



# STUDIO ARCH. STEFANO CAZZANIGA

VIA SAN ROCCO 60 SEREGNO MB

Committente	Soc. Immobiliare Stefania s.r.l.		Tavola	<b>ELABORATO C</b>
Oggetto	P.A. Commerciale sovralocale Viale Como	Paina di Giussano (MB)	Scala	
Disegno	Relazione		Aggiornamento	Marzo 2014
Data	Febbraio 2014			

## IL LUOGO

L'area è situata lungo il viale Como di nuova riqualificazione, tra la zona industriale in fase di completamento della SUAP ed area commerciale da sviluppare a carattere sovracomunale.

Dal rilievo planimetrico si rileva che la stessa è posta ad una quota inferiore di ml. 1,00 rispetto alla sede stradale di viale Como.

La forma irregolare del lotto può essere protagonista di un intervento positivo di pianificazione attuativa, nel rispetto delle previsioni del Vigente Piano di Governo del Territorio, e da quanto previsto dalle N.T.A., ed attraverso una progettazione attenta alla situazione delle infrastrutture adiacenti ed agli accessi ed alla viabilità.

L'ambito di intervento completamente urbanizzato lungo il suo perimetro permette il completamento urbanistico e di servizio della zona.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area oggetto del presente intervento è identificata catastalmente come segue:

foglio	21
mappale	377
superficie	mq. 7.045
intestata a	Soc. Immobiliare Stefania
foglio	21
mappale	380
superficie	mq. 2.975
intestata a	Soc. Immobiliare Stefania
foglio	21
mappale	1
superficie	mq.890
intestata a	Soc. Immobiliare Stefania
foglio	21
mappale	2
superficie	mq. 2110
intestata a	Soc. Immobiliare Stefania
foglio	21
mappale	3
superficie	mq. 6.580
intestata a	Soc. Immobiliare Stefania
mappale	404
superficie	mq. 20
intestata a	Soc. Immobiliare Stefania

Il rilievo eseguito sul posto rilevabile nella tavola di progetto "Uno B" evidenzia la superficie reale dell'area , identificata catastalmente al foglio 22 mappali 1,2,3, 377,380 e 404 è della superficie reale di 19.300mq.

## LA SITUAZIONE URBANISTICA

Il vigente PGT classifica le aree in ambito D1 “Ambito produttivo e commerciale da mantenere ” ed “Ambiti di aggregazione commerciale extraurbani di livello sovralocale.

Le norme tecniche di attuazione nella attuazione della previsione edificatoria deve avvenire ricomprendendo le aree dei mappali 1-2-3- 377- 380- 404 del foglio 21.

Si ritiene di realizzare il complesso commerciale come indicato nella tav. n. 2 nello sviluppo di aggregazioni commerciali extraurbane con la possibilità di realizzare la media superficie commerciale di vendita di mq. 2.500 prevista nel pgt e degli altri insediamenti di richiamo, per il completamento della zona urbanistica.

Il vantaggio, in questo caso, è reciproco e consente all’Operatore e all’Amministrazione Comunale di raggiungere congiuntamente risultati positivi e concreti nell’attuazione della pianificazione del territorio.

## IL PROGETTO DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto si sviluppa sull’intera area di proprietà e comprende lo studio coordinato delle aree destinate a standard e delle aree destinate all’edificazione commerciale, il tutto nel rispetto delle previsioni del Vigente Pgt.

Il progetto punta principalmente ad integrare la progettazione, distribuendo la superficie commerciale all’interno del comparto in modo proporzionale nei due lotti delimitati dalla viabilità pubblica prevista di collegamento tra viale Como e la viabilità del Suap posta a sud del comparto di cui parte dell’area ne fa parte.

Si prevede pertanto che nella parte ad ovest vengano collocati gli edifici A e B di cui il primo dalla Slp pari a mq. 500 per una attività di richiamo (bar, ristorazione) e la seconda della Slp. pari a mq. 3.000 per ricevere la media superficie commerciale di vendita di mq. 2500 prevista dal vigente PGT.

Nella parte ad Est saranno collocati il lotto “C” della Slp di mq. 800 ed il lotto “D” della Slp di mq. 1000.

L’accesso al comparto è previsto dall’entrata del viale Como (già realizzata dall’Amministrazione Comunale con marciapiedi e pista ciclopedonale) con corsia di decelerazione, realizzazione della viabilità pubblica , che si collega a Sud alla viabilità del comparto Suap che portano alla rotatoria di Viale Como.

Recependo le indicazioni dell’A.C., gli standard sono stati concepiti nel rispetto della superficie a verde, lungo il Viale Como, oltre la realizzazione di ampia area a parcheggio di n. 192 posti auto di cui 9 per portatori di handicap.

