

ALLEGATO C

Comune di BRUGHERIO
(Provincia di Milano)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
AMPLIAMENTO CENTRO COMMERCIALE
“BENNET” – Viale Lombardia

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

Soggetto Richiedente:

BENNET S.p.a.

Il Progettisti incaricati:

COTEFA srl
ING. ENZO RAGNI
ARCH. GUILLERMO ARNAUDO

Brescia, 13 marzo 2009

Introduzione

La Società Bennet SpA intende ampliare il Centro Commerciale esistente ed attivo in Comune di Brugherio con la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica, adiacente al lato est dell'edificio esistente, avente 3.000 mq. di superficie lorda e 2.400 mq. di superficie di vendita non alimentare, in conformità al vigente Piano Regolatore vigente del Comune di Brugherio.

L'ampliamento della superficie di vendita è stato assentito dal Comune di Brugherio con autorizzazione unitaria n°158 del 12-12-2007, previa favorevole deliberazione della Conferenza di servizi.

L'edificazione del fabbricato destinato ad ospitare l'ampliamento avverrà in forza di permesso di costruire e/o DIA conforme al presente piano di lottizzazione, secondo il criterio di non contestualità tra procedimento di autorizzazione commerciale e procedimento urbanistico-edilizio di cui all'art. 4, DGR n. 15716/2003.

Il Progetto

Il progetto ha ad oggetto l'edificazione di un nuova ala di 3000 mq. di slp aderente al fabbricato esistente ove collocare la superficie di vendita di ampliamento.

Inoltre si prevede l'ammodernamento e la riqualificazione complessiva dell'intero insediamento in accordo con quanto previsto dal vigente Piano Regolatore, e con particolare riguardo alle prescrizioni indicate ai punti 2 – 4 - 5 – 6 – 7 e 8, della scheda di trasformazione del comparto D4.1.

La prevista riqualificazione riguarda anche tutte le aree esterne: parcheggi e zone di argine su Viale Lombardia, incluso l'edificio attualmente adibito ad ASL.

Il progetto prevede un intervento ampio e complessivo di riqualificazione urbana con rinnovo delle funzioni esistenti e un miglior utilizzo degli spazi esterni, incrementando la dotazione di servizi ed aree di utilizzo pubblico.

Sul fronte di proprietà Bennet Spa prospiciente Viale Lombardia è prevista una riqualificazione urbanistico-ambientale mediante la creazione di una fascia a verde attrezzata e il ridisegno della rotatoria principale d'ingresso al Centro.

Viene creato un percorso ciclopedonale protetto dal passaggio veicolare con una fascia alberata che riprende le caratteristiche dell'esistente verso il centro cittadino; saranno messi a dimora alberi di alto fusto ed arbusti bassi in modo da creare una cortina vegetale.

L'aiuola interna della rotatoria d'ingresso al centro verrà attrezzata a verde.

L'edificio adibito a sede dell'ASL, collocato lungo Viale Lombardia, viene coinvolto nell'intervento mediante la progettazione degli spazi esterni. Si prevede la creazione di una piazza alberata e pavimentata di fronte al prospetto principale, attrezzata con arredo urbano ed illuminazione, e speciali spazi di sosta sul lato nord a diretto utilizzo dei cittadini. Queste sistemazioni creano adeguati spazi protetti di facile accessibilità ai cittadini e migliorano le caratteristiche di fruizione delle aree pubbliche a diretto contatto con l'edificio.

All'interno dei parcheggi del Centro Commerciale vengono individuati 2 nuovi percorsi ciclabili e pedonali, entrambi protetti, che, provenendo dal centro abitato, attraversano il parco pubblico a sud e raggiungono i 2 ingressi, nonché l'edificio sede dell'ASL, collegandosi anche con il fronte su Viale Lombardia verso nord.

La piantumazione dei parcheggi esterni verrà rinnovata con nuove piante di essenze tipiche della pianura lombarda e con un maggior grado di crescita. I quantitativi vengano raddoppiati o addirittura triplicati con una migliore disposizione degli spazi di sosta.

