COMUNE DI VAREDO

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

COMUNE DI VAREDO
RICEVUTO IL
- 4 FEB. 2011
PROTOCOLLO N° 1627
Cat. ..... Clas. .....
Registrato il .....

Città di Varedo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE B9

VIA MONTE ROSA

S.U.A.P.

ex art. 5 D.P.R. 447/98

CENTRO SERVIZI MONTE ROSA

TAVOLA: N° 13

RELAZIONE

PROPRIETA'

BISEI S.R.L.

PROGETTISTA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
ARIBERTO FARI
ARCHITETTO
176

DATA: 28 OTTOBRE 2010
AGGIORNAMENTO 01 FEBBRAIO 2011

RELAZIONE

PROGETTO S.U.A.P. PER LA REALIZZAZIONE DEL CENTRO SERVIZI "MONTE ROSA"

Il presente progetto è relativo all'attuazione delle previsioni del PGT vigente relativamente all'AREA B9 (area di concentrazione volumetrica di via Monte Rosa) e più precisamente riguarda un'area posta all'estremità nord-est del territorio comunale ed individuata catastalmente con i mappali **60** e **65** del fg **6**.

Trattasi di un'area inedificata posta ai margini del centro edificato, ad est della provinciale Monza-Saronno, che ha ormai perso la connotazione agricola in quanto si incunea tra la suddetta strada provinciale ed un insediamento industriale di recente realizzazione nel quale si sono già insediate numerose realtà produttive.

Più precisamente i suddetti mappali **60** e **65** della superficie catastale complessiva di mq. **27.950** e della superficie reale di mq. **29.302,11** ricadono per mq. **23.224** nell'area di trasformazione "B9" di PGT , per mq. **5.684,60** in zona "M9" (area di riqualificazione ambientale lungo la SP 525), la restante parte di mq. **393,51** risulta esterna alle suddette perimetrazioni. Viene ricompreso nel progetto anche il mappale **10** di mq. **330,00** in quanto sede stradale di Via Monte Rosa (pertanto la superficie reale complessiva risulta di mq. **29.632,11**).

Le suddette aree, dalla forma trapezoidale risultano così perimetrate:
ad ovest la strada provinciale Monza-Saronno da cui è consentito il solo accesso attraverso il vecchio tracciato di via Stelvio,
a nord la via Monterosa,
ad est la via Stelvio e un'area di proprietà comunale al mapp. 66 sistemata a verde;
a sud la rotatoria dell'intersezione della Provinciale Monza-Saronno con le vie Pastrengo e Palermo.

Relativamente a tale area, la società proprietaria nello scorso anno aveva partecipato unitamente al Comune di Varedo ed ad altri 24 partner tra pubblici e privati con il Progetto ***miBRI'*** *: riqualificazione urbana e territoriale per Milano e la Brianza, tra il Seveso ed il Villoresi* (progetto finalizzato al miglioramento della sostenibilità ambientale) al **Bando Expo dei Territori:verso il "2015"** promosso dalla Provincia di Milano per raccogliere le progettualità più mature dell'area metropolitana in vista dell'evento internazionale di EXPO 2015 (progetto poi risultato tra i premiati).
Nell'ambito di tale progetto di riqualificazione urbana ed ambientale che vedeva il Comune di Varedo proporsi come protagonista e promotore di una serie di azioni di rilevanza sovralocale unitamente ad Enti ed Imprenditoria in una logica di sussidiarietà ed sostenibilità anche economica delle scelte, l'area in oggetto si inseriva per la collocazione di strutture di supporto delle attività imprenditoriali già insediate: un centro servizi che

limitasse spostamenti di utenti e di merci prodotte con conseguente riduzione delle emissioni e del traffico indotto, ed insediato in una struttura a forte risparmio energetico.

Ciò detto l'Operatore intende attuare l'allegato progetto mediante la procedura ex art. 5 del D.P.R. n°447 del 20 ottobre 1998 (Sportello Unico per le Attività Produttive) al fine di procedere all'attuazione delle previsioni del PGT relative all'AREA di trasformazione "B9" quanto ad obiettivi, finalità e destinazioni.

Il progetto prevede la realizzazione di un CENTRO SERVIZI terziario-direzionale-commerciale che vada a completare il recente insediamento produttivo adiacente e ne costituisca un supporto essenziale per lo sviluppo delle aziende insediate diventandone parte integrante, come tra l'altro auspicato anche dall'Associazione Industriali di Monza e B.za (vedi lettera allegata all'Istanza trasmessa in occasione della redazione del PGT).

Il CENTRO SERVIZI sarà costituito da spazi commerciali (anche a disposizione delle ditte presenti nel complesso industriale limitrