COMUNE DI OGGIONO

Provincia di Lecco

REX SUPERMERCATI S.P.A.
PROGETTO DEFINITIVO

REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA DI VENDITA IN SOSTITUZIONE DELL'ESISTENTE CON CONTESTUALE ESECUZIONE DI OPERA PUBBLICA E PERMUTA DI AREE
(art.97 L.R. n° 12/2005 - D.P.R. 447/98 - D.C.C. n°67 del 13/12/2010)

LA PROPRIETA'	IL PROFESSIONISTA

ELABORATO SPECIFICO N°	DESCRIZIONE ELABORATO	CLASSIFICAZIONE GENERALE
04	**RELAZIONE PROGETTO**	**REX LOTTO A.- C.D.S. 06/2011**
ELABORATO COMPLESSIVO N° **04**		TIPOLOGIA OPERE **PROG. ARCH.**

PROTOCOLLO INTERNO **305**

SCALA

DATA **13/06/2011**

AGGIORNAMENTI			
I	**25/10/2011**		
II	**22/02/2012**		
II	**08/06/2012**		

PROGETTAZIONE URBANISTICA E ARCHITETTONICA

STUDIO PONTI & DE ALESSANDRI — CORSO LIBERTA' N° 42, 20811 CESANO MADERNO (MB) — E-mail: studio@pontidea.it — TEL.:0362504004 - FAX:0362550266

GEOM. NATALE CORTI — VIA PARINI N° 1, 23847 MOLTENO (LC) — E-mail: natacort@tin.it — TEL.e Fax: 031852962

GEOM. FRANCESCO SCIANNI — CORSO LIBERTA' N° 53/D, 20811 CESANO MADERNO (MB) — E-mail: info@studioscianni.com — TEL.:0362550110 - FAX:0362523948

PROGETTAZIONE VERDE E PAESAGGIO

DOTT. AGR.AMBROGIO CANTU'
ARCH. GIUSEPPE MASCHERONI
VIA MATTEO DA CAMPIONE,10
20900 MONZA TEL.:0392326165
E-mai: ambrogio@arboriostudio.net

PROGETTAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

BMB INGEGNERIA s.r.l.
VIA ROBECCO N°82 — 20092 CINISELLO BALSAMO (MI)
E-mail: studio@bmbingegneria.net — TEL.:0266014751 - FAX:0266014342

PROGETTAZIONE E PREVENZIONE INCENDI

ARCHITETTO STEFANO CASTRONOVO
VIA EMILIA, 124 — 27058 VOGHERA (PV)
E-mail: castronovo.arch@gmail.com — TEL. FAX:0383647356

STUDIO VIABILISTICO

TRM Engineering s.r.l.
VIA DELLA BIRONA N° 30 — 20900 MONZA (MB)
E-mail: segreteria@trmengineering.it — TEL.:0393900237-FAX:0392314017

VERIFICHE AMBIENTALI

ECOSPHERA s.r.l.
VIA MALOGNO N° 2 — 25036 PALAZZOLO S.OGLIO (BS)
E-mail: info@ecosphera.net — TEL.:0307402007-FAX:0307402017

PROGETTAZIONE IMPIANTI MECCANICI

ADZ Engineering — 21047 SARONNO (VA)
VIA MOLINO N° 14 — TEL.-FAX: 0296701507
E-mail: info@adzengineering.com

PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI

STUDIO B.M. — 20159 MILANO
VIA AIROLO N° 19 — TEL.:FAX:0269007906
E-mail: studio.bisin@libero.it

IMPIANTO LUCI E FOTOVOLTAICO

SANGIORGIO A. — 23890 BARZAGO (LC)
VIA COSTA d'ORO N° 2 — TEL. FAX:031874042
E-mail: info@sangiorgio-tec.com

A termine di legge questo disegno è di nostra proprietà e ne è vietata la riproduzione anche parziale senza la nostra espressa autorizzazione

PREMESSA.

