

OGGETTO: Relazione Tecnica

Premessa

La presente relazione costituisce allegato alla richiesta di Piano Attuativo per la riconversione funzionale di un' area esistente su cui insistono immobili a destinazione produttiva, attualmente dismessi, ed immobili di tipo residenziale e terziario al fine di una riconversione verso un tessuto polifunzionale con esclusione della residenza.

Proprietaria dell' area oggetto d' intervento è la Società G.A.M.M. S.r.l. con sede in Mariano Comense via San Francesco n. 19 rappresentata dall' Amministratore unico Sig.ra Giuseppina Linati nata a Briosco il 03.01.1957, in virtù dell' Atto di compravendita rep. n. 61690 stipulato dal Notaio Maria Nives Iannaccone in data 01.08.2000 e registrato in data 04.08.2008 al n. 6477.

Localizzazione dell'intervento

Il lotto oggetto del presente Piano Attuativo Convenzionato è ubicato nel Comune di Seregno con accesso dalla via Valassina ai civici 38 e 40.

E' individuato presso il N.C.E.U. come segue:

Fg. 4 - Part. 47

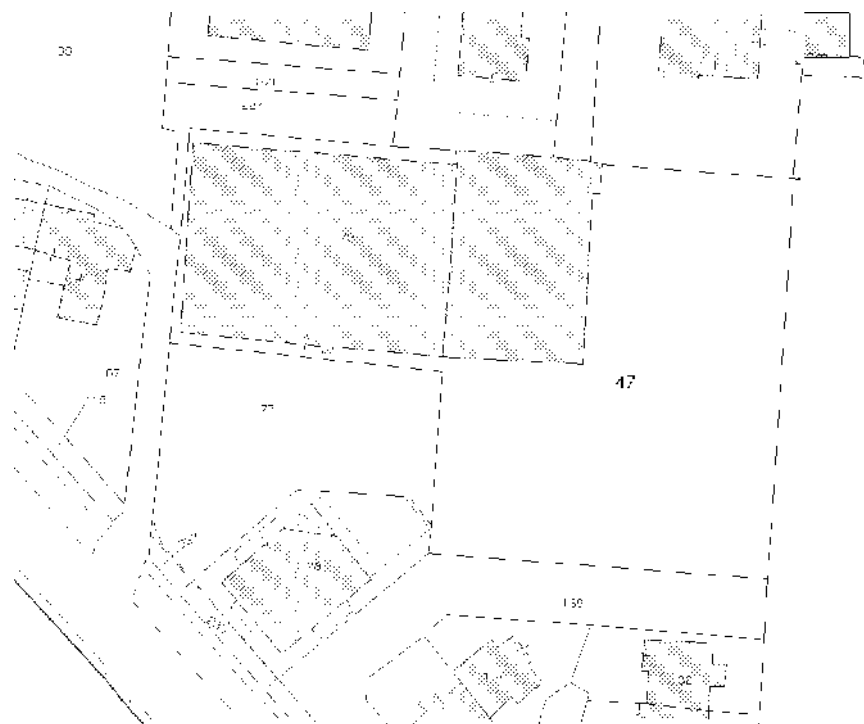
Fg 4 Part 77

Fg 4 Part 78 Sub 1,2,3,4,5,6,7

Fg 4 Part 79 Sub 1,2

Fg 4 Part 237

Fg 4 Part 238



Dati metrici

Superficie del lotto al netto della fascia di cessione stradale sulla via dell' Oca e dei mappali 237-238 sulla via Valassina come previsto dal vigente PGT.

mq 5.026,50

Slp edificabile $4610,45 \times 0,6 = 2766,27$ mq.

Dati tecnici

L' area suddetta allo stato attuale comprende:

1) Un capannone industriale formato da due fabbricati adiacenti e dismessi con destinazione produttiva. Al primo fabbricato è annessa l' abitazione del custode, posti auto e area scoperta di pertinenza (Part 79 Sub 1, 2 - Part 77). Al secondo fabbricato è annessa un' area scoperta di pertinenza (Part 47).

Attualmente la superficie coperta con destinazione produttiva è pari a 1.553 mq.

2) Fabbricato residenziale-terziario di circa 500 mq di Slp con area di pertinenza individuato presso il N.C.E.U. con Fg 4 Part 78 Sub 1-2-3-4-5-6-7.

L'intervento proposto prevede la demolizione di tali fabbricati esistenti fatiscenti e la nuova costruzione di un fabbricato destinato in parte a media struttura di vendita per una Slp di 1000,00 mq e in parte a terziario con una Slp di 1766,00 mq. Complessivamente, nel rispetto degli indici di edificabilità si avrà una SLP coperta complessiva di 2766,00 mq e un' area destinata a parcheggi privati, parcheggi asserviti ad uso pubblico e aree a verde.

