



Comune di Seregno

Provincia di Monza e Brianza

PIANO ATTUATIVO PAr-5

Ambiti di Via Reggio - Via Verdi

Tavola

R

Relazione Illustrativa

Novembre 2021

aggiornamenti
Giugno 2022

Officina di architettura
offarchitettura@alice.it
via Verdi 31, 20831 Seregno (MB) 0362-330360 0362-226119

Progettista e D.L.

arch.
Roberto Pozzoli
iscr.ordine M.B. n° 250
e-mail robpozzoli@alice.it

Collaboratori

arch.
Renato Prizzon
iscr.ordine M.B. n° 2128
e-mail renato.prizzon@tin.it

geom.

Massimo Cazzaniga
iscr.ordine M.B. n° 720
e-mail info@dimensioneabitare.it

Valentina Pozzoli

La Proprietà

IMMOBILIARE ITALIA SRL

Impresa Esecutrice

1 - PREMESSA

Come espresso nella fase di formazione del Piano di Governo del Territorio a seguito delle osservazioni presentate dalla proprietà, la scelta dell'Amministrazione Comunale è stata dettata dall'opportunità di attuare in tempi contenuti una particolare trasformazione del territorio per un ambito che da tempo necessita di riqualificazione, sia perché strategico all'interno del contesto urbano, sia perché il completamento dei tessuti residenziali può portare benefici urbanistici all'intorno già edificato.

Ottenere importanti standards qualitativi ed opere pubbliche di interesse generale sta alla base per porre in essere velocemente il Piano Attuativo, quale precipuo motivo di strategicità e con un progetto che sia effettivamente e realmente realizzabile.

In particolare per l'ambito **PAr 5** (suddiviso in due comparti **PAr 5a** di via Verdi – via delle Grigne e **PAr 5b** di via Reggio), sono previsti i seguenti interventi:

- Cessione delle aree per standards urbanistici di via Verdi e di via Reggio;
- Sistemazione a verde e parcheggio delle aree di via Verdi, con relativi percorsi ciclopedonali di collegamento con le attrezzature esistenti (PAr 5a);
- Realizzazione di un edificio privato di tre piani fuori terra composto da più appartamenti, localizzato nella parte nord dell'ambito PAr 5a;

2 - IL PROGETTO PER L'AMBITO DI VIA VERDI - REGGIO – Par-5

Il progetto per l'Ambito di via Verdi - Reggio (Par-5), pur avendo dimensioni contenute rispetto ad altri piani attuativi previsti dal P.G.T., realizza un importante completamento al tessuto residenziale del contesto in cui si colloca.

Il progetto si uniforma a quanto stabilito nella predetta scheda d'ambito del Piano delle Regole, che riporta i seguenti dati:

- la previsione di destinazione d'uso esclusivamente residenziale (con un unico edificio);
- una superficie territoriale (St) da PGT complessiva dell'Ambito pari a mq. 7.497,00;
- una superficie fondiaria (Sf) da PGT pari a mq. 1.120,00
- una superficie coperta (Sc) massima da PGT pari al 30% della Sf. (mq. 336,00);

- una SLP assegnata massima pari a mq. 781,00 ;
- la previsione e cessione delle aree per standards urbanistici per una superficie minima di mq. 6.377,00 suddivisa tra i due comparti di via Verdi e di via Reggio;
- la realizzazione delle infrastrutture relative a MS-P (parcheggi) e AV (verde) quali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la ulteriore cessione dell'area esterna al comparto di via Verdi (lato nord), individuata nel PGT come viabilità per l'ampliamento della via delle Grigne con una superficie pari a mq. 185,98.

Le aree oggetto del PAr-5 sono tutte di proprietà della Società IMM. ITALIA SRL con sede a Desio (MB) in via Carlo Porta n. 31, hanno una superficie catastale complessiva pari a **mq. 7.701,00** e sono così individuate singolarmente al catasto terreni:

PAr-5a	Foglio	Mappale	Superficie
	11	80	4.121,00
	11	293	263,00
	Totale		mq. 4.384,00

Par-5b	Foglio	Mappale	Superficie
	31	482	2.549,00
	31	483	503,00
	31	479	188,00
	31	592	10,00
	31	593	19,00
	31	594	23,00
	31	595	11,00
	31	597	14,00
	Totale		mq. 3.317,00

In funzione di questi dati planimetrici, il progetto edilizio di massima, ancora in fase di studio, prevede un unico fabbricato avente superficie coperta pari a **mq. 301,17** < mq. 336 (da verificare comunque in sede di progetto esecutivo) e SLP pari a **mq. 768,71** < **mq. 778,71** in quanto, come concordato con l'Ufficio Urbanistica, è stata decurtata la SLP pari a **mq. 2,20** determinata dalla piccola area posta sul lato nord-ovest di proprietà comunale e facente parte della SF complessiva.

I dati specifici e dettagliati sono contenuti nell' elaborato **CP - Calcoli planivolumetrici**.