L'attività commerciale della Rex Supermercati S.p.A. nasce negli anni '50 e si ingrandisce nel corso del tempo coniugando la capacità di offrire un'ampia varietà di prodotti alimentari con la qualità del servizio e il rigore delle scelte imprenditoriali.

Nello specifico, il primo negozio di alimentari vede la luce in Loggione, località Miravalle, per poi trasformarsi più volte e divenire, sul finire degli anni '80, quello attuale con accesso da via Milano.

L'odierno punto commerciale occupa un'area di 9.742 mq e, come media struttura commerciale, ha una superficie di vendita di 1490 mq.

Il progetto si inserisce in un quadro più generale di trasformazione e riqualificazione urbanistica dell'intero comparto edilizio compreso tra le vie Papa Giovanni XXIII, via Kennedy, via Donatori di sangue e via Milano.

Attualmente l'area risulta disordinata e priva di identità, compromessa dall'ingombrante presenza dello scavo, disseminato dalle prime opere di fondazione, per la formazione del piano interrato della prevista e poi abbandonata multisala cinematografica.

Obiettivo programmatico è ridare al territorio una funzione precisa, una ragion d'essere che sappia conciliare le esigenze pubbliche con quelle private, riformando in concreto una zona urbana - ora perimetrale e poco definita - attrezzandola delle strutture e dei servizi necessari a renderla "multifunzionale" e conforme ai nuovi parametri della città moderna.

Il progetto accoglie e persegue i contenuti della delibera di Consiglio Comunale n. 47 dell'8 settembre 2010, in cui oltre a prorogare i termini della convenzione del 3 giugno 2009 per ulteriori tre mesi, si prospettavano nuove soluzioni più rispondenti alle maturate esigenze di ambo le parti, comprendenti la diversa sistemazione del soprassuolo dell'area di proprietà comunale data in cessione.

Inoltre si conforma alla delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 13 dicembre 2010, che esprime la condivisione dell'Amministrazione per "*gli obiettivi e i contenuti della proposta di intervento formulata dalla Rex Supermercati S.p.A., (…) e la autorizza alla presentazione di un progetto edilizio in variante al PRG interessante aree anche di proprietà comunale, per la realizzazione di una nuova struttura di vendita in sostituzione dell'esistente, e di*

un'opera pubblica, con trasferimento di aree e modifica della convenzione e transazione attualmente in essere tra il Comune di Oggiono e la Rex Supermercati S.p.A.".

Le tematiche e i propositi enunciati vengono affrontati con l'analisi progettuale dell'intero comparto, estendendo il campo di applicazione a tutte quelle componenti che ne determinano la qualità urbana e la sostenibilità ambientale (viabilità, clima acustico, impatto paesaggistico), senza introdurre gerarchie funzionali o di utilizzo ma perseguendo, come obiettivo finale, la formazione di un nuovo spazio urbano capace di coniugare e far interagire le differenti funzioni della città.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO.

Rilevato che lo strumento urbanistico vigente non ha individuato su tutto il territorio comunale altre aree idonee all'attuazione di una media struttura di vendita in sostituzione all'esistente, ed evidenziata la necessità di collocare quanto richiesto dall'Amministrazione in uno spazio urbano compatibile e adeguato alle funzioni previste, si è scelto di permutare i lotti di proprietà per meglio inquadrare e agevolare le rispettive necessità.

Considerato che le attinenti aree hanno una superficie catastale pressoché simile e rispondono per collocazione e distribuzione alle rispettive esigenze, il progetto - in variante al Piano Regolatore Generale vigente - propone di trasferire l'attuale punto vendita nell'area attigua di proprietà Comunale (di cui Rex Supermercati S.p.A. già detiene, in forza di atto di transazione sottoscritto in data 14 maggio 2009, il diritto di superficie per la realizzazione di 6.500 mq di parcheggi interrati ad uso pertinenziale), liberando lo spazio attualmente occupato dal supermercato per l'edificazione del nuovo Municipio, della piazza comunale e del relativo edificio accessorio.