Descrizione dell' intervento

Il nuovo fabbricato, suddiviso in una unità commerciale (media struttura di vendita) e una unità polifunzionale costituita da 6 unità distribuite su due piani fuori terra, si colloca all' interno dell' area del quartiere Consonno e nello specifico in un contesto urbano prevalentemente caratterizzato da immobili residenziali con prevalenza di villette.

La viabilità del quartiere è piuttosto funzionale grazie alla via Valassina che è una strada di grande traffico dalla quale si ha accesso al nuovo fabbricato. Questo risulta arretrato rispetto al filo stradale

nel rispetto della collocazione del fabbricato esistente e per la necessità di creare l' area dei parcheggi di pertinenza.

L' intervento prevede la demolizione dei fabbricati esistenti sul lotto: i capannoni e il fabbricato a destinazione residenziale-terziario collocato all' angolo tra la via Valassina e la via Allende per dare maggiore apertura e visibilità all' area e per una più funzionale ubicazione dei parcheggi.

L' area è servita prevalentemente dalla via Valassina in quanto la via Allende è una strada a fondo cieco sebbene con un calibro stradale di circa 8 m e la via dell' Oca attualmente ha un calibro di circa 3m che non consente una corretta viabilità. Pertanto il progetto, anche se non contemplato nell' attuale PGT, prevede una cessione a ovest di superficie per adeguare il calibro stradale della via dell' Oca che sarà di 3,5 m con un marciapiede di 1,5 m e inoltre come da previsioni del PGT viene ceduta anche una superficie a sud sulla via Valassina per complessivi 182,87 mq.

La suddetta media struttura commerciale e le unità polifunzionali si contestualizzano bene nel quartiere attualmente privo di servizi e l' ampliamento della via dell' Oca garantisce una migliore viabilità.

E' previsto anche, come indicato nella tav. 3, una riduzione di 2,00 m e 3,00 m delle aiuole esistenti sulla via Valassina per l' inserimento di una terza corsia per la svolta a sinistra che consente l' accesso diretto al nuovo fabbricato.

L' edificio di progetto, come mostra la tav. 4, è composto da un corpo basso al piano terra con altezza 4,50 m che ospiterà la funzione commerciale caratterizzato da prospetti in mattoncino faccia a vista e finestre prevalentemente a nastro. E da un corpo alto 8,60 m che si sviluppa su due piani fuori terra con 6 unità polifunzionali.

Una superficie a verde ricopre parzialmente i camminamenti a nord e ad est dove inoltre sul confine prospiciente alla via Allende verranno piantumati alberi ad alto fusto oltre ad alcune aiuole che si inseriscono nell' area dei parcheggi. Mentre i confini del lotto su cui ricade il fabbricato in oggetto saranno caratterizzati da una siepe a nord, una recinzione che si mantiene inalterata laddove esistente e verrà ricostruita ove necessario con la medesima tipologia nel rispetto di quelle esistenti limitrofe.

Dotazione di servizi (standard)

Per nuovi insediamenti di carattere terziario-direzionale 100% della SIp in progetto di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici:

Slp polifunzionale $1185,10 \times 100\% = 1185,10$ mq di cui 592,55 mq da adibire a parcheggi pubblici.

Per nuovi insediamenti di medie strutture di vendita con $Slp \leq 2500$ mq 150% della SIp in progetto di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici:

Slp commerciale $994 \times 150\% = 1491$ mq di cui 745,50 mq da adibire a parcheggi pubblici.

Standard totale richiesto 2676,10 mq.

Dati di progetto:

Superficie a parcheggio asservito ad uso pubblico 1467,64 mq

Superficie a Standard da monetizzare $2676,10 - 1467,64 = 1208,46$ mq

Importo monetizzazione $\text{€ } 1208,46 \times \text{€ } 100/\text{mq} = \text{€ } 120.846,00$

Superficie drenante richiesta = $5032,36 \times 30\% = 1509,70$ mq

Dati di progetto:

Area a verde 586,78 mq

Area con autobloccanti permeabili 1429,13 mq

Verifica Art. 13 articolato Piano delle Regole:

Terziario 1 parcheggio/33mq

$1185,10/33 = 36$ posti auto

Commerciale media struttura di vendita 1 parcheggio/30mq

$994/30 = 33$ posti auto

Posti auto privati aperti ai fruitori:

Richiesti n. 69

Reperiti in loco n. 54

Da monetizzare n. 15

Importo monetizzazione:

$15 \times 25 \text{mq} / \text{posto auto} = 375 \times \text{€}100/\text{mq} = \text{€}37.500,00$

Calcolo oneri

Oneri di urbanizzazione primaria: $\text{mq } 2676,10 \times \text{€}83,66 = \text{€}182.303,50$;

Oneri di urbanizzazione secondaria : $\text{mq } 2676,10 \times \text{€}44,44 = \text{€}96.839,20$;

complessivamente pari ad $\text{€}279.142,70$

Si allegano alla presente le tavole di Inquadramento urbanistico

Il Progettista

Seregno, 21 maggio 2015