Per quanto riguarda l'edificio del Centro Commerciale è prevista la realizzazione dell'ampliamento della s.l.p. di 3.000 mq., sul lato est, mediante struttura prefabbricata compatta che verrà rivestita con materiali di finitura pregiati. L'intervento riguarda comunque l'intero Centro con un rinnovamento dei prospetti sul fronte di Viale Lombardia; il prospetto principale ed il prospetto sul parcheggio lato est. Su questi tre lati la facciata verrà rinnovata impiegando materiali moderni ed utilizzando il verde come alberature, arbusti e rampicanti per accrescere il valore ambientale dell'intervento e l'armonico inserimento dello stesso nel territorio.

L'attuale ingresso al Centro ed il nuovo ingresso sono trattati come torri luminose che, collegati fra loro con un'ampia pensilina-copertura, creano uno spazio urbano protetto fruibile dal pubblico.

Un "luogo" d'incontro del cittadino e non solo dei clienti del Centro Commerciale che, completo di arredo urbano con spazi di sosta e passaggio dei pedoni e valorizzato dal verde con piantumazione di diversi tipi di specie vegetali, attribuisce all'area un'elevata qualità ambientale: un giardino/bosco/piazza, luogo di relazione e ritrovo.

E' previsto l'utilizzo di materiali di ragguardevole valore tecnologico e naturale quali:

- Rivestimenti in pannelli di fibrocemento di colore grigio nella parte alta e rosso-terra nella parte bassa su facciata ventilata
- Rivestimento in pannelli/doghe di alluminio coibentati lisci colore grigio chiaro
- Zoccolatura in muretto di cemento tinteggiato grigio
- Reti d'acciaio modulari con crescita di rampicanti a modo di muro verde
- Fioriere fisse – aiuole in muratura o cemento armato rivestite in marmo con seduta in legno
- Pannelli prefabbricati lisci fondo cassero con scuretti orizzontali, tinteggiati coordinati con i pannelli di alluminio
- Pulizia e tinteggiatura con prodotti specifici dei rivestimenti esistenti in doghe grecate sui lati posteriori non in vista dell'edificio.

La variante

Con il presente PL viene prevista anche una modesta ripermimetrazione dell'area di trasformazione D4.1 e precisamente del comparto attuativo D41.c oggetto del presente intervento.

La finalità perseguita dalla variante è quella di migliorare la coerenza urbanistica al comparto attuativo includendovi funzioni omogenee così da rendere maggiormente efficace l'attuazione delle previsioni di sviluppo stabilite dal PRG per l'area in questione.

Più specificamente, come detto, il presente PL si propone di effettuare una riqualificazione complessiva del compendio ove sorge il centro commerciale Bennet prevedendo, oltre all'ampliamento della grande struttura di vendita nella misura autorizzata dalla Conferenza di servizi, un migliore inserimento della stessa nell'intorno territoriale effettuando, in particolare significativi interventi di implementazione del verde sia *intra* che *extra* comparto, meglio descritti nel prosieguo.

E' altresì prevista una riorganizzazione delle aree a standard destinate all'uso pubblico ed una razionalizzazione delle aree a parcheggio, incrementandone l'inserimento nel tessuto urbanistico sotto il profilo paesistico (aumento della piantumazione) e l'organicità complessiva, così da renderle più fruibili per meglio soddisfare le esigenze delle collettività.

L'efficiente conseguimento di tali obiettivi richiede di disegnare in modo parzialmente differente il perimetro del comparto di attuazione, estromettendovi il mappale n. 430, localizzato nella parte nord-est del comparto (avente una superficie di soli 290 mq.) il quale, essendo già interamente trasformato e dedicato a funzioni diverse da quella commerciale e/o standard, che invece caratterizzano in modo preponderante l'ambito oggetto della presente lottizzazione, risulta inconferente con gli scopi che la disciplina urbanistica, dettata dallo strumento generale comunale per l'ambito D4.1, intende conseguire.

