

COMUNE DI MONZA



PIANO ATTUATIVO via Adda_viale Sicilia

richiedente
ARUBA s.p.a.

.....

progettista
**arch.
FABIO BIANCUCCI**

.....

collaboratori
geom. Elisa Ciabini
arch. Giovanni Guccini

titolo

RELAZIONE SUI CARATTERI E SULL'ENTITA' DELL'INTERVENTO

data redazione
giugno 2012
aggiornamento febbraio 2013

tavola

1

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'area oggetto del presente Piano Attuativo è un'area di circa 20000 mq di proprietà Aruba spa, situata alla periferia est del Comune di Monza, in corrispondenza dell'intersezione tra via Sicilia (SP 13) e via Adda (SP 3), ai confini con il Comune di Concorezzo.



1.1. PRESCRIZIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (delibera c.c. 71 del 29.11.2007)

Nel Documento di Piano l'area è indicata come "area sistema" (aree di trasformazione che, per dimensione e contesto, non hanno carattere di rilevanza urbana, ma presentano unicamente una opportunità di ristrutturazione edilizia e urbanistica che ha ricadute di tipo puntuale e localizzato- art. 10 Norte Tecniche Documento di Piani), classificata in parte in area Sistema D produttivo (area sistema non conformata) interessata dalle prescrizioni di cui all'articolo 5 delle Norme Tecniche Attuative (perequazione, compensazione e traslazione di capacità edificatoria) e dalle prescrizioni di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche Attuative) ed in parte in area SV (mobilità e viabilità locale e generale: viabilità di quartiere di progetto).

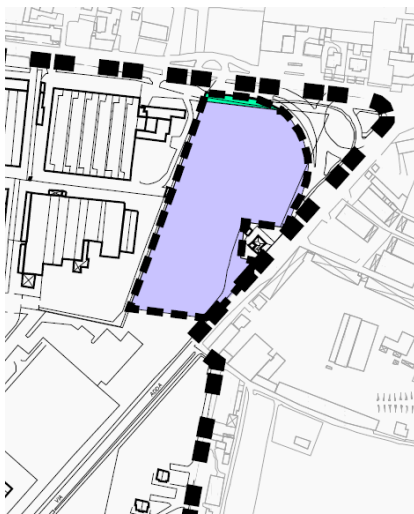
Nel Piano delle Regole l'area è interessata dall'art. 11 (zona D2) delle Norme Tecniche di Attuazione per una superficie di circa 17000 mq. Le aree D2 sono aree per insediamenti produttivi di completamento, in cui, oltre alla destinazione produttiva, sono ammesse destinazioni complementari (terziario, commerciale, direzionale) nei limiti del 30% della SIp totale. Sulle aree D2 valgono i seguenti indici: h. max. 12,50 m, indice di fabbricabilità 1 mq/mq di superficie territoriale, rapporto di copertura 70%, distanza minima dai confini 6 m, indice di piantumazione 1 albero/ 150 mq di superficie a verde.

Nel Piano dei Servizi l'area è interessata dall'art. 9 (area SV, mobilità e viabilità locale e generale: viabilità di quartiere e di progetto) per 3500 mq circa.

L'area, nella porzione produttiva D2, è interessata anche dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi che definisce le Dotazioni minime di servizi da realizzare.

Per la destinazione produttiva la dotazione minima è pari al 10% della SIp ammessa.

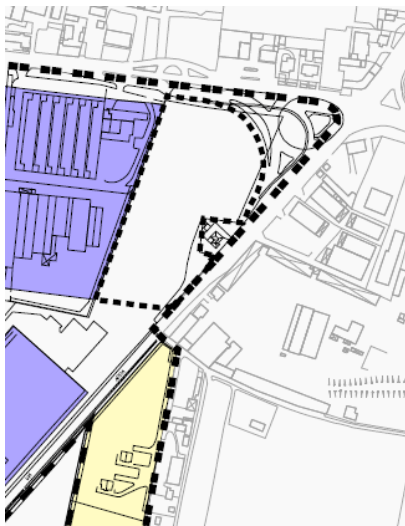
ESTRATTO DOCUMENTO DI PIANO (PGT VIGENTE)



