



COMUNE DI MONZA
Settore Progettazioni, Manutenzioni, Sport
Servizio Progettazioni



REALIZZAZIONE NUOVO HUB COMUNALE DESTINATO DEPOSITO

PROGETTO DEFINITIVO Relazione Generale

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Arch. Daniele L. Lattuada

PROGETTISTA
Arch. Carlo Crespi

IL DIRIGENTE
Arch. Daniele L. Lattuada

Data
Novembre 2021

COMUNE DI MONZA
Settore Progettazioni, Manutenzioni, Sport
REALIZZAZIONE NUOVO HUB COMUNALE DESTINATO A DEPOSITO

Premessa

L'intervento in progetto pone come obiettivo la realizzazione di un nuovo hub da destinare ad archivio e deposito comunale sull'area, individuata dai competenti Settori dell'Amministrazione Comunale, a Sud-Est del territorio del Comune di Monza, attualmente in locazione della ditta C.E.M.

Tale progetto nasce dalla volontà dell'Amministrazione di rispondere concretamente all'esigenza di individuare spazi dedicati esclusivamente a deposito e/o archivio di materiale cartaceo di proprietà comunale.

Attualmente tale materiale, infatti, è allocato in spazi residuali all'interno di vari edifici di proprietà comunale che talvolta risultano non adeguati a tale scopo o con alto rischio di interferenza funzionale. La realizzazione di un nuovo centro destinato a deposito ed archivio territoriale garantirebbe una migliore razionalizzazione ed ottimizzazione del sistema di gestione del deposito dei beni mobili comunali. Ciò permetterebbe di liberare gli spazi attualmente occupati come deposito, ottenendo nel contempo risparmio delle locazioni ad oggi attive e possibilità di destinare spazi di proprietà a funzioni maggiormente confacenti alle caratteristiche degli stessi migliorando l'offerta dei servizi per la collettività ed al contempo realizzando un hub opportunamente dimensionato tale da rispondere necessità in essere ed alle normative vigenti.

Trattandosi di area zonizzata come "Aree destinate ad attività agricole - Aree E" dal vigente P.G.T., in linea con quanto prescritto dallo stesso, l'iniziativa progettuale è una componente del processo di variante urbanistica per la trasformazione dell'utilizzo dell'area in oggetto in "Area a Servizi".

Nel primo livello progettuale sono state analizzate le alternative progettuali potenzialmente attuabili sull'area in oggetto, determinando la soluzione successivamente ratificata dalla Stazione Appaltante.



Descrizione dello stato di fatto dei luoghi

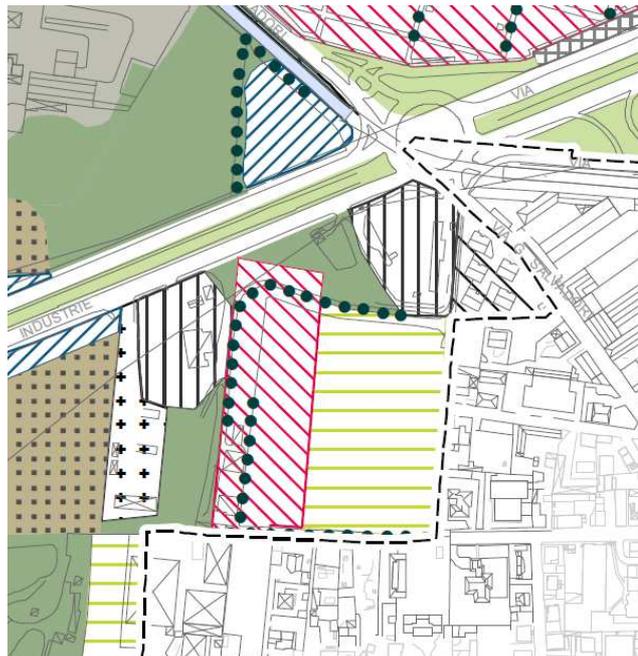
L'area individuata dall'Amministrazione Comunale per realizzare l'intervento è quella sita al confine Sud-Est del territorio comunale, adiacente al confine con il Comune di Brugherio, (dati catastali Foglio 103 - Particella 94), con una superficie complessiva pari a circa 15.000 mq. All'area si accede direttamente dal Viale delle Industrie a ridosso della rotatoria di connessione con Viale Stucchi e Via Salvadori.

L'area in oggetto è agevolmente raggiungibile data la prossimità ad una arteria di traffico extraurbana e rappresenta, data la sua estensione, una importante possibilità nel futuro di implementare la funzione nel sito in relazione alle possibilità economiche di investimento dell'Ente, nell'ottica di adeguare ed ottimizzare l'utilizzo degli spazi di numerose altre strutture comunali nelle quali risulta oneroso sotto molteplici punti vista mantenere la convivenza tra la funzione di archivio, di per se soggetta alle norme di prevenzione incendi, e le funzioni tipiche assegnate agli immobili.

