di un moderno edificio residenziale su un'area libera che sarà opportunamente individuata catastalmente. L'area sviluppa una superficie fondiaria di mq 1.760,51

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova palazzina con una SLP di mq 3.140 come previsto dalla scheda d'ambito. La superficie coperta di progetto è di mq 793,38, inferiore al 50% della superficie fondiaria. L'area filtrante verrà derogata dal regolamento d'igiene e non verranno realizzati dispersione nel terreno in quanto ricadenti all'interno della fascia di rispetto di pozzi ad uso idropotabile.

L'area che delimita la superficie fondiaria è confinata a nord da parte dei mappali 608 e 610 ad est dal mappale 607; ad ovest dal mappale 462; a sud il confine virtuale del lotto è indicato dall'allineamento determinato dal prolungamento del fronte nord del manufatto edificato a circa metà del mappale 232.

L'edificio in progetto ha destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani dal primo all'ottavo e si sviluppa su di una pianta trapezoidale. La palazzina è pressoché parallela alla via Kennedy e ha il suo sviluppo maggiore lungo l'asse nord-sud, la rampa di accesso carrabile ai box è stata posizionata lungo il confine est.

Complessivamente il progetto prevede la realizzazione di n. 2 attività commerciali al piano terra e n. 27 unità abitative ai piani superiori, collegate verticalmente e distribuite da un vano scala e due ascensori. Al piano interrato sono previste 35 autorimesse, un ampio magazzino collegato alle attività commerciali, cantine e locali tecnici, previo verifica del progetto definitivo.

L'ingresso pedonale principale è posto al piano terra lungo il confine nord, detto piano è caratterizzato da un ampio androne d'ingresso che si sviluppa lungo il lato maggiore dell'edificio, delimitato sul lato nord da una sala riunioni e un locale biciclette condominiali e sul lato sud da un locale fitness vetrato con affaccio sul giardino condominiale. Lungo il fronte est al piano terra sono presenti locali rifiuti e un accesso secondario, all'esterno sono collocati dei posti auto privati. Con l'obiettivo di integrare al meglio il volume del nuovo edificio nel contesto urbano limitrofo esistente, è stata scelta una forma di prisma a base trapezoidale con l'angolo posto a Nord - Ovest lungo la via Kennedy che sfilare ad evitare il classico "monolite" e allo stesso tempo a caratterizzare l'architettura e sfruttare al massimo l'irraggiamento solare. Si è giunti così ad un risultato capace di "celare" il volume dando origine ad una costruzione caratterizzata da un'alternanza di pieni e vuoti, sporgenze e sfondati in modo particolare in corrispondenza dei



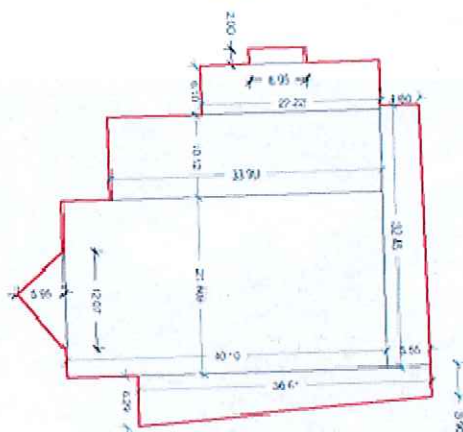
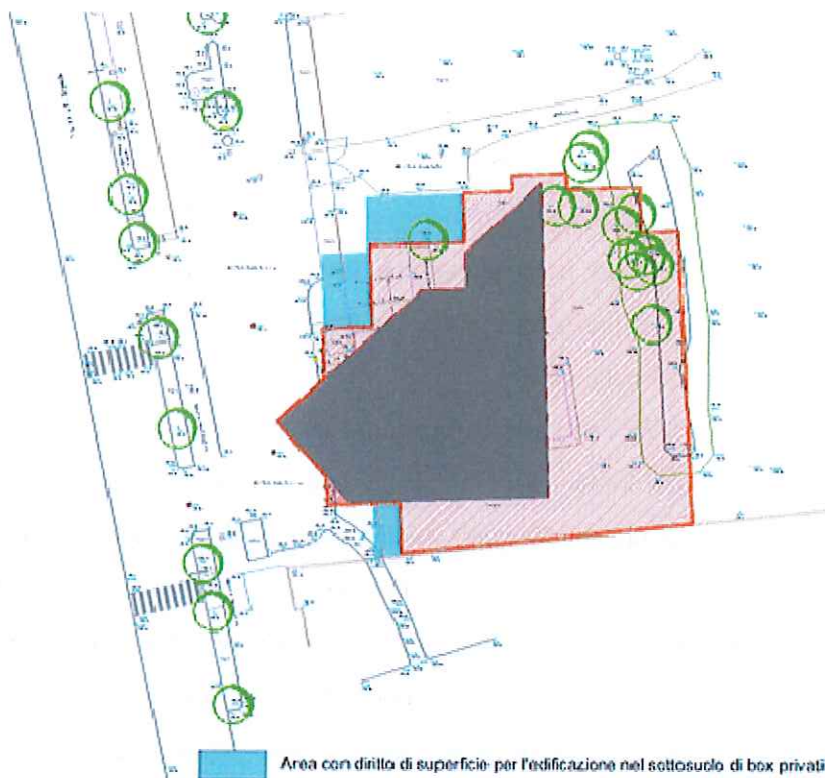
terrazzi che tende a portare l'attenzione di chi lo guarda a soffermarsi su particolari estetici e formali e sulla qualità dei materiali da costruzione.

