

Comune di Monza

Piano Attuativo
AREA EX CENTRALE DEL LATTE, MONZA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

UBICAZIONE: via Aguilhon, via Pindemonte, via Maggiolini

PROPRIETÀ: Centrale Immobiliare srl, Monza

Monza, dicembre 2012

agg. maggio 2013

agg. 10 giugno 2013

agg. 4 febbraio 2014

gianpietro ceriani architetto

via i. pindemonte, 7 – 20900 monza - mb – tel./ fax 039 2620431 – email gianpietro.ceriani@libero.it

crisrina molteni architetto

via g. annoni, 23 – 20900 monza - mb – tel. 039 384858 fax 039 389425 - email cri.molteni@virgilio.it

PREMESSA

Costituisce oggetto della presente relazione la realizzazione di un intervento di recupero di un'area industriale dismessa con variazione di destinazione d'uso di tipo residenziale.

L'immobile denominato ex "Centrale del latte" sito nel Comune di Monza tra le vie Aguilhon, la via Maggiolini e la via Pindemonte, è costituito da cinque corpi di fabbrica in stato di degrado ed abbandono, in cattivo stato di conservazione e con impianti dismessi, comprendenti uffici, locali destinati alla produzione, depositi, locali accessori, magazzini, locali tecnici, servizi ed un appartamento di civile abitazione.

La proposta progettuale prevede la demolizione delle strutture esistenti previa bonifica dell'area attraverso Piano di Caratterizzazione di cui al comma 3 art. 242 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i e la conseguente nuova costruzione di edificio residenziale multipiano; l'area a standard, localizzata lungo la via Aguilhon, sarà destinata a parcheggio pubblico con verde annesso.

L'area è stata adibita fino al 2003 ad uso industriale. In seguito alla cessazione dell'attività l'area è rimasta in disuso ed è oggetto di degrado della zona della città in cui è localizzata, rappresentando anche un pericoloso ricovero per senzatetto.

Durante i passaggi di proprietà dell'area i documenti amministrativi e delle linee produttive sono andati smarriti. Dalle poche informazioni storiche recuperate, sull'area è esistito negli anni esclusivamente l'impianto della centrale del latte, di proprietà del Comune di Monza, tranne una breve parentesi in cui la proprietà è passata a Parmalat.

La Centrale, nata nel 1954, era dotata di sistema completamente automatizzato in grado di gestire tutte le fasi produttive dal ricevimento del latte fino al confezionamento finale, e di nuovi segmenti produttivi ad alto valore aggiunto quali yogurt, panna, creme, budini.

L'area diventa di proprietà della Parmalat nel 1997, prima di essere nuovamente ceduta al Comune di Monza (nel 2003). Da tale data l'area versa in stato di completo abbandono.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Caratteristiche degli edifici: il compendio immobiliare è costituito da cinque corpi di fabbrica di una superficie lorda di pavimento di circa 4.400 mq e da una cubatura di circa 18.200 mc., come emerge da documento ufficiale prodotto dal Comune di Monza, vedi Protocollo generale 02/12/2011 n. 0127367.

Il compendio immobiliare è ubicato tra la via Aguilhon (ad ovest), la via Maggiolini (a nord), la via Pindemonte (ad est) ed alcune proprietà private (a sud), in posizione poco distante dai principali servizi cittadini e dalle principali arterie viabilistiche di collegamento urbano ed extraurbano; è facilmente raggiungibile dal centro storico della città, anche a piedi, ed è comodo al raggiungimento in auto della circonvallazione di Monza.

Il fabbricato esistente, al mapp. 184 fg. 60, lungo via Aguilhon, è costituito da tre piani fuori terra ed era destinato ad uso uffici per l'amministrazione della centrale del latte; il corpo centrale individuato al mapp. 187 fg. 60 di uno/due piani fuori terra, con interrato annesso, era destinato alla produzione del latte; il corpo che si sviluppa a nord-est perimetralmente ad un cortile interno, individuato ai mapp. 190 -191 fg. 60, di uno/due piani fuori terra, con seminterrato annesso, era destinato alla produzione dei derivati del latte.

L'immobile è privo di impianti di riscaldamento o produzione di ACS, la caldaia centralizzata è da tempo in disuso, e l'impianto termico, già al servizio della palazzina uffici, è dismesso e non funzionante, (il tutto come risulta dalla relazione tecnica redatta dall'Ing. Giuseppe Alcamo, Comune di Monza, Settore Patrimonio)

Dal 27 Settembre al 1 Ottobre 2010 è stata eseguita la campagna di sondaggi (tramite trincee esplorative e carotaggi a secco) e il prelievo di campioni di terreno secondo il Progetto d'Indagine Preliminare approvato dagli Enti e predisposto dai tecnici su incarico dell'Amministrazione Comunale di Monza.

