
RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
AREA INDUSTRIALE EX TESSITURA MOLTENI & C.

VIA BRIANZA – LAMBRUGO (CO)

RELAZIONE TECNICA

Premessa :

La presente richiesta di riconversione urbanistica delle aree produttive tessili ex Molteni & C., site in comune di Lambrugo, fa seguito alle osservazioni presentate dalla medesima Società nell'anno 2004 e relative alla variante generale al PRUG adottata a suo tempo dall'Amministrazione Comunale, nonché alla scorsa proposta di Piano Integrato di Intervento del Febbraio 2006, riferita ad un solo lotto produttivo.

Alcuni mesi dopo l'ultima richiesta di parere, nel corso della predisposizione del progetto urbanistico relativo al lotto "A" e poco dopo il trasferimento della produzione presso lo stabilimento di Alzate Brianza, la Ditta era costretta alla chiusura completa dell'attività, sia a Lambrugo che ad Alzate.

Si resero così inattivi anche il magazzino e la palazzina uffici situati a Lambrugo sul lotto contraddistinto dalla lettera "B", compreso fra la Via Militare, Via Brianza e Via S.G. Bosco.

A quel punto si pose la domanda di come riutilizzare o convertire le strutture produttive dimesse.

Le valutazioni in merito imposero la sospensione della presentazione del progetto riferito al solo comparto "A" e la riconsiderazione di tutta l'area.

Le incertezze in merito da parte della Proprietà hanno slittato grandemente i tempi.

La decisione finale al riguardo presa, considera la riconversione di tutta la superficie produttiva e dello standard individuato da PRG sulla proprietà, ed ha portato a sottoporre all'Amministrazione Comunale una nuova proposta complessiva di Piano Integrato di Intervento.

Stato di fatto e consistenza :

Il complesso in esame, oggetto della proposta di riconversione, consiste in un opificio tessile, articolato in due comparti collegati da un sovrappasso pedonale sulla Via Brianza, il primo dei quali (lotto A) è delimitato a nord dalla stessa Via Brianza, ad est e sud dalla Ferrovia Nord Milano, ad ovest da edifici residenziali monofamiliari ; il secondo (lotto B) è compreso fra la Via S.G. Bosco ad est, la Via Brianza a sud e (al confine ovest con Lurago d'Erba) dalla strada consorziale militare; una fascia larga circa mt 12 sul lato nord è destinata a standard urbanistico, per una superficie di mq 2'300 e confina con le proprietà di un quartiere residenziale a villette.

LOTTO A

Contraddistinto al NCEU con i mappali 904-925-936, per una superficie effettiva rilevata complessiva di **mq 7'900,57**, su cui insistono attualmente **mc 24'121,49**.

LOTTO B

Contraddistinto al NCEU con i mappali 949 -952, ha una superficie di **mq 9'978,28**, di cui mq 2'300 destinati a standard dal PRG. La volumetria attuale esistente è di **mc 12'980,61**.

Questi sono i lotti produttivi oggetto della proposta di riconversione da zona D a zona residenziale, da considerarsi nel loro insieme come comparto di intervento, ma trattati ciascuno secondo le proprie peculiarità.

Criteria seguiti nella proposta di riconversione del lotto contraddistinto con la lettera A :

La presenza del complesso produttivo in un contesto prettamente residenziale, ha fatto optare per un recupero ai fini abitativi dell'insieme.

E' d'altronde inconfutabile che alcuni fabbricati prospicienti la Via Brianza, rappresentano una immagine ormai nota da anni ai lambrughesi, e un punto certo e rassicurante di riferimento visivo.

Per queste ragioni si è pensato di mantenere almeno parte dei fabbricati che presentano caratteri di specificità "storica" degni di nota e un certo valore ambientale, ancorché particolarmente vicini sia alla ferrovia che alla strada.

Di conseguenza gli edifici contraddistinti con le lettere A e B sono stati conservati, assumendo la funzione di quinta per schermare discretamente alla vista di chi proviene dal centro paese la nuova edificazione.

La consistenza volumetrica dei fabbricati A e B, è stata determinata tenendo conto della loro superficie lorda e del numero dei piani, attribuendo a ciascun piano l'altezza convenzionale di mt 3.00.

In tal modo si è ottenuta una volumetria da conservare di **mc 2'500,59**.

La volumetria nuova ulteriore proposta riferita ai nuovi fabbricati residenziali somma a **mc 9'073,20** per un totale di **mc 11'573.79**.

In aggiunta alle opere di urbanizzazione secondarie previste in progetto, è prevista la cessione all'Amministrazione comunale dell'edificio produttivo conservato in parte sulla Via Brianza, contraddistinto in planimetria dalla lettera "B", della superficie lorda complessiva di mq 422,60, ripartita su due livelli.

I fabbricati nuovi in progetto riportati sulla tavola planivolumetrica sono al momento indicativi, e la proposta edilizia sarà meglio definita anche in relazione ad eventuali indicazioni da parte dell'Amministrazione comunale.

Si precisa tuttavia la volontà di attuare una edilizia innovativa e di qualità ai fini del contenimento dei consumi energetici e dell'impatto sull'ambiente, nel rispetto degli standard più rigorosi al momento vigenti.

Una preliminare analisi di sostenibilità e valutazione ai fini della V.A.S., fa parte integrante del P.I.I. presentato.

Criteria seguiti nella proposta di riconversione del lotto contraddistinto con la lettera B :

Su questo lotto viene proposta una volumetria di complessivi **mc 11'515,00**.

La nuova edificazione beneficia di una abbondante superficie a disposizione, e viene proposta con due fabbricati articolati su due e tre corpi, di tre piani fuori terra.

STANDARDS E URBANIZZAZIONI :

I conteggi, le verifiche e i valori corrispondenti sono riportati in dettaglio sulla tav.3 allegata al progetto di Piano.

In sintesi e complessivamente, a fronte di una volumetria finale proposta di **mc 23'088,79** , equivalente a **n. 145 abitanti** insediabili e a cessioni di aree a standard per mq 3'854,96, saranno cedute superfici per mq 5'874,07, comprendenti le opere relative di sistemazione e l'incremento e la ripermetrazione dell'attuale zona F1 sul lotto "B", per un suo utilizzo più funzionale, con destinazione sia a parcheggio che a verde pubblico di quartiere.

Le urbanizzazioni prevedono la realizzazione di tutti i sottoservizi necessari e adeguati all'insediamento, l'illuminazione stradale dei lotti, la sistemazione a verde delle aree, l'asfaltatura delle strade e la pavimentazione dei marciapiedi e piazzette pedonali, come dettagliato nei computi metrici e nei progetti allegati.

Il Progettista :

Monguzzo,