

**COMUNE DI SEREGNO**  
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA



**PIANO ATTUATIVO: PAc-1**

AMBITO di via MILANO - via allo STADIO  
in VARIANTE al PGT VIGENTE

**NUOVA ELLENIA SRL**

TAVOLA : N° 15

RELAZIONE

PROPRIETA'

.....

PROGETTISTA

.....

DATA:            SETTEMBRE 2016

# PIANO ATTUATIVO PAC-1 in variante al PGT vigente

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### PREMESSA

In data 3 settembre 2015 veniva approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° 155 il Piano Attuativo PAC-1 "Ambito di via Milano - via allo Stadio" .

Tuttavia da parte dei futuri Utilizzatori degli immobili previsti dal citato Piano, sia per ragioni di carattere commerciale che possano garantire nel tempo un maggior sviluppo delle attività verranno insediate, che per le differenti immagini dei brands, è sorta la necessità di suddividere l'edificio in due corpi di fabbrica distinti (uno con destinazione commerciale e l'altro con destinazione a ristorante).

Pertanto la presente nuova proposta di Piano Attuativo recependo quanto sopraddetto, viene presentata in Variante al PGT vigente in quanto, pur non variando le quantità delle aree in cessione previste dalla scheda d'Ambito del Piano delle Regole, modifica principalmente la conformazione dell'area a parcheggio pubblico che andrà a svilupparsi tutt'attorno gli edifici previsti.

Inoltre viene già recepita la previsione del PGT relativamente alla viabilità riguardante l'isolato ricompreso dalle vie Milano-Toselli-allo Stadio, e viene spostato l'accesso al complesso già previsto dal Piano Attuativo da via allo Stadio a via Toselli evitando in tal modo il frazionamento dell'area verde (REC) in cessione.

### UBICAZIONE DELL'INTERVENTO E DESCRIZIONE DELLE ZONE POSTE A CONTERMINE.

L'area oggetto della presente Proposta di Piano Attuativo è posta nel quadrante SUD-EST del Territorio Comunale, in zona molto urbanizzata e si affaccia lungo due importanti direttrici di collegamento del traffico veicolare NORD-SUD (*Giussano, Verano, Arosio, Inverigo. Verso Desio, Nova Milanese ecc.*).

Essa confina infatti a nord con la via Toselli, ad est con la via allo Stadio, a sud con un edificio (al mappale 48 del fg. 29) posto a confine dell'area d'intervento ed infine ad ovest con la via Milano.

Come è facile notare dagli elaborati grafici che formano il progetto dell'intervento edilizio-urbanistico, ben tre lati dell'area si affacciano su pubbliche vie di cui due provengono dal centro cittadino e che confluiscono più avanti nella strada (*la vecchia Vallassina*) che va in direzione Milano.

L'area è completamente ineditata ed è contraddistinta nelle mappe del Comune di Seregno al fg. 45 con il mappale 29.

Le zone poste a contorno dell'area d'intervento (*seppur separate da viabilità pubblica*), sono costituite da un deposito di materiali edili e da un insediamento industriale dismesso riferito alle vecchie "Officine Mariani" (lato Nord), da insediamenti residenziali con annessi piccoli laboratori artigianali (lato Est), da costruzioni che ospitano funzioni artigianali poste a confine (lato Sud), e da un distributore di carburante e, più oltre, dal viale Edison (*lato Ovest che in questo tratto è caratterizzato da edifici multipiano a carattere residenziale*) ed infine dal quartiere di Sant'Ambrogio.

**PREVISIONI del PGT vigente e già recepite nel Piano Attuativo approvato in data 3 settembre 2015 con deliberazione della G.C. n° 155.**

Il Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione C.C. n° 51 del 28/6/2014 ed efficace dal 28 gennaio 2015 mediante pubblicazione sul B.U.R.L.n.5/2015, prevede per l'area in oggetto la seguente destinazione:

*Ambito soggetto a pianificazione del Piano delle Regole: PAC-1 Ambito di via Milano-via allo Stadio*

**SCHEDA PAC-1**

**INDICI URBANISTICO EDILIZI:**

St mq. 7.136

Sf mq. 2.420

Slp mq. 1.000

Ip 20%

H ml. 5,00

Df ml. 10,00

Dc ml. 5,00

Ds ml. 10,00

**FUNZIONI NON AMMESSE:** residenziali, terziarie ad esclusione dei pubblici esercizi di somministrazione, produttive, turistico-ricettive, agricole.

