

progettista

committente

direttore lavori

impresa



Monza MB Via Massimo d'Azelegio 2 tel. 039322537  
e-mail: studio@mpgarchitettura.com

Arch. MALVEZZI



Via Parini 7, 20900 Monza - m. 3357725258  
info@studio-us.net - umberto.sala0@ingpec.eu



Via Longhi 21 Monza | t. 0399451582  
segreteria@sgpartners.info

STUDIO  
GENGHINI  
partners

progetto

**COMUNE DI MONZA, VIA MONTE ALBENZA N. 10**

oggetto

**PIANO ATTUATIVO  
RELAZIONE PAESISTICA  
Esame Impatto Paesistico**

formato

A1+

ordinativo

**20**

disegnatore

GR

sostituisce

-

revisione

-

scala

/

prot.

**SGDX**

numero

**42** 12232

progr. generale

data

20/11/2023

## **Relazione paesaggistica**



# 1 ANALISI DEL CONTESTO

## L'area e l'oggetto di intervento

La Proposta di massima di Piano Attuativo riguarda il progetto di rigenerazione urbana con destinazione Residenziale di un edificio produttivo dismesso ubicato in via Volterra/via Monte Albenza, identificato catastalmente al Foglio 52, mappali 5-77-81-82.

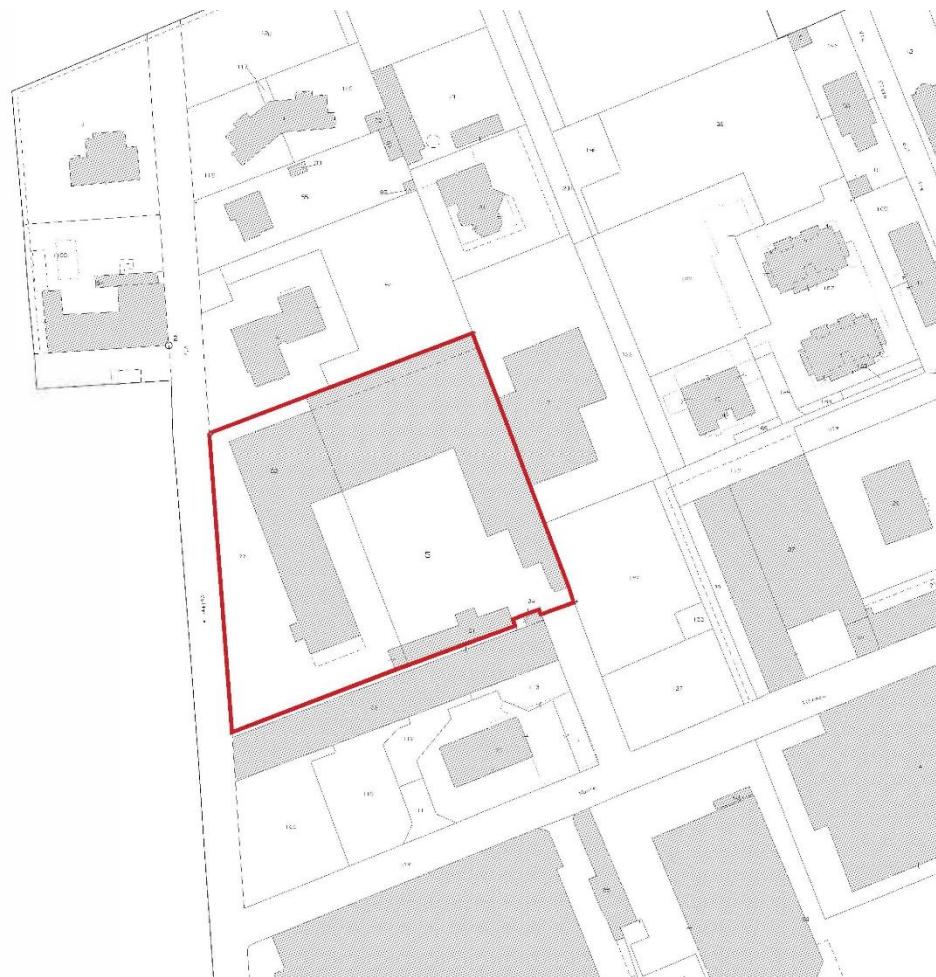


Figura 1: Estratto di mappa, Foglio 52 mapp. 5-77-81-82

L'area interessata dall'intervento è un lotto occupato dal 1954 dalla attività della ICLA SRL, una azienda di lavorazione e commercio di lamiera zincata e preverniciata, dismessa nel 2019.

Allo stato attuale gli edifici sono vuoti e inutilizzati.

### I tracciati viari

L'isolato si colloca in un'area limitrofa a Viale Lombardia nella parte Nord del quartiere di San Fruttuoso, quartiere satellite diviso dalla città dalla presenza della viabilità primaria di Viale Lombardia.

Questo tracciato è stato recentemente riqualificato con la costruzione di piste ciclabili ed opere verdi, che lo accompagnano e che sottolineano il segno di una velocità extraurbana più lenta e piacevole verso l'innesto con il Rondò dei Pini, più a Nord.

Il Rondò è un segno morfologico con una presenza storica nella forma urbana di Monza ed attualmente ha assunto il ruolo di una cerniera multi-viaria che distribuisce i quattro assi verso Milano, Lecco, Saronno, Vimercate con le tangenziali a est. In questo modo l'area risulta potenzialmente molto ben connessa con tutto il territorio limitrofo e si può dire, Lombardo, diventando questa una delle sue peculiarità e caratteristiche valoriali.

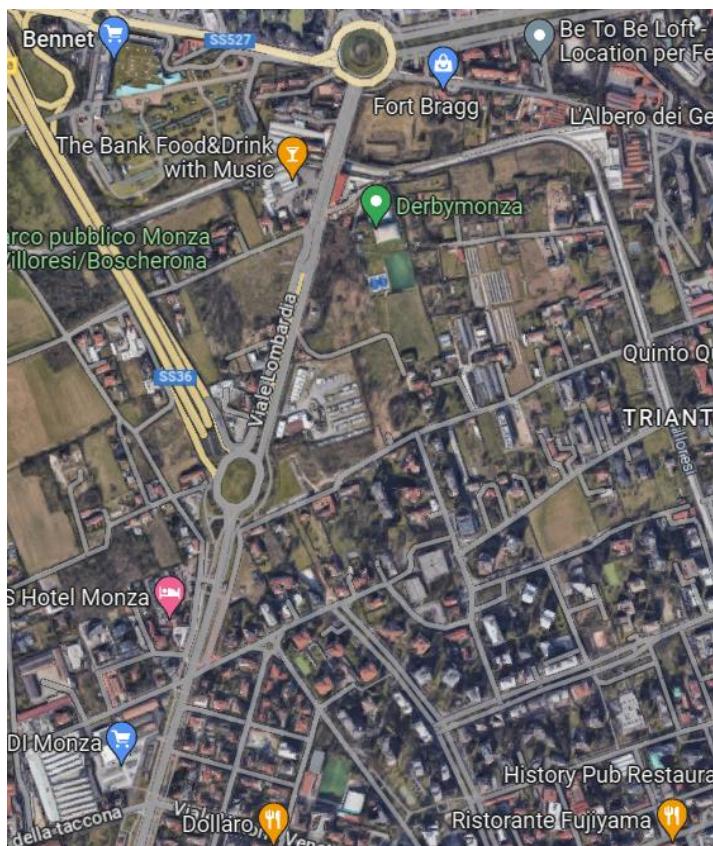
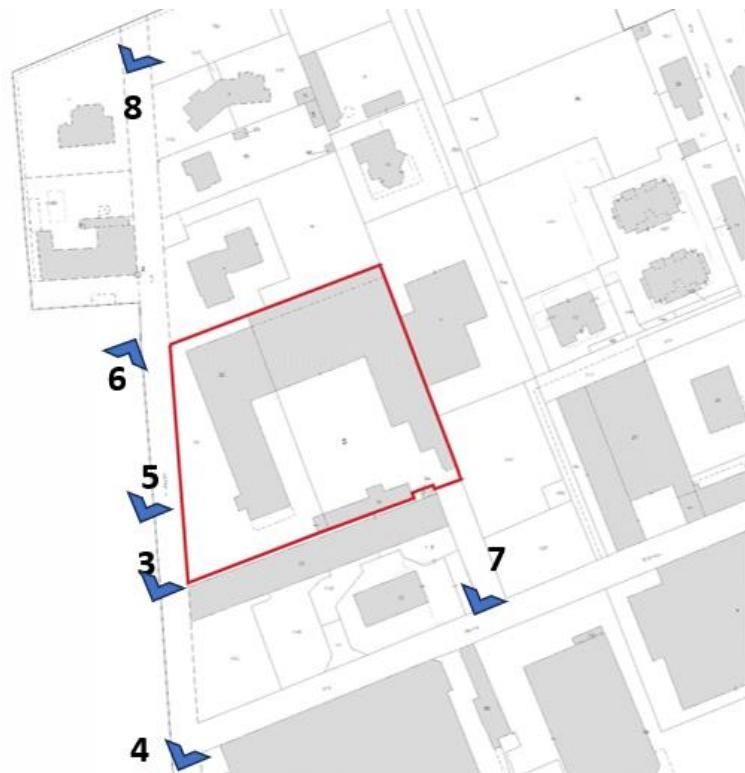


