

RELAZIONE A PROPOSTA DI P.A.

Proprietà: QUITECH COSTRUZIONI s.r.l.

Muggiò - Via Luogo Pio n°1

PREMESSA

Intervenire in una realtà urbana come quella di via Luogo Pio, meglio identificata nelle planimetrie allegate alla presente, è sempre un'operazione complessa e delicata per l'ubicazione dell'area, le connessioni con gli edifici storici posti a nord, i collegamenti veicolari e pedonali che interessano l'intorno.

Dopo ripetuti incontri avuti con l'Amministrazione Comunale, dai quali è emersa la volontà condivisa di dare nuova vita ad un comparto dismesso da anni con la demolizione completa e nuova destinazione residenziale, si presenta una proposta di P.A. che, crediamo, contenga gli elementi fondamentali discussi per impostare direttive e assumere le prime decisioni operative.

PROPRIETA'

In virtù di un atto notarile del Dott. Tommasi Enrico notaio in Nova Milanese, la Quitech Costruzioni s.r.l. CF: 09510500961 con sede in Muggiò, via Don G. Ferrario n°12, il cui legale rappresentante è il sig. Quitadamo Libero residente in Desio in via Algeria n°8, CF: QTDLBR71D27H926M è proprietaria degli immobili siti in Muggiò, via Luogo Pio ed identificati nel N.C.E.U. di Muggiò con il fg. 7, mapp. 369 sub. 701, 702, 703, 704, 705, 706 – mapp. 371 – mapp. 372 sub. 701, 702, 703, 704.

Il complesso è costituito in parte da capannoni ed in parte da edificio residenziale e ha per confini a sud parzialmente e a ovest la via Luogo Pio, a nord il cortiletto del "Palazzo Isimbardi", a est il giardino del "Palazzo Mariani".

✚ SUPERFICI ESISTENTI

Gli edifici di proprietà della Quitech Costruzioni s.r.l. s.r.l. insistono su un'area di 2.288,38 mq e hanno una s.l.p. esistente di 2.292,48 mq (vedi tavola n°2).

La s.l.p. in progetto sarà di 1.486,80 mq e sarà inferiore sia a quella degli edifici esistenti, sia a quella massima consentita dalle N.T.A. del P.G.T. vigente che è di 1.487,44 (vedi tavola n°8) calcolata con l'indice pari a 0,65 mq/mq.

✚ DEMOLIZIONI

E' prevista la demolizione completa dei capannoni e dell'edificio residenziale esistente e contemporaneamente si procederà alle opere di bonifica dell'area secondo la normativa vigente e le direttive dell'ARPA.

Negli edifici in demolizione è inserita la cabina Enel n°72248. Si propone il trasferimento a spese della Quitech Costruzioni s.r.l. nell'angolo sud-est del parcheggio in progetto su area comunale.

Dovrà, inoltre, essere demolito anche il portico a confine, di proprietà comunale, un tempo adibito a deposito di legame che attualmente presenta una parte della copertura crollata e comunque pericolante e gravemente compromessa.

La demolizione è indispensabile sia per consentire una sistemazione razionale del verde esistente, sia per eliminare il vincolo delle distanze degli edifici in progetto.

✚ PIANO DELLE REGOLE

Le N.T.A. del vigente Piano delle Regole all'articolo n°14.6 "ambiti assoggettati a piano di recupero unitario" consentono sull'area in oggetto una s.l.p. pari a 0,65 mq/mq.

La norma classifica, inoltre, gli edifici oggetto delle demolizioni secondo l'articolo n°14.3 alla lettera "e" quelli di proprietà della Quitech Costruzioni s.r.l. ed alla lettera "f" il portico su area comunale consentendo in entrambi i casi la totale demolizione e ricostruzione trattandosi di edifici senza alcun valore storico.

IL PROGETTO

Il progetto prevede la costruzione di 3 palazzine di 4 piani fuori terra per un totale di 18 appartamenti in classe A di varie metrature e, nel piano interrato, di box per 36 posti macchina oltre a cantine private.

L'accesso carraio è previsto sul lato sud del lotto in modo che il traffico veicolare possa optare in uscita anche per la strada di arroccamento di Viale Repubblica.

La disposizione è a corte aperta verso la via Luogo Pio e l'altezza è inferiore a quella di Palazzo Isimbardi. Saranno, inoltre, rispettate le distanze da strade e da edifici circostanti, secondo le norme delle N.T.A.

