

RELAZIONE

**Variante al Piano di Lottizzazione DE SANCTIS 106 S.R.L.
VIA MARSALA - AGNESI - PACINOTTI - FERRARIS
Approvato nella seduta della Giunta Comunale N. 661 del 13/10/2005**

Premesse

Il Piano di Lottizzazione approvato con del. G.C. n. 661 del 13/01/2005 prevede una serie di interventi:

- recupero e cessione al Comune dell'edificio di via Marsala (3.577 mq)
- realizzazione di un parco pubblico di 4.842 mq, percorsi pedonali e parcheggi per il quartiere, tra cui uno comunale interrato di 2.707 mq;
- costruzione di nuove abitazioni (51.506) e di alcuni negozi (244 mq).

L'ubicazione

L'area oggetto della variante del Piano di Lottizzazione è il baricentro di una parte di città così coerenziata:

- ✓ a nord, via Cavallotti
- ✓ a est, via Volturno e via Pacinotti
- ✓ a sud, via Edison
- ✓ a ovest, via Goldoni e via Mauri.

In questa parte di città si distingue il complesso del vecchio Ospedale San Gerardo ancora funzionante e destinato in futuro a Centro Direzionale i cui fabbricati sono sottoposti a vincolo monumentale ai sensi della Legge n° 1497 del 1939.

I fatti urbani rilevanti

I fatti urbani rilevanti in prossimità dell'area oggetto della variante al piano di lottizzazione

- ✓ il vecchio complesso ospedaliero della seconda metà dell'ottocento con la sua bella palazzina dei servizi amministrativi
- ✓ il Viale Umberto 1°
- ✓ la chiesa di san Carlo (anch'essa della seconda metà dell'ottocento)
- ✓ il cappellificio Monzese (della stessa epoca – oggi sede della posta centrale)
- ✓ l'antica caserma dei carabinieri di Via Volturno
- ✓ il complesso scolastico della Scuola Dante Alighieri
- ✓ il piccolo edificio degli ex bagni pubblici
- ✓ la sede della Croce Rossa cittadina

L'area del Piano di Lottizzazione

L'area oggetto della variante del piano di lottizzazione ha una superficie di mq. 21.346,83

L'area è compresa:

- ✓ a nord, da Via Marsala – Gaetana Agnesi
- ✓ a est, da Via Pacinotti
- ✓ a sud, da Via Ferraris
- ✓ a ovest, da insediamento residenziale in serie aperta di recente realizzazione sempre su aree ex Singer.

L'area è dunque baricentrica alla parte di città considerata e attorniata da insediamenti di forte valenza pubblica.

Lo stato della viabilità è buono e suscettibile di interventi di potenziamento e razionalizzazione.

PGT approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 29 novembre 2007.

AMBITO n° 39

Circoscrizione	St Superficie territoriale	Tipologia dell'Ambito	Sf concentrazione edificatoria	Aree per Servizi Individuate	Slp residenziale	Slp terziario commerciale	Slp commerciale grande distribuzione	Slp produttiva	Slp servizi generali	Slp totale esclusi servizi
n.	m ²	Zona	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
4	21.125	C-SP	11.342	9.780	16.900	-	-	-	-	16.900

AMBITO 39 - Via Pacinotti, via Agnesi

Questo ambito appartiene al sistema delle aree di riqualificazione (v. Paragrafo 1, lettera F). E' destinato ad ospitare, in una struttura industriale esistente con valori di archeologia industriale, la sede del comando della Vigilanza Urbana e della Protezione Civile. Sono previsti a completamento residenza ed un parco urbano.

Descrizione, finalità, parametri edificatori, regolamentazioni particolari:

- Ambito di aree edificabili e per servizi (SP), di interesse urbano e di quartiere.
- Gli interventi sono di riqualificazione urbana e anche di ristrutturazione e risanamento di valori di archeologia industriale. con
- Le destinazioni principali e complementari/compatibili sono quelle di cui ai punti A (residenziale) 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 B, C e D dello stesso paragrafo, ad eccezione di quelle già comprese ai punti A ed E.
- Sono escluse le medie strutture di vendita.
- In generale sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.
- Si prevede la realizzazione di sedi di attività municipali, giardino pubblico, parcheggi di superficie e interrati, residenza.
- Parametri edificatori:
Slp max = mq 16.900
H1 = m 21,50

L'obiettivo della variante al Piano di Lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione prevede un reinserimento funzionale dell'area nella vita del quartiere, integrandosi con esso, con lo sviluppo di una serie di servizi e standard mancanti a soddisfazione delle esigenze dei residenti.

È prevista la realizzazione di 5 edifici a prevalente carattere residenziale e la ristrutturazione dell'ex edificio imposte che diventerà la nuova sede della Polizia Municipale.

Con l'approvazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Monza (deliberazione C.C. n. 71 del 29.11.2007) le aree in oggetto, che costituiscono l'ambito n. 39 nel vigente P.G.T., risultano avere una capacità edificatoria residua, per l'utilizzo della quale la Società Da Sanctis 106 s.r.l. presenta variante al Piano di Lottizzazione in essere.