Figura 2: i tracciati viari che lambiscono l'area, viale Lombardia ed il Rondò dei Pini

L'isolato risulta essere circondato da una viabilità più ridotta e limitata rispetto a Viale Lombardia a carattere locale, a servizio della zona che ha assunto soprattutto negli ultimi anni una vocazione residenziale; va

rilevato tuttavia che attualmente la viabilità rende assai difficoltoso l'accesso da Via Monte Albenza.



Tav.1 Mappa del rilievo fotografico



Figura 3: l'ingresso alla via Volterra. A sinistra il parco dell'Istituto Padre di Francia con il muro caratteristico a contenimento del parco.



Figura 4: l'incrocio tra via Volterra e via Monte Albenza; sulla sinistra, dopo l'edificato, l'area interessata.

L'isolato, quindi, sconta un passato di isolamento rispetto alle traiettorie di traffico principali mantenendo caratteri di luogo più riservato e dalla mobilità lenta che bene si associano però ad una vocazione residenziale sempre più manifesta. Alla fine di Via Volterra la Via Monviso, un'altra via a mobilità ancora più ridotta a senso unico in uscita, appare immersa in un paesaggio naturale e conduce verso le traiettorie di maggiore traffico.



Figura 5: l'area come si presenta oggi da via Volterra



Figura 6: l'area recintata lungo via Volterra verso via Monte Albenza.

All'interno dell'area di intervento, lungo via Volterra, si sviluppano delle piante con chiome di una certa importanza (fig.6), 7 tigli e 1 abete rosso, che caratterizzano il paesaggio e che risalgono probabilmente alla contestuale costruzione del complesso industriale. Sono in buono stato di manutenzione e il progetto prevederà la loro valorizzazione



Figura 7: l'accesso carraio dalla strada ortogonale a via Albenza con a destra il verde incolto attuale

In un tratto della via Monta Albenza un tracciato a fondo cieco porta a quelli che erano i passi carrai dell'azienda precedente offrendo un'altra possibilità di ingresso all'isolato da riqualificare.



Figura 8: la via Monviso, uscita nel paesaggio naturale dalla via Volterra

### I caratteri morfologici della zona, le attività prevalenti.

L'area oggetto di intervento si colloca ad Ovest del centro abitato di Monza, oltre il viale Lombardia che unisce il Rondò dei pini a Nord con le autostrade per Torino e Venezia e la viabilità per Milano.

Le attività industriali ed artigianali insediate qui durante il dopoguerra non hanno trovato più ragione di esistere negli ultimi anni ed hanno cessato l'attività; in alcuni casi si sono spostate in aree con destinazioni d'uso compatibili, lasciando nel sito edifici dismessi, incongrui, con un tessuto sempre più assimilabile ad un tessuto di residenze urbane.

Si tratta di edifici di grande dimensione, di altezze in genere contenute, per i quali il mercato immobiliare non ha dimostrato particolare attenzione, ancora impossibilitato nella loro trasformazione.

Negli ultimi anni, perciò, la zona ha assunto sempre di più una vocazione residenziale dismettendo lentamente gli ambiti più legati agli insediamenti produttivi ed artigianali, incapaci di costituire un tessuto urbano di qualità. L'assunzione di caratteristiche morfologiche prevalentemente residenziali si è ulteriormente confermato con l'aggiunta di qualche funzione di servizio commerciale che sono andate a rinforzare i servizi residenziali insieme all'offerta già sostenuta dalla presenza della scuola.

