



COMUNE DI MONZA

**ISTITUZIONI CEDERNA: RISTRUTTURAZIONE / RIQUALIFICAZIONE E
RECUPERO CONSERVATIVO EX TEATRO**

Via Cederna n. 19

2001 SOCIETA' COOPERATIVA

Via Italia n. 50 20900 Monza



PROGETTO PRELIMINARE

OGGETTO: Relazione Tecnica

MARZO 2015

Modulo Zeta S.r.l. (Società Unipersonale)
Direzione ex 2497bis C.C.: Filca Cooperative
Via Fabio Filzi, 12 - 23900 Lecco
Tel. 0341 255437 4 linee r.a - Fax 0341 258415
e-mail: segreteria@modulozeta.it



RELAZIONE TECNICA
ai sensi dell'art.19 DPR 207/2010

Inquadramento urbanistico, estratti mappa

Il progetto preliminare prende in esame l'intervento di riqualificazione del fabbricato edificato ad uso teatro compreso all'interno di un complesso più grande denominato "Istituti Cederna".

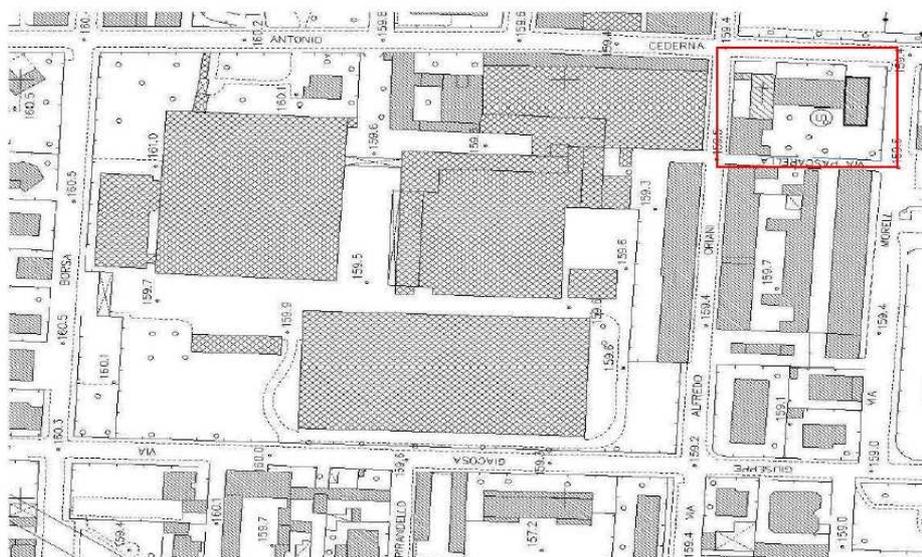


Figura 1 - Estratto aerofotogrammetrico con ubicazione dell'immobile

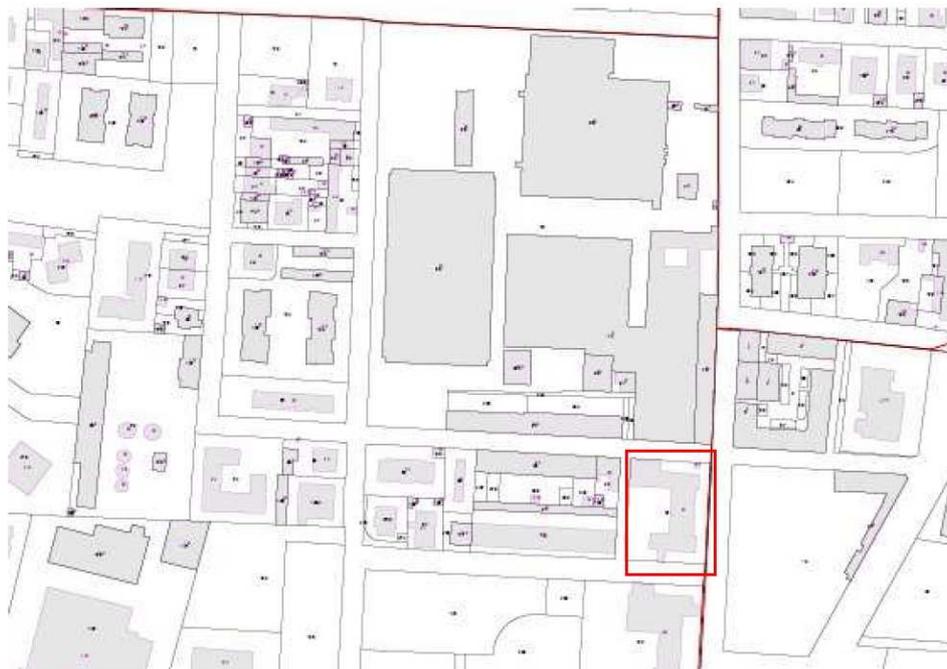


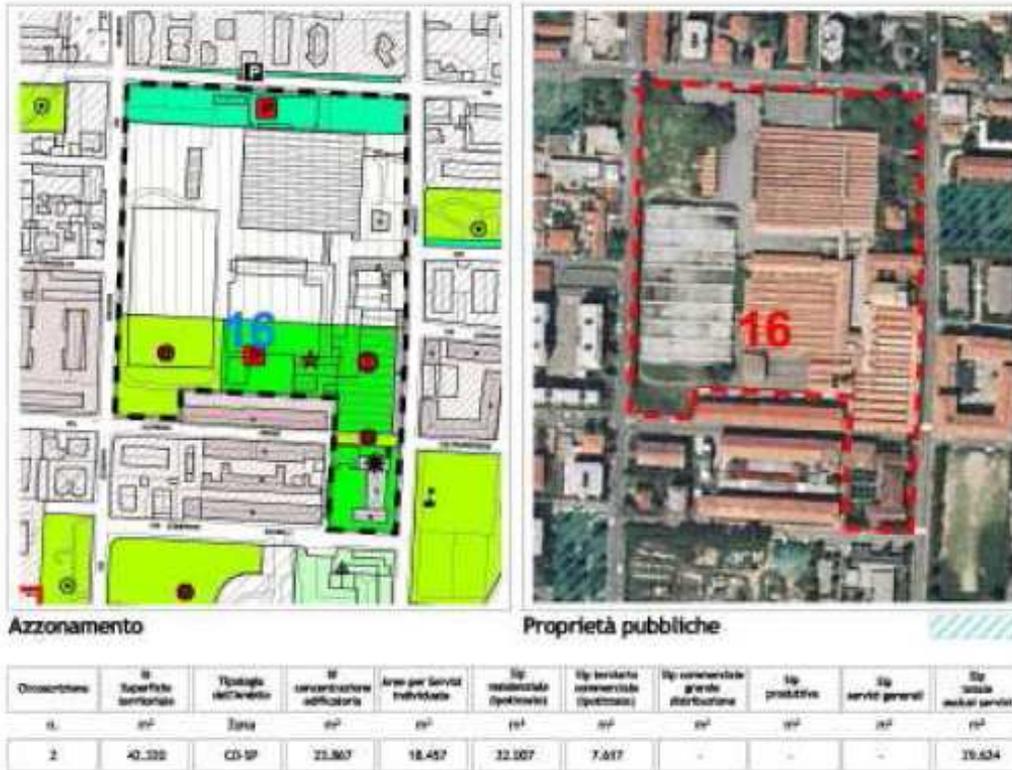
Figura 2 - Estratto di mappa catastale Foglio 62, mappale 94

L'area in oggetto ricade all'interno del Piano Particolareggiato "ex Cotonificio Cederna" via Cederna – Borsa – Giocosa – Oriani, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n°93 del 23/02/2006 e successiva Variante al Piano, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n°305 del 03/05/2012.

Classificato come ambito 16 dal PGT vigente, all'interno del "sistema delle aree di riqualificazione" in cui si evidenzia, tra l'altro, la necessità per aree già sede di attività dismesse o parzialmente dismesse, di procedere ad una riqualificazione del tessuto edificato, delle aree aperte e delle funzioni.

Si riporta di seguito l'estratto del Documento di Piano, A13, Indicazioni per vari ambiti.

AMBITO 16 - Via Cederna



AMBITO 16 - Via Cederna

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione (v. Paragrafo 1, lettera F), ma, per alcuni aspetti, è assimilabile al sistema degli spazi centrali (lettera E). Per la notevole presenza di contenuti edili di archeologia industriale, si candida ad essere riqualificata quale centro di quartiere dall'immagine architettonica molto forte. La riqualificazione comporta l'eliminazione delle parti di minore pregio e l'organizzazione degli spazi e degli edifici conservati in un compendio di aree e servizi di elevata qualità (museo etnografico, piazze, auditorium, ecc.), con servizi commerciali ed un elevato grado di pedonalizzazione.