**DOTAZIONI TERRITORIALI:**

Sup. minima da cedere: mq. 4.120

Infrastrutture da realizzare: AV; MS-P

## PROPOSTA PROGETTUALE

La presente proposta è stata sviluppata in conformità alle previsioni dimensionali della scheda d'Ambito, e più precisamente: prevede la realizzazione di due edifici (della SLP di mq. 500 ciascuno) aventi una SLP complessiva di mq. 1.000 sulla porzione di area (della superficie di mq. **2.208**) che rimarrà privata; la realizzazione di un parcheggio da asservire all'uso pubblico di mq. **2.217,24** + mq. **191,20** (per accesso da via Toselli) e la cessione di aree per il punto di appoggio della rete ecologica di connessione REC di mq. **2.163,48** (pertanto complessivamente superiori a quanto previsto dalla sopracitata scheda d'ambito pari a mq. 4.120,00); nonché la cessione di aree per la realizzazione di marciapiedi/ampliamenti stradali e cabina di trasformazione E.E.

Complessivamente le aree da asservire all'uso pubblico sono pari a mq. **2.408,44**, mentre le aree da cedere sono pari a mq. **2.305,37** ( vedi tav. n°12).

Rispetto alle previsioni del PGT vigente: l'area verde REC rimane pressoché invariata (se si eccettua l'ubicazione nell'angolo sud-est della cabina elettrica di trasformazione richiesta da *RetiPiù srl*) con il corridoio di collegamento in lato sud. La variante rispetto al PGT riguarda la conformazione del lotto privato che deve contenere due edifici ben distinti come da motivazioni indicate in premessa, e conseguentemente anche quella del parcheggio pubblico (la cui superficie di mq **2.217,24** è comunque superiore alle previsioni del PGT).

Gli edifici dalla pianta di forma rettangolare si fronteggeranno e si posizioneranno ortogonalmente a via Milano nella porzione di area che rimarrà di proprietà privata: quello a nord con affaccio verso via Toselli sarà destinato all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (*ristorante*), mentre quello a sud avrà una destinazione commerciale.

Il parcheggio da asservire all'uso pubblico con la relativa viabilità si svilupperà tutt'attorno al lotto privato con una capienza di n° 57 posti auto, ai quali andranno a sommarsi i parcheggi privati pertinenziali aperti ai fruitori (n° 32 posti auto) previsti principalmente nell'area centrale ricompresa tra gli edifici in progetto lungo: pertanto complessivamente i posti auto previsti sono n° 89.

Come meglio precisato negli elaborati grafici a cui si rimanda per una migliore "lettura" dell'intervento, l'accesso carrabile e l'uscita (sia per quanto concerne i parcheggi che per quanto riguarda il servizio agli immobili) sono previsti dalla via Milano, mentre da via Toselli si avrà unicamente l'ingresso.

In fregio a via allo Stadio, nell'angolo a confine con il mappale 48, verrà realizzata una cabina elettrica di trasformazione con accesso diretto da detta via, le cui dimensioni sono già state concordate con *RetiPiù srl*. La quota d'imposta della cabina sarà quella di via allo Stadio e pertanto rispetto alla rimanente area d'intervento risulterà parzialmente interrata su due lati riducendone in tal modo l'ingombro visivo.

Le sagome degli edifici individuate nella presente proposta sono da intendersi indicative e potranno subire modifiche in sede di progettazione definitiva che verrà effettuata sulla base dei lay-out e dell'immagine proprie delle attività che vi andranno ad insediarsi (in particolar modo l'edificio del ristorante che verrà completato con un dehors esterno).

L'altezza di entrambi gli edifici sarà, come da scheda d'Ambito, di mt. 5,00.

#### Area destinata a verde

Una porzione della sopra descritta area prevista in cessione (quella lungo la via allo Stadio), in conformità alle previsioni della scheda d'ambito del PGT, sarà mantenuta a verde naturalistico e più precisamente per un superficie pari a mq. **2.163,48** comprensiva della connessione verde tra via allo Stadio e via Milano (connessione costituita da una striscia verde alberata con essenze sempreverdi lungo il lato sud del lotto).