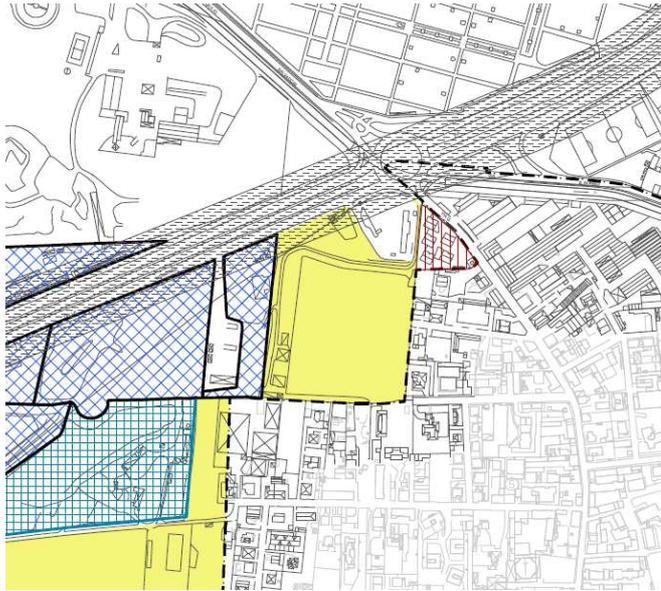
ASPETTI URBANISTICI:

L'intervento in oggetto è una componente del processo di variante urbanistica tuttora in corso.

L'area, in base allo strumento urbanistico vigente, ricade nell'ambito "Aree destinate ad attività agricole - Aree E" attualmente utilizzata come impianto adibito a servizi, in attuazione alle normative vigenti, a seguito di specifica autorizzazione provinciale.



- Insedimenti produttivi, grandi impianti e reti di comunicazione
Zone produttive e insediamenti di grandi impianti di servizi pubblici e privati
-  Tessuti prevalentemente per attività industriali e artigianali
 -  Tessuti prevalentemente per attività commerciali
 -  Insediamenti produttivi agricoli
 -  Attrezzature e grandi impianti adibiti a servizi

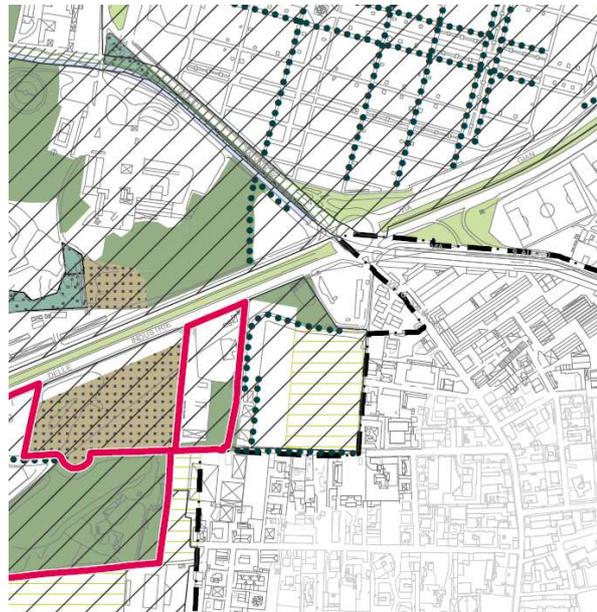


Aree non urbanizzate

-  Aree di valorizzazione e riqualificazione ambientale - VRA (Art. 23 - PdR)
-  Aree per attività agricole - Aree E (Art. 22 - PdR)
- Previsioni sovraordinate**
 -  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico da PTCP - AAS
 -  Proposte di Miglioramento - AAS

Estratto P.G.T. Comune di Monza (Uso del Suolo comunale / Previsioni di trasformazione PGT)

L'area, inoltre, è ricompresa all'interno degli "Ambiti di Interesse Provinciale" previsti dal P.T.C.P.



Ambiti di tutela provinciale (PTCP)

-  Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art.6)
-  Rete verde di ricomposizione paesaggistica (art.31)
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale - PLIS
-  Ambiti di Interesse Provinciale (art.34)

Estratto P.G.T. Comune di Monza

La variazione della zonizzazione del P.G.T. vigente per l'area oggetto d'interesse, trasformando la stessa da "Area destinata ad attività agricole" in "Aree a Servizi" ovvero Aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale / servizi di carattere generale. (Aree S). Pertanto applicando le Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, dall'art. 9 punto 2, i parametri edificatori sono fissati in base al progetto di Servizio approvato dall'Amministrazione Comunale.

VINCOLI:

1) Vincolo elettrodotto coattivo:

Il terreno è attraversato per la porzione collocata a Nord in fregio al Viale delle Industrie, da un elettrodotto che determina una servitù coattiva con area di rispetto (area DPA DPCM 8 luglio 2003) avente sviluppo pari a 13 metri lineari dall'asse dell'elettrodotto. Come ben evidente nelle planimetrie progettuali e dello stato di fatto, il progetto prevede il rispetto integrale del vincolo quindi la non edificazione nell'area di proiezione, in pianta, della suddetta fascia di rispetto.

2) Classe 3a - Cave:

Una parte del terreno, una fascia lungo il confine Ovest ed una porzione a Nord in adiacenza al Viale delle Industrie, risulta caratterizzata dalla presenza di ambito estrattivo inattivo, totalmente ritombato. In tale ambito il parere sull'edificabilità risulta favorevole ma con consistenti limitazioni legate alla valutazione puntuale della capacità portante dei terreni e alla verifica dello stato di salubrità dei suoli. A tal proposito si rimanda ai contenuti della relazione geologica, geotecnica ed ambientale, i cui risultati non determinano consistenti limitazioni. Inoltre il sedime dell'edificio di nuova realizzazione non insiste sull'area in classe 3a - cave.



CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA D.G.R. IX/2616/2011	PRINCIPALI CARATTERISTICHE	PARERE SULLA EDIFICABILITÀ	TIPO DI INTERVENTO AMMISSIBILE	INDAGINI DI APPROFONDIMENTO NECESSARIE	INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
<p>Classe 3a Cave</p> <p>FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI</p>	<p>Aree caratterizzate dalla presenza di ambiti estrattivi attivi, cessati, recuperati e/o parzialmente/totalmente ritombati.</p> <p>Aree con accumuli/stoccaggio di terreni di riporto e/o inerti</p>	<p>Favorevole con limitazioni legate alla valutazione puntuale della capacità portante dei terreni e alla verifica dello stato di salubrità dei suoli</p>	<p>Necessità di messa in sicurezza dei siti e riqualificazione ambientale.</p> <p>L'ammissibilità e la tipologia degli interventi sono da definirsi in considerazione della destinazione futura delle aree al termine dell'attività estrattiva e ai risultati della verifica ambientale dei materiali di riempimento</p>	<p>ISS/PCA/POB IGT - SRM - SV</p>	<p>RE - DS - IRM CO - (BO)</p>

Estratto P.G.T. Comune di Monza (componente geologica, idrogeologica e sismica)

3) Servitù di acquedotto:

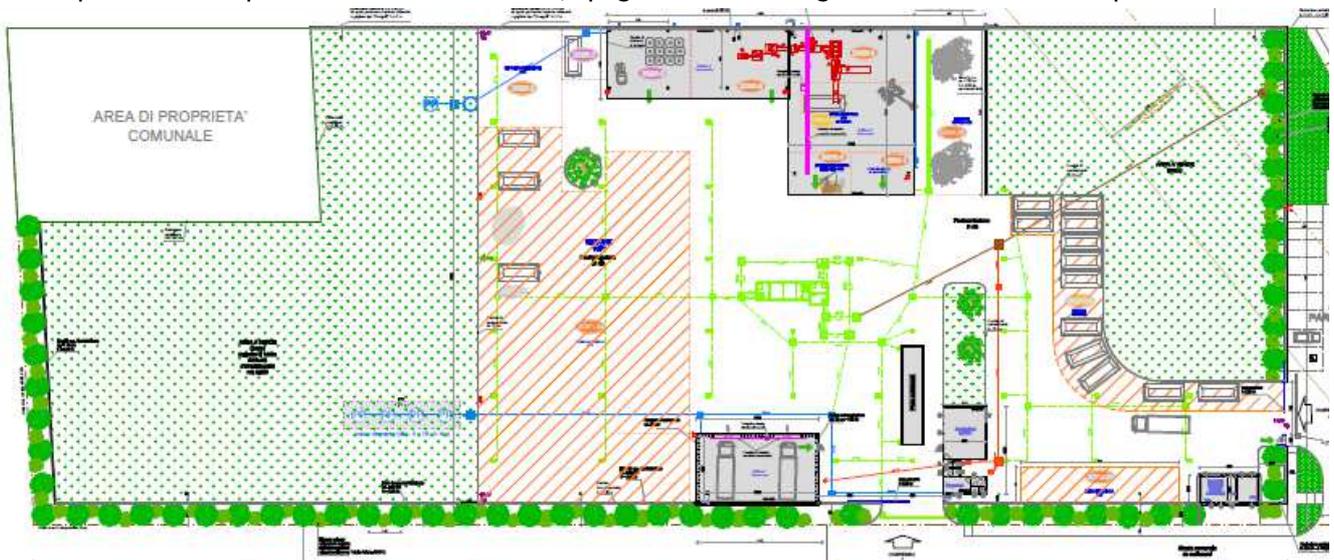
Risulta ancora negli elaborati planimetrici del P.G.T. una servitù di acquedotto, per 280 ml. Del canale diramatore 3/1 di Val Lambro Levante in Comune di Monza. Infatti la servitù è stata svincolata con Determinazione dirigenziale n. 1927 del 02.05.2012.

CARATTERISTICHE FISICHE DELL'AREA.

L'area risulta di forma regolare, completamente recintata sui quattro lati che la perimetrano con recinzione in cemento armato ed elementi prefabbricati in calcestruzzo, dotata di 2 accessi carrai ed un accesso pedonale, in parte sistemata e verde ed in parte pavimentata.

Sono presenti i seguenti manufatti:

- cabina elettrica in prossimità del vertice Nord/Est di potenza adeguata al fabbisogno per la funzione prevista dal progetto;
- allacciamento alla rete fognaria in prossimità del vertice Nord/Ovest, con rete di raccolta acque meteoriche dei piazzali e relativo trattamento di prima, seconda e terza pioggia per le aree pavimentate;
- Rete di raccolta acque meteoriche delle coperture dei corpi di fabbrica presenti, con raccolta e convogliamento in batteria di pozzi perdenti collocati nella parte drenante verso Sud;
- Attacco autopompa vigili del fuoco in mezzeria della recinzione sul lato Nord;
- Anello antincendio interrato con rete di idranti a colonna;
- N. 2 tettoie prefabbricate, collocate a confine in mezzeria del lato Ovest della proprietà;
- Corpo di fabbrica adibito a ricovero mezzi collocato in prossimità dell'accesso carrai del lato Est.
- Pesa per autotrasporto di materiali in prossimità dell'ingresso carrabile del lato Est;
- Corpi di fabbrica prefabbricati ad uso uffici, spogliatoi e servizi igienici in adiacenza alla pesa.