Descrizione, finalità, parametri edificatori, regolamentazioni particolari.

- Ambito di aree edificabili e per servizi (SP), di interesse urbano e di quartiere.
- L'area interessa un complesso di origine produttiva con presenza di archeologia industriale, anche di valore storico monumentale.
- L'intervento riveste particolare rilievo ai fini della riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale del quartiere.
- L'ambito ha caratteristiche di polifunzionalità: le destinazioni principali e complementari/compatibili sono quelle di cui ai punti A (residenziale), B (terziario/direzionale/commerciale) ed E (servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali) del precedente Paragrafo 2, mentre le destinazioni non ammissibili sono quelle di cui ai punti C e D dello stesso paragrafo, ad eccezione di quelle già comprese ai punti A, B ed E.
- Si prevede la prevalenza della destinazione residenziale, per cui si dovrà valutare la realizzazione di parte di edilizia economico popolare e/o convenzionata, anche con presenza di alloggi in affitto.
- La destinazione commerciale dovrà interessare anche il recupero di presenze di archeologia industriale.
- In generale sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.
- L'intervento prevede inoltre la realizzazione di: bolla pedonale, piazza, parco pubblico, centro di quartiere a carattere socio-culturale, destinazioni museali, e servizi religiosi con prevalente risanamento e ristrutturazione di edifici esistenti di valore testimoniale e di archeologia industriale.
- I parcheggi saranno in prevalenza interrati.
- Parametri edificatori:
 - Slp max = mq 29.624
 - Ht = 8 piani abitabili

Figura 3 - Estratto della Scheda d'Ambito n. 16



Dalle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato l'edificio risulta classificato come Edificio 9 : Complesso della chiesa di San Francesco.

Sono ammessi interventi di Restauro e Risanamento Conservativo.

La destinazione d'uso ammessa del complesso è "Servizio di interesse pubblico". Per le aree ubicate nei piani sottosuolo, le destinazioni d'uso ammesse sono parcheggi, autorimesse, cantine, locali tecnici, magazzini a servizio delle destinazioni d'uso del piano terra.

Aspetti geologici, geotecnici e sismici

Il progetto preliminare prevede il restauro della struttura del fabbricato fuori terra, la ristrutturazione del locale interrato sottostante il palcoscenico e di una porzione del corpo centrale del complesso (ex asilo) per la realizzazione dei servizi igienici.

Dal punto di vista geologico e geotecnico l'intervento di restauro del fabbricato non modifica i relativi sovraccarichi e carichi di esercizio; le fondazioni verranno comunque rinforzate alla base con cordoli in cemento armato per il miglioramento strutturale dal punto di vista sismico.

Da un esame preliminare dello stato di fatto, non vi sono elementi di criticità derivanti dall'inconsistenza o disomogeneità delle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni.

Aspetti idrogeologici ed idraulici

Il fabbricato oggetto di intervento è collocato nel cuore del quartiere Cederna, tra le vie Cederna e Morelli.

Nel vigente Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole – Componente geologica, idraulica e sismica, è indicata la zonizzazione delle aree interessate da classi di rischio idraulico e delle aree allagabili come di seguito allegate:

- Figura 4, classi di rischio idraulico;
- Figura 5, Aree allagabili.

L'area di intervento interessata dal progetto, di cui in premessa, ricade in zona non interessata da rischio idraulico, come meglio evidenziato nella fig. 4.

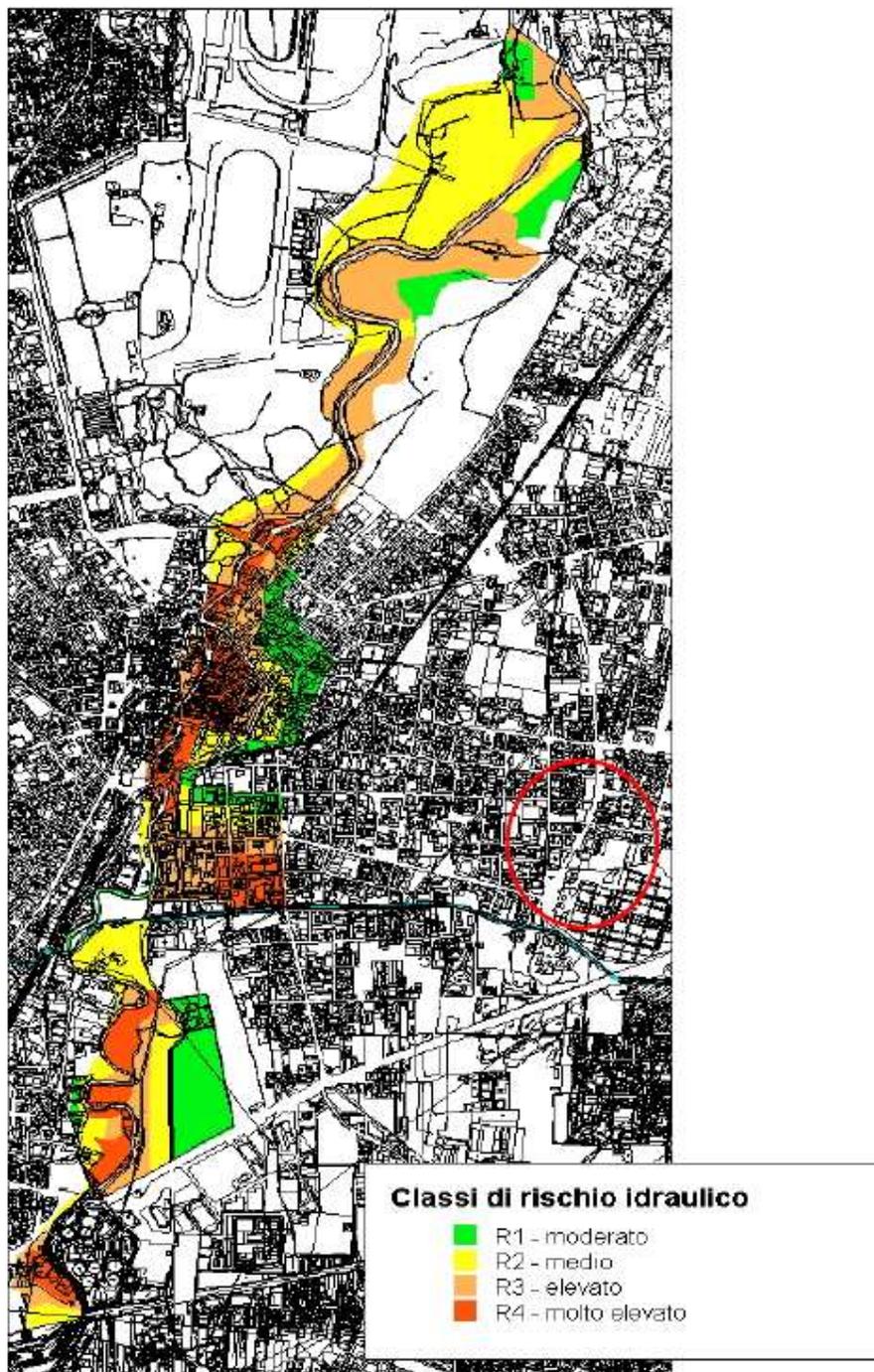
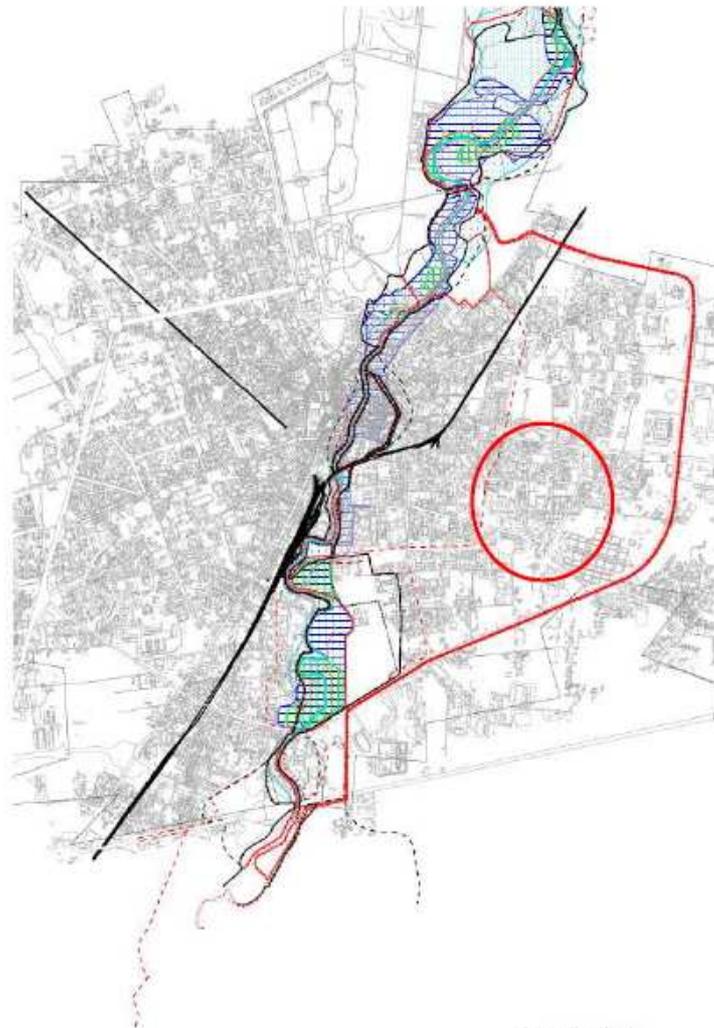