Il risultato di questa composizione vuole essere un "nuovo classico" dell'architettura residenziale. Sul fronte strada l'edificio ha una "punta" commerciale che dialoga con il nuovo parco urbano in progetto. Le attività commerciali al piano terra sono caratterizzate da due differenti livelli di altezza e da ampie superfici vetrate perimetrali.

Fasce marcapiano e balconi sfalsati con parapetti in vetro e ferro caratterizzeranno l'edificio, i balconi saranno differenti ad ogni livello sia in termini di dimensioni che di tipologia che di allineamenti. La facciata è stata composta alternando "vuoti" ovvero le parti vetrate lungo le zone soggiorno e parti "piene" intonacate lungo le zone notte degli appartamenti, le parti piene avranno finitura ad intonaco tinte con tinta tenue. La copertura dell'edificio è piana. Particolare cura sarà prestata alla progettazione degli impianti tecnologici in dotazione alle unità immobiliari al fine di garantire la costruzione di un edificio molto performante in termini di risparmio energetico attestandosi in una classe energetica alta.



Planivolumetrico area Kennedy



**Calcolo superficie fondiaria  
 area di via Kennedy**

dati rilevati da rilievo topografico strumentale

2.00 x 8.90	= mq	17.80
8.10 x 22.22	= mq	180.98
10.10 x 31.90	= mq	323.19
21.60 x 40.12	= mq	866.62
12.00 x 56.00	= mq	672.00
(3.9 x 6.22) x 35.61/2	= mq	155.28
(4.8 x 5.50) x 32.43/2	= mq	137.93
<b>Totale</b>	<b>= mq</b>	<b>1.260.31</b>





Rendering con vista da archeggio lato nord ovest



Rendering con vista da via Kennedy



## 11 - CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

### 11.1 VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Gli edifici saranno dotati di sistemi di ventilazione meccanica controllata a recupero calore che garantirà un ricambio medio giornaliero pari a 0,35 vol/h al fine del raggiungimento del confort termico ed igrometrico degli spazi abitativi.

Lo stesso impianto garantirà un'aerazione meccanica continua nei bagni ciechi di 6 vol/h.

Le prese di aria esterna e di espulsione saranno posizionate in accordo con la norma UNI 10339 e con le disposizioni del locale Regolamento d'Igiene.

Le apparecchiature di ventilazione meccanica saranno dotate di filtri sull'ingresso dell'aria in ambiente aventi caratteristiche non inferiori a quanto previsto dalla norma UNI 10339.

### 11.2 MATERIALI ECOSOSTENIBILI

Gli edifici saranno costruiti usando per quanto possibile, compatibilmente con i requisiti richiesti dalla tecnica delle costruzioni, materiali ecosostenibili.

In particolare le pareti perimetrali verranno isolate con cappotto esterno realizzato polistirene EPS o similari, così come isolamento dell'ultimo solaio di copertura. L'isolamento termico e acustico nelle intercapedini delle pareti divisorie tra le unità immobiliari e verso i vani scale saranno realizzati in lana di vetro derivante da sabbia e vetro riciclato per circa l'80% o similari.

