

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

**PIANO ATTUATIVO: PAc-1**

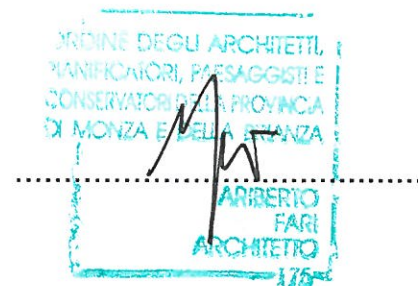
AMBITO di via MILANO - via allo STADIO

**NUOVA ELLENIA SRL**

TAVOLA : N° 15

RELAZIONE

PROPRIETA'



PROGETTISTA

**NUOVA ELLENIA s.r.l.**  
(L'Amministratore Unico)

DATA: 12 MAGGIO 2015

# PIANO ATTUATIVO PAc-1 del PGT vigente

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### 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 di PGT**

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*

### **SCHEMA 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 completa conformità alle previsioni della scheda d'ambito, e più precisamente prevede la realizzazione di un unico edificio avente una SLP di mq.

1.000 sulla porzione di area (della superficie di mq. 2.420) che rimarrà privata e la cessione all'Amministrazione Comunale delle rimanenti aree (di mq.4.440 catastali) per la realizzazione di un parcheggio pubblico e del punto di appoggio della rete ecologica di connessione REC (aventi una superficie complessiva di mq. **4.147,95** pertanto superiore a quanto previsto dalla sopracitata scheda d'ambito) e dei marciapiedi/ampliamenti stradali.

L'edificio dalla pianta di forma rettangolare che si svilupperà parallelamente alla via Milano, sarà suddiviso in due porzioni immobiliari: quella con affaccio su via Toselli sarà destinata all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (*ristorante*), mentre quello retrostante avrà una destinazione commerciale.

Il parcheggio pubblico ubicato come da previsione del PGT sull'angolo tra via Toselli e via Milano avrà una capienza di n° 58 posti auto ai quali andranno a sommarsi i parcheggi privati pertinenziali aperti ai fruitori (n° 34 posti auto) previsti nell'area antistante l'edificio in progetto lungo la via Milano: pertanto complessivamente i posti auto previsti sono n° 92.

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 all'immobile) sono previsti dalla via Milano, mentre da via allo Stadio si avrà unicamente l'ingresso con gli adeguamenti stradali più avanti illustrati.

In fregio a via allo Stadio, a confine con il mappale 48, verrà realizzata una cabina elettrica di trasformazione, le cui dimensioni sono già state concordate con la Gelsia Reti. La quota d'imposta della cabina sarà quella di via allo Stadio e pertanto rispetto alla rimanente area d'intervento risulterà parzialmente incassata riducendone in tal modo l'ingombro visivo.

La sagoma dell'edificio individuata nella presente proposta è da intendersi indicativa e potrà subire modifiche in sede di progettazione definitiva che verrà effettuata sulla base dei lay-out e dell'immagine propria delle attività che vi andranno ad insediarsi (in particolar modo la porzione del ristorante che dovrà prevedere il *dehors*).

L'altezza dell'edificio sarà, come da scheda d'Ambito, di mt. 5,00.

#### Area destinata a verde

Una porzione della sopra descritta area prevista in cessione, sarà mantenuta a verde naturalistico e più precisamente un superficie pari a mq. **2.164,08**, prevedendovi anche, in conformità alla scheda dell'Ambito PAc-1, una zona attrezzata per giochi bimbi che verrà meglio definita in fase di progettazione esecutiva e la connessione verde tra via allo Stadio e via Milano mediante 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 nell'edificio in progetto.

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

Attualmente è installato, con funzioni attive, un semaforo all'incrocio fra via allo Stadio e via Toselli.

Inoltre c'è un altro semaforo fra via Toselli e via Milano.

Gli assi viari di via allo Stadio e via Milano sono da considerarsi come viabilità principale, mentre la via Toselli ha una funzione di collegamento fra via allo Stadio e via Milano e comunque presenta un traffico veicolare intenso.

Il progetto per il nuovo insediamento prevede, come sopra descritto, la realizzazione di due accessi (ubicati più o meno sull'asse di mezzera del lotto di intervento): quello da via Milano che avrà funzione anche d'uscita e quello da via allo Stadio (*che presenta un traffico più intenso*) che avrà funzione solo di ingresso.

### Accessi al nuovo insediamento

L'accesso dalla via Milano prevede la formazione di un nuovo passo carrabile della larghezza minima di ml. 7,00 in posizione baricentrica rispetto al lotto, attraverso il marciapiedi esistente della larghezza di ml. 2,40, che verrà raccordato con cordoli curvi.

