



COMUNE DI BRUGHERIO

Prop. LUMAR srl

ATTUAZIONE COMPARTO 5.C.1
Piano Particolareggiato del Nucleo Antico

**RELAZIONE
TECNICO- ILLUSTRATIVA
Allegato "O"**

Brugherio novembre 2008

RELAZIONE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto della presente proposta progettuale, individuata dal Piano Particolareggiato del Nucleo Antico come comparto 5.C.1, è perimetrata a nord dalla via G. Oberdan, a sud da un tessuto edificato con tipologie edilizie di diverse epoche destinate all'uso residenziale, ad ovest dagli spazi pubblici della piazza e del giardino edificati a completamento della prima ristrutturazione urbanistica attuata in via A. Cazzaniga, e, ad est, da un tessuto edificato con tipologie a torre ed in linea destinato all'uso residenziale. Il comparto ha una superficie complessiva pari a circa mq 2.740, per la maggior parte attualmente occupati da un complesso edilizio di capannoni ad uso produttivo, e, per una piccola porzione, da un immobile ad uso residenziale posto a confine con la via G. Oberdan. Gli accessi al lotto avvengono sia dalla via G. Oberdan che dalla via A. Cazzaniga, strade lungo le quali sono presenti tutte le principali reti tecnologiche pubbliche: fognaria, adduzione gas, distribuzione idrica, pubblica illuminazione e telefonica.

STATO DEI LUOGHI

L'insieme edilizio attuale si compone di quattro corpi di fabbrica funzionalmente connessi tra loro e da un manufatto isolato posto lungo via G. Oberdan. Il complesso appare costruito a più riprese partendo dai due corpi di fabbrica ad uso produttivo, privi di salienti caratteristiche costruttive, posti a ridosso del limite ovest del comparto, e dall'edificio residenziale isolato posto lungo via G. Oberdan per finire con i corpi situati lungo il margine est del lotto caratterizzati dalla copertura voltata a botte con tirantatura metallica tipica delle costruzioni industriali degli anni '50 del secolo scorso.

Costruttivamente i corpi di prima edificazione presentano murature portanti in mattoni pieni prive di modanature di qualsiasi tipo, finestre regolari e strutture di copertura lignee, per il corpo residenziale, e metalliche per i corpi ad uso produttivo, per entrambi lo strato finale della copertura è realizzato con coppi di tipo "portoghese"; gli altri due corpi di fabbrica presentano struttura verticale portante in latero-cemento realizzata in opera, struttura della copertura realizzata in cemento prefabbricato, tamponamenti in laterizio e manto di copertura realizzato con lastre di fibro-amianto. Per tali lastre, verso i primi anni '90 si è provveduto alla messa in sicurezza attraverso l'utilizzo di prodotti impregnanti ed attraverso l'incapsulamento con materiali sintetici ricoprenti.

Ad oggi l'intero complesso è funzionalmente connesso alle pubbliche reti idrica, fognaria, adduzione gas e telefonica.

Sono presenti due attività produttive: la società Berman s.r.l. e la società Imesa s.r.l.. La prima assembla apparecchiature elettro-medicali, la seconda impianti elettrici. Pertanto gran parte del complesso produttivo, ad eccezioni delle aree di assemblaggio, è utilizzato prevalentemente come deposito di materiale. L'edificio singolo, attestato lungo via G. Oberdan, ha da sempre avuto funzione residenziale e ad oggi risulta disabitato.

INQUADRAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il vigente Piano Particolareggiato del Nucleo Antico prevede per il comparto di Ristrutturazione urbanistica denominato 5.C.1 la sostituzione dell'attuale complesso ad uso produttivo con manufatti edilizi a destinazione prevalentemente residenziale con obbligo di inserimento di funzioni compatibili.

L'attuazione del comparto dovrà avvenire attraverso la demolizione totale dell'esistente complesso

edilizio e la sua sostituzione mediante costruzione di nuovi manufatti. Il piano prevede inoltre la creazione di spazi pubblici sia su aree di cessione che di asservimento all'uso pubblico; spazi destinati alla formazione sia di posti auto esterni che di nuovi percorsi di attraversamento pedonale dell'intero comparto, in grado cioè di connettere trasversalmente la via G. Oberdan con la via A. Cazzaniga.

Per consentire l'attuazione differita nel tempo il piano prevede due Unità Minime di Intervento garantendo diverse volumetrie edificabili in funzione della contemporaneità o meno della trasformazione.

Nel caso di contemporanea attuazione delle due unità minime previste dal comparto la volumetria consentita è di mc 9.000 con una articolazione verticale non superiore ai quattro piani fuori terra; viene inoltre consentita la formazione di un piano interrato ad uso autorimessa.