La lana di vetro è un materiale riciclabile al 100% in quanto utilizza una resina termoindurente di nuova concezione a base di componenti organici e vegetali.

Ha una quantità di energia necessaria per produrla nettamente inferiore, in rapporto anche di 1 a 3 ad altri materiali isolanti (quali il polistirene o la lana di roccia)

Infine si segnala che nell'ottobre del 2001, la IARC, "International Agency for Research on cancer", appartenente all'Organizzazione Mondiale per la Sanità ha ufficialmente derubricato la lana di vetro come potenzialmente dannosa per la salute - dopo studi durati più di 15 anni- per le lane minerali.

### 11.3 SISTEMI A BASSA TEMPERATURA

Tutte le unità immobiliari saranno climatizzate mediante pompe di calore aria/acqua autonomi.

Questa tipologia di generatori di calore si abbina perfettamente con i sistemi a bassa temperatura che verranno utilizzati negli edifici.

Infatti verranno previsti pannelli radianti a pavimento per la climatizzazione invernale con temperatura di esercizio non superiore a 40°C realizzati con tubazioni in materiale plastico. Gli impianti saranno dimensionati in accordo con la norma UNI EN 1264

#### 11.4 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50 Hz)

Per ridurre al minimo l'inquinamento elettromagnetico interno saranno adottate soluzioni progettuali e di installazione particolari, quali:

Il funzionamento dell'impianto sarà selettivo con doppio circuito: la rete 230V 50Hz e il circuito di comando in bassa tensione da 4V – 12V secondo le soluzioni applicabili; protezioni e sicurezze nel rispetto del D.M. 37/08, tecniche di schermatura strutturale per minimizzare e annullare il campo elettrico magnetico prodotto da circuiti e apparati elettrici presenti ed installati nelle abitazioni.

Dato che la norma prevede circuiti separati, l'impianto verrà suddiviso in tre zone: zona notte ,zona giorno ,zona servizio, bilanciando gli assorbimenti con il sezionamento di rete tripolare centralizzato e bipolare e/o unipolare locale, con l'elettrificazione centralizzata e derivazione in ogni singolo locale, con la relativa linea di rete e comando centralizzata; tale sistema di impianto risulterà semplice e pratico per ampliamenti e manutenzioni di controllo.

Tutti gli impianti saranno di tipo interno in forassite atte a contenere le seguenti linee:

- Linee principali in cavo NO 7V-K nei diametri necessari 6 - 4 mmq
- Linee secondarie in cavo 2,5 - 1,5 mmq unipolare e bipolare twistato , cavo schermato;
- Linee principali di comando SELV 6-12-24V cavo H03VVH2-F 1x2x0,50.

Verranno effettuate le schermature strutturali degli accessori, come scatole derivazione e relativi tappi, scatole porta-frutto e parti strutturali ritenute, dopo verifica, potenzialmente inquinanti dal campo elettrico;

Verrà eseguita la separazione galvanica tripolare F/N+PE cablata centralizzata.

I flessibili dell'elettrificazione verranno sistemati in opera con distanze appropriate da: letti, divani, tavoli e zone di prolungata permanenza.

Il tutto verrà meglio disciplinato all'interno delle relazione tecniche e nei progetti definitivi allegati ai singoli titoli autorizzativi delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati.

## **12 - CRONOPROGRAMMA**

Il programma integrato di intervento è corredato da un cronoprogramma che definisce le tempistiche di massima per l'attuazione delle opere pubbliche e private. Si dà atto del fatto che le opere verranno eseguite nell'arco temporale indicato nel Cronoprogramma, alle condizioni di cui alla convenzione urbanistica, tenendo in considerazione quanto segue:

- I lavori riguardanti Piazza Roma e Piazza Cesare Battisti potranno essere eseguiti secondo tempistiche dettate da eventuali necessità del Comune di organizzazione di eventi quali, a titolo esemplificativo, notti bianche, Natale,.....
- La manutenzione straordinaria dell'edificio "Maria Bambina" potrà avvenire solo dopo l'ottenimento di tutte le autorizzazioni/permessi necessari
- La realizzazione del Nuovo Parco potrà essere ultimata in concomitanza con l'ultimazione dell'edificio De Gasperi