Tale variante, a fronte dello sfruttamento della capacità edificatoria residua, realizza una serie di opere aggiuntive da eseguire in loco.

La nuova slp di progetto sarà di mq 16.900 (come da scheda d'ambito n° 39) più un incremento (contenimento energetico) di mq 4.158,30 come meglio specificato nella tavola 003 allegata al PL.

Le opere aggiuntive da eseguire in loco saranno le seguenti:

- La modifica della struttura del vano ascensore della zona uffici in modo tale da renderlo idoneo a sostenere un eventuale traliccio metallico porta antenne.
- La fornitura di vetrocamera formato da due lastre di vetro stratificato 3+3+pvb e da una lastra interna da 5 mm, unite da un profilo in alluminio anodizzato sigillato con intercapedine
- La modifica dell'altezza interna di una porzione dell'autorimessa interrata per renderla idonea al parcheggio di veicoli di altezze maggiori (come da richiesta della polizia municipale) e la conseguente creazione di una collinetta al piano terra nel giardino pubblico.
- L'installazione di un marcapiano lungo le facciate per la predisposizione dello scarico della condensa dell'impianto di condizionamento.

- Il rifacimento di tutto l'assito di gronda con tavole in abete e verniciatura finale.
- La pulizia meccanica con dischi abrasivi di voltini e davanzali per riportare i mattoni a vista.
- Le modifiche dei tavolati interni, in seguito a richieste avanzate dal Comando della Polizia Municipale.
- L'asportazione dell'impianto di riscaldamento esistente.
- La realizzazione di nuovo pavimento in linoleum per le parti precedentemente stralciate.
- Le opere di rasatura e scrostamento di intonaci interni.
- Le opere aggiuntive previste dalla commissione Palerai per il rifacimento di tutti i bagni esistenti.
- L'esecuzione della griglia esterna su via Pacinotti con apertura a spinta verso l'esterno (per la via di fuga)
- La fornitura e la posa di porte in noce tanganika
- La modifica del corpo di guardia con l'installazione di vetri blindati, di porte blindate come da richiesta del Comando della Polizia Municipale.
- La realizzazione del nuovo impianto di condizionamento e riscaldamento
- La realizzazione della nuova centrale termica e frigorifera.
- L'esecuzione dei quadri elettrici e dei sottoquadri e la relativa centralizzazione.

I criteri compositivi e la tipomorfologia dell'intervento

L'area oggetto della variante del PL è di forma pentagonale ed è circondata da strade, tutte importanti.

A nord è la via Marsala (strada di penetrazione da ovest) e Via Gaetana Agnesi; a est la via Pacinotti (strada di scorrimento interno); a sud via Galileo Ferraris.

L'intervento avrà accessi distribuiti lungo il perimetro, e per la precisione:

- ✓ da via Marsala
- ✓ da via Pacinotti
- ✓ da via Galileo Ferraris

Le destinazioni previste sono:

- ✓ residenziale per i corpi posti a lato ovest
- ✓ commerciale per i due avancorpi prospicienti via Marsala.

Lo schema dell'intervento prevede la distribuzione della funzione residenziale lungo tutto il lato ovest della proprietà tra le vie Ferraris e Marsala, in prosecuzione e a completamento della residenza già consolidata sullo stesso lato.

Tra le vie Marsala e Ferraris è previsto un asse pedonale convenzionato aperto al pubblico con funzione di ordinatore dell'intero insediamento.

Ad est e ad ovest di tale asse prospettano i corpi edilizi residenziali che, rispettando gli allineamenti stradali consolidati e i nuovi tracciati interni formano una nuova strada pedonale che dipartendosi da via Marsala raggiunge l'area a verde e via Ferraris.

Altro elemento variante al Piano di Lottizzazione risulta la conservazione e il restauro dell'edificio terziario che storicamente apparteneva alla "Meccanica Monzese" (fine ottocento) divenuto in seguito uffici tecnici e direzionali della Singer e occupato, da alcuni decenni (e fino a circa due anni fa) dall'ufficio distrettuale delle imposte e tasse.

Tale recupero, oltre a salvaguardare un edificio di indubbio interesse storico, conserva automaticamente dei fili consolidati sulle vie Marsala, Agnesi e Pacinotti e mantiene quella cortina che storicamente è nata subito dopo la costruzione dell'Ospedale Umberto I.

Resta pertanto invariata la quinta a sud di viale Umberto I, la quale a seguito di un'attenta opera di restauro, migliorerà visivamente l'attuale contesto urbano.

Altro aspetto importante è l'accorpamento in un solo lotto di tutti gli standards urbanistici compresi i parcheggi sotterranei tra le vie Marsala, Agnesi, Pacinotti e Ferraris così da formare un lotto pubblico di oltre un ettaro attrezzato a parco e facilmente fruibile.

Le volumetrie proposte si accostano gradualmente alle altimetrie del contesto attuale.

I corpi edilizi sono tra loro rapportati in modo da modellare gli spazi secondo finalità diverse, ma integrate.

