

PROPOSTA DI P.I.I. AMBITO ATF-6

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Pozzoli amministratore della Società Immobiliare Pamela S.r.l. con sede in Seregno (MB) Via Cadore n. 60 intende avanzare una proposta di P.I.I. sull'area definita Atf-6 del Vigente Documento di Inquadramento.

Si tratta dell'attivazione di un processo di rigenerazione urbana che interessa un'area in forte degrado occupata abusivamente da anni e sottoposta ad atti di continui vandalismi.

La Pubblica Amministrazione e la forza pubblica sono ben informati su ciò che accade all'interno della proprietà in tema di salubrità e sicurezza.

BREVE PRESENTAZIONE DEL PROGETTO

Il complesso industriale dismesso è di modeste dimensioni con la seguente attuale consistenza:

- Superficie del fondo	mq. 3.528,78
- Superficie coperta	mq. 2.760,48
- SLP	mq. 3.723,05
- Volumetria	mc. 19.012,28

Il progetto prevede una radicale demolizione del costruito con il mantenimento e conseguente ristrutturazione di soli mq. 1.214,27; un corpo di nuova costruzione è previsto per mq. 503,15.

In totale si prevede una consistenza di mq. 1.717,42 di SLP con una S.C. di mq. 1.757,40.

Da notare il sacrificio della proprietà la quale è disposta a rinunciare ad una grande parte del potenziale edificatorio dell'area pur di ottenere la riqualificazione dello stabile.

Il mix funzionale richiesto dal Documento di Inquadramento è garantito dalla previsione di due attività commerciali al dettaglio, una di mq. 852,74 e la seconda di mq. 652,62. A questo si aggiunge uno spazio di mq. 212,06 da destinare ad attività del settore terziario.

SUL BILANCIO ECOLOGICO

Grazie alla grande consistenza delle demolizioni viene garantito di conseguenza un BILANCIO ECOLOGICO estremamente positivo.

La superficie libera da fabbricati viene aumentata di ben mq. 1.003,08

Viene prevista una zona piantumata sul fronte di Via Montello a completamento della cortina alberata già presente sulla via. Altre piante verranno messe a dimora tra gli stalli dei posti auto.

Una particolare attenzione verrà posta all'eco sostenibilità del fabbricato, con l'impiego di fotovoltaico e consistenti isolamenti termici verticali ed orizzontali.

Le facciate verranno trattate con Airlite Sunlight Exterior.

È una pittura minerale per esterni, inorganica e ad elevata traspirabilità. Si presenta sotto forma di polvere da diluire con acqua e garantisce un'ottima copertura e una lunga durata.

Questa pittura utilizza un insieme di tecnologie brevettate per ridurre gli inquinanti dell'aria. Grazie alla straordinaria durabilità e all'effetto autopulente, permette di mantenere l'infrastruttura in condizioni migliori più a lungo, riducendo gli interventi di tinteggiatura e di manutenzione. Efficace contro l'azione dirompente dell'acqua, delle piogge acide e dello smog, mantiene un'elevata traspirabilità e ha, inoltre, un alto potere riflettente che impedisce l'eccessivo passaggio di calore all'interno degli edifici garantendo un'ottima resa estetica e una finitura naturale finemente vellutata.

In grado di catturare lo smog e trasformarlo, Airlite Sunlight Exterior, scompone gli agenti inquinanti in molecole di sale attivata dalla luce. Per fare ciò, Airlite utilizza il principio naturale della fotocatalisi: sfrutta le proprietà naturali del biossido di titanio per produrre una reazione ossidante con cui vengono catturati e distrutti gli agenti inquinanti presenti nell'aria.

La tecnologia Airlite è raccomandata dal D.N. Ministero Ambiente del 1 aprile 2004, "Linee guida per l'utilizzo dei sistemi innovativi nelle valutazioni di impatto ambientale (G.U. n. 84 del 9 aprile 2004) – Sistemi e Tecnologie innovative per la mitigazione e abbattimento dell'inquinamento ambientale."

Sulla copertura piana verrà impiantato un "tetto verde".

Si tratta di una struttura complessa, una copertura identificabile per la presenza di una ricca vegetazione, arborea o floreale, a seconda della complessità progettuale.

VANTAGGI:

Oltre a possedere un perfetto effetto d'isolamento, contribuendo a mantenere gli ambienti freschi d'estate e caldi d'inverno, le qualità dei tetti verdi incidono notevolmente in molti altri aspetti della nostra vita, dalla qualità dell'aria al nostro benessere psico-fisico, dal miglioramento estetico del paesaggio alla maggiore efficienza energetica.