La nuova distribuzione planimetrica, adeguatamente rappresentata nelle tavole di progetto, risolve una serie di criticità ambientali che si sarebbero aggravate nel caso in cui si fossero mantenute le attuali funzioni e relative sedimentazioni edilizie.

La prospettata "Cittadella dei servizi"collocata in posizione ideale e strategica a ridosso dell'incrocio tra via Papa Giovanni XXIII, via Milano e via Donatori di sangue, si apre verso il centro cittadino dando origine a una nuova piazza di relazione dal carattere urbano ben definito. Gli spazi comunali e l'edificio commerciale si fronteggiano e determinano un moderno contesto architettonico con al centro la piazza del municipio, un innovativo spazio urbano destinato a divenire il luogo rappresentativo e dinamico della nuova municipalità.

Appare evidente la razionalità distributiva e l'intenzione programmatica della proposta adottata, con la formazione di un nuovo protagonista urbano in grado di ordinare e far interagire, nelle loro strutturali diversità, tutte le funzioni circostanti.

Il progetto prevede che il nuovo spazio commerciale mantenga le caratteristiche di media struttura di vendita dell'esistente e, nel contempo, si attrezzi delle aree di servizio adeguate al prospettato ingrandimento e alle nuove esigenze funzionali mediante un notevole incremento degli spazi destinati a parcheggio.

Per limitare l'invadenza visiva delle previste aree di sosta, senza limitarne il numero necessario per dare a tutte le funzioni previste l'accessibilità dovuta, i parcheggi pertinenziali sono stati in larga misura collocati nel piano interrato, da dove – mediante apposite rampe automatiche e ascensori trasparenti – gli utilizzatori possono raggiungere comodamente il piano terreno sede del nuovo spazio commerciale.

Particolare attenzione è stata dedicata alla problematica dei flussi di traffico veicolare che si sono limitati e circoscritti alle aree esterne, ponendo l'accesso principale al piano interrato dei parcheggi a ridosso della via Donatori di sangue e lungo il margine esterno dell'area.

Altri posti auto sono previsti sulla copertura piana dell'edificio commerciale, dove inoltre trovano sede i locali di servizio degli addetti e gli impianti tecnici del nuovo punto vendita.

L'attuale zona carico-scarico, costituita da un'area limitata, poco accessibile e fonte di sgradevoli interferenze con la vivibilità dei limitrofi fabbricati residenziali, viene completamente ridefinita e collocata in uno spiazzo retrostante con accesso diretto dalla strada provinciale, asse viario già attrezzato con apposite rotatorie veicolari e dal calibro stradale idoneo a recepire le mutate esigenze.

La nuova area di servizio, interessata dal traffico di rifornimento e dai cassoni di stoccaggio, è parzialmente interrata e non visibile dalla nuova piazza comunale, né dagli altri spazi di relazione di pertinenza della nuova sede municipale.

La superficie complessiva dei parcheggi di pertinenza della nuova attività commerciale è maggiore di quella richiesta dalla presente normativa e conforme al programmato ampliamento dell'attuale punto vendita.

Inoltre si completa e si arricchisce con l'aggiunta di una vasta area di parcheggi pubblici collocata in posizione baricentrica e direttamente raggiungibile dal nuovo snodo stradale,

elemento essenziale di servizio posto a separazione e delimitazione dello spazio pubblico da quello privato.

Internamente il lay-out del nuovo punto commerciale, completamente rinnovato nella forma e nei contenuti, accoglie e integra le nuove esigenze con il reperimento di diversi spazi accessori distribuiti al suo interno.

La superficie adottata risponde alle nuove esigenze funzionali delle più recenti strutture commerciali e ha una dimensione tale da consentire l'integrazione dello spazio di vendita con una zona ingresso in grado di trasformarsi in area di ospitalità appositamente attrezzata.