Figura 4 – Estratto della tavola



scala 1:20.000

LEGENDA

- | | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|
| | Fascia A del PAI vigente | | Confine comunale |
| | Fascia B del PAI vigente | | Fabbricati |
| | Fascia C del PAI vigente | | Strade |
| | Limite di progetto del PAI vigente | | Lambro |
| | Fascia A-progetto di variante | | Lambretto |
| | Fascia B-progetto di variante | | Repertorio aree di esondazione-PTCP |
| | Fascia C-progetto di variante | | Aree esondate-novembre 2002 |
| | Limite di progetto-progetto di variante | | Aree esondate-ottobre 1976 |
| | Ferrovia | | |
| | Linea fabbricati | | |

Figura 5 – Aree allagabili



Aspetti Sismici

Il comune di Monza è attualmente inserito in zona sismica 4, in attuazione all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 ("Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica").

Con delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n. X/2129, che entrerà in vigore il 14 ottobre 2015 ai sensi del D.G.R. 10 ottobre 2014 - n. X/2489, il Comune di Monza è stato riclassificato da zona 4 a zona 3.

Il fabbricato oggetto di intervento è classificabile sia come edificio strategico che come proprietà pubblica di valenza storico testimoniale, ai sensi dell'art.10 comma 5 del DLgs 42/2004; sarà necessario, ai fini dell'adeguamento al rischio sismico, un miglioramento strutturale (cfr.art.29 D.lgs. 42/2004).

In fase di progettazione esecutiva, dovrà essere quindi valutato l'intervento di miglioramento, utilizzando le disposizioni di cui alla Direttiva del Ministero dei Beni Culturali del 26.11.2010 "Linee guida per la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008", secondo cui il progetto di miglioramento strutturale dovrà garantire la conservazione dell'architettura in tutte le sue declinazioni, in particolare valutando l'eventuale interferenza con gli apparati decorativi (art.6.1 "Strategie per la scelta dell'intervento migliorativo").

Con il termine miglioramento si deve intendere l'esecuzione di opere in grado di far conseguire all'edificio un maggior grado di sicurezza rispetto alle condizioni attuali, con un livello di protezione sismica non necessariamente uguale a quello prescritto per l'adeguamento delle costruzioni. (art.2.2 "Criteri per la valutazione della sicurezza sismica e dell'efficacia dell'intervento").



Proprietà del fabbricato

Il fabbricato oggetto di intervento è stato ceduto gratuitamente al Comune di Monza nell'ambito della convenzione stipulata in data 4 Luglio 2013, rep.12804/928 tra lo stesso Comune di Monza e la Società Litha srl.

Tale atto all'art. 5-bis "Cessione gratuita di edifici esistenti da destinare a luogo di culto-aree aggiuntive per urbanizzazione secondaria aggiuntive", comma 1, stabilisce che:

"Il soggetto attuatore prende atto e conferma la cessione, di cui alla Convenzione sottoscritta in data 16 dicembre 2010, (...omissis...), identificate con il mappale 94 del foglio 62 (unità di intervento "C"); (...omissis...).

Ed al successivo comma 2:

"Gli edifici sono stati ceduti nello stato di fatto in cui si trovano ai fini del loro recupero per funzioni legate al culto ed alla socialità".

L'immobile in esame, risultando quindi di piena proprietà del Comune di Monza, non risulta inserito nel piano delle alienazioni; pertanto non sono necessari espropri di proprietà di terzi.