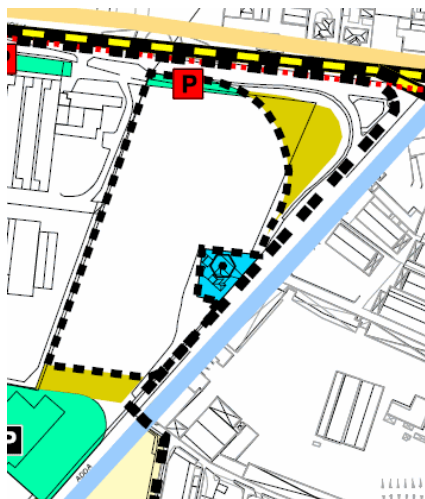
Superfici fondiarie Aree Sistema

- Zona C_VI
- Zona C_VII
- Zona C_VIII
- Zona CD polifunzionale
- Zona CD residenziale
- Zona D2
- Zona D3

ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE (PGT VIGENTE)



ESTRATTO PIANO DEI SERVIZI (PGT VIGENTE)



AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

- Aree SP4 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico
- Zone F4 - Attrezzature generali e territoriali
- Aree Sistema D - Produttivo
- Zone agricole

LEGENDA SISTEMA MOBILITA'

- Viabilità primaria
- Viabilità secondaria
- Tracciati ciclopedonali
 - Esistenti
 - Progetto
- Linea metrotramvia
- Linea MM5
- Viabilità di quartiere di progetto

1.2. CONFORMITA' DEL PIANO ATTUATIVO AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

La perimetrazione dell'area con potenzialità edificatoria interessa per quasi la totalità della superficie la particella catastale 97 del foglio 67 del Comune di Monza, di proprietà Aruba spa (17134 mq su 20666 di superficie fondiaria catastale).

Le particelle 87,86,10 vengono interessate solo marginalmente. Tali particelle, catastalmente di proprietà della Provincia di Milano sono già parte integrante del progetto di nuova viabilità redatto da parte della Amministrazione Provinciale di Monza Brianza.

La perimetrazione del Piano Attuativo e gli indici conseguenti sono riportati nella tabella sottostante.

PGT VIGENTE

St	17134 mq
Ut (Slp/St)	1,00
Qt	70%
H1	12,50m
H2	2,00/3,00 m
Ds1	6 m
Ds1 da strade provinciali	30 m
Ds2	6 m
Ds3	10 m
Af (15%St)	2570,10
Np (1/150 Af)	18
Superficie minima servizi	10%

Il Piano Attuativo è redatto in conformità alle norme del PGT vigente; le verifiche edificatorie sono riportate nella tabella sottostante.

	Dati progetto	Prescrizioni PGT
St	17134 mq	
Sup. Fondiaria	16391 mq	
Slp di progetto	16806	17134
Sc	7500	11993,80
Ut (Slp/St)	0,980	1,00
Qt (Sc/St)	44%	70%
H1	12,50	12,50
Af	2805	2570
Np	25	19

Le distanze dai confini stradali, dai confini con le altre proprietà e dai fabbricati esistenti verranno rispettate.

Circa le aree in cessione per la realizzazione dei servizi, il progetto presentato prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico prospiciente Viale Sicilia e di una piccola fascia verde in adiacenza a tale parcheggio.

La superficie in cessione è di 743 mq, inferiore rispetto alle prescrizioni contenute nelle norme vigenti.

La quota di aree a standard mancante verrà monetizzata, ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

	Dati progetto	Prescrizioni PGT
Servizi	743 mq	1713,40 mq
Monetizzazione		970,40 mq

Considerando le previsioni del PGT circa la parte sud della particella 97 del foglio 67 del Comune di Monza, la società Aruba spa, in quanto proponente del Piano, si prende in carico l'intervento di sistemazione viaria identificato con il prolungamento di via Velleia, limitatamente alla porzione di sua competenza.