L'accesso, coperto da una grande pensilina metallica a doppia altezza, si presenta come un vasto spazio luminoso e ben attrezzato, un'area di accoglienza capace di regolarizzare e ordinare i flussi di percorrenza e di sosta.

In questa zona, saranno collocati diversi servizi complementari: ludico per i bambini, d'orientamento e ricreativo e per gli anziani e/o disabili. Entrambi convenientemente individuati e caratterizzati saranno disposti lungo dei percorsi in stretto rapporto fra loro.

Inoltre saranno inserite aree a tematica pubblicitaria in grado di trasformarsi, con semplici modifiche coreografiche, nei diversi temi delle ricorrenze annuali.

Gli spazi di servizio, adibiti allo stoccaggio delle merci e alla lavorazione dei prodotti, hanno dimensioni conformi a quelle comunemente adottate, rispondono alle esigenze del mercato e sono proporzionate ai nuovi criteri organizzativi che impongono una rapida risposta alle evolute esigenze della clientela.

Esternamente l'edificio, come prima anticipato, sarà caratterizzato dalla presenza di una grande pensilina posta su pilastri con relativa struttura reticolare metallica di color rosso (logo REX), di forte impatto visivo e qualificante l'area esterna di accesso allo spazio commerciale.

L'intradosso della copertura sarà in alluminio riflettente per meglio evidenziare la presenza del vano sottostante di accesso ai parcheggi interrati.

Le pareti dello stabile saranno rifinite in fasce orizzontali di cls di colore grigio chiaro, alternate a inserti, in corrispondenza dei vani di accesso, di colore rosso.La finitura esterna dei locali di servizio posti in copertura sarà in lamiera ondulata di alluminio color grigio chiaro con contorni, in prossimità delle finestre di fasce uniformi di color antracite.

In corrispondenza del parcheggio in copertura, il rivestimento esterno si alleggerisce e si trasforma in elementi semi-trasparenti composti da moduli in maglia metallica stirata in lamiera zincata.

Quinte visive che celano dalle viste esterne la presenza degli autoveicoli e degli impianti tecnici, alleggeriscono l'impatto visivo dell'edificio commerciale integrandone il volume con l'intorno urbano.

Le bussole di ingresso, poste a delimitazione del lato sud della pensilina, sarannoa rivestite con fasce orizzontali della stessa tipologia delle pareti dello stabile ma di colore blu (logo REX).

OPERE IN PROGETTO PER LA MITIGAZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE

A seguito delle osservazioni avanzate dalla Commissione del paesaggio, di seguito si descrivono le opere previste in progetto e le soluzioni adottate per la mitigazione dell'impatto ambientale.

Punto 1 - Parcheggio interposto tra l'edificio commerciale e la nuova piazza comunale.

Tale area costituisce il comparto 2b di superficie pari a mq. 3.662,53 e organizza un importante spazio pertinenziale e accessorio alla Cittadella dei servizi e alla prospettata attività commerciale.

Richiamando la precisa volontà del progetto di limitare l'invadenza visiva delle aree di sosta degli autoveicoli collocandole in larga misura nel piano interrato – accessibile tramite rampe poste a margine lungo la via Donatori di sangue – si sottolinea come questo parcheggio a raso sia stato progettato per dotare l'intero comparto di un'area di servizio indispensabile per agevolare e facilitare l'accessibilità alle strutture pubbliche da parte degli utenti e consentire alla Cittadella dei servizi di dotarsi dello spazio necessario ad attrezzarsi per eventi e/o futuri programmi che l'Amministrazione comunale vorrà organizzare.

Quest'area - in accordo con i programmi in convenzione tra le Parti – è posta in posizione baricentrica e a lato della nuova piazza urbana, da cui risulta separata da una quinta a verde e in stretta connessione con i servizi primari.

Una zona a parcheggio volutamente lasciata libera da arredi urbani fissi o elementi architettonici predeterminati, che si configura come "cerniera di servizio" e spazio libero attrezzabile a disposizione delle future manifestazioni fieristiche e mercantili.