Gli esiti del piano preliminare d'indagine condotto hanno rilevato in alcuni punti del sottosuolo la presenza di sostanze inquinanti; all'accertamento dello stato di contaminazione del sito consegue obbligatoriamente l'intervento di bonifica. L'intervento di bonifica completo è regolamentato tra le parti dagli accordi presi in sede di contratto di compravendita e poi maggiormente identificati nella convenzione allegata al presente Piano Attuativo.

L'intervento riguarda quindi il recupero ambientale di un sito da lungo tempo compromesso nonché la sua riconversione urbanistica.

FINALITA' DELL'INTERVENTO

La proposta del presente piano attuativo è conforme alle previsioni del Vigente piano urbanistico comunale, motivata dalla presenza di un tessuto urbano consolidato e formatosi nei secoli passati, avente una prevalenza degli usi residenziali rispetto ad altre eventuali destinazioni compatibili con la zona. Il presente piano attuativo uniforma tale situazione alla maglia del tessuto urbano attribuendo all'intera area una destinazione residenziale.

Al fine di un'ideale riorganizzazione complessiva dell'area, il progetto prevede la riqualificazione funzionale e architettonica da conseguire mediante la demolizione completa degli edifici esistenti con successiva ricostruzione di un edificio ad uso residenziale, con tipologia ad 'L' e profilo ad altezza variabile.

Si prevede anche la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza con la creazione di un'area a parcheggio pubblico.

ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente piano attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- all. A *estratto catastale*
- all. B *certificato di destinazione urbanistica*
- all. C *titolo di proprietà*
- all. D *scrittura privata con i confinanti*
- all. E *relazione tecnica illustrativa*
- all. F *documentazione fotografica*
- all. G *computo metrico-estimativo delle opere di*
urbanizzazione
- all. H *relazione tecnica fognatura interna*
- all. I *relazione sul sistema della viabilità e mobilità*
- all. L *valutazione del clima acustico*
- all. M *integrazione documentazione di valutazione del clima acustico*

- *Schema di convenzione*

- tav. 1 *inquadramento urbanistico - estratto P.G.T. vigente – Documento di Piano*
– Piano delle Regole – ortofoto - estratto mappa catastale
- tav. 2 *rilievo planialtimetrico del terreno e dello stato di fatto – individuazione St*

- tav. 3 *Stato di fatto – comparativo – futuro*
- tav. 4 *profili edilizi dell'intorno – stato di fatto*
- tav. 5 *Destinazioni funzionali e quantità di progetto – piani volumetrico generale*
- tav. 6 *Studio tipomorfologico – verifica h media ponderale - prospetti e sezioni tipo*
- tav. 7 *schema piano interrato – verifica legge 122 del 1989 - verifica superficie drenante*
- tav. 8 *profili edilizi dell'intorno – stato di progetto*
- tav. 9 *opere di urbanizzazione e dettagli costruttivi*
- tav. 10 *reti tecnologiche - stato esistente e stato di progetto*

La Relazione di fattibilità geologico-geotecnica verrà consegnata in seguito all'attuazione e al completamento delle procedure di bonifica.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il presente piano attuativo prevede, successivamente alla demolizione completa dei manufatti esistenti presenti sull'area, la costruzione di un edificio con tipologia ad 'L', di diverse altezze a seconda dei vari corpi di fabbrica, con destinazione d'uso residenziale, per un totale di circa 36 unità immobiliari.

La tipologia edilizia prescelta consente di ricreare la forma storica dell'isolato e di stabilire al suo interno un giardino che idealmente si fonde con i giardini delle proprietà confinanti, consentendo a queste e all'edificio stesso una buona apertura spaziale. L'arretramento rispetto ai confini stradali si adegua alla tipologia costruttiva dell'intorno e offre maggior agio a tutto il contesto.

L'altezza degli edifici in progetto è variabile dai 3 piani fuori terra fino ai 5 piani fuori terra, come meglio evidenziato nelle piante di progetto. La torretta centrale, all'intersezione dei due corpi, avrà un'altezza massima di gronda di 18 metri, mentre il corpo su via Aguilhon avrà un'altezza di gronda di circa 15 metri. Si prevede pertanto la compensazione delle altezze tra le varie parti dell'intervento, secondo il calcolo dell'altezza media ponderale e come stabilito dalla normativa riferita ai piani attuativi nello strumento vigente (art. 2, comma 4, Norme Tecniche del Piano delle Regole, PGT vigente).