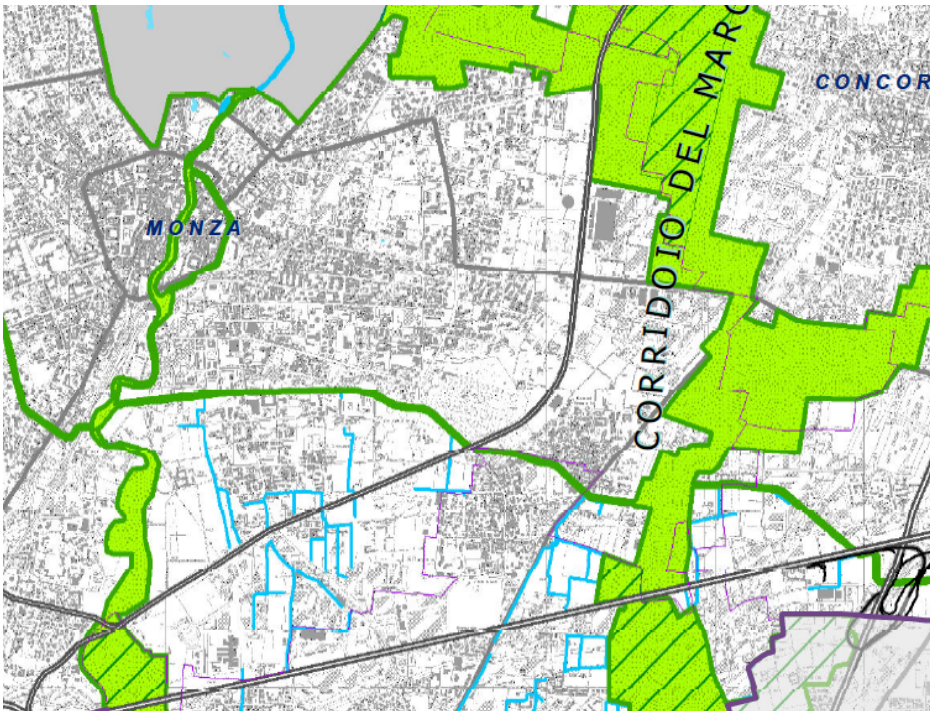
L'area, di 1073,00 mq, da cedere gratuitamente per il soddisfacimento delle previsioni di piano, è totalmente da urbanizzare e da infrastrutturare; pertanto i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie verranno detratti dai dovuti oneri di urbanizzazione previsti (vedi computo metrico estimativo).

La realizzazione di detta strada si colloca come aspetto migliorativo, non solo per l'intervento previsto dal presente Piano Attuativo, ma anche per l'area dell'intorno, rendendo fruibile e permeabile un tessuto urbano altrimenti compatto e impenetrabile.

Rimane una porzione di terreno all'incrocio tra Via Adda e Viale Sicilia, di proprietà della Proponente, destinata da PGT a viabilità di quartiere, che non è però interessata dall'attuale progetto dell'Amministrazione Provinciale di Monza Brianza.

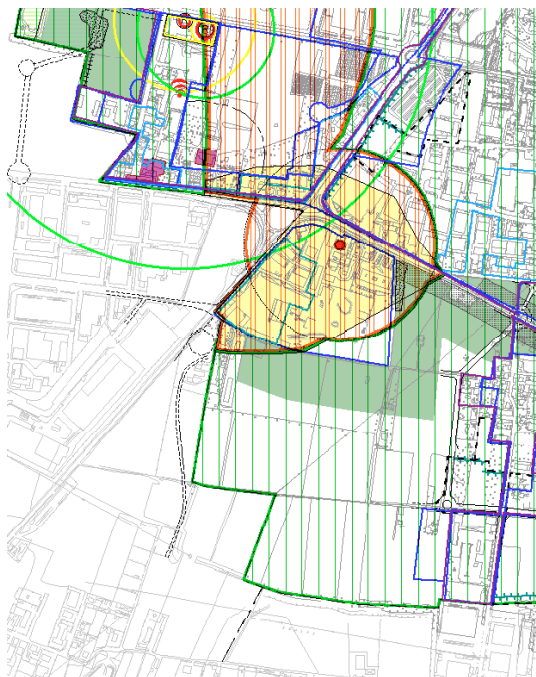
1.3. P.T.C.P. PROVINCIA MONZA E BRIANZA

Il terreno in oggetto ricade nella Rete verde di ricomposizione paesaggistica del P.T.C.P. adottato dalla Provincia di Monza e Brianza in data 22 dicembre 2011 (vd. art. 31 e 34 delle Norme del Piano).



