

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO
MONZA VIA MONTE ALBENZA/VIALE LOMBARDIA

ALLEGATO A: RELAZIONE TECNICA - ECONOMICA DI FATTIBILITA' E DI MASSIMA agg. 2

La proposta preliminare di Piano Attuativo di cui la presente proposta di Piano Attuativo è la diretta conseguenza è già stata deliberata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 387 del 20/11/2023. Il progetto qui allegato recepisce le indicazioni scaturite dalla Conferenza dei Servizi relativa alla proposta preliminare di Piano Attuativo.

Il progetto ha inoltre ricevuto parere favorevole da parte della Commissione del Paesaggio in data 06/05/2024 prot. 83437/2024.

1. INQUADRAMENTO

L'area oggetto della proposta di piano attuativa, ricade in viale Lombardia angolo via Monte Albenza.

Trattasi di edificio produttivo con area pertinenziale, dismesso dal 31/12/2013 e ricadente ai sensi del PGT Vigente del Comune di Monza in Zona D1

L'area di intervento è identificata al Casto Terreni del Comune di Monza, al foglio 51, mappale 41, con una superficie catastale di 4.560,00 mq, con i seguenti confini: a Nord con via Monte Albenza, a Sud e ovest con altra proprietà a est mappale 161 proprietà del demanio e più oltre viale Lombardia.

L'edificio esistente, realizzato negli anni '50 del secolo scorso, ha ospitato in passato alcune attività produttive ormai dismesse da quasi 10 anni, ed è costituito da un piano fuori terra e un piano interrato, e sviluppa 3.780 mq di SL.

Viale Lombardia taglia la città in due parti. La porzione orientale è completamente residenziale, mentre la porzione occidentale è caratterizzato da un da un edificio disomogeneo con funzioni miste.

Originariamente, prima dell'interramento della SS.36 la porzione occidentale aveva una vocazione prevalentemente produttiva, ma oggi, vista la collocazione dell'area e dopo che la viabilità di superficie di viale Lombardia è divenuta di tipo locale, tutta l'area ad ovest dello stesso ha subito una trasformazione evidente, con la dismissione delle attività produttive più importanti e l'espansione residenziale della città e la sua riconnessione con la porzione orientale. Le attività produttive preesistenti sono state dismesse mentre a nord dell'area di intervento sono in corso di realizzazione alcuni importanti interventi residenziali. A sud è in corso di sviluppo un importante piano attuativo con destinazioni residenziali/commerciali/terziarie, così come recentemente è stata realizzata una media struttura di vendita confinante con l'area di intervento. Il tutto come meglio evidenziato nella tavola 2 allegata.

La previsione di insediamento di destinazioni produttive, in questa area di città. È evidentemente poco attuabile, sia per evidenti problemi di viabilità, sia perchè in contrasto con la tendenza di sviluppo della città lungo la direttrice di viale Lombardia che mal si integra con uno sviluppo produttivo.

Oggi la porzione urbana, a causa della dismissione di 3 importanti siti produttivi, si presenta degradata, e con problematiche di sicurezza e degrado sociale che vanno ad influenzare la qualità della zona, compresa anche la porzione orientale di viale Lombardia.

Riteniamo che favorire il recupero dell'edificio dismesso come previsto dall'art. 20 delle NTA del P.d.R., verso la funzione residenziale, favorirebbe la riqualificazione della porzione di città oltre che dare la possibilità di realizzare un manufatto architettonico e un disegno del verde che migliorerebbe la percezione visiva lungo un asse viario importante della città che ne costituisce una porta.

Tale considerazione è stata condivisa anche da questa Pubblica Amministrazione che ha inserito con D.C.C. n.4 del 21/01/2012 l'area in oggetto tra gli ambiti di rigenerazione urbana / territoriale ai sensi dell'art. 8bis della L.R. n. 12/2005.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area in oggetto è regolata dal P.G.T. vigente come segue:

Piano delle Regole

Mapp. 41: risultano interessati in parte da aree Per attività economiche D1 non perimetrata disciplinate dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole all'art. 20, e in parte da area V.

Mapp. 41: ai sensi della Componente Geologica, Idrogeologica, Sismica ricadono in Classe 2Be (fattibilità con modeste limitazioni) e in aree di pericolosità sismica locale ad approfondimento di secondo livello in fase pianificatoria;

Vincoli in atto sul territorio

Mapp. 41: il mappale risulta parzialmente interessato dalla fascia di rispetto stradale della SS.36 classificata come Strada extraurbana B.

A questo proposito è stato chiesto parere ad ANAS per il tracciato interrato di sua competenza per il quale esiste fascia di rispetto pari a 30 m dal limite della fascia di proprietà demaniale individuato al mappale 161.

Contestualmente il Comune di Monza ha comunicato di applicare una fascia di rispetto per quanto riguarda la porzione fuori terra di viale Lombardia pari a 40 m dal limite della pista ciclopeditonale esistente.

L'edificio in oggetto è stato inserito dal Comune di Monza con D.C.C. n.4 del 21/01/2012 tra gli ambiti di rigenerazione urbana / territoriale ai sensi dell'art. 8bis della L.R. n. 12/2005.

3. ANALISI CONSISTENZE

Gli immobili esistenti sono stati edificati negli anni '50 del secolo scorso.

Da rilievo celerimetrico l'intera area ha una superficie pari a 4.584,57 mq di cui 4.567,79 mq ricadenti in area D1 e 16,78 mq ricadenti in area V.

L'edificio esistente ha una consistenza pari a 3.790,00 mq di SL a destinazione produttiva.

