

dott. arch.
DARIO MORLINI

20900 MONZA (MB) via Monte Bianco n° 16/1
tel. 039 731292
E-MAIL: studiotecnico@dariomorlini.191.it
c.f. MRLDRA58H16H223V p.iva 00378660963



RELAZIONE PAESISTICA

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO AT_04, PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA
PALAZZINA AD USO RESIDENZIALE E DI NUOVA AREA VERDE PUBBLICA, IN MONZA,
VIA TAZZOLI N. 19/A – VIA MONTANARI

Monza, 29.12.2025

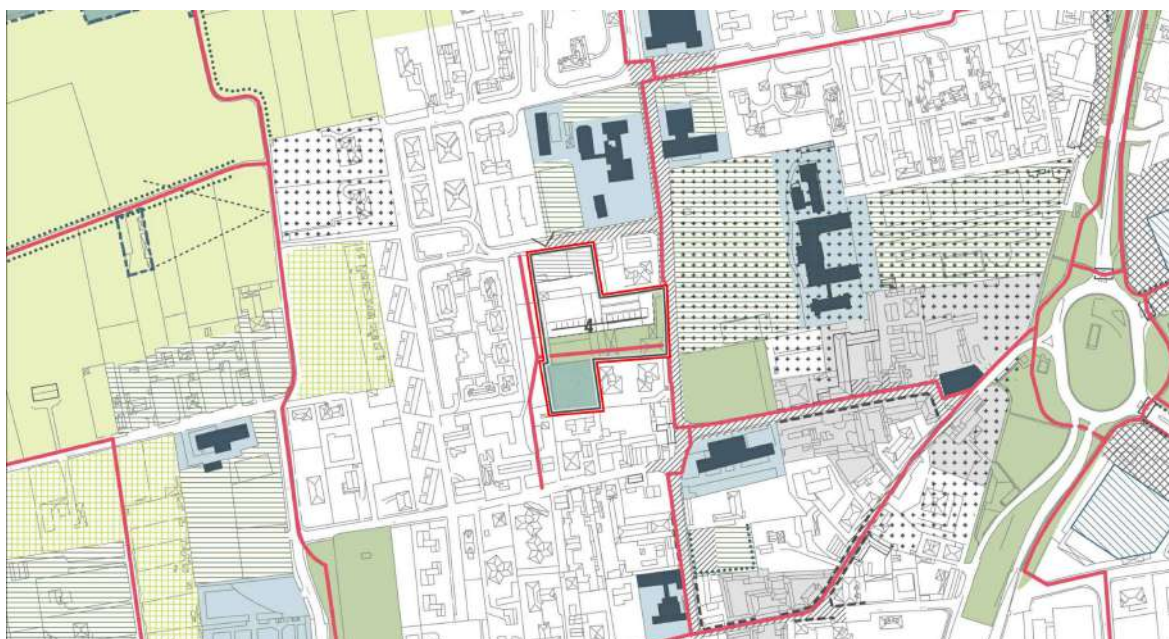
IL QUARTIERE

La proposta d'intervento è localizzata nella circoscrizione n. 4 del comune di Monza. Determinante per la conformazione urbana di questo ambito, e in generale per l'assetto complessivo della struttura insediativa del territorio, è stato lo sviluppo edilizio prettamente residenziale.



