

MONZA VIA MONTE ALBENZA/VIALE LOMBARDIA

RELAZIONE PAESISTICA

Premesso che il progetto oggetto della presente proposta id Piano Attuativo, nella sua conformazione attuale ha già ricevuto parere favorevole della Commissione del Paesaggio, nella seduta del 29/04/2024, con oggetto n. 141/2024.

Di seguito si ripropone la relazione paesistica già allegata alla presente richiesta.

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 edificato 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 dimissione delle attività produttive più importati 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 importati 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.

2. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio residenziale di n°5 piani fuori terra oltre pilotis, con una pianta a "L" con fronti più compatti verso nord e verso ovest mentre sono più aperti verso viale Lombardia.

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 conservare la presenza di una pianta di considerevoli dimensioni e già ben radicata, che costituisce già da sé un elemento di mitigazione e ombreggiamento.

Sempre allo scopo di mitigare l'intervento e inserire l'elemento vegetale in una porzione urbana in cui è pressoché assente, il progetto prevede la piantumazione con essenze ad alto fusto anche del giardino condominiale lungo via monte Albenza e verso il centro commerciale a ovest del lotto.

Il progetto prevede la miglioria della viabilità pedonale e tramite la realizzazione della pavimentazione in autobloccanti del percorso pedonale che oggi sorge su area di proprietà del Comune lungo viale Lombardia e attualmente sterrato. Detto percorso collega via monte Albenza con la zona commerciale di nuova formazione a sud del lotto di intervento.

Si prevede anche un nuovo percorso pedonale in corrispondenza dell'attuale passaggio pedonale di viale Lombardia, che ad oggi non ha un collegamento con percorsi pedonali sul lato ovest del viale.

Come è ben evidente dalle tavole grafiche qui allegate, 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.

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.

Si allegano per una migliore analisi del progetto, la tavola 15 con le viste tridimensionali di simulazione fotografica di confronto lo stato esistente e la proposta di progetto e la tavola 9, con le sezioni in scala territoriale.

E' evidente il fatto che il nuovo edificio distribuisce la SL residenziale con maggiore altezza rispetto all'edificio produttivo preesistente, ma ciò permette di liberare una importante quantità di suolo a verde pubblico e privato, con un miglioramento della componente paesaggistica oltre che contenere il riscaldamento del suolo. Inoltre la scelta del piano pilotis, è stata fatta in considerazione di un tessuto urbano esistente con cui si relazionerebbe con un piano terra residenziale con giardini privati.

La presenza di una media struttura di vendita a sud e a ovest con relativi parcheggi, la presenza di destinazioni produttive sulla via monte Albenza e la presenza di traffico intenso lungo via monte Albenza e viale Lombardia, ci ha spinto a considerare inadeguata la possibilità di avere appartamenti al piano terra con giardini privati.

Si è scelto invece, di realizzare un piano pilotis e di un ampio giardino condominiale, per privilegiare gli spazi della socializzazione dell'abitare con la formazione di spazi comuni fruibili dai residenti, stante anche l'attuale mancanza di spazi pubblici, almeno fino alla completa riconversione della porzione urbana a ovest di viale Lombardia, dal quartiere di San Fruttuoso fino alla area oggetto del presente intervento.





Vista da sud



Vista da est



Vista da via monte Albenza