Nell'ipotesi progettuale, ancorché di massima, l'edificio si sviluppa attestandosi laddove previsto dal P.G.T. ovvero lungo la via delle Grigne dalla quale avrà accesso sia pedonale che carraio; l' altezza prevista è pari a 3 piani fuori terra nel rispetto della $H_{max} = ml.10$ e con un piano interrato per box, cantine e locali di servizio.

Nella parte sud dell'Ambito Par-5a, è prevista la maggior concentrazione di verde (AV1) e parcheggi (MS-P2), per il soddisfacimento dello standard previsto, per circa **mq. 3.180,00** complessivi, dei quali **mq. 2.512,00** di area a giardino pubblico e **mq. 668,00** a parcheggio, collocato nella parte nord-est; il marciapiede pedonale, che verrà realizzato in cemento drenante, corre sul lato est a ridosso del nuovo parcheggio e lungo il lato sud della via Verdi, per poi collegarsi con il parcheggio ed il marciapiede esistenti su via Verdi.

Sulla via Reggio (Ambito PAr-5b) nei pressi del Cimitero principale, è prevista la cessione dell'intera area costituita dai mappali n. 482-483-479-592-593-594-595-597 del foglio n.31 corrispondente a **mq. 3.317,00** (rilevati topograficamente) da adibire a servizi tecnologici per l'ampliamento dell'impianto di cogenerazione (PU-T7) esistente sul lato ovest dell'area.

Gli ultimi cinque mappali indicati (592-593-594-595-597) sono derivati da un recente frazionamento effettuato per poter rispettare il perimetro delle aree indicato nel PGT Vigente e oggetto di compravendita da parte della Società IMM. ITALIA SRL.

Pertanto lo standard reperito complessivamente corrisponde alle prescrizioni d'ambito, ovvero **mq. 6.497,00** (> 6.377,00) all'interno dei quali sono individuati il verde, il marciapiede e i parcheggi di uso pubblico, previsti nella quantità di 23 posti auto a raso, dei quali 1 riservato ai fruitori disabili e 4 dotati di colonnine per la ricarica elettrica.

Completa il progetto la cessione gratuita di **mq. 106,00** di area per l'allargamento e la sistemazione di via delle Grigne, costituita dai mappali n. 437-439 del foglio n.11, anche se non ricompresa nel perimetro dell'ambito Par-5a, ma comunque necessaria per la previsione degli accessi pubblici e privati, nonché la realizzazione del collegamento con la via Stelvio.

Per quanto riguarda la superficie drenante, la norma d'ambito prescrive l'individuazione di **mq. 336,00** ($Sf = 1.120,00 \times 30\%$) di area all'interno del lotto edificabile; il progetto

soddisfa questo parametro, reperendo la necessaria quota di verde drenante (**mq. 371,26**) costituito dai giardini posti a piano terra dell'edificio e dalla rampa di accesso ai box realizzata con pavimentazione in cemento drenante come consentito dalla ATS (nella Tav. 04 e nell'elaborato CP è evidenziato il calcolo dettagliato, ma lo stesso sarà da quantificare più precisamente in sede di progetto esecutivo).

Per la norma del vigente Regolamento Edilizio, che prevede la piantumazione di almeno 1 albero ad alto fusto per ogni 300 mc di volume realizzato, devono essere messi a dimora minimo **n.8** alberi all'interno della superficie fondiaria, nei giardini privati o nelle aree eventualmente indicate dall'Amministrazione Comunale (mc. 2.336,13 : n./mc. 300 = n. 7,79).

Per quanto riguarda i parcheggi privati, il Piano delle Regole del P.G.T. (art. 13.7) prescrive di destinare 1 posto auto (di mq.12,50) ogni 40 mq di SLP che corrispondono a **n. 19** posti auto (mq. 778,71: n./mc. 40 = n. 19,47) e di conseguenza a mq. 237,50 (mq. 12,50 x n. 19) di superficie; il minimo di legge a cui fa riferimento il predetto articolo è quello della Legge 122/89 che prescrive una superficie per autorimesse pari a 1/10 del volume edificabile, ovvero mq. 778,71 x 3 = mc. 2.336,13 x 1/10 = mq. 233,61.

Il progetto, considerate le ridotte dimensioni della superficie fondiaria assegnata, prevede per l'unità di intervento la realizzazione di **n.15** posti auto interrati con accesso da via delle Grigne i quali in termini di superficie corrispondono a mq. 493,00 (di cui mq. 258,00 per i posti auto e mq. 235,00 per il corsello); in tal modo viene soddisfatta la Legge 122/89, ma non la norma del Piano delle Regole per cui si dovrà procedere alla monetizzazione in sede di rilascio del Titolo Edilizio (nella Tav. 04 e nell'elaborato CP è evidenziato il calcolo dettagliato ma lo stesso da quantificare più precisamente in sede di progetto esecutivo).