Detta cortina alberata avrà anche la funzione di mascheratura della parete cieca dell'edificio esistente posto a confine sud.

In fase di progettazione esecutiva potrà essere prevista anche la possibilità di installare su tale area in posizione condivisa con l'Amministrazione comunale un totem pubblicitario al servizio delle attività che andranno ad insediarsi negli edifici in progetto.

#### **VIABILITA' ATTUALE E DI PROGETTO**

Attualmente la viabilità dell'isolato dalla forma triangolare di cui è parte l'area in oggetto, è regolata a nord dal semaforo posto sull'intersezione di via Toselli con via allo Stadio e da quello posto sull'intersezione di via Toselli con via Milano, mentre a sud la via allo Stadio e la via Milano si raccordano in unica via. Tale bivio ha da sempre costituito un punto di criticità della rete viabilistica cittadina sia in ingresso che in uscita in quanto le due vie sono da considerarsi viabilità principale.

Il presente Piano Attuativo recepisce già le previsioni viabilistiche del PGT considerando il triangolo viario via Toselli - via Milano - via allo Stadio come una macro-rotatoria a senso unico antiorario, e completandola in corrispondenza del bivio di via Milano e via allo Stadio con una semi-rotatoria e relativi innesti. La nuova soluzione viabilistica permette altresì l'eliminazione degli impianti semaforici in corrispondenza delle intersezioni di via Toselli con via Milano e di quella con via allo Stadio rendendo più fluido il traffico veicolare.

### Accessi al nuovo insediamento

Sono previsti due accessi carrabili : uno da via Milano ed uno da via Toselli.

L'accesso dalla via Milano prevede la formazione di un nuovo passo carrabile della larghezza di ml. 4,00 in posizione baricentrica rispetto al lotto, attraverso il marciapiedi esistente della larghezza di ml. 2,40, che verrà raccordato con cordoli curvi.

Oltre all'accesso, con identiche caratteristiche dimensionali, verrà realizzata anche l'uscita su via Milano, da realizzarsi però più a sud al fine di non interferire con lo stesso, rendendo così più fluido l'ingresso/uscita degli autoveicoli.

L'accesso dalla via Toselli (con funzione di solo ingresso) avverrà mediante il raccordo del dislivello tra la quota stradale e la quota dei parcheggi in progetto con pendenza inferiore all'8 %.

Trattandosi di accessi ed uscita su strade previste a senso unico ed a doppia corsia, si ritiene che il flusso veicolare delle suddette vie non subirà rallentamenti.

L'accesso pedonale è consentito dai nuovi marciapiedi in progetto di via allo Stadio e di via Toselli che si raccordano con il marciapiedi esistente di via Milano, delimitando l'intero complesso commerciale.

I marciapiedi di via Toselli e di via Milano proseguiranno all'interno dell'insediamento fino al raggiungimento degli edifici in progetto.

### **ISOLA ECOLOGICA**

Il progetto prevede la formazione di un'isola ecologica (per la raccolta rifiuti) esterna di pertinenza dell'erigendo edificio destinato a "ristorante" in quanto non si ritiene attuabile, per motivi sia igienico sanitario che di prevenzione incendi, l'ubicazione all'interno dell'edificio stesso.

L'isola ecologica sarà dimensionata in modo da consentire la raccolta differenziata dei rifiuti in conformità alle normative igienico-sanitarie vigenti, e mascherata verso l'esterno con siepe ed arbusti sempreverdi.

La piazzola sarà recintata ed idoneamente coperta o protetta dai raggi solari tramite idonea schermatura vegetale in quanto utilizzata dall'attività di ristorazione. Verranno inoltre rispettate tutte le prescrizioni previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene (platea lavabile, scarichi conformi, attacco acqua per il lavaggio delle superfici). Per l'attività di ristorazione verrà recuperato anche un idoneo spazio interno all'edificio per il deposito dei rifiuti quotidiani.