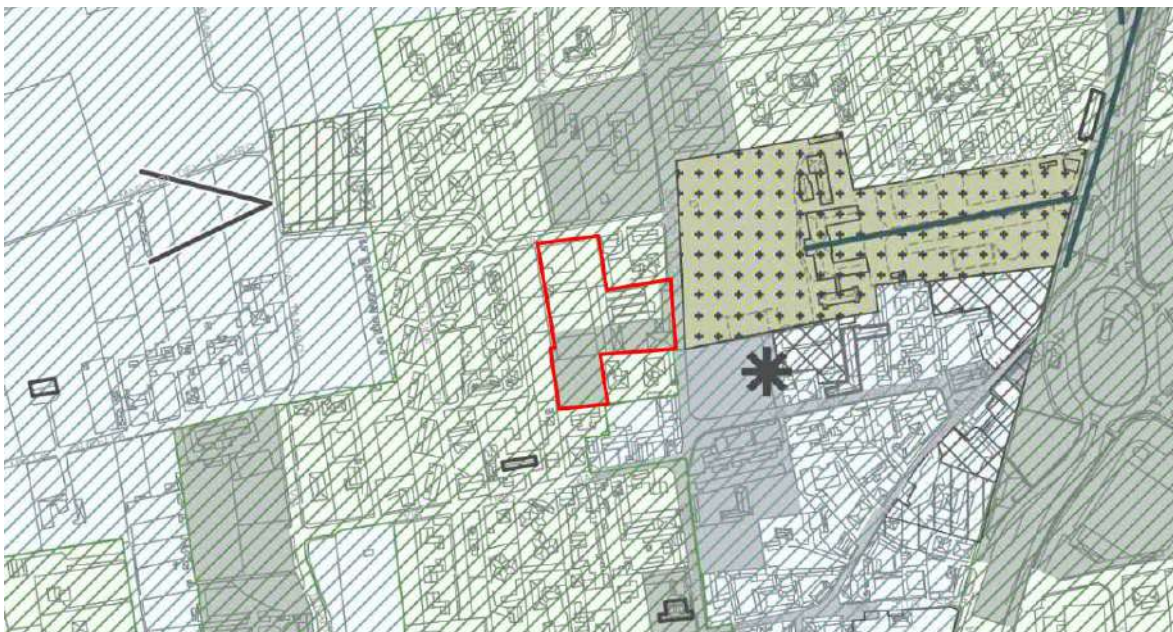
Fotopiano – area circoscrizionale n. 4 (da Google Earth Pro)

Tale sviluppo, distribuendosi principalmente lungo le fasce perimetrali del Collegio della Guastalla, ha creato un percorso continuo che ha circoscritto il nucleo abitato centrale e ha rappresentato, nelle epoche successive, l'ossatura sulla quale si è venuto a concentrare il processo di inurbamento.



DP02.c Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa

È su questi percorsi, infatti, che viene a distendersi, nel corso degli anni l'ambiente costruito, con una maggiore concentrazione in corrispondenza del nucleo urbano più antico, con espansioni verso la periferia della Città.



DP01.b – CLASSE III- estratto della carta della sensibilità paesaggistica

DESCRIZIONE DEL PAESAGGIO CIRCOSTANTE

L'ambito urbano ove s'inserisce la proposta d'intervento, situato su via Tazzoli angolo via Montanari, costituisce la fisiologica espansione di rinnovamento di tale zona della Città, variamente articolata e delimitata a ovest verso la parte periferica dall'Oratorio di San Fruttuoso e a est dal Collegio della Guastalla.



Panoramica dei punti fotografici



Foto 1 - Via De Gasperi angolo via Montanari

Lo sviluppo dell'abitato di questa parte del territorio ha sfruttato la morfologia dei luoghi, distribuendosi secondo un andamento verso il lato sud-ovest da viale Lombardia e dal centro Città, con uno sviluppo dell'edilizia residenziale multipiano. Il contesto urbano, nel suo insieme, presenta una conformazione organica ed eterogenea della trama, a cortina in sporadiche vie di comunicazione circostanti, che portano verso in centro storico del quartiere, con una considerevole estensione e pressione demografica.



Foto 2 – Via Montanari angolo via De Gasperi



Foto 3 – Via Montanari angolo via Tazzoli

La viabilità di zona è costituita principalmente dalla via Tazzoli e da via San Fruttuoso, che collegano orizzontalmente il quartiere di San Fruttuoso con la Città di Muggiò verso nord e con il centro di Monza, verso ovest.

Le valenze paesistico - ambientali di tale ambito, sono state in parte nel corso degli anni, compromesse dalle dinamiche trasformative più recenti (insediamenti concentrati e diffusi).



Foto 4 - Via Tazzoli angolo via Montanari

L'UBICAZIONE DEL PROGETTO

Il complesso è ubicato a sud-est, in una zona periferica del territorio comunale, in posizione semi centrale e nelle immediate vicinanze con il plesso

scolastico di San Fruttuoso ed il Collegio della Guastalla.

Foto 5 – Via Tazzoli angolo via Ugo Bassi



Foto 6 – Via Ugo Bassi angolo via Tazzoli Bassi



Foto 7 – Via Ugo Bassi angolo via De Gasperi



Foto 8 – Via De Gasperi angolo via Ugo Bassi

IL CONTESTO

L'intervento risulta localizzato in un contesto residenziale, ove la fabbrica dismessa (ex panettoni Motta), costituisce oggi l'elemento di degrado del quartiere.

L'intervento permette la bonifica dell'area da materiali inquinanti (cemento-amianto) in soprasuolo e nel sottosuolo; infatti le indagini effettuate hanno attestato la presenza di elementi inquinanti.

Intervenendo sull'esistente, si evita, o meglio si riduce ai minimi termini, il consumo di suolo.