La composizione architettonica del progetto prevede un' edilizia di pregio e decisamente moderna, con il tetto piano e con l'uso di materiali importanti e adeguati allo tipologia dell'edificio, che saranno meglio definiti in sede di progetto esecutivo.

L'edificio sarà dotato di logge, balconi, terrazzi e ampie vetrate in modo da alleggerire il volume visivo e da consentire, soprattutto dalla facciata esposta a sud, l'inserimento della luce all'interno dei locali; al piano terra gli alloggi saranno dotati di giardini di proprietà esclusiva adeguatamente piantumati e recintati; un'unica rampa, posta a nord-est in via delle Grigne, permette con le dimensioni prescritte dalle norme VVF di

accedere ai boxes nel piano interrato, nel quale sono localizzati anche i vani tecnici comuni (immondezzai, centrale termica, locale macchine ascensore, ripostigli, ecc.).

Nel complesso, il progetto consente di interpretare in chiave maggiormente aperta e contemporanea un tema classico come la costruzione di unità abitative in un tessuto ormai consolidato; l'edificio garantisce, sotto l'aspetto specifico del bilancio energetico, che le risorse e le tecniche impiegate siano le più idonee ad assicurare il minor consumo possibile delle risorse naturali (rinnovabili e non); a tal fine è progettato nella classe energetica non inferiore alla classe A, così come definito dalla normativa di settore.

A titolo esemplificativo, saranno previsti almeno due dei seguenti dispositivi di bioedilizia:

- a) utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaici, biomassa);
- b) tecnologie solari passive attraverso un corretto orientamento dell'edificio che, unito ad un maggior isolamento termico dell'involucro, contribuisca a limitare la necessità di riscaldamento nel periodo invernale;
- c) serra solare, corrispondente ad uno spazio chiuso ed abitabile vetrato, attiguo o integrato nell'abitazione;
- d) controllo del soleggiamento estivo (attraverso sistemi fissi, mobili e vegetali), per evitare il surriscaldamento e la conseguente necessità di ventilare gli ambienti in maniera meccanica;
- e) riduzione delle dispersioni termiche;
- f) utilizzo di impianti a bassa temperatura (pannelli radianti a pavimento o a parete);
- g) alta prestazione dei serramenti;
- h) recupero ed utilizzo delle acque meteoriche;
- i) utilizzo di materiali ecosostenibili, facilmente smaltibili e disseminabili.

3 - CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

A – INDICI DEL P.G.T. VIGENTE – scheda d'ambito PA-5-

Superficie Territoriale	mq.	7.497,00
Superficie Fondiaria	mq.	1.120,00
Superficie Lorda di Pavimento	mq.	781,00
Standards minimo da cedere	mq.	6.377,00
Superficie coperta (30% di Sf)	mq.	336,00
Superficie permeabile (30% di Sf)	mq.	336,00

B – STANDARDS INDIVIDUATI

Area AV- 1 (giardino e marciapiede)	mq.	2.512,00
Area MS-P2 (23 posti auto di cui 1 protetto)	mq.	668,00
Area PU-T7 (impianti tecnologici)	mq.	3.317,00
Totale standards individuati nel P.A.	mq.	6.497,00

C – AREE PER VIABILITA' ESTERNA AL COMPARTO

Aree per allargamento via Delle Grigne	mq.	106,00
--	-----	---------------

4 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Aggiornati alla Deliberazione della GM del 2021

Superficie Lorda di Pavimento in progetto

(esclusa area comunale) mq. 778,71

Volume virtuale in progetto (SLP x 3) mc. 2.336,13

Oneri di Urbanizzazione Primaria

mc. 2.336,13 x €/mq. 9,62 = €. 22.473,57

Oneri di Urbanizzazione Secondaria

mc. 2.336,13 x €/mq. 16,80 = €. 39.246,98

Totale Oneri di Urbanizzazione €. **61.720,55**

4.1 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA AGGIUNTIVI PER FONDO VERDE DA NON SCOMPUTARE

Maggiorazione pari a 5%

Oneri di Urbanizzazione Primaria

€. $22.473,57 \times 5\% = \text{€} 1.123,68$

Oneri di Urbanizzazione Secondaria

€. $39.246,98 \times 5\% = \text{€} 1.962,35$

Totale Oneri maggiorazione **€. 3.086,03**

La quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari ad **€. 61.720,55** viene considerata a scomputo dell'importo delle opere pubbliche da realizzare all'interno del comparto (verde, giardino, marciapiede, parcheggi, illuminazione e sottoservizi vari, pavimentazione via delle Grigne e collegamento con via Stelvio) in quanto il costo presumibile delle opere di urbanizzazione, oggetto di attuazione diretta e verificato nel Computo Metrico Estimativo preliminare, è pari ad **€. 130.229,39** (con prezzi già scontati del 23,13%) e che risulta di parecchio superiore all'importo degli oneri stessi.