VARIANTE URBANISTICA PROPOSTA

La Variante al comparto 5.C.1 qui proposta e rappresentata nella tav. 01, oltre a correggere un errore materiale presente nel vigente piano, errore consistente nella errata perimetrazione dell'ambito di comparto, si differenzia da quanto prescritto nella scheda di piano soprattutto per l'eliminazione delle due unità minime di intervento e per la loro compattazione in una unica unità definita in maniera unitaria anche nell'assetto morfologico.

Il comparto, pur prevedendo le medesime categorie d'intervento indicate dal vigente piano e cioè ristrutturazione urbanistica con demolizione, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, avrà attuazione unitaria con una assegnazione volumetrica complessiva ridotta, in proporzione alla riduzione della superficie di intervento, a mc 8.850; mentre tutti gli altri indici urbanistici normati rimangono invariati rispetto al vigente dimensionamento.

Viene altresì mutata, pur rispettando quanto previsto dal P.R.G. per le altezze massime delle zone B1, la scansione verticale del nuovo edificio consentendo una più complessa articolazione volumetrica dell'insieme edilizio che viene articolato nel seguente modo: 5 piani fuori terra per il corpo centrale dell'edificio di nuova costruzione, mentre per le due ali, quella volta ad ovest e quella volta ad est, rispettivamente 3 p.f.t. e 4 p.f.t..

Come prescritto dal vigente Piano, anche nella Variante proposta, le aree cedute ed asservite ad uso pubblico verranno utilizzate per la creazione di ambiti a parcheggi oltre che consentire, lungo percorsi attrezzati, l'attraversamento pedonale pubblico dell'intero comparto rispettando così uno dei principali obiettivi pubblici del Piano Particolareggiato del Nucleo Antico.

IL PROGETTO DI MASSIMA

Gli schemi progettuali allegati alla richiesta di convenzionamento sono indicativi e, pur attenendosi alle prescrizioni normative sopra riportate, non sono da intendersi come vincolanti ai fini delle richieste autorizzative. Purtroppo in questo Progetto di Massima trovano espressione le logiche compositive ed i principi ordinatori ai quali dovranno far necessariamente riferimento le future proposte progettuali esecutive finalizzate all'ottenimento del Permesso di Costruire.

Il progetto, nel rispetto sia delle prescrizioni riportate nella scheda relativa al comparto 5.C.1 che delle disposizioni delle vigenti N.T.A., sostituendo il complesso produttivo ormai del tutto avulso dalle dinamiche funzionali e tipologiche del Nucleo Antico, si pone come "ricucitura spaziale" del tessuto urbano tra la via A. Cazzaniga e la parallela via G. Oberdan impostando la propria articolazione volumetrica sulla ricucitura visiva tra le masse quasi "fuori scala" delle due torri attestate lungo via A. Cazzaniga, composte da 7 piani fuori terra, e gli edifici di più modesta entità (2/3 piani fuori terra) concentrati verso via Oberdan. Inoltre, se da un lato il progetto proposto media, articolando i propri volumi, dall'altro esalta, a livello del piano della città, la permeabilità spaziale del comparto creando di fatto un "continuum" pedonale tra le due realtà microurbane. Anche dal punto di vista delle scelte di destinazione funzionale, pur essendo gran parte della volumetria assentita destinata alla residenza, tutto il piano terreno sviluppa le funzioni compatibili previste, quali negozi ed uffici; scelta che, come si evince dalle tavole grafiche allegate alla

richiesta di Convenzione, è resa possibile dalla progettazione di un edificio “a ponte”.

La nuova costruzione si connota morfologicamente con due corpi più bassi di 3-4 piani fuori terra disposti lungo l'orientamento generale del tessuto urbano e da un corpo di 5 piani fuori terra disposto ortogonalmente a quest'ultimi, che li sormonta entrambi.

Si determina così, al piano terreno, un piano pilotis posto centralmente all'insieme edilizio che, di fatto, diviene una sorta di “galleria coperta”.

Il livello terreno del comparto è prevalentemente asservito e ceduto ad uso pubblico al fine di consentire oltre alla formazione di posti auto, anche e soprattutto di percorsi pedonali privilegiati.

Da un punto di vista compositivo pertanto l'intervento tenderà ad adeguarsi planimetricamente alla consolidata maglia urbana ed a ricercare, ove possibile, per i corpi fuori terra allineamenti con manufatti esistenti.

Per ciò che attiene le scelte cromatiche e materiche esse si attengono a quanto prescritto dal Piano Particolareggiato del Nucleo Antico.

Il Tecnico

La Proprietà


SOC. LUMAR S.r.l.
Via Del Consiglio 17
20035 LISSONE (MI)
P. I. 0079266096 I

COMUNE DI BRUGHERIO

Prop. LUMAR s.r.l.

ATTUAZIONE COMPARTO 5.C.1
Piano Particolareggiato del Nucleo Antico

Relazione Tecnica illustrativa


SOC. LUMAR S.r.l.
Via Del Consiglio 17
20035 LISSONE (MI)
P. I. 0079266096 I

Brugherio marzo 2009