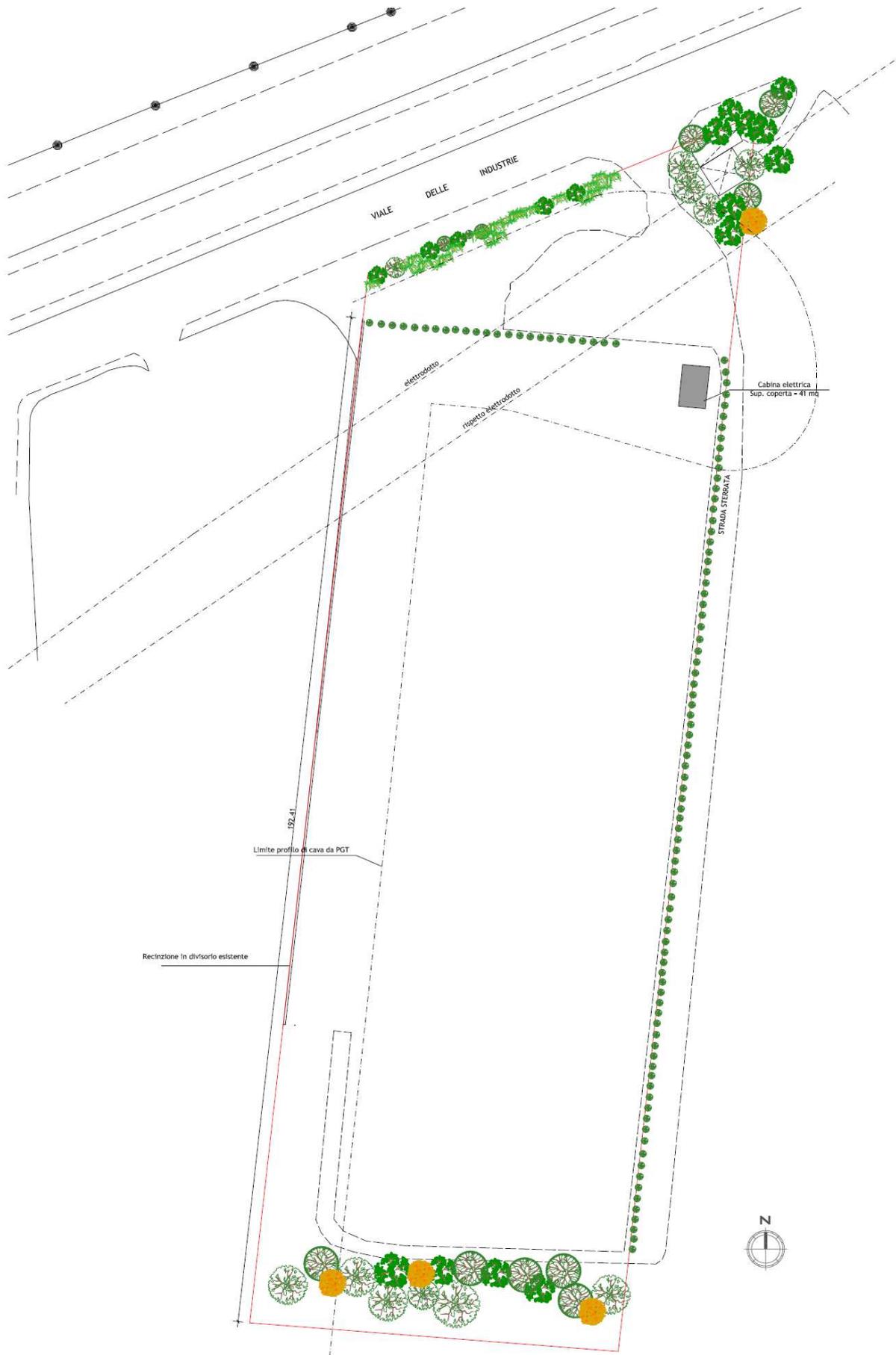
Area recintata

SITUAZIONE ATTUALE:

Attualmente l'area è locata ad una società di trattamento rifiuti. Al termine del contratto, le clausole prevedono il ripristino delle condizioni agricole del fondo, pertanto il locatario dovrà rilasciare l'area ripristinata libera da ogni cosa.

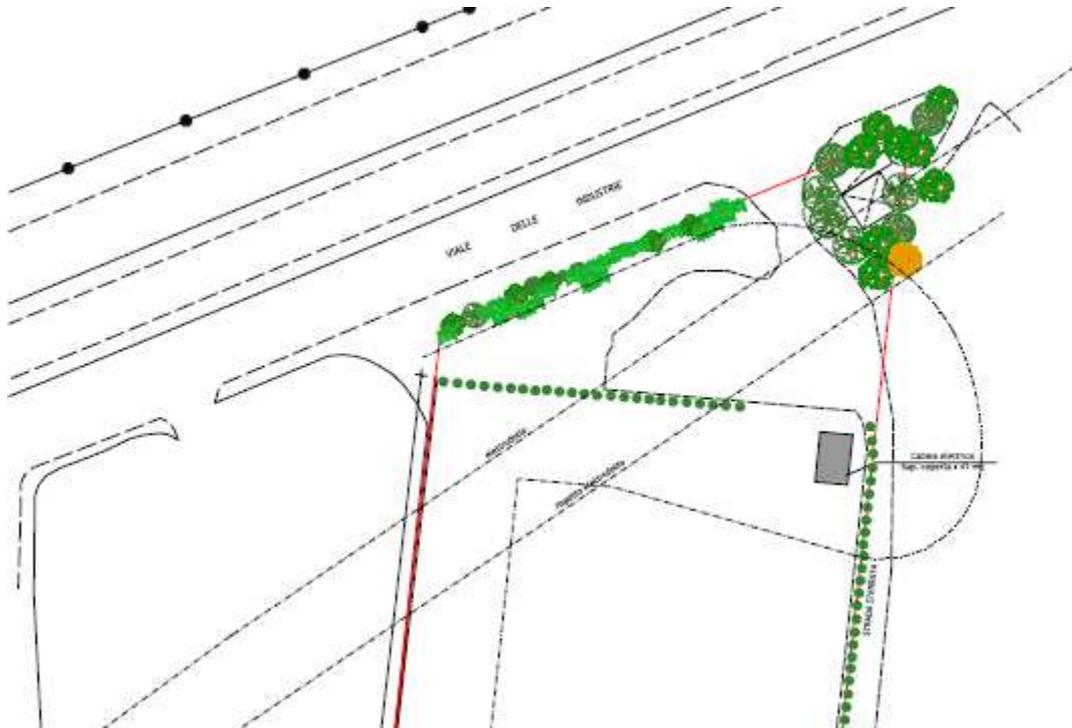
Le consistenze che saranno presenti riguardano la Cabina di trasformazione elettrica, la recinzione in divisorio con il confinante sul lato Ovest (autodemolitore), la strada sterrata di accesso ai fondi agricoli collocata a confine sul lato Est.