Risultano esistenti nelle immediate adiacenze, il giardinetto pubblico di via San Fruttuoso e la vasta area verde con il Parco del collegio della Guastalla.

In via Montanari risultano presenti i campi di calcio del San Fruttuoso, squadra storica del quartiere.

È il centro di San fruttuoso, è il cuore della frazione; una frazione che, con esclusione del giardinetto pubblico di via San fruttuoso (centinaia di bambini sono presenti tutti i pomeriggi), non ha uno spazio pubblico "più largo di una strada". Nessuno spazio pubblico, nel cuore della frazione, che non risulti attraversato da una strada. È un'area nevralgica per San Fruttuoso, che può diventare il cuore di San fruttuoso e, senza usare troppa enfasi, contribuire con il polmone di verde e servizi, a ridare il corretto equilibrio al quartiere. Un verde alberato esistente, che diventerà, fruibile dalla Comunità. Un luogo di aggregazione sociale e sportiva per la frazione, con nuovi parcheggi vicino alle Scuole ed al Centro Sportivo.

Il PGT, l'ambito di trasformazione AT 04

La scheda tecnica del PGT, evidenzia che:

- l'area risulta occupata da edifici dismessi, di scarso interesse architettonico;

- l'indirizzo progettuale prevede un giardino di quartiere, in continuità a quello esistente in via San Fruttuoso (angolo via Tazzoli);
- debbano risultare tutelate le alberature presenti all'interno dell'isolato;
- debbano risultare previsti parcheggi in via Montanari;
- il nuovo edificio dovrà risultare allineato alla nuova area a verde, a sud del Piano.

LE LINEE GUIDA DEL PIANO ATTUATIVO

La progettazione nella pianificazione attuativa prevede:

- il mantenimento, la valorizzazione e riqualificazione del verde alberato esistente;
- la formazione di una nuova area a verde attrezzato, che collega tramite un attraversamento pedonale protetto, il verde alberato esistente oggetto di riqualificazione e valorizzazione, con il parchetto pubblico di via San fruttuoso;
- il percorso pedonale di collegamento con il verde alberato esistente e la nuova area verde, dalla via Montanari;
- la prosecuzione dei parcheggi esistenti in via Tazzoli.
- i nuovi parcheggi pubblici in via Montanari, distinti tra quelli organizzati a pettine lungo la via stessa, e quelli "rientranti" con unico accesso dalla stessa via; soluzione che evita il "piazzale modello aeroporto" sulla via Montanari, oltre ad una migliore integrazione col verde di contorno. Permette altresì un unico accesso carraio, con indubbi benefici alla sicurezza, sia per l'accesso ai parcheggi che alle autorimesse del condominio stesso; un unico accesso carraio per tutto il Condominio;
- che il fabbricato in progetto, si sviluppi da via Tazzoli sino a via Montanari;
- un disegno del verde pubblico, con la previsione di percorsi pedonali interni, con il collegamento tra la via Tazzoli e la via Montanari, oltre alle funzioni interne, costituite dal "Chiosco" (indicato dall'Amministrazione Comunale), oltre alla parte per lo sport, con un campo da Padel e uno da Pickleball. Tutta l'area pubblica, in analogia agli altri giardini pubblici di Monza, sarà delimitata da una recinzione, da "aprire" nelle ore diurne.

ALTRI DATI DELLA PARTE PUBBLICA, I NUMERI

- i parcheggi, nel numero di 48, per complessivi mq 1.860,00, comprensivi del verde di pertinenza;
- la nuova area verde comprensiva del verde alberato esistente per mq 4.300,00;

- una cessione, ovvero un convenzionamento ad uso pubblico del soprasuolo, complessiva di aree pubbliche, pari a mq 6.209,31, corrispondenti ai mq 6.209 previsti dal PGT;
- su mq 10.321,00 di sup. territoriale (allo stato tutta di proprietà privata), ben il 60,69% è prevista in cessione;
- un consumo di suolo di soli mq. 796, così come previsti dal PGT, compensata da ben mq 6.209,31 in cessione, ovvero convenzionati ad uso pubblico.

IL PROGETTO

La palazzina risulta composta da quattordici appartamenti per piano, tredici al piano terra con una kids area e otto al piano quinto, per complessive 78 unità immobiliari, si sviluppa in sei piani fuori terra, oltre il piano interrato.