Vantaggi ambientali:

- Miglioramento della qualità dell'aria e mitigazione microclimatica. I tetti verdi contribuiscono a combattere l'effetto di isola di calore che si crea e ad assorbire CO₂ presente nell'atmosfera. Inoltre le piante catturano le polveri e le sostanze nocive trasportate dal vento. Così l'aria è più pulita e rinfrescata mentre si riduce la percezione di aria asciutta e polverosa tipica dei grandi centri urbani;
- Riduzione dell'inquinamento acustico. Una vera barriera naturale contro l'inquinamento sonoro. Il livello di riduzione dell'inquinamento è direttamente proporzionale alla quantità e qualità della vegetazione;
- Assorbimento dell'elettrosmog, ovvero delle onde elettromagnetiche emesse da reti cellulare e dalle ricetrasmittenti;
- Contenimento dei costi energetici per il riscaldamento d'inverno e il condizionamento d'estate, con conseguente riduzione delle spese in bolletta;

- Risparmio nei costi di risanamento;
- Riduzione del deflusso idrico. Un tetto verde può assorbire fino al 90% dell'acqua piovana che altrimenti finirebbe in sistemi di smaltimento, riducendo la portata d'acqua nelle fognature;
- Massimizzazione dell'efficienza energetica. I tetti verdi, infatti, sono compatibili con l'installazione di impianti fotovoltaici, permettendo in tal modo un raddoppiamento del risparmio energetico.

Vantaggi funzionali:

- Protezione meccanica della copertura;
- Protezione dello strato della copertura dagli sbalzi termici di gelo e disgelo e mantenimento di una perfetta traspirazione degli strati;
- Protezione del solaio, della guaina impermeabilizzante e dell'isolante, riducendone gli interventi di sostituzione.

SULLA QUALITA' URBANA

Migliorare la qualità urbana della zona è uno degli aspetti fondanti del ns. progetto. Attualmente il degrado che si presenta è insostenibile e riconosciuto da grande parte dei cittadini.

L'ubicazione dell'area pur essendo in aderenza e vicinanza a fabbricati di carattere produttivo (Italsilva e ex Tessitura Pozzi) è posta in un perimetro prettamente residenziale.

Riteniamo che l'intervento proposto sia assolutamente congruente con la zona che lo circonda ed inoltre la sua nuova destinazione d'uso andrebbe a potenziare i servizi del quartiere.

Rappresenta sicuramente una possibilità di riorganizzazione urbana grazie al notevole "sfolto" del costruito e alla conseguente formazione di spazi aperti attrezzati.

Questi concetti parimenti sono presenti sulla relazione dello studio del traffico redatta dallo Studio Tecnico Castelli che si allega.

SUGLI OBIETTIVI DELLA CITTA' PUBBLICA

Riqualificare e trasformare un complesso come quello in oggetto comporta di per sé un miglioramento della qualità della vita degli abitanti del quartiere i quali da anni subiscono disagi, sia in termini di salubrità come in termini di pubblica sicurezza che verrebbero così risolti.

La realizzazione di nuovi parcheggi costituirà un potenziamento dei servizi ora presenti.

In alternativa alla pista ciclabile prevista dal Documento di Inquadramento il ns. progetto vuole proporre la riqualificazione di Via Vittorio Alfieri.

Si prevede la realizzazione di un marciapiede sul lato Est della carreggiata sino a raggiungere il piccolo parco pubblico esistente sul lato Ovest della via stessa.

Le immagini che sono allegate alle tavole di progetto evidenziano quanto qui si scrive.

Il progetto non prevede un edificato residenziale e pertanto non sarà possibile contribuire in sito a soddisfare il fabbisogno di residenza pubblica nella quantità prevista dalla scheda d'ambito.

SUGLI OBIETTIVI DI QUALITA' ECOLOGICA-AMBIENTALE

Il tracciato pedonale che viene proposto crea sicuramente una connessione (pedonale) tra la Via Montello e le vie più interne in una microzona completamente priva di marciapiedi.

La limitata estensione del comparto non consente cessioni interne di aree a verde.

Si riporta qui la disponibilità ad attuare meccanismi di cessioni esterne al comparto stesso incrementando la dotazione all'interno del PLIS.

Le tavole che si allegano alla presente indicano in maniera esaustiva la proposta che viene inoltrata.

Il calcolo degli standard è rappresentato sulle stesse tavole dove è possibile leggere l'entità delle monetizzazioni e le superfici che verranno attrezzate a posti auto pertinenziali e parcheggi per la cui realizzazione viene richiesto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Lo scomputo oneri viene richiesto parimenti per il nuovo marciapiede su Via Alfieri.

Ci permettiamo un commento personale scrivendo che finalmente questa Amministrazione si è dotata di uno strumento normativo estremamente flessibile che permette di risolvere le gravi criticità che da anni affliggono l'urbanistica della nostra città; unitamente al non trascurabile vantaggio economico per le entrate pubbliche da destinare al miglioramento dell'assetto territoriale.

Inoltrando la presente proposta di P.I.I. siamo ottimisti riguardo il suo favorevole accoglimento e ci riteniamo a disposizione tramite il ns. tecnico Architetto Roberto Corbetta con studio in Seregno (MB) Via S. Vitale n. 63 per approfondimenti e chiarimenti.

Seregno, li 22/11/2022

Con osservanza
IMMOBILIARE BIANCHI & C. S.R.L.
L'Amministratore Unico