CESSIONI

Il progetto prevede, in conformità all'articolo n°12 delle N.T.A. del Piano dei Servizi, la cessione di aree minime da destinare a servizi. Nello specifico la misura minima richiesta è pari a 892,08 mq: in loco saranno cedute aree pari a 634,20 mq, mentre la restante parte verrà monetizzata (vedi tavola n°6).

Le aree in cessione saranno destinate in parte all'allargamento della via Luogo Pio con relativa formazione di parcheggi e marciapiedi, e, in parte, all'ingrandimento del cortile sud di palazzo Isimbardi.

VIABILITA' E PARCHEGGI

La via Luogo Pio collega la strada di arroccamento lungo il Viale della Repubblica e la Piazza Matteotti.

Considerato che le sue estremità non sono modificabili, il progetto prevede l'allargamento sul lato ovest della strada con la formazione di 9 posti macchina e sul lato sud la formazione di un tronco di strada per accedere al parcheggio previsto su area comunale con la formazione di 16 posti macchina e l'inserimento della nuova cabina Enel.

Vista la carenza dei parcheggi in Piazza Matteotti e Piazza 9 Novembre 1989, la formazione di parcheggi per un totale di 25 posti macchina (tra cui 2 dedicati ai disabili secondo la normativa vigente) è di sicura utilità.

✚ PEDONALITA' E AREE VERDI

Tutta l'area a sud e a ovest sarà dotata di marciapiedi con larghezza pari a 1,50 m. E' inoltre previsto un collegamento pedonale nel verde che unisca il parcheggio a sud con gli edifici pubblici a nord.

Sarà eseguita anche una pulizia dell'area verde della corte Mariani attualmente in condizioni pessime.

✚ URBANIZZAZIONI ED OPERE DI PUBBLICO INTERESSE

Sono previste, come da computo metrico allegato, opere di urbanizzazione primaria che saranno a totale scomputo perché il loro importo supera largamente il valore dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria attualmente in vigore se corrisposti.

Le opere riguardano la formazione di parcheggi e marciapiedi, la totale asfaltatura della via Lugo Pio fino all'incrocio con la strada di arroccamento di Viale Repubblica, la realizzazione di marciapiedi in serizzo adiacenti a palazzo Isimbardi, la sistemazione in calcestruzzo di parte del cortile sud di palazzo Isimbardi e la formazione di recinzioni varie.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno, invece, totalmente corrisposti.

Sono, inoltre, previste, sempre come da computo metrico allegato, notevoli opere a soddisfacimento del pubblico interesse a totale carico della Quitech Costruzioni s.r.l. per le quali è previsto un parere vincolante della sovrintendenza.

Queste opere riguardano: ristrutturazione del salone centrale di rappresentanza del palazzo Isimbardi con sistemazione anche dell'andito esterno, risanamento conservativo della facciata sud di palazzo Isimbardi con l'adeguamento in altezza del parapetto del balcone, risanamento conservativo di alcune parti di facciata dell'edificio dismesso basso compreso tra corte Mariani e palazzo Isimbardi. (per i dettagli vedi documento con descrizione dettagliata)

PERMESSO DI COSTRUIRE

Dopo l'approvazione del P.A. sarà consegnato ai competenti uffici comunali il progetto per l'ottenimento del Permesso di Costruire in scala 1:100 con particolari costruttivi, viste tridimensionali renderizzate e con tutti i dati richiesti dalle N.T.A.

Il progetto presenterà, per le opere di finitura degli edifici, elementi e caratteristiche che nel P.A. sono solo accennati e verranno meglio studiati in fase definitiva. Sarà poi presentato anche il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione con tutti i dettagli tecnici.

CONCLUSIONI

Il progetto presentato ha il proposito di risanare una parte centrale di Muggiò e, nello stesso tempo, valorizzare gli edifici storici esistenti in una collaborazione tra pubblico e privato che non potrà che dare risultati fecondi e utili per tutta la città.