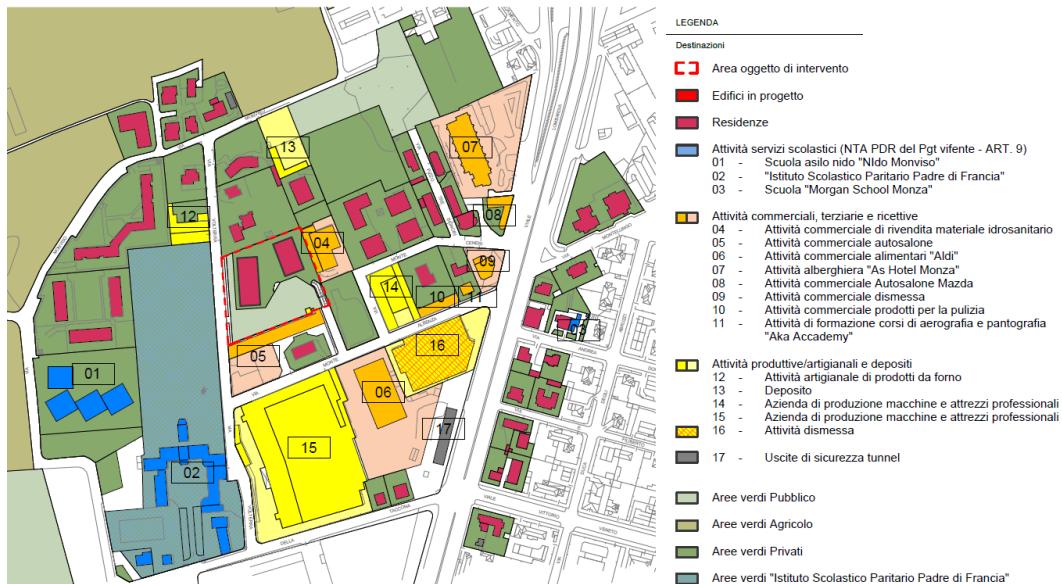


Figura 9 Mappa delle attività e presenze naturali allo stato attuale

Gli interventi di sostituzione dei tessuti artigianali si sono realizzati nel tempo esclusivamente con modifiche degli ingombri volumetrici dei tessuti artigianali precedenti, con modifiche dei profili di sezione, senza episodi di eccessivo sviluppo in altezza ma mantenendosi nell'ambito di una residenza di medio taglio.

### Il verde, la carta di sensibilità paesistica,

I residenti si giovano delle già presenze verdi esistenti, come i parchi delle scuole, il verde delle piste ciclabili, la viabilità di grande distribuzione attigua sottolineata da ampie fasce con presenze di arbusti e piante.

Tra tutte le scuole presenti prevale la Scuola del Castello con ampio Giardino-Parco dell'Istituto Padre di Francia, destinato alle attività di svago degli alunni e landmark importante nel contesto. Anche se il carattere prettamente chiuso della proprietà circondata da ampi muri permette una fruizione unicamente visiva delle importanti chiome alberate essa connota la zona con una generosa presenza verde e sottolinea l'importanza quest'ultimo sta assumendo sempre più nel contesto.

La mappa di sensibilità paesistica colloca l'area in un'area di sensibilità III, media secondo l'Allegato DP 01.b \_Carta della sensibilità paesistica dei luoghi.