Tale variazione non implica modifiche delle N.T.A., e/o delle prescrizioni dettate dalle schede urbanistiche dei piani attuativi allegate al PRG -che risultano pienamente rispettate dal presente progetto- ma unicamente la revisione della superficie complessiva dell'ambito D4.1c la cui superficie territoriale passerà dagli attuali 64.695 mq ai 64.405 mq.

La dotazione di aree a standard.

Con atto ricevuto da notaio dr. Gianemilio Franchini, notaio in Brugherio, in data 27.02.1997, rep. n. 50772/9488, registrato a Monza in data 13.03.1997, n. 1126, serie IV, dando attuazione agli impegni assunti con la convenzione urbanistica, senza corrispettivo, sono state cedute al Comune di Brugherio le seguenti aree:

- * foglio 20, mapp. 472: parcheggi a standard per mq. 12.276;
- * foglio 20, mapp. da frazionare: parcheggi a standard per mq. 1.610;
- * foglio 20, mapp. 473: area per verde pubblico, situata sul lato sud dell'edificio commerciale per mq. 11.159;
- * foglio 20, mapp. 471: strada di arroccamento per mq. 1.704.

Il centro è dotato di tutte le aree standard previste dal piano attuativo approvato con deliberazione di C.C. n. 518/1989 in misura pari, complessivamente, a mq. 27.295.

La dotazione di aree a standard deve dunque ritenersi pienamente esaustiva considerato che in caso di strumenti attuativi approvati, come nelle specie, prima del 9.08.2000, secondo l'art. 4, DGR n. 15716/2003, *“non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche ed uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendita stabilita dall'art. 4, comma 5, L.R. n. 14/99”*.

In ragione di ciò, in data 12.10.2004 è stata rilasciata, ex art. 41, R.R. n. 3/2000, l'autorizzazione unitaria n. 22 per un centro commerciale avente le seguenti caratteristiche:

- superficie di vendita complessiva di mq. 12.216 di cui mq. 3.851 destinati al settore alimentare e mq. 8.365 a quello non alimentare;
- dotazione di aree a standard e parcheggi pari a mq. 27.295;
- dotazione di parcheggi pertinenziali pari a mq. 8.330.

L'ampliamento prevede un incremento di SLP di 3.000 mq. e pertanto devono essere garantiti mq. 6000 di aree a standard ulteriori rispetto a quelle di cui è già dotato il centro.

Il progetto prevede il reperimento di aree da destinare a parcheggio di uso pubblico in misura pari a mq. 8.205 (come meglio individuate in colore azzurro nella tavola n. 14).

In tal modo si garantisce una quantità di aree a standard superiore al dovuto nell'intento migliorare la già ragguardevole qualità urbanistica dell'intervento in esame.

PROGETTO DI AMPLIAMENTO

TAB n. 1

SUPERFICIE DI VENDITA IN AMPLIAMENTO

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (MQ)
Sup. vendita ammissibile in ampliamento (art. 66, NTA del PRG)	2.500 mq
Sup. vendita ampliamento di progetto	2.400 mq

TAB n. 2

CALCOLO SLP AMPLIAMENTO

Negozi	2.600 mq
Galleria	400 mq
TOTALE	3.000 mq

TAB n. 3

CALCOLO SLP AMPLIAMENTO

ai sensi dell'art. 2, Modalità Applicative del Programma Triennale
2003/2005

Negozi	2.600 mq
TOTALE	2.600 mq

Dotazione standards urbanistici <input type="checkbox"/>		
200% SLP ai sensi dell'art. 2, Modalità Applicative del Programma Triennale 2003/2005 = 200% x 3000	6.000 mq	8.205 mq Parcheggio a raso (colore azzurro tavola n. 14)
TOTALE	6.000 mq <	8.205 mq.

I parcheggi pertinenziali.