Il corpo basso mantiene a confine con la proprietà su via Pindemonte la medesima altezza sull'intradosso della linea di gronda dell'edificio adiacente esistente, pur non accostandosi direttamente ad esso: i fronti prospettanti saranno fronti ciechi.

I piani abitabili sono suddivisi in appartamenti di varie metrature tutti dotati di balconi e terrazzi e di un taglio studiato per corrispondere sia alle esigenze più classiche che alle moderne tendenze dell'arredamento.

Il piano terra è destinato in parte a portico, per permettere la compenetrazione tra gli spazi interni ed esterni alla proprietà e non costituisce quindi una barriera visiva anche per chi cammina lungo i marciapiedi.

La maggiore altezza dei due corpi dell'edificio, quello di testa e quello d'angolo, nel progetto architettonico verrà alleggerita nel volume ridotto e comunque mitigata alla vista grazie anche alla costruzione di terrazzi lungo tutto il perimetro e di un piano abitabile ampiamente arretrato dal filo di facciata e pertanto quasi invisibile dal piano del giardino.

Il disegno delle facciate prevede l'articolazione delle linee e dei volumi con l'intento di costituire un gioco di vuoti e di pieni, di luci e di ombre, che movimenti ed alleggerisca dove possibile la massa stessa del costruito.

Prestazioni energetiche. L'edificio è previsto in classe energetica A, secondo normativa Cened. Valutazioni più approfondite in merito verranno effettuate in sede di progettazione architettonica dell'edificio.

SOTTOSERVIZI

Si è verificata con gli Enti preposti la piena fattibilità degli allacciamenti in merito ai sottoservizi ed agli allacciamenti delle future utenze:

- Allaccio alla fognatura pubblica;
- Fornitura di acqua potabile;
- Fornitura di energia elettrica;
- Fornitura di gas metano;
- Allaccio alla rete telefonica

PARAMETRI URBANISTICI

L'intervento ha i seguenti dimensionamenti:

- Superficie territoriale 4.412 mq;
- Volume di progetto da edificare 10.588,80 mc;
- Superficie coperta 1.121,18 mq;
- Superficie lorda di pavimento di progetto 3.529,6 mq;
- Altezza massima in gronda 15 m, compensata fino a 18 m;
- Piani fuori terra n° 3/5;

Il presente piano prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento inferiore rispetto a quella consentita dal regolamento vigente. Nello specifico, si rimanda a quanto stabilito e meglio specificato nello schema di convenzione; il progetto di Piano Attuativo presentato è conforme alle previsioni del vigente P.G.T., che consente la realizzazione di mq 3.970,8, corrispondenti all'indice di 0,9 mq/mq su una St di 4.412 mq.

Il progetto di Piano Attuativo presentato prevede una SIp totale massima di mq 3.529,6, che corrisponde ad una riduzione della capacità insediativa dell'attuale piano vigente di 441,2 mq (corrispondente alla slp in atto di vendita).

Come meglio specificato negli elaborati grafici la superficie territoriale a rilievo è di 4.489 mq.

- Calcolo degli standard:

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., le aree a standard che competono al Piano Attuativo e da cedere/asservire ad uso pubblico al Comune sono così quantificate:

Superficie territoriale (S.t. come da rilievo)	mq 4.489,00
Volume edificabile residenziale	mq 3.529,60 x h m 3 = mc 10.588,80
Abitanti teorici (Vol./ 100)	10.588,80/100 = n. 105,88
Aree a standard residenziale (27 mq/ab.)	27 mq x 105,88 = mq 2.858,76

- Superficie in asservimento ad uso pubblico: totale 1.099 mq
- Superficie a parcheggio con verde: totale 1.099 mq
- Superficie in cessione per allargamento marciapiede via maggiolini: 28 mq

Nella presente proposta si prevede quindi di asservire ad uso pubblico una superficie di 1.099 mq.

E' prevista inoltre una cessione di area di proprietà per l'allargamento del marciapiede già in progetto su via Maggiolini, per un totale di mq 28.

Le aree a standard reperite all'interno del PA e asservite ad uso pubblico, assommando a mq 1.099,00, risultano inferiori alla previsione dello standard dovuto ai sensi delle norme vigenti. La restante quota di standard, pari a mq 1.759,76 (mq 2.858,76 – mq 1.099,00 = mq 1.759,76) verrà monetizzata come stabilito dalla Convenzione tra le parti.

PARCHEGGI

Il presente piano attuativo prevede aree a parcheggio privato e zone di manovra nel rispetto di quanto previsto dalla L. n.122 del 24-03-1989. All'interno dell'area saranno realizzati parcheggi in misura di uno per ciascuna unità immobiliare, o superiore.