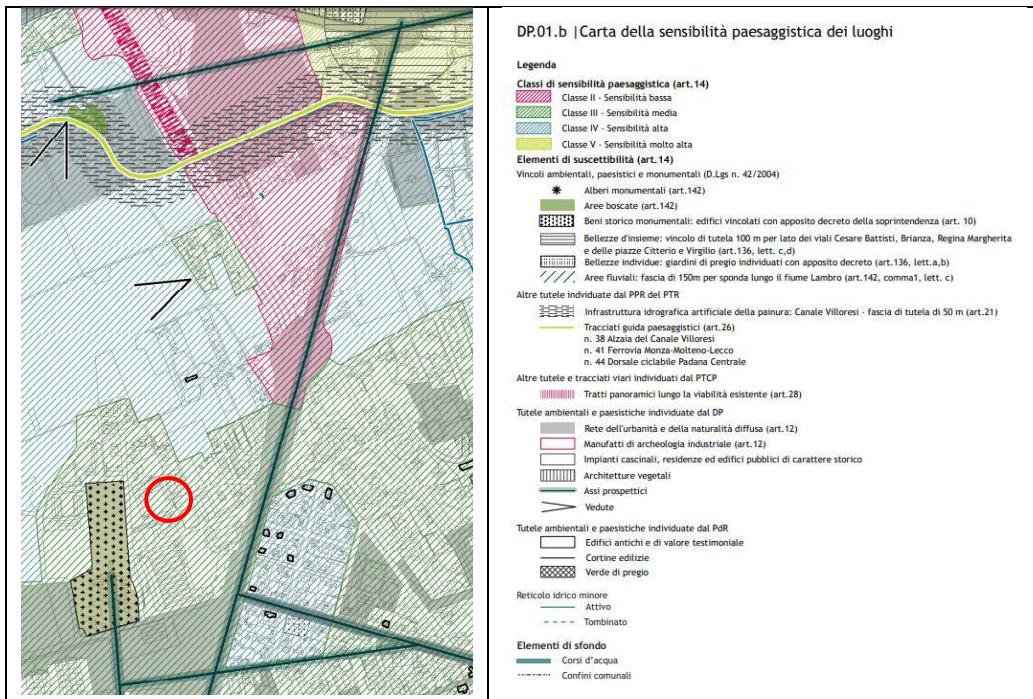


Figura 10: la carta di sensibilità paesistica.

## 2-INSERIMENTO DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO I GIARDINI PUBBLICI

L'esame paesistico riguarda i soli aspetti planivolumetrici e rimanda l'approfondimento degli aspetti architettonici, di linguaggio, materiali e colori, ad una fase successiva di richiesta di Permesso di Costruire.

L'inserimento dei due edifici residenziali ha tenuto conto non solo dell'ottimizzazione degli affacci ma anche del valore intrinseco del verde del Parco dell'Istituto Padre Di Francia che prospetta l'isolato lungo la via Volterra. Le due palazzine, di altezza contenuta nei cinque piani presentano la prima un affaccio verso la vista privilegiata del parco, la seconda, più arretrata un allineamento nei confronti della proprietà retrostante risultando ben inserita nella profondità del lotto e salvaguardando una profonda nuova fascia verde che si connette al parco su via Volterra.

Questa fascia lambisce l'edificio commerciale longitudinale attiguo che ne rappresenta quindi una bordatura di contenimento bassa.



Figura 11: inserimento planivolumetrico

Il percorso pedonale principale di accesso all'intervento avviene da Via Volterra e conduce attraverso l'edificio principale alle altre abitazioni, garantendo un tracciato nel verde e consentendo di valorizzare l'ingresso da questo lato. (Fig.11)

Il planivolumetrico conferma il percorso carraio precedente, riservandolo come accesso alle macchine e fornendo contemporaneamente un ulteriore accesso al parco ai pedoni.

Nel parco è prevista la piantumazione di arbusti, siepi ed essenze ad alto fusto, con funzioni paesaggistiche, di mitigazione e di assorbimento di CO<sub>2</sub> ed un impianto di illuminazione pubblica su pali. Il parco è attraversato da un percorso pedonale che garantisce una fruibilità ottimale degli spazi, collegando due zone di sosta che saranno attrezzate con panchine ed eventuali altri elementi di arredo urbano quali giochi per bambini per favorirne la socialità. Il verde è progettato con continuità per proseguire anche all'interno della proprietà condominiale; all'interno del giardino è prevista la possibilità di piantumazione anche ad alto fusto in

terrapieno, poiché le autorimesse interrate occupano solo in parte le aree libere

Lungo via Volterra, il progetto concede una ulteriore pausa dal tracciato viario arretrandosi rispetto al filo stradale e proponendo l'inserimento di posti auto in fila con 2 postazioni di ricarica di auto elettriche. Si tratta di una fascia verde e di un nuovo marciapiede con delle saccature per preservare le alberature esistenti. In questa maniera il richiamo tra le chiome verdi del parco esistente della scuola prospettante l'intervento ed il nuovo giardino ne esce rinforzata.

L'accesso al parco, regolato da due ingressi disposti in via Volterra e Via Monte Albenza, prevede una chiusura serale.

Tutte le aree pubbliche sono dichiarate in asservimento : la convenzione tra la proprietà ed il comune potrà definire che la manutenzione sarà a cura e carico del Condominio.