Render del progetto visto da via Montanari con foto-inserimento

La palazzina risulta organizzata con cinque corpi scala, che comprendono cinque ingressi e cinque ascensori, che servono tutti i piani, con degli ampi pianerottoli per disimpegnare gli accessi degli appartamenti. Lo scivolo carrabile è localizzato nel confine nord del lotto; il piano interrato è destinato ad autorimesse e locali accessori. L'intervento, con la demolizione del fabbricato esistente a destinazione produttiva, complesso immobiliare ormai dismesso da innumerevoli anni, tende alla riqualificazione tipologica dell'ambito costruito, con una destinazione omogenea alla zona prevalentemente residenziale, che vede la presenza di edifici scolastici. Il

progetto è teso ad un chiaro segno distintivo di un processo di innovamento del linguaggio compositivo e dei valori edificatori, rispetto agli esistenti volumi, valorizzando il sistema del rapporto del costruito, con l'utilizzo di nuove tecnologie, tese al risparmio energetico, di materiali innovativi e di qualità. La trasformazione del lotto, non pregiudica sotto il profilo paesaggistico gli aspetti peculiari dell'ambito all'interno del quale si interviene, in quanto si rileva la coerenza delle medesime trasformazioni, con le caratteristiche costruttive degli edifici di più recente costruzione. Il complesso prevede materiali e finiture tendenti al corretto inserimento nell'ambiente circostante e nel rispetto dei vincoli compositivi.

L'importanza del verde nelle facciate costituisce elemento di interazione con il verde prevalente degli spazi pubblici del contesto. Il verde risulta elemento caratterizzante dell'intero progetto, che, per un'estensione complessiva dell'area pari a mq 10.321,00, dedica ben mq 6.209,31 alla destinazione pubblica. In tali aree a verde, distinte con importanti collegamenti pedonali tra la via Montanari ed il verde alberato esistente (che nella strumentazione urbanistica vigente risultava invece localizzato nel lotto adiacente il lato ovest), pedonalità che prosegue sino alla via Tazzoli, sono previste la valorizzazione e la tutela della parte alberata, la creazione di nuove aree a verde alberato, la realizzazione di un chiosco pubblico con funzione di servizio, presidio ed aggregazione sociale, oltre ad attrezzature sportive costituite da un campo di padel e da uno di pickleball.

Come illustrato, il sistema del verde risulta elemento caratterizzante e dominante dell'intero progetto.



Render del progetto visto dall'ingresso dell'area verde in via Tazzoli

IL CHIOSCO

Sulla base delle indicazioni ricevute negli incontri con l'Amministrazione Comunale, con la finalità di presidio, di sorveglianza del verde alberato oltre che a luogo di aggregazione e servizio ai frequentatori del parco, delle aree a verde e dei campi sportivi, si è prevista la realizzazione di un Chiosco, un "baretto", previsto in cessione al Comune di Monza. Localizzato in posizione strategica ai fini di una "sorveglianza", è localizzato all'intersezione tra i percorsi pedonali da via Tazzoli e da via Montanari, oltre a prospettare verso il verde alberato. La soluzione architettonica si è spinta ad evitare che il "Chiosco" assumesse le sembianze di una "portineria" dell'edificio residenziale. Per tale ragione, senza una "rottura" significativa della composizione architettonica, rispetto all'edificio con funzione residenziale, riprende la forma "sinuosa" dell'elemento "gronda", la sezione circolare dei pilastri, le finiture materiche, introducendo elementi "nuovi" quali i frangisole, le fioriere e l'ampio porticato. Il Chiosco presenta una pianta rettangolare, con uno spazio interno dedicato alla somministrazione e preparazione, oltre ai servizi igienici, con spogliatoio e magazzino. All'esterno, come indicato, è previsto un ampio porticato coperto, per una possibile somministrazione all'esterno, oltre alla protezione dal sole d'estate, ovvero da avverse condizioni meteo.

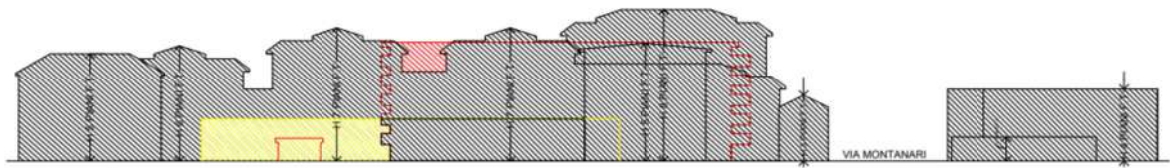


Render del Chiosco

MOTIVAZIONI DELLE SCELTE PROGETTUALI

Si vuole preliminarmente premettere come la sagoma risulti ovviamente variata rispetto al fabbricato esistente dismesso (come evidente dal profilo altimetrico trasversale da via Tazzoli), con una decisa elevazione nella parte centrale ed in

parte in quelle laterali, determinata da una sostanziale diversa composizione architettonica che, con una maggiore altezza dei fabbricati, permette un minor consumo di suolo e la possibilità di maggiori aree a verde pubblico.