1.4. P.G.T. Comune di Concorezzo

L'area è parzialmente interessata da vincolo di salvaguardia derivante dalla presenza di Pozzo dell'acquedotto pubblico del Comune di Concorezzo (tavola DP 10 – TAVOLA DEI VINCOLI).



L'edificio proposto si trova comunque esterno alla fascia di salvaguardia ($R=200\text{ m}$). I sistemi di smaltimento acque del nuovo edificio e del resede relativo verranno collocati al di fuori di questa fascia. Eventuali opere di stoccaggio gasolio per gruppi elettrogeni, necessari per l'attività, verranno realizzate esternamente alla fascia.

L'area oggetto di intervento è inoltre inclusa in fascia III (zona di attenzione – lesioni reversibili) dovuta alla presenza nel Comune di Concorezzo dell'industria chimico-farmaceutica Icom. L'intervento proposto è compatibile con le destinazioni ammesse in tale fascia (come da norma, ex DM 9/5/2001)

2. RELAZIONE TECNICO ARCHITETTONICA

L'area del Piano Attuativo è inserita in un tessuto quasi esclusivamente produttivo-industriale.

Il lotto confina ad ovest con Mariani Motors e Melloni Corneo, a nord ed est con la viabilità provinciale (Viale Sicilia e Via Adda), a sud con Elesa spa.

Lungo il lato est, circa a metà del lotto, si colloca la casa cantoniera Malcantone, ad oggi in disuso, di proprietà dell'Amministrazione provinciale di Monza Brianza.

Il confine con la casa cantoniera, così come il confine con le proprietà Melloni Corneo e Mariani Motors è segnato dalla presenza di recinzioni.

Via Adda e Viale Sicilia sono strade extraurbane caratterizzate da intenso traffico, anche di mezzi pesanti.

Il sistema mobilità, oggetto a breve di lavori di riqualificazione secondo il progetto redatto dall'Amministrazione Provinciale, prevede l'inserimento di due rotatorie, la revisione delle corsie di marcia, dei percorsi pedonali e delle fermate degli autobus.

Il PGT prevede la sistemazione della viabilità di quartiere interna con il prolungamento fino a Via Adda di via Velleia, rendendo tutta la zona industriale interna più fruibile e permeabile.

Non si rileva alcun manufatto interno alla proprietà. Unica presenza è un tratto di linea telefonica aerea, sospesa su pali, che taglia il lotto da Viale Sicilia fino alla Casa Cantoniera Malcantone.

In sede progettuale si propone di interrare tale linea oltre il perimetro dell'area sistema D2, lungo l'incrocio Viale Sicilia – Via Adda.

L'area, percorsa da nord a sud, è caratterizzata da una lieve pendenza, declinando di circa 2,00 m.

E' stata fissata come Quota Zero (Qz), quota di campagna dell'edificio in progetto, la media delle quote dei marciapiedi stradali interessati dal Piano Attuativo, coincidente con il piano di campagna degli edifici esistenti a confine (Mariani Motors srl e Melloni Corneo).

L'accesso all'area è consentito da due entrate – uscite carrabili, rispettivamente su Viale Sicilia e su Via Velleia, in accordo con l'Ufficio Strade Provinciale e con il parere preventivo della Provincia di Monza Brianza del 02/11/2010, prot. gen. 32034 del 22/07/2010, in cui viene espresso parere favorevole per la realizzazione dell'accesso sulla SP 13 Viale Sicilia mentre viene negato l'ulteriore accesso sulla SP 3 Via Adda, in quanto interferirebbe con il progetto di riqualificazione dell'intersezione tra la SP 3 e la SP 13, che prevede una corsia di accelerazione e una piazzola di sosta bus nelle immediate vicinanze.

Nello specifico, l'accesso da viale Sicilia è in diretta continuità con quello della proprietà Mariani Motors srl; l'accesso dal prolungamento di via Velleia è a diretto contatto con il limite della proprietà Aruba spa.

Le distanze dell'edificio di progetto dal ciglio delle strade provinciali sono maggiori/uguali di 30m; si è considerato quale confine stradale il confine di proprietà (mappale 97) come da definizione dell'art. 3 del Nuovo Codice della Strada.

Le altre distanze minime imposte dal PGT (da confini di proprietà e da fabbricati esistenti) sono state verificate.