Allegati:

- *Fotografie dello stato di fatto degli edifici*

Il tecnico

Muggiò, dicembre 2020



FOTO N°1 : VISTA DALL'ALTO DELLA PROPRIETA'



FOTO N°2 : VISTA DALL'ALTO DELLA PROPRIETA'



FOTO N°3 : VIA LUOGO PIO



FOTO N°4 : VIA LUOGO PIO CON INGRESSO ATTUALE E CABINA ENEL



FOTO N°5 : VIA LUOGO PIO DALLA STRADA DI ARROCCAMENTO



FOTO N°6 : PALAZZO ISIMBARDI FACCIATA SUD



FOTO N°7 : PALAZZO ISIMBARDI FACCIATA SUD CON DETTAGLIO BALCONE



FOTO N°8 : PALAZZO ISIMBARDI PORTONE SUD



FOTO N°9 : PALAZZO ISIMBARDI ANDITO PORTONE NORD



FOTO N°10 : PALAZZO ISIMBARDI ANDITO PORTONE NORD



FOTO N°11 : PALAZZO ISIMBARDI SALA INTERNA LATO SUD



FOTO N°12 : PALAZZO ISIMBARDI SALA INTERNA LATO NORD



FOTO N°13 : PALAZZO ISIMBARDI SALA INTERNA LATO OVEST



FOTO N°14 : PALAZZO ISIMBARDI SALA INTERNA LATO EST



FOTO N°15 : PORTICO DA DEMOLIRE



FOTO N°16 : PORTICO DA DEMOLIRE



FOTO N°17 : EDIFICIO DISMESSO LATO SUD

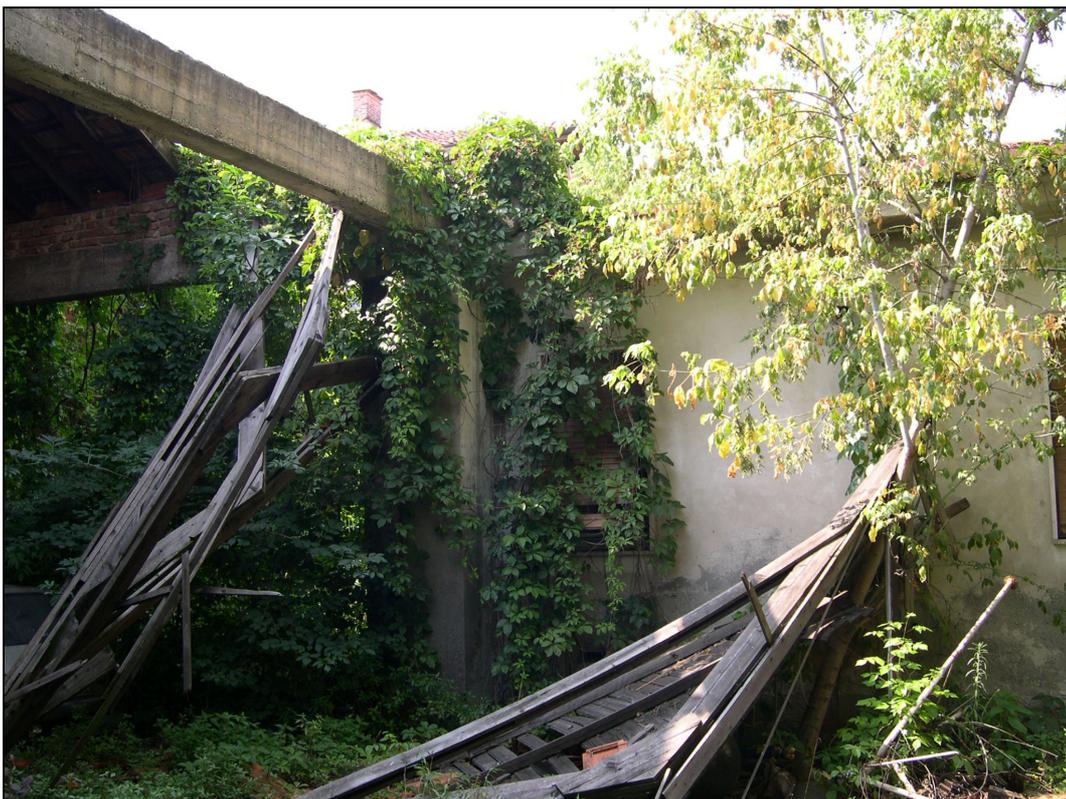


FOTO N°18 : EDIFICIO DISMESSO LATO SUD



FOTO N°19 : EDIFICIO DISEMSSO ANGOLO SUD/OVEST



FOTO N°20 : EDIFICIO DISMESSO LATO OVEST