L'ingresso è posto a mt. 36 dal semaforo fra via Milano e via Toselli, ed è a 45 mt. dall'incrocio fra via Milano e viale Edison: pertanto non interferisce con questi incroci.

Per la formazione dell'accesso (con funzione di solo ingresso) dalla via allo Stadio è prevista la modifica della larghezza della carreggiata di via allo Stadio, con la formazione di una terza corsia centrale per il traffico veicolare in direzione nord, al fine di consentire l'ingresso all'insediamento commerciale per chi proviene da Desio con svolta sinistra protetta su corsia dedicata.

La corsia prosegue fino al semaforo fra via allo Stadio e via Toselli con svolta a sinistra, sempre per chi proviene da Desio verso la via Toselli, con relativa modifica del semaforo esistente.

La carreggiata sarà formata quindi da tre corsie di mt. 3,50 cadauna, da un nuovo marciapiedi di mt. 1,50 adiacente al complesso commerciale in progetto.

Restano invariate la pista ciclopedonale di mt. 2,50 e l'aiuola di m. 1,65 poste sul lato opposto; il tutto per una larghezza complessiva di mt. 16,15.

Il tratto di raccordo tra l'accesso da via allo Stadio e la zona parcheggi avrà una pendenza indicativa del 4% circa (*conforme quindi alla normativa dei VVF ed alla normativa per il superamento barriere architettoniche*) dovuto al dislivello esistente tra la quota stradale e la quota di progetto dei parcheggi.

Verrà arretrata anche la curva fra via allo Stadio e via Toselli con raccordo al nuovo marciapiedi di via Toselli e in adiacenza al complesso commerciale in progetto.

Verrà altresì arretrata anche l'aiuola spartitraffico con semaforo in via Toselli in corrispondenza dell'incrocio con via allo Stadio.

Gli adeguamenti sopradescritti consentiranno l'ingresso carrabile da via allo Stadio al nuovo insediamento commerciale da entrambi i sensi di marcia

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 allo Stadio e di via Milano proseguiranno all'interno dell'insediamento fino al raggiungimento degli edifici in progetto.

#### CONFORMITA' CON LE PREVISIONI VIABILISTICHE DEL PGT

Dato che il PGT, per la via allo Stadio, prevede una viabilità a senso unico verso il centro cittadino, la soluzione adottata può ritenersi conforme: con accesso all'insediamento, nel caso di adozione, esclusivamente per chi proviene da sud.

#### **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 degli 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.

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE**

- Allargamento di via allo Stadio nel tratto interessato con conseguente parziale adeguamento dell'incrocio con via Toselli;
- Formazione di marciapiedi di via Toselli e via allo Stadio lungo i lati adiacenti all'intervento;
- Risistemazione del marciapiedi sul lato adiacente di via Milano;
- Realizzazione di parcheggi pubblici con relativa viabilità ed illuminazione;
- Realizzazione del verde - piantumazione - zona attrezzata a gioco bimbi;
- Realizzazione di cabina elettrica di trasformazione e sottoservizi.

## **REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI**

Il costo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra elencate, come da computo metrico estimativo redatto sulla base del vigente listino prezzi C.C.I.A.A. di Milano, ammonta ad Euro **383.640,39** al quale, applicando una previsione di sconto del 10%, si ottiene un importo scontato di Euro **345.276,35**.

A tale importo devono essere sommati gli oneri della Sicurezza, **non soggetti a sconto**, pari ad Euro **13.572,00** ed Euro **27.076,00** quali oneri dovuti a GELSIA RETI per l'allestimento della cabina elettrica di trasformazione ed estensione rete gas.

L'importo così ottenuto, al netto degli sconti, è pari ad Euro **385.924,35**.

Tenuto conto che l'Amministrazione Comunale, con riferimento alla scheda del PGT relativa al **Piano Attuativo PAc-1**, ha richiesto delle opere aggiuntive non tutte legate in modo diretto alla realizzazione dell'intervento (*realizzazione del verde, realizzazione di marciapiedi, messa in sicurezza della scarpata lungo via Toselli e che l'intervento, oltre alle opere sopramenzionate, prevede anche la formazione di una cortina piantumata in adiacenza all'edificio esistente posto sul confine sud per mascherare la parete cieca e che l'Operatore si impegna a posizionare lungo la via Toselli e lungo la via Milano una piantumazione a basso impatto ambientale (cespugli, siepi, pieris o prunus)*) sostenendo quindi una spesa complessiva, al netto dello sconto come sopra calcolata, di **€ 385.924,35**;

tenuto conto altresì che 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.

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 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 in conformità alle richieste di GELSIA RETI.

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.

Seregno, 12/5/2015.

Arch. Ariberto Fari