COMUNE DI MONZA
Settore Progettazioni, Manutenzioni, Sport
REALIZZAZIONE NUOVO HUB COMUNALE DESTINATO A DEPOSITO



Situazione prevista dal contratto al momento del rilascio dell'area da parte del locatario.

L'intervento si concentra sulla realizzazione del nuovo edificio e dell'area direttamente pertinenziale. A Nord, direttamente affacciata su via delle Industrie, sull'area a cerniera con il lotto di realizzazione del nuovo edificio, dovranno essere eseguite opere di urbanizzazione specifiche, con progettazione e realizzazione a cura del competente Settore dell'Amministrazione Comunale.



Situazione attuale



Ipotesi di fattibilità per le opere in progetto.

Le opere trovano copertura economica nel quadro economico dell'opera, ma data la loro natura specifica, quali opere di urbanizzazione, verranno progettate ed appaltate separatamente, in modo da procedere parallelamente con la realizzazione dell'hub e garantire la funzionalità dell'opera a collaudo avvenuto.

Nello specifico, verrà progettata una sistemazione dell'area esterna che comprende:

- Accesso da viale delle Industrie con percorso carrabile asfaltato;
- Accesso alla strada sterrata campestre di accesso ai fondi agricoli verso Sud;
- Realizzazione pavimentazione esterna in asfalto;
- Reta raccolta e smaltimento acque meteoriche;
- Parcheggio dedicato alla funzionalità della struttura comunale e per gli utenti;
- Sistemazione area a verde;
- Sistemazione della vegetazione lungo il viale delle Industrie, in modo da rendere visivamente fruibile il contesto, ai fini della sicurezza e per scoraggiare l'abbandono di rifiuti;
- Sistema di videosorveglianza;
- Impianto di illuminazione pubblica.

Caratteristiche funzionali, tecniche, gestionali, economico-finanziarie dei lavori da realizzare

L'interesse da parte dell'Amministrazione Comunale nel realizzare un hub per il deposito comunale, si basa sulla necessità di rispondere alle esigenze riassunte brevemente di seguito:

- Realizzare un edificio dedicato al deposito e/o archivio, che sia modulare ed implementabile nel tempo;
- Realizzare un edificio che sia flessibile e suddivisibile al suo interno nel tempo in base alle esigenze specifiche dettate dal materiale da depositare e/o archiviare;

Nell'ambito di tale studio l'edificio da destinare a deposito è stato concepito come un volume composto da elementi strutturali prefabbricati in calcestruzzo armato (pilastri, travi a doppia pendenza, copertura a pannelli prefabbricati, solai ad intradosso piano e pannelli di tamponamento). Tutti gli elementi strutturali sono modulari e suddivisibili in campate in modo da poter comporre la volumetria necessaria nelle possibili successive fasi progettuali, ed al contempo lasciando la possibilità in futuro di implementare la geometria l'edificio all'occorrenza. I solai ed i piani di calpestio dovranno avere portate in linea con i carichi previsti dalla funzione archivio (1000 Kg/mq). Le facciate saranno realizzate con pannelli prefabbricati con montaggio in opera. Il vano scala ed il vano montacarichi con relativa soletta di collegamento saranno realizzati in cemento armato in opera.

L'intervento dovrà prevedere che gli spazi destinati ad archivio e deposito siano dotati di opportuni ambienti destinati alle attività tecnico/amministrative correlate, in misura pari al 10% circa della superficie da destinare a deposito (circa 100 mq).

Per quanto concerne gli spazi interni, il progetto del deposito prevede luci tra le travi pari a circa 10 m, in modo da permettere la massima fruibilità degli spazi ed al contempo lasciare libertà di suddivisione degli stessi senza la presenza di elementi strutturali di intralcio.

A tale scopo saranno previsti da progetto diversi punti d'accesso, da posizionarsi lungo le facciate longitudinali e trasversali dell'edificio, al fine di poter suddividere internamente lo spazio in più comparti in funzione delle esigenze rilevate.

Strutturandosi su due livelli, sarà predisposto un vano montacarichi per la movimentazione logistica e sarà realizzata una scala di accesso al primo piano.