Profilo altimetrico trasversale da via Tazzoli



Render del progetto visto da via Tazzoli con foto-inserimento

Come indicato, rispetto al profilo altimetrico originario, la sagoma presenta un modesto incremento in altezza, "liberando" l'area da buona parte degli edifici esistenti, con il suolo che da cementificato verrà trasformato in area a verde e parcheggi, proprio in forza dello sviluppo verticale del fabbricato in progetto. La composizione architettonica originaria, presenta un "fronte" generalmente regolare ed inscritto in un rettangolo. Dal punto di vista architettonico, l'edificio si caratterizza per una composizione fluida e dinamica, definita da linee curve e superfici continue, che accompagnano lo sviluppo dei terrazzi. Le fasce orizzontali vegetate avvolgono il volume, generando un'immagine architettonica unitaria e riconoscibile, fortemente connotata dal dialogo tra pieni, vuoti e verde. La scansione alternata dei volumi, dei terrazzi vegetati, unitamente all'arretramento dell'ultimo livello, consente una scomposizione visiva del volume, riducendo la percezione dell'altezza e conferendo leggerezza all'insieme.

La fascia terminale di gronda ha quindi un andamento differente rispetto al profilo dei balconi sottostanti e contribuisce ad accentuare il carattere dinamico delle facciate. Sulla copertura sono posizionati i pannelli fotovoltaici, che tuttavia non risulteranno visibili dagli spazi pubblici.

I terrazzi, continui e avvolgenti, caratterizzati da linee morbide e superfici curve, generano una frammentazione naturale del fronte edilizio, attenuando la presenza del costruito all'interno del paesaggio.

Il sistema del verde, sviluppato in verticale, consente di estendere visivamente il Parco e il verde verso l'edificio, trasformando i prospetti in quinte vegetali, che riducono l'impatto del volume costruito. In particolare, la vegetazione pensile contribuisce a sfumare il passaggio tra suolo naturale ed elevazione, rafforzando la continuità tra spazio aperto ed edificio. Alla quota del piano terra, la relazione con i percorsi pedonali e con le aree verdi, è mediata da un sistema di siepi, alberature e spazi filtranti, che garantisce una transizione graduale tra spazio pubblico, spazi comuni e ambiti privati, migliorando la qualità dell'esperienza urbana e la percezione di continuità paesaggistica. I terrazzi, profondi e fruibili, costituiscono una sequenza di giardini sospesi, che accompagnano lo sviluppo verticale del fabbricato, contribuendo anche al miglioramento del comfort ambientale.

Il verde sarà garantito da una varietà di piante adatte all'esposizione solare (come da relazione agronomica) e da un sistema di irrigazione centralizzato.

L'intervento propone in sintesi, un'architettura in cui il verde non ha un ruolo esclusivamente estetico, ma assume una funzione strutturale nella definizione dell'immagine architettonica e della percezione volumetrica dell'edificio, diventando elemento di mediazione tra scala edilizia e scala paesaggistica.



Render del progetto visto da via Tazzoli con foto-inserimento

I MATERIALI, I COLORI, I SISTEMI COSTRUTTIVI

I materiali utilizzati, risultano coerenti con quelli utilizzati nel contesto (le facciate con la finitura completa ad intonaco, con tinte diversificate tra pareti e balconi, che si relazionano nelle cromie e che rappresentano la prevalenza della facciata); altri elementi risultano, i parapetti in metallo che tendono a seguire le curve dei balconi, determinando un "movimento" del fabbricato; gli avvolgibili e la lattoneria risultano previsti in alluminio, così come i serramenti che sono previsti nella tinta grigio intermedio. Le tinte del fabbricato variano dal "bianco" dei balconi, ad una tinta grigio-tortora delle pareti, con i profilati in ferro dei balconi leggermente più scuri, per evidenziare il materiale in rilievo, in analogia agli elementi della recinzione. La progettazione dell'involucro esterno, l'importante presenza di verde in facciata, unita alla ancor più evoluta soluzione impiantistica, denota un particolare rispetto ambientale, in ragione di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di riduzione totale di emissioni in atmosfera.



Render del progetto da via Montanari

arch. Dario Morlini