La società proponente, leader nazionale ed europeo nella erogazione di servizi internet con sede ad Arezzo, intende realizzare con la volumetria assegnata un edificio produttivo funzionale alla propria attività, come ad esempio conservazione e stoccaggio di dati in formato digitale.

Il personale impegnato in questo tipo di strutture è tipicamente specializzato nella gestione e sviluppo di soluzioni e servizi IT ed il suo impiego è in qualche modo proporzionale alla quantità e tipologia dei servizi erogati.

Una stima di massima, proveniente dalla decennale esperienza dell'azienda nel settore e basata sulle attuali strategie aziendali, porta ad ipotizzare, a pieno regime e con le tempistiche legate all'andamento sia

della congiuntura economica generale sia del mercato specifico, ad una organizzazione di circa duecento persone.

L'edificio in progetto si svilupperà su più livelli; la tabella seguente riguarda la distribuzione ai vari livelli della SIp.

Slp piano terra	7500 mq
Slp piano primo	1806 mq
Slp piano secondo	5694mq
Slp piano terzo	1806mq
Slp totale	16806 mq

La Superficie Lorda di Pavimento totale, il Rapporto di Copertura e gli altri indici urbanistici sono verificati, come illustrato nelle tavole grafiche allegate.

L'altezza libera interna delle aree produttive, su ciascuno dei due livelli, è di 5,10 m. L'altezza totale dell'edificio, misurata tra la distanza perpendicolare tra la quota dell'imposta della copertura (stessa quota per tutto l'edificio) e la Quota Zero (piano di campagna dell'edificio in progetto) è pari a 12,50 m, limite massimo prescritto dai parametri edificatori riferiti all'area in oggetto nelle Norme tecniche del piano delle Regole.

Non è al momento prevista la realizzazione dei locali interrati; la Proponente si riserva la facoltà di realizzare un locale completamente interrato nel momento della valutazione del sistema fondale, qualora i carichi agenti e le caratteristiche resistive dei terreni rendessero necessario o conveniente per motivi strutturali abbassare il piano di imposta delle fondazioni.

Il **resede perimetrale** è stato dotato di una viabilità interna ad anello, adatta per dimensioni anche al transito di mezzi pesanti, per permettere una agevole fruibilità dell'area a servizio delle attività produttive. Lungo tale arteria sono stati distribuiti i parcheggi privati.

La somma delle superfici destinate a parcheggio, comprensive delle relative aree di manovra, supera la dotazione minima richiesta dalla normativa di riferimento (legge 122/1989).

L'area a verde, scoperta e permeabile, verifica il Regolamento Locale di Igiene per le zone destinate ad insediamenti produttivi. Essa verrà progettata in modo da costituire fascia verde di mitigazione paesaggistica (ai sensi dell'art. 31 e 34 del PTCP della Provincia di Monza e Brianza adottato nel dicembre del 2011).

Le recinzioni perimetrali impiegate per questa area rimarranno permeabili alla fauna minore ed eventuali siepi segna confine saranno conformate in modo da non costituire barriera vegetale.

A livello di **reti tecnologiche**, il lotto dovrà essere completamente allacciato.

Il fabbisogno idrico del fabbricato stimato ad oggi è inferiore a 10.000 litri/ora.

Tale fabbisogno risulta necessario al fine di alimentare i servizi igienici presenti all'interno del fabbricato.

A livello di fornitura elettrica, di notevole entità visto il tipo di attività che si svolgerà all'interno del fabbricato, si prevede l'installazione iniziale di alcune cabine di media tensione in corrispondenza della recinzione lungo via Velleia.

L'attività di datacenter dissipa, per il processo produttivo e di funzionamento dei server, una notevole quantità di calore: a completo regime dell'intera struttura, l'ordine di grandezza è di 8 MWatt caloriferi dissipati, che si traducono in grandi quantità di fluido (acqua) alla media temperatura.

La Proponente si rende disponibile a cedere tale energia a reti di teleriscaldamento o comunque ad accordi sulla cessione di tali potenze per usi di riscaldamento.

Alla cura e al decoro delle facciate e del resede perimetrale, vista la particolare attività che si svolge all'interno dell'edificio, verrà posta particolare attenzione.

Fabio Biancucci Architetto