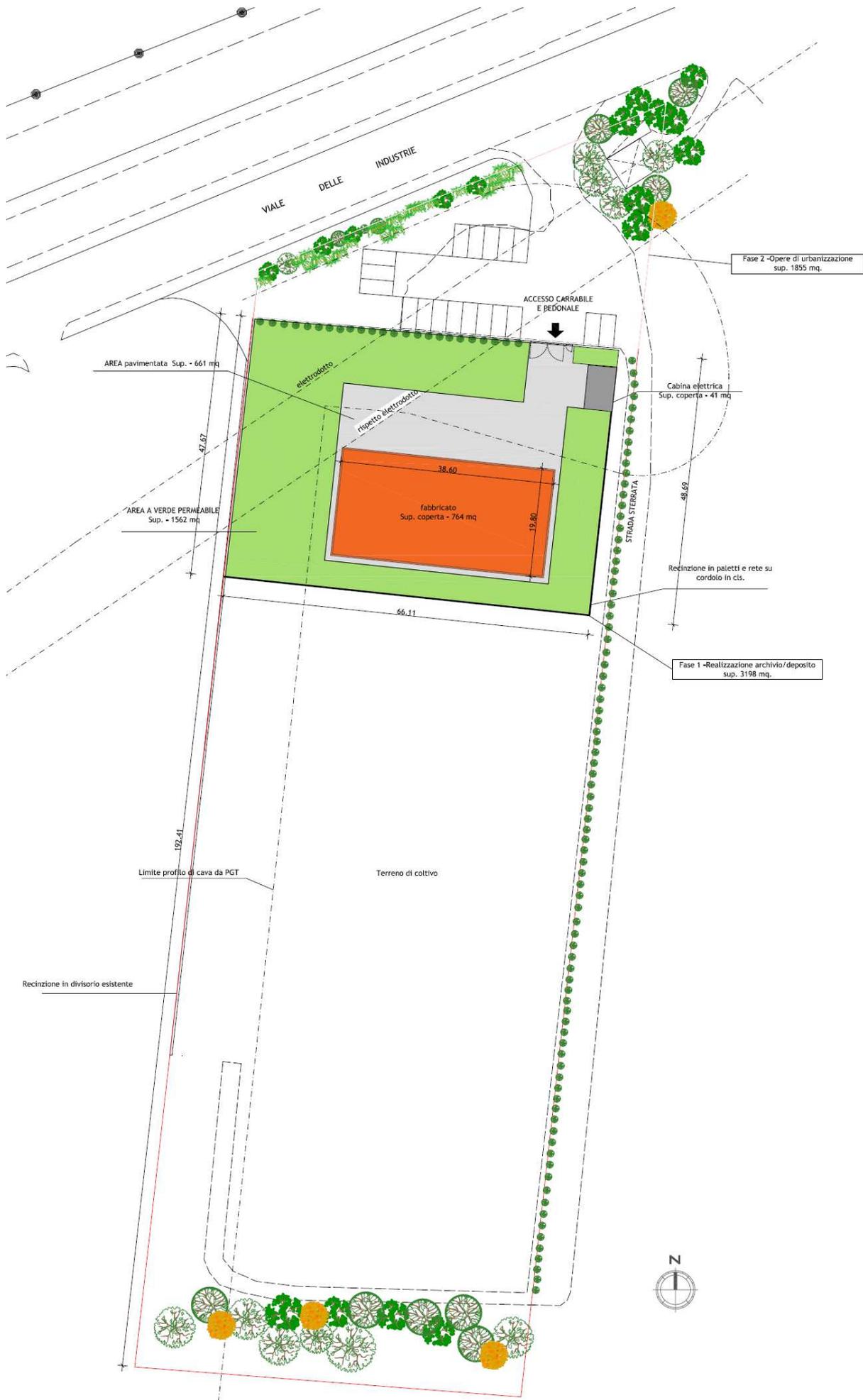
L'intervento, grazie alle scelte di tipo morfologico-costruttive, potrà essere completato anche in fasi successive in funzione del budget a disposizione dell'Amministrazione Comunale e dell'effettivo carico di incendio.

A livello impiantistico il progetto prevede la realizzazione di tutti i sistemi necessari e previsti dalle normative vigenti per la specifica destinazione d'uso. A tale scopo saranno realizzati:

- Impianto elettrico e di illuminazione con specifici sezionamenti;
- Impianto di videosorveglianza e antintrusione;
- Impianti speciali antincendio in funzione del carico di incendio legato al tipo di attività.

L'impianto di rilevazione e spegnimento dell'incendio è legato alla tipologia di materiale da depositare all'interno dell'hub, lo spegnimento funzionerà con sistema ai Sali di potassio.

COMUNE DI MONZA
Settore Progettazioni, Manutenzioni, Sport
REALIZZAZIONE NUOVO HUB COMUNALE DESTINATO A DEPOSITO



L'indirizzo progettuale dettato dall'Amministrazione Comunale prevede la dismissione dell'archivio di via Sicilia, in locazione, e conseguentemente, in un primo momento, il trasferimento del materiale da via Sicilia al nuovo sito.

Caratteristiche archivio via Sicilia:

Piano Terra:

Superficie: 850 mq.

Sviluppo scaffalature: 1'900 ml.

Sviluppo moduli compattabili: n. 3 moduli da 85 mc cadauno : Totale 255 mc.

Ufficio : 57 mq.

(presente anche materiale stoccato "a terra" in attesa di sistemazione).

Caratteristiche nuovo archivio:

Piano Terra:

Ufficio : 80 mq.