La progettazione esecutiva prevede la realizzazione di:

- strada di decelerazione parallela al viale Como.
- Strada di viabilità pubblica tra viale Como e viabilità Suap.
- cordoli di delimitazione dei parcheggi e marciapiedi in calcestruzzo prefabbricato.
- sistemazione delle aree a parcheggio e strada di accesso allo stesso in asfalto completa delle segnaletiche verticali ed orizzontali.
- predisposizioni della rete di raccolta delle acque meteoriche, previa desolazione delle acque di prima pioggia, con allaccio alla rete acqua Suap riguardo strada e parcheggi della palazzina “B”; e tramite la dispersione in pozzi perdenti per le rimanenti aree.
- impianto di illuminazione a bassa tensione.
- semina a prato fiorito del verde, e piantumazione lungo la strada d’accesso da viale Como.

Il costo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione risulta superiore agli importi dovuti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria rapportati ai mq. edificabili, e pertanto dovrà essere valutato con A.C. l'eventuale scomputo totale e parziale degli oneri dovuti.

Si segnala inoltre che per gli allacciamenti alle reti pubbliche, le stesse avverranno nelle reti esistenti e realizzate nel comparto Suap.

Il costo complessivo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ammonta ad € 486.203,55, il tutto come puntualmente indicato nel computo metrico (elaborato "A") riportando l'incidenza unitaria pari a 63,58 €/mq.

#### DATI DI PROGETTO DEI FABBRICATI COMMERCIALI

Il progetto prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento commerciale complessiva di mq. 5.300, di cui mq. 500 per il lotto "A", mq. 3.000 per il lotto "B", mq. 800 per il lotto "C" e mq. 1.000 per il lotto "D".

L'edificio "B" della slp di mq. 3.000 prevede di recepire la superficie di mq. 2500 per la media superficie di vendita sovracomunale e 500 mq. di magazzino. L'altezza degli edifici non sarà superiore al ml.6,50 previsti dalle N.T.A. nel rispetto della stessa verranno realizzati n° 213 parcheggi privati.

#### DOTAZIONE AREE A STANDARD

La superficie di area a standard richiesta riferita alla dotazione prevede il 100% della Slp dei lotti di progetto per le aree a parcheggio, oltre la superficie a verde che dovrà essere il 15% dell'area del lotto al netto della Slp in progetto.

Superficie Lotto (vedi tavola n° 1 B)	mq. 19.300
Slp in Progetto : ( 500+3.000+800+1.000) =	mq. 5.300

*Calcolo degli Standard:*

Posto auto Parcheggio Privato prevista dall'Nta di n° 1 posto ogni 25,00 mq. di slp

Area a verde 15% della differenza tra Sup. Lotto e la Slp edifici in progetto

Area a parcheggi da assoggettare ad uso pubblico pari al 100% slp in progetto

*Verifica standard:*

Posti Auto Parcheggi Privati

mq. 5.300/25 = n° 212

Area a Verde

mq. (19.300 – 5.300) = mq. 14.000 x 15% = mq. 2.100

Area Parcheggi

mq. 5.300 x 100% = mq. 5.300

*Standard in progetto*

Posti auto parcheggi privati n° 213 > 212 richiesti

Sup. a Verde mq. 2.320,72 > mq. 2.100 richiesti

Sup. a Parcheggio mq. 5.327,16 > mq. 5.300 richiesti

## FINITURE ESTERNE EDIFICI IN PROGETTO

Come da parere espresso dalla Commissione per il Paesaggio del 05.03.2014 per gli edifici in progetto, saranno previste in sede esecutiva finiture esterne in tinte prevalentemente grigio scuro finalizzate a ridurre l'impatto visivo.

## TAVOLE DI PROGETTO

Tav. 1	Planimetria dell'intervento, viabilità ed estratto di mappa e di Pgt.
Tav. 1B	Rilievo planialtimetrico e calcolo superficie lotto.
Tav. 2	Progetto dell'intervento
Tav. 3	Planimetria della superficie a standard
Tav. 4	Rete fognaria in progetto
Tav. 5	Prospettiva dell'area in progetto.
Tav. 6	Individuazione aree per urbanizzazione primaria.
Elaborato A	Computo Metrico
Elaborato B	Bozza di Convenzione
Elaborato C	Relazione
Elaborato D	Documentazione Fotografica
Elaborato E	Progetto Illuminotecnica
Elaborato F	Relazione revisionale di impatto del traffico
Elaborato G	Studio di impatto del traffico
Elaborato H	Relazione Geologica