4. ANALISI CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'INTERVENTO

Ai fini del calcolo della capacità edificatoria dell'intervento, si applica quanto indicato all'art. 20 delle N.T.A. del P.d.R. Vigente e quindi:

DATI URBANISTICI	IN P.G.T. (aree D1 non perimetrate) PER P.A. CON PREVISIONE CATEGORIA FUNZIONALE RESIDENZIALE	IN PROGETTO
Sf (superficie fondiaria)	mq 4.567,79	mq 4.567,79
DS1 (distanza dalle strade)	m 6	m 6
DS2 (distanza dai confini)	m 6	m 6
H (altezza urbana) max residenziale	n. piani 5,00	n. piani 5 + piano Pilotis
IT (indice di edificabilità territoriale) residenziale	mq/mq 0,70	mq/mq 0,70
SL (superficie lorda) massima	mq 3.197,45	mq 3.197,45
SL NON CONVENZIONATA	-	mq 2.559,84
SL CONVENZIONATA	-	mq 637,61
VOLUME	mc 9.592,35	mc 9.592,35
VOLUME NON CONVENZIONATO		mc 7.679,52
VOLUME CONVENZIONATO		mc 1.912,83

La proposta di Piano prevede l'utilizzo dell'indice IT pari a 0,70 mq/mq sulla superficie territoriale.

In progetto sono previsti 637,61 mq di SL assegnati ad Edilizia Residenziale Convenzionata pari a circa il 20% della SL complessiva oltre a box e accessori come meglio descritto nella bozza di convenzione per l'Edilizia Convenzionata.

5. CESSIONI e STANDARD

Vista la localizzazione dell'area di intervento lungo il viale Lombardia, si è valutato opportuno proporre anche un ridisegno ed una progettazione del verde lungo il viale per costituire un filtro "verde" tra Viale Lombardia e la nuova costruzione che sorgerà al fuori della fascia di rispetto stradale della SS 36.

Ci pare opportuno cogliere l'occasione per valorizzare un'area verde rendendola fruibile come spazio della collettività e la realizzazione di parcheggi pubblici di cui la zona è priva.

a. AREE A STANDARD

Ai sensi del piano dei Servizi vigente le Aree a standard che competono al Piano Attuativo e da cedere/asservirsi al Comune, sono così quantificate:

STANDARD	
SL (superficie lorda) massima	mq 3.197,45
Standard richiesto	mq SL/ab 33,00
	mq 96,89
Dotazione minima	mq/ab 27,00
Aree da cedere a Standard	mq 2.616,10
Aree a Standard in CESSIONE	mq 1.976,95
Standard residui	mq 639,15
Valore Standard residui (99,90€/mq - Zona 4) in opere	€ 63.850,93

Il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune, a titolo di standard, l'area destinata a "verde e parcheggio" in fregio a viale Lombardia di circa mq 1.976,95 mq con accesso da via Monte Albenza.

6. OPERE A SCOMPUTO:

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di opere a Scomputo degli Oneri di Urbanizzazioni Primarie funzionali all'intervento e di comparto ex art. 16 DPR 380/01, come di seguito meglio descritte:

- **PARCHEGGIO PUBBLICO E AREE VERDI:**

Nell'area di proprietà che sarà ceduta al comune frontistante viale Lombardia è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico e di aree verdi di mitigazione e filtro tra viale Lombardia e l'intervento residenziale.

Il Parcheggio pubblico sarà dotato di alberature, con piante ad alto fusto per l'ombreggiamento dei parcheggi pubblici. Allo stesso tempo si prevede la realizzazione di una quinta verde a mitigazione dell'intervento lungo viale Lombardia, con la formazione di una fascia verde che oltre le suddette alberature ad alto fusto, presenta della vegetazione arbustiva tappezzante di graminacee in continuità con il verde già presente lungo i percorsi ciclabili e pedonali delle restanti porzioni di viale Lombardia.

Il progetto prevede anche il mantenimento della alta conifera esistente posta verso via Monte Albenza così da conserva la presenza di una pianta di considerevoli dimensioni e già ben radicata, che costituisce già da sé un elemento di mitigazione e ombreggiamento.

Il progetto prevede oltre alla dotazione impiantistica per l'illuminazione delle aree pubbliche e per la raccolta delle acque meteoriche.

E' previsto anche il rifacimento del marciapiede pedonale di via Monte Albenza lungo il lotto di proprietà, che attualmente si presenta in pessimo stato di conservazione.

Come è ben evidente dagli elaborati qui allegati, la sostituzione dell'esistente capannone dismesso, con l'intervento proposto, va a liberare una consistente quantità di suolo destinata a verde, e va a riconnettere il tessuto urbano che già dalla realizzazione della vicina media struttura di vendita, si caratterizza come uno spazio urbano di tipo aperto.

- OPERE DI FOGNATURA PUBBLICA SU VIA MONTE ALBENZA:

Via Monte Albenza è attualmente priva di sistema di fognatura pubblica.

A seguito di un confronto con Brianzacque è emersa da parte dell'ente la proposta di realizzazione da parte del soggetto attuatore di nuova linea fognaria su via Monte Albenza per una lunghezza di 250 m.

La formazione della nuova fognatura è già inserita nel Piano Fognario Comunale di Brianzacque
Elenco interventi codice MO-10.

Questa nuova linea oltre che consentire lo scarico delle acque meteoriche provenienti dal parcheggio pubblico di nuova formazione, sarà poi utilizzata a servizio della nuova costruzione in progetto e delle future nuove costruzioni che potranno svilupparsi sull'intera via Monte Albenza.