Archeologia

L'area di intervento non risulta di interesse archeologico; la data di realizzazione dell'edificio, implica l'inclusione dell'immobile nell'elenco delle proprietà pubbliche di valenza storico testimoniale, ai sensi dell'art.10 comma 5 del DLgs 42/2004.

Architettura e funzionalità dell'intervento

L'intervento è funzionale al recupero e valorizzazione del sistema ambientale delle aree dismesse e sottoutilizzate del patrimonio edilizio ed immobiliare del Comune di Monza, così come indicato nel documento di inquadramento del Programma Integrato di Intervento, approvato con Deliberazione di Giunta n.33 del 23 aprile 2013.

Alla data odierna, le indicazioni prevedono la redazione dei successivi livelli progettuali "Progetto definitivo" e "Progetto esecutivo".

Consistenza e stato di manutenzione dell'immobile.

L'edificio in esame, adibito inizialmente a teatro, fa parte di un complesso più ampio fatto costruire agli inizi del '900 da Antonio Cederna, titolare della fabbrica di tessitura sorta nel quartiere (per le notizie storiche si rimanda alle premesse della relazione illustrativa).



Il complesso, oltre che dall'ex teatrino oggetto di intervento, è costituito da un corpo centrale, sede di alcune associazioni, una chiesa ed un fabbricato prima adibito ad asilo delle suore, attualmente dismesso.

Il locale è a sala unica con palcoscenico e galleria tecnica (non accessibile al pubblico) ed è privo di struttura per la platea spettatori. La sala è posizionata al livello del piano di campagna ed ha un accesso dal fronte principale su Via Cederna. Sul fronte laterale sud sono presenti quattro grandi aperture, costituite da portoni in legno con sopra luce. Un altro portoncino in legno, posto in corrispondenza della zona rialzata della pertinenza esterna, consente l'accesso diretto al palcoscenico. E' possibile accedere anche dall'interno del corpo centrale tramite una rampa scala, necessaria per superare il dislivello tra la quota della sala e il piano rialzato del corpo centrale (circa 1,60 mt.). Da questo livello è possibile accedere alla galleria attraverso un'ulteriore scala, mentre dal palcoscenico è possibile scendere al locale deposito posto al piano interrato (non accessibile al pubblico) tramite botola e scala.

Il fabbricato attualmente si trova in stato di degrado.

Nella relazione illustrativa, paragrafo "Scelta della alternative", è riportata un'analisi dello stato di fatto con il dettaglio per le singole parti costituenti l'edificio: risulta un livello alto di degrado nelle parti strutturali del tetto ed un livello medio nelle finiture: se ne prevede un intervento di restauro e recupero conservativo con eventuali ricostruzioni e sostituzioni che saranno oggetto di futuro sviluppo progettuale, in particolare nella fase del progetto definitivo.

Destinazione finale dell'immobile.

La destinazione finale dell'immobile sarà "locale di intrattenimento".

Le superfici oggetto di recupero saranno così destinate:

Piano terra

- Superficie sala con palcoscenico: MQ. 167;
- Superficie servizi igienici e scala accesso alla galleria: MQ. 24;
- Superficie deposito lato ovest: MQ. 33;

Piano Primo

- Superficie galleria (non accessibile al pubblico): MQ. 20;

Piano interrato

- Superficie deposito (non accessibile al pubblico): MQ. 61



Opere edili

L'intervento è classificabile come restauro e risanamento conservativo con adeguamento impiantistico e funzionale, ed il progetto prevede l'esecuzione delle seguenti opere:

- parziale recupero del manto di copertura, con rifacimento della struttura interna del tetto e mantenimento delle gronde esistenti previo risanamento e restauro;
- sostituzione dei canali, scossaline e dei pluviali con forme, disegno e sezioni uguali all'esistente;
- rilevazione accurata, demolizione e rifacimento del controsoffitto con materiali idonei atti a riformare la geometria della sala secondo quanto esistente;
- risanamento delle murature con sottomurazione delle stesse nelle zone perimetrali
- restauro e risanamento degli intonaci interni;
- demolizione del pavimento esistente della sala e realizzazione di pavimento in legno (o materiale da indicare e condividere nelle successive fasi progettuali), con sottostante vespaio areato previo isolamento;
- rilevazione accurata, demolizione e rifacimento del solaio del palcoscenico e della scala di accesso al medesimo con riproduzione delle geometrie, forme e dimensioni degli elementi strutturali demoliti;
- smaltimento della copertura del locale deposito al piano terra lato ovest e sostituzione della medesima mediante materiali da indicare e condividere anche nelle successive fasi progettuali;
- analisi stratigrafica delle pitturazioni e tinte con indagine ricognitiva delle eventuali decorazioni presenti sulle pareti interne e successiva ripresa delle tinteggiature secondo apposito progetto d'intervento di dettaglio;
- restauro del portone di ingresso e adeguamento funzionale, sostituzione degli altri infissi con forme e geometrie simili e loro adeguamento normativo-funzionale e ripristino della funzionalità del cancello e recinzione esistente;
- consolidamento e restauro degli intonaci delle facciate e pulitura, trattamento preservante delle modanature in cotto (cornici e zoccolatura);
- ripristino delle decorazioni mancanti in sottotono;
- restauro della galleria (pavimento ed intonaci);
- sistemazione delle aree esterne con rifacimento del percorso pedonale principale e del marciapiede laterale con adeguamento normativo;



- assistenze impiantistiche;
- opere edili e murarie per la realizzazione dei servizi igienici;
- opere di preservazione e finitura generale (serramenti interni ed esterni, pavimenti e rivestimenti);

Opere Impiantistiche :

Impianti meccanici

Impianto di riscaldamento e climatizzazione con sistema VRV o VRF, composta da:

- Unità esterne a pompa di calore.
- Sistema di distribuzione collettore.
- Unità interne a cassetta posizionate nel controsoffitto della zona platea e palco.
- Unità interne a parete nella zona bagni e nel soppalco tecnico.

L'impianto sarà ad uso esclusivo del locale di intrattenimento, indipendente dal sistema impiantistico della restante parte del complesso.

Impianto di ventilazione meccanica a doppio flusso con recupero di calore con macchina posizionata nel locale tecnico e distribuzione a canale nel controsoffitto.

L'immissione avverrà attraverso le cassette di distribuzione dell'impianto di climatizzazione.

La ripresa avverrà attraverso griglie posizionate nel controsoffitto.

Inoltre è prevista l'estrazione dei bagni.

Anche se non obbligatorio è prevista l'installazione di idranti antincendio UNI 45 oltre a estintori.

Impianti elettrici

È prevista l'illuminazione della platea e l'illuminazione generale del palco con apparecchi a incasso nel controsoffitto e il recupero del lampadario esistente.

In corrispondenza del palco e del soppalco, è prevista l'installazione di prese FM tipo CEE.

E' prevista l'illuminazione di sicurezza (emergenza) per le vie di fuga.

L'impianto sarà di tipo domotico, con tecnologia KNX, e sarà dotato di sistemi per la telegestione e il controllo a distanza.

E' prevista l'installazione di altoparlanti ai lati del palco e in platea, completa di amplificazione.

È previsto un sistema antifurto completo di centralina, combinatore telefonico, inseritore a tastiera, contatti magnetici sui serramenti, rivelatori di presenza doppia tecnologia.



L'impianto sarà interfacciato all'impianto elettrico domestico.

È previsto un impianto antenna TV digitale terrestre e satellitare.

È previsto un impianto telefonico ADSL, per la connessione internet.

E' previsto impianto videocitofonico: un posto esterno ed uno interno.

Piano di gestione delle materie.

L'intervento, prevedendo scavi di entità limitata e lievi movimenti terra all'interno dell'area di cantiere, non ricade nell'ambito del DL 152/2008 e s.m.i.

Il progetto prevede demolizioni; i materiali di risulta derivanti dalle opere di demolizione sono classificabili come "terra bianca", quindi materie destinate al recupero presso gli accreditati siti della zona.

Fasi esecutive dei lavori.

Durante l'esecuzione dei lavori saranno in attività le aree attualmente già utilizzate da alcune associazioni, nel corpo centrale del complesso.

Durante la fase cantieristica saranno inibiti i percorsi interni di collegamento tra il corpo centrale e quello sede dei lavori sia al livello rialzato che al piano interrato.

Censimento delle interferenze

Durante la fase realizzativa dovrà essere garantita la funzionalità delle aree destinate ad attività di associazioni nel corpo centrale del complesso ed il saltuario esercizio della chiesa di San Francesco.

Strutture ed opere d'arte

L'intervento non prevede l'installazione di strutture ed allestimento di mostre d'arte permanenti.