L'insediamento commerciale è altresì dotato di parcheggi privati al servizio del complesso commerciale nella misura di mq. 8.330, come da concessione edilizia n. 41957 in data 30.10.1998 (cfr. tavola n. 13 ove i parcheggi sono meglio evidenziati in colore rosato).

Il progetto di ampliamento va a sovrapporsi per 2520 mq ai parcheggi pertinenziali esistenti, quindi a seguito dell'intervento i parcheggi pertinenziali esistenti risultano pari a 5810mq, che risultano comunque maggiori di quelli richiesti dalla norma per lo stato di fatto. L'ampliamento prevede inoltre una dotazione aggiuntiva di parcheggi pertinenziali pari a mq. 3000 reperiti sulla copertura dell'ampliamento (meglio identificati in colore giallo nella tavola n. 14) che, come dimostrato dalle tabelle che seguono, rispettano le prescrizioni della vigente normativa in materia.

Complessivamente la dotazione di parcheggi privati sarà pertanto pari a mq.8810 > di 8732 mq richiesti di norma

CALCOLO PARCHEGGI PERTINENZIALI **CENTRO ESISTENTE**

PARCHEGGI PRIVATI	NORMA	REALIZZATI
Concessione edilizia n. 41957 in data 30.10.1998	4.232 mq.	8.330 mq.
Parcheggi privati esistenti sottratti per la realizzazione del nuovo ampliamento		-2.520 mq
TOTALE	4.232 mq <	5.810 mq.

CALCOLO DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI **AMPLIAMENTO**

		NORMA	PROGETTO
PARCHEGGI PRIVATI	$P1=1,5mq/1mq \text{ S.U.} = 1,5mq \times 3000 = 4.500mq$		3.000 mq
	Parcheggi privati in esubero da precedente PL "Viale Lombardia"- Convenzione urbanistica in data 30.04.1998 (4098mq-2520mq=1578mq)	4.500 mq	1.578 mq
	TOTALE	4.500 mq <	4.578 mq

VERIFICA DOTAZIONE COMPLESSIVA PARCHEGGI PERTINENZIALI

	NORMA	REALIZZATI
Centro esistente	4.232 mq	5.810 mq
Ampliamento	4.500 mq	3.000 mq
TOTALE	8.732mq	<8810 mq

Il progetto di riqualificazione di Viale Lombardia, da via Virgilio a V.le Europa

In modo connesso alla realizzazione dell'ampliamento il presente progetto contempla la riqualificazione di un ampio tratto di Viale Lombardia, ricompreso tra via Virgilio e Viale Europa.

Il progetto si profila di particolare rilievo ed interesse per la collettività sia perché Viale Lombardia costituisce, una fondamentale arteria di percorrenza per la città di Brugherio, sia perché la prevista realizzazione di due nuove rotonde (previste nel PRG vigente), all'incrocio con via Bindellera e all'incrocio con via Virgilio, segmenta l'attuale linearità dell'asse viario e rende indispensabile un intervento di "ricucitura" urbana dello stesso mediante il ripristino della viabilità sia veicolare che pedonale.

Con l'occasione è stata prevista anche una complessiva riprogettazione del menzionato tratto di strada sotto il profilo della percezione visiva, con particolare attenzione all'implementazione del verde, onde restituiregli il decoro ed il prestigio che gli competono, nella consapevolezza che si tratta di una "vetrina" della città.

Il progetto rispetta le indicazioni del piano regolatore vigente che prevede un "declassamento" di Viale Lombardia da strada di attraversamento della città a strada di distribuzione interna a servizio locale: a tal fine la presenza delle rotonde obbliga alla riduzione della velocità e, ove possibile, è stato ridotto il calibro stradale a 8.00 mt, cioè ad una sola corsia per senso di marcia.

Il tratto di strada interessato dal progetto è quello compreso tra rondò Bertuzzi e la nuova rotonda di Via Virgilio, per un totale di circa 750 m lineari (vedi perimetrazione indicata nella Tav.15U).

