
RELAZIONE TECNICA - ECONOMICA

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

VIA BRIANZA – LAMBRUGO (CO)

RELAZIONE TECNICA-ECONOMICA

Premessa :

La presente richiesta di riconversione urbanistica delle aree produttive tessili ex Molteni & C., site in comune di Lambrugo, nasce su proposta di Piano Integrato di Intervento da parte della proprietaria Società Molteni Gest S.p.a.

Poco dopo il recente trasferimento della produzione tessile presso lo stabilimento di Alzate Brianza, la Ditta ha cessato completamente l'attività, sia a Lambrugo che ad Alzate.

Le intenzioni della Proprietà sono in ordine allo smantellamento degli apparati produttivi (capannoni di lavorazione tessile, magazzini, esposizione e uffici) e alla riconversione dell'intera area produttiva, estesa su due lotti (primo impianto produttivo storico denominato "lotto A" a sud della Via Brianza e, a nord della medesima via il secondo lotto di magazzini e uffici denominato "lotto B").

Il progetto di Piano Integrato di Intervento, di iniziativa privata ma in accordo con l'Amministrazione Comunale, nell'obiettivo perseguito di uno sviluppo equilibrato del territorio e in coerenza con gli obiettivi del prossimo Piano di Governo del Territorio, prevede di :

- riconvertire e riqualificare l'area produttiva dismessa su entrambi i lotti "A" e "B";
- rivitalizzare il tessuto urbano convertendolo in residenziale;
- migliorare le urbanizzazioni e le aree di interesse pubblico.

A tal fine, con delibera del Consiglio Comunale di Lambrugo n.45 in data 30/09/2008 è stato approvato il Documento di Inquadramento ai sensi del comma 7 dell'art. 25 della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i., esecutiva ai sensi di Legge.

Il Piano Integrato è coerente con gli obiettivi generali e gli indirizzi dettati dall'azione amministrativa propri della L.R. 12/2005 e s.m.i. per quanto riguarda :

- a) la pluralità delle funzioni e destinazioni
- b) il potenziamento delle opere di urbanizzazione
- c) la riorganizzazione del tessuto urbano.

Stato di fatto e consistenza dei due lotti :

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.

I calcoli per la determinazione dei volumi esistenti sopra citati sono riportati in modo particolareggiato e anche graficamente sul progetto (tav.01 - rilievo stato di fatto – verifica della volumetria esistente)

Criteri 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.

In accordo con l'Amministrazione comunale 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.

D'altronde l'edificio A è già residenziale ed abitazione dei proprietari.

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 di progetto proposta riferita ai nuovi fabbricati residenziali assomma a **mc 9'073,20** per una cubatura totale di **mc 11'573.79**.

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.

In ogni caso i fabbricati si svilupperanno su n.3 piani fuori terra.

Criteri 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, ciascuno di n.3 piani fuori terra.

La volumetria complessiva di progetto :

$$\text{mc (11'573,79 - 2'550,59*) + mc 11'515,00 =}$$

* volume edifici conservati (abitazione proprietà e fabbricato ceduto all'Amministrazione)

$$= \text{mc (9'073,20 + 11'515,00) = mc 20'588,20}$$

Volumetria finale (conservata + progetto) :

$$\text{mc (11'573,79 + 11'515,00) = mc 23'088,79}$$

Volumetria residenziale ai fini del calcolo degli standard :

$$\text{mc (11'573,79 - 1'267,86*) + mc 11'515,00 = mc (10'305,93 + 11'515,00) = mc 21'820,93}$$

QUADRO ECONOMICO

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (LOTTI A -B)

Realizzazione strada interna di Piano

Nuovi parcheggi lotto A e marciapiedi e area pubblica attrezzata

Marciapiede Via Brianza e allargamento strada

€ 106'105,41

Sottoservizi e illuminazione stradale

€ 58'290,43

€ 184'395,84

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (LOTTI A -B)

Parcheggi ad uso pubblico

€ 124'679,24

Area a verde pubblico piantumata

€ 43'906,67

€ 168'585,91

URBANIZZAZIONE SECONDARIA INTERNA AL COMPARTO "A"

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.

Cessione fabbricato lungo Via Brianza (lotto A)

Valore stimato € 220'000,00

INCIDENZA URBANIZZATIVA

Urbanizzazione primaria € 184'395,84 / mc 21'820,93 = €/mc 8,45

Urbanizzazione secondaria € 388'585,91 / mc 21'820,93 = €/mc 17,80

VERIFICA STANDARD RESIDENZIALI

mc (21'820,93 / 150) x 26,5 = **mq 3'855,00**

Di tale area almeno la metà (50%) deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico, e cioè almeno mq (3'855,00 / 2) = mq 1' 927,50 .

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI STANDARD DA SODDISFARE CON QUELLE PREVISTE DA ATTREZZARE ED ASSERVIRE AD USO PUBBLICO.

Parcheggi lotto "A" mq 636,01 +

Piazzola di manovra mq 113,10 +

Parcheggi lotto "B" mq 1'193,20 =

mq 1'942,31 (> 1'927,50)

Verde pubblico (lotto A) mq 336,11 +

Verde pubblico (lotto B) mq 1'161,41 =

mq 1'497,52

Area a verde di quartiere (lotto A) mq 500,57

Allargamento Via Brianza mq 93,11

Marciapiedi (lotto A) *(esclusi Via Brianza) mq 394,96 +

Marciapiedi e accessi (lotto B) mq 403,78 =

mq 798,74

Strada di Piano Integrato (lotto A)	mq	830,52
Superficie di sedime edificio in cessione ad uso pubblico (lotto A)	mq	211,30

Totale standard in cessione	mq	5'874,07 > 3'855,00

Sul lotto "A" in fregio alla Via Brianza è prevista la conservazione del fabbricato ex produttivo, che sarà ceduto all'amministrazione.

Trattasi di edificio su due livelli, per una superficie lorda complessiva di mq 422,60.

Nel lotto "B" viene ripermetrata l'area a standard prevista dal P.R.G., ai fini di un migliore utilizzo e allineata lungo la Via S.G. Bosco, con una fascia lungo la Via Brianza, destinata al transito pedonale in assenza del marciapiede sul lato nord della via medesima.

L'area a standard di mq 2'300 prevista in base al P.R.G., viene maggiorata a mq 2'758,39.

In base a quanto sopra le dotazioni di standard risultano soddisfatte.

RIEPILOGO DATI URBANISTICI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Lotto "A"

Superficie del lotto	mq	7'900,57
Volume industriale esistente	mc	24'121,49
Volume conservato (abitazione proprietà + parte opificio)	mc	2'500,59
Ulteriore volume consentito	mc	9'073,20

Numero piani : n.3 piani fuori terra per ogni edificio previsto

Interrato : destinazione autorimesse

Note : In sede di presentazione del progetto edilizio è ammessa una diversa disposizione dei fabbricati, ai fini di un migliore orientamento per esigenze di risparmio energetico.

Lotto "B"

Superficie del lotto a destinazione D1	mq	7'678,28
Superficie area a standard da P.R.G.	mq	2'300,00

Superficie complessiva mq 9'978,28

Volume industriale esistente mc 12'980,61

Volume consentito mc 11'515,00

Numero piani : n.3 piani fuori terra per ogni edificio previsto

Interrato : destinazione autorimesse

Note : In sede di presentazione del progetto edilizio è ammessa una diversa disposizione dei fabbricati, ai fini di un migliore orientamento per esigenze di risparmio energetico.