La dotazione di posti macchina è prevista con distribuzione lungo le vie Marsala, Ferraris e Pacinotti.

Con accesso dalla Via Pacinotti è previsto un parcheggio pubblico interrato, nell'ottica di dotare di parcheggi l'edificio pubblico (ex ufficio Distrettuale Imposte e Tasse) che prospetta sulle vie Marsala e Agnesi.

I parcheggi privati interrati hanno accesso da via Pacinotti e da via Marsala.

Tutto ciò, unito alla piantumazione e sistemazione a verde di ampie fasce di terreno lungo la viabilità oltre al parco pubblico tra via Pacinotti e via Ferraris contribuiscono alla integrazione del nuovo insediamento con gli spazi circostanti.

Il verde pubblico, attrezzato con molteplici percorsi pedonali, da zone di sosta e ricreazione, si snoda tra gli edifici residenziali, aprendosi sul parco tra via Pacinotti e via Ferraris, si fonde con le pertinenze private.

Gli accessi al verde sono distribuiti lungo l'intero perimetro del lotto al fine di permettere la più ampia percorribilità e fruibilità.

Opere di urbanizzazione

Descrizione delle opere di urbanizzazione primaria

Parcheggi primari sulle vie Ferraris, Pacinotti e Marsala

I parcheggi primari verranno realizzati lungo via Ferraris, via Pacinotti e su via Marsala, in corrispondenza dell'insediamento di funzioni commerciali.

I parcheggi saranno completati con manto di asfalto e attrezzati con impianti per il deflusso delle acque.

I posti auto saranno delimitati dalla segnaletica orizzontale.

Sarà inoltre prevista l'installazione dell'apposita segnaletica verticale.

Verde primario sulle vie Ferraris e Pacinotti

Il piano prevede sia la realizzazione del manto erboso (formazione di prato compresa fresatura, vangatura, rastrellatura seme e concime) che la piantumazione con alberi ad alto fusto del diametro di cm 15.

È prevista l'esecuzione dell'impianto di irrigazione, delle relative opere murarie, degli allacciamenti e dell'impianto elettrico.

Marciapiedi sulle vie Marsala, Ferraris e Pacinotti

Il piano prevede la formazione di marciapiedi sulle vie Marsala, Ferraris e Pacinotti così come previsto dalle specifiche comunali.

Saranno realizzati in masselli prefabbricati di cls e completati di cordoli in granito con parti a vista bocciardate.

I marciapiedi saranno dotati di scivoli d'accesso, adatti all'utilizzo da parte dei disabili.

Modifica pavimentazione via Agnesi

È stata ripristinata la finitura in asfalto di via Gaetana Agnesi al fine di uniformare il detto tratto stradale con le vie Marsala, Pacinotti e viale Umberto I, al fine anche di ridurre a livello minimale i costi di manutenzione futuri, essendo tale strada fortemente trafficata da mezzi pesanti.

Descrizione delle opere di urbanizzazione secondaria

Verde tra le vie Marsala e Pacinotti

È prevista sia la formazione di prato, compresa fresatura, vangatura, rastrellatura seme e concime, che la fornitura e messa a dimora di piante (h> 4m) e cespugli.

Il verde sarà dotato di impianto di irrigazione, delle relative opere e allacciamenti.

Gli spazi di sosta nel giardino saranno attrezzati con elementi di arredo urbano: panchine e cestini.

Verrà inoltre realizzata una recinzione lungo il tratto stradale di via Ferraris e completata l'esistente su Via Pacinotti.

L'illuminazione sarà garantita attraverso la fornitura e la posa di pali di illuminazione pubblica di altezza 4,1 metri fuori terra.

Percorso pedonale tra le vie Ferraris e Marsala

Il piano prevede l'esecuzione di una strada interna che collega le vie Marsala e Ferraris.

Per realizzare tale strada interna di collegamento verranno utilizzati solai tipo predalles di spessore cm 30, necessari per garantire ai solai stessi la portata utile di 4000 kg/mq richiesta dai VV.F.

Il percorso pedonale sarà completato con una pavimentazione autobloccante in masselli prefabbricati di cls vibrocompreso e corredato, per tutta la sua lunghezza, di fioriere.

Sarà garantita la fornitura e la posa di pali di illuminazione pubblica, l'allacciamento alla rete Enel mediante la posa del contatore e della torretta, fornita dall'Enel, dove posizionare il contatore suddetto.

Autorimessa interrata

Il parcheggio interrato verrà consegnato al Comune completo di servizi igienici e guardiola riscaldati, di impianto elettrico e di impianto di illuminazione.

La guardiola sarà posta all'ingresso dell'autorimessa.

L'autorimessa sarà dotata di tutti gli impianti di sicurezza previsti dai VV.F. e nel rispetto delle normative vigenti. Sarà prevista l'installazione di un ascensore.

Sarà inoltre garantita l'installazione dell'apposita segnaletica orizzontale e verticale.

L'accesso è previsto da via Pacinotti attraverso rampa a doppio senso di marcia.