I lavori interessano il sedime stradale e le fasce ad esso parallele attualmente occupate da aiuole verdi o da verde di risulta non curato.

La realizzazione della rotonda di via Bindellera ha comportato la modifica della strada di arroccamento nel tratto nord, dalla rotonda stessa al rondò Bertuzzi.

Conformemente alle prescrizioni del piano regolatore, che prevede per l'area in questione la classificazione a verde ambientale e attrezzato, è stata soppressa la strada di arroccamento e sull'area così ricavata (circa 850 mq) è stato organizzato uno spazio a verde con alcuni punti di sosta.

A sud della medesima rotatoria gli interventi maggiori consistono nella realizzazione di una nuova fermata bus (la posizione dell'attuale è in contrasto con la nuova rotatoria), con relative banchine e marciapiedi per la messa in sicurezza degli utenti.

La realizzazione di tale marciapiede implica necessariamente la tombinatura di un tratto residuale di fossato esistente e la ridefinizione della raccolta acque meteoriche in quel tratto di viale Lombardia (circa per 120 ml).

La fermata sulla corsia di marcia opposta viene invece messa a norma, dal punto di vista dimensionale, secondo quanto previsto dal Codice della Strada: vengono realizzate corrette corsie di decelerazione e immissione e lo spazio di stallo del bus.

Tutti i restanti lavori previsti nell'ambito del progetto hanno la finalità ultima di conferire qualità estetico-ambientale a Viale Lombardia cosicché attraverso interventi, organici e riconoscibili, si possa ottenere la realizzazione di uno spazio "ordinato e pulito", caratterizzato da una forte riconoscibilità e continuità. In particolare è in progetto l'eliminazione di cartellonistica obsoleta e collocata in modo indiscriminato, la sostituzione dei tratti ammalorati di parapetto in ferro del canale terziario Villorresi, la sostituzione del guard-rail lungo la strada di arroccamento con un parapetto analogo a quello esistente, ma soprattutto la realizzazione di significativi interventi di riqualificazione del verde.

A tale proposito si ipotizza di dotare tutte le aiuole di impianto di irrigazione.

Il disegno unitario dello spazio sarà essenzialmente dato dalla scelta coerente delle essenze arboree che andranno a costituire i filari lungo il parterre di divisione tra il viale e la pista ciclabile.

Il progetto prevede inoltre la sostituzione di tutti punti luce dell'impianto di pubblica illuminazione. Tale intervento è necessario per la messa a norma, sia per quanto riguarda l'adeguamento normativo sull'inquinamento luminoso sia sul risparmio energetico.

La rete fognaria (cfr. Tav.17)

L'ampliamento del centro commerciale non comporta grandi modifiche dell'attuale sistema di scarico fognario.

Per quanto riguarda la rete di scarico acque nere la portata aggiuntiva è esigua. Si prevede di proseguire verso est con quella esistente e realizzare due stacchi dalla nuova porzione di edificio in costruzione, convogliando il tutto nella rete fognaria comunale posta su V.le Lombardia.

Parte della raccolta acque bianche posta sul lato est dell'edificio esistente dovrà essere demolita a seguito all'ampliamento e traslata più ad est in modo da raccogliere l'acqua proveniente dalla nuova copertura. In questo caso la portata è la medesima di quella esistente in quanto il nuovo ampliamento occupa parte del parcheggio in essere anch'esso già collegato alla rete di scarico.

I servizi igienici destinati al personale

L'ampliamento in oggetto prevede la realizzazione di alcuni negozi e di una media superficie. Per i negozi non è prevista l'installazione di servizi igienici privati in quanto il personale impiegato è in numero esiguo che, facilmente, può raggiungere i servizi pubblici già localizzati nella parte ovest del centro commerciale esistente.

La media superficie, invece, prevede degli adeguati servizi igienici privati per soddisfare il fabbisogno degli addetti.

Non sono previsti nuovi spazi commerciali destinati alla ristorazione.