Punto 2 - Aree a verde e opere in progetto.

Il progetto di mitigazione dell'impatto ambientale si compone di due tipologie d'intervento ben distinte:

- La prima riguarda lo studio e l'ottimizzazione delle opere a verde – sia coordinando gli spazi e le aree libere interne al comparto urbano sia proponendo specifiche soluzioni "arboree" in ragione degli obiettivi prefigurati;
- La seconda si riferisce alle soluzioni architettoniche adottate – mediante l'inserimento di apposite strutture in ferro con sovrastante impianto fotovoltaico- poste a mascheramento e delimitazione funzionale delle aree di maggior impatto visivo;

Per quanto concerne le "opere a verde" e la necessità di un loro coordinamento generale avanzato dalla Commissione, si rimanda agli elaborati specifici posti a integrazione della presente pratica.

In merito alla richiesta di revisione e sistemazione dell'area a parcheggio e servizi collocata in copertura e alla sua "interrelazione visiva" con l'abitato posto a monte della via Papa Giovanni XXIII, si ritiene di aver apportato al progetto iniziale le correzioni e le integrazioni avanzate dalla stessa Commissione.

L'intero piano di copertura è stato fornito di una serie di opere – aree a verde, reticoli metallici, mascheramenti reticolari – che lo organizzano e caratterizzano, dandogli una qualità architettonica adeguata alla sua visibilità.

Il parcheggio vero e proprio è coperto da un reticolo in ferro a maglia regolare che oltre a richiamare la suddivisione "a bancarelle" dei mercati rionali, diviene un pergolato adatto a sostenere le strutture portanti dei pannelli solari e fotovoltaici.

A completamento delle opere indicate si pone l'accento come anche la rampa di accesso alla copertura sarà opportunamente mascherata da apposita piantumazione posta nella sottostante area a verde.

Punto 3 – Fronte su via Kennedy.

Si è previsto di attrezzare il fronte lungo la via Kennedy di una struttura a maglia regolare in ferro che riprende le geometrie del pergolato posto a copertura dei parcheggi e s'integra con la sottostante pensilina dell'area carico-scarico.

Tale quinta o facciata virtuale, oltre a mascherare gli impianti posti in copertura, diviene elemento compositivo e architettonico in grado di valorizzare il fronte dell'area di servizio sottostante.
Inoltre, sul fronte di via Kennedy, oltre ad una apposita barriera antirumore si è prevista una "parete verde" composta da una siepe che a regime sarà mantenuta ad una altezza non inferiore ai 3 metri intervallata da un filare di pioppi.

Gli elaborati si completano con ulteriore documentazione garfica: rendering e inserimento fotografico.

DATI PLANIVOLUMETRICI GENERALI

DATI AREA ESISTENTE		
Superficie catastale lotti di proprietà comunale	=	9.920,00 mq
Superficie catastale lotti di proprietà Rex Supermercati S.p.A.	=	9.742,00 mq
Superficie catastale complessiva dell'intero comparto	=	19.662,00 mq
DATI PROGETTO NUOVA STRUTTURA COMMERCIALE		
Superficie coperta in progetto	=	4.413.54 mq
Superficie lorda di pavimento in progetto	=	4.000,00 mq
Area destinata alla vendita	=	1.500,00 mq
PARCHEGGI DI PERTINENZA DELLA NUOVA STRUTTURA COMMERCIALE		
Area a parcheggio in interrato	=	6.088,14 mq
Area a parcheggio posto al piano terra lato nord	=	1.226,08 mq
Area a parcheggio pertinenziale in copertura	=	1.450,41 mq
Totale	=	8.764,62 mq
NUOVI PARCHEGGI PUBBLICI		
Area a parcheggio pubblico piano terra	=	2.765,25 mq
ALTRI PARCHEGGI DI SERVIZIO		
Area parcheggio pertinenziale alla caserma dei carabinieri	=	450,00 mq

Arch. Massimo Ponti

Oggiono (LC) 08/06/2012.