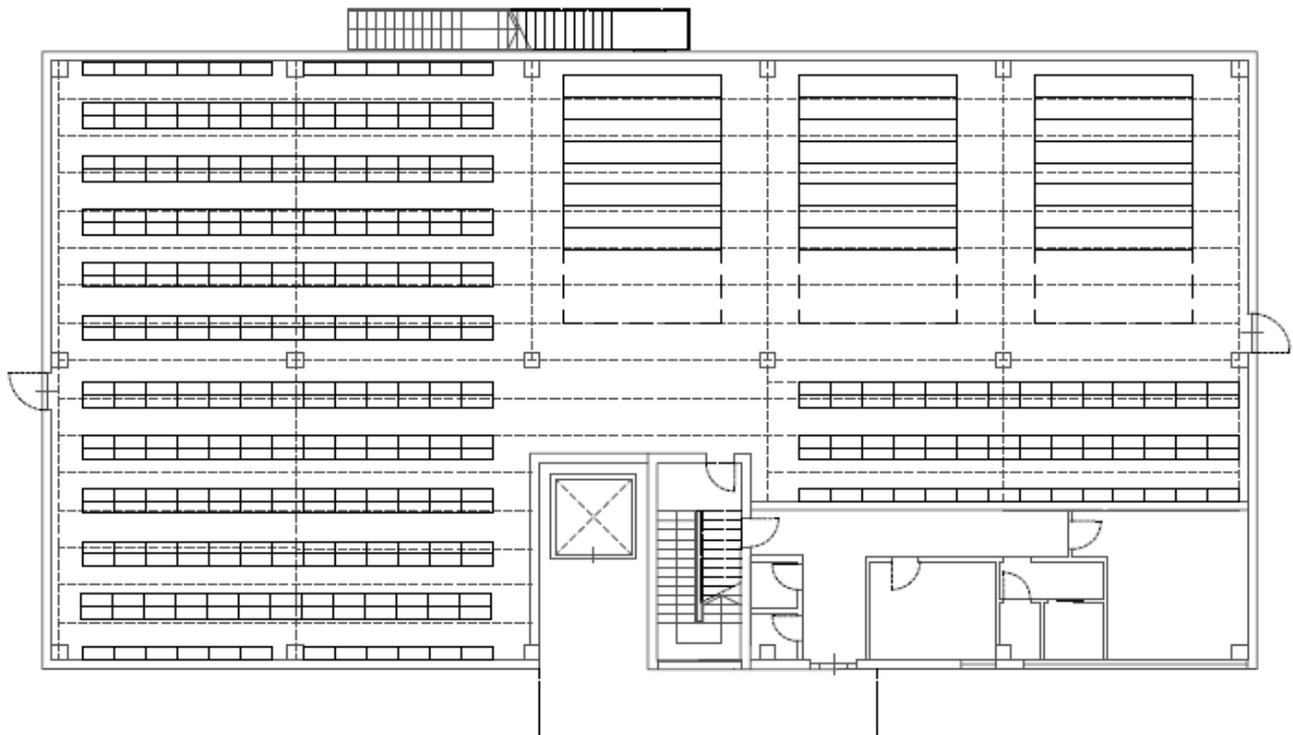
Superficie archivio: 630 mq.

Potenziale Sviluppo scaffalature: 6'300 ml.

(132 campate da 6 ripiani di cui 55 perimetrali monofacciali e 77 bifacciali)

Sviluppo moduli compattabili: n. 3 moduli da 85 mc cadauno : Totale 255 mc.

(potenziale installazione di un modulo aggiuntivo da 85 mc.)



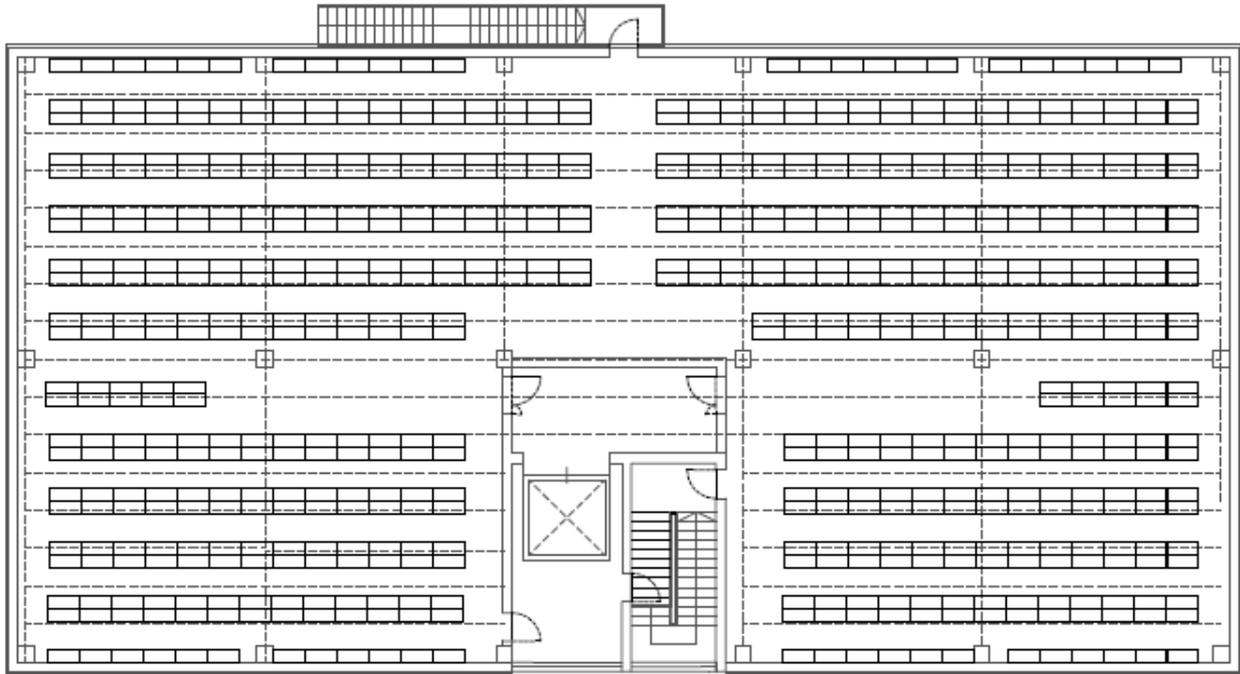
Schema layout piano terra

Piano Primo:

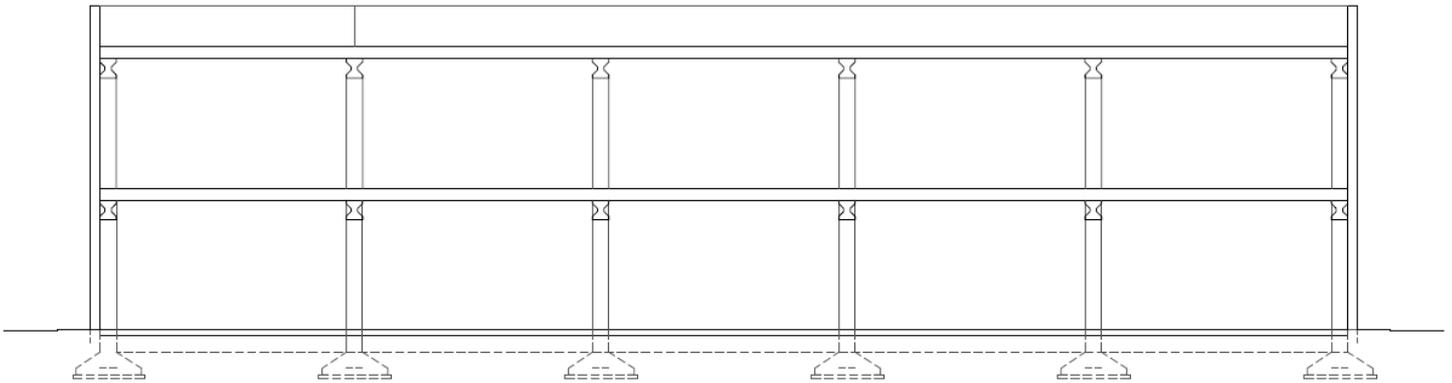
Superficie archivio: 750 mq.

Potenziale Sviluppo scaffalature: 6'300 ml.

(132 campate da 6 ripiani di cui 55 perimetrali monofacciali e 77 bifacciali)
Sviluppo moduli compattabili: n. 3 moduli da 85 mc cadauno : Totale 255 mc.
(potenziale installazione di un modulo aggiuntivo da 85 mc.)



Schema Layout primo piano



Schema sezione tipo

Soluzioni per il superamento delle barriere architettoniche

Il progetto prevede un edificio totalmente fruibile da persone diversamente abili.

Il piano terra sarà libero da dislivelli tra le pavimentazioni o nel caso il dislivello, contenuto entro la misura di 10 cm. tra interno ed esterno, sarà superabile tramite pavimentazioni in pendenza controllata (max 8%).

Gli accessi alle aree ad archivio/deposito saranno di larghezza minima di cm. 90.

Sarà presente un servizio igienico conforme alla norma per l'utilizzo da parte dei diversamente abili e tutte le porte di accesso agli ambienti, sia per attività che di servizio, saranno di larghezza minima di cm. 85.

Per il superamento del dislivello tra primo e secondo piano sarà predisposto un vano montacarichi/ascensore.

Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con finitura tale da non generare impedimenti per la deambulazione di persone diversamente abili.

Idoneità delle reti esterne a soddisfare le esigenze connesse all'esercizio.

In base a quanto previsto dal contratto stipulato dall'Amministrazione Comunale, il locatario rilascerà l'area libera da ogni cosa.

Di fatto è presente una cabina di trasformazione per fornitura Enel, in grado di soddisfare il fabbisogno della struttura comunale, di ridotta entità.

Il collettore fognario comunale è situato in mezzeria del viale delle Industrie, con stacco già sul lato Sud della Strada, anche a servizio delle proprietà di vicinato.

L'approvvigionamento idrico sfruttabile è collocato sul lato Sud del Viale delle Industrie, in prossimità del confine del lotto oggetto di intervento.

Le reti già presenti (fornitura elettrica, telefonica e rete fognaria) garantiscono la possibilità di effettuare direttamente gli allacciamenti necessari per l'esercizio delle funzioni previste.

Non è previsto l'approvvigionamento alla rete gas metano.

Verifica interferenze.

L'area di intervento è caratterizzata dalle seguenti interferenze:

- 1) Presenza elettrodotto coattivo.
Soluzione: limitazione dell'edificabilità al di fuori della fascia di rispetto dell'elettrodotto, pari a 13 ml.
- 2) Presenza ambiti estrattivi totalmente ritombati:
Soluzione: Esecuzione indagini ambientali i cui esiti hanno evidenziato soglie di concentrazione entro la soglia della tabella A DM 152/2006. Il sedime dell'edificio risulta comunque collocato al di fuori del limite evidenziato nell'elaborato planimetrico del PGT come Classe 3° - cave.
- 3) Connessione con la viabilità esistente:
L'interferenza è già risolta grazie all'accesso già esistente sul viale delle Industri con corsia di accelerazione.
- 4) Piano particellare di esproprio: non è richiesto in quanto l'area è di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Livello successivo di progettazione.

Il successivo livello di progettazione sarà conforme con quanto previsto dall'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e degli artt. Da 24 a 32 del DPR 2017/2010.

Nel progetto esecutivo saranno definite le modalità per la procedura di scelta del contraente, in conformità con quanto previsto dal codice dei contratti pubblici e del DL 120/2020.

Il progetto esecutivo verrà avviato successivamente alla piena disponibilità dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il contratto con il locatario, con disdetta operativa dal 31/12/2021, prevede un periodo di tempo pari a 12 mesi per il ripristino delle condizioni previste dallo stesso contratto.

Dalla data di consegna dell'area potrà essere possibile dare avvio alla fase del progetto esecutivo, per cui si stima un tempo per la redazione dello stesso pari a 120 giorni.