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE**

- Eliminazione degli impianti semaforici alle intersezioni di via Toselli con via Milano e di quella con via allo Stadio e sistemazione dei relativi incroci;
- Risistemazione del marciapiedi di via allo Stadio lungo il tratto adiacente l'intervento;
- Formazione di nuovo marciapiedi di via Toselli lungo il tratto adiacente all'intervento;
- Risistemazione del marciapiedi di via Milano lungo il tratto adiacente l'intervento;
- Realizzazione di parcheggi ad uso pubblico con relativa viabilità interna ed illuminazione (opera non a scampo oneri di urbanizzazione in quanto realizzata su area asservita all'uso pubblico);
- Sistemazione dell'area a verde pubblico con formazione di prato e posa di eventuale parapetto in legno se necessario;
- Realizzazione di cabina elettrica di trasformazione e sottoservizi;
- Modifica del bivio tra via Milano e via allo Stadio mediante formazione di semi-rotatoria e relativi innesti;
- Segnaletica verticale ed orizzontale.

#### **REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE:**

##### A SCOMPUTO ONERI U.P.

Il costo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra elencate (ad eccezione dei parcheggi ad uso pubblico), come da computo metrico estimativo redatto sulla base del vigente listino prezzi C.C.I.A.A. di Milano, ammonta ad Euro **171.095,51** al quale, applicando una previsione di sconto del 10%, si ottiene un importo scontato di Euro **153.985,97**.

A tale importo devono essere sommati gli oneri della Sicurezza, **non soggetti a sconto**, pari ad Euro **5.000,00** ed Euro **27.076,00** quali oneri dovuti a *RetiPiù srl* per l'allestimento della cabina elettrica di trasformazione ed estensione rete gas.

L'importo così ottenuto, al netto dei ribassi, è pari ad Euro **186.061,97**.

Pertanto poichè l'importo degli Oneri di Urbanizzazione primaria l'intervento in oggetto è di € **83.660,00** e quindi di gran lunga inferiore ai costi che verranno sostenuti dall'Operatore per la realizzazione delle opere pubbliche, viene richiesto dunque lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione.

#### OPERE NON A SCOMPUTO

L'importo delle opere per la realizzazione dei parcheggi da asservire all'uso pubblico, come da computo metrico redatto sulla base del vigente listino prezzi C.C.I.A.A. di Milano, ammonta ad € **250.718,95**, al quale applicando una previsione di sconto del 10%, si ottiene un importo scontato di € **225.647,05** + oneri delle Sicurezza non soggetti a sconto = € **230.647,05**.

Sommando gli importi delle opere di urbanizzazione a scomputo con quelle non a scomputo, l'Operatore sostiene una spesa complessiva di € **416.709,02**.

#### ONERI di URBANIZZAZIONE SECONDARIA e CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Resta inteso che l'Operatore si impegna a versare al Comune di Seregno l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari ad € **44.440,00** ed il contributo sul costo di costruzione così come verrà quantificato dal competente UTC.

#### **SOTTOSERVIZI**

Come sopradetto l'Operatore realizzerà nell'area d'intervento una vano cabina elettrica di trasformazione con annesso vano contatori in conformità alle richieste di *RetiPiù srl*.

Relativamente agli altri sotto-servizi (*fognatura – rete acqua – rete gas - rete telefonica*) l'area in oggetto risulta già servita.

#### **CONFORMITA' ALLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA DI SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIRE ARCHITETTONICHE**

Il progetto è stato elaborato tenendo presente il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche per quanto riguarda l'utilizzo degli spazi pubblici, che dovranno comunque essere meglio definiti in fase di progettazione esecutiva. Sono stati inoltre già previsti nei parcheggi, stalli da riservare a disabili nelle quantità previste dalla normativa vigente.

Successivamente potranno essere individuati alcuni parcheggi in vicinanza degli ingressi agli edifici da destinare a parcheggi di cortesia ( *parcheggi rosa*) per essere utilizzate da famiglie con bambini di età fino ai 2 anni e da donne incinte.

#### **INFRASTRUTTURE PER RICARICA VEICOLI ELETTRICI**

Nel parcheggio verranno installate due colonnine per la ricarica elettrica di veicoli idonee a permettere la connessione contemporanea di due vetture ciascuna (pari al 5% dei posti auto).

#### **ASSUNZIONI**

Si rimanda a quanto già contenuto nella bozza di convenzione.

Seregno, 27/9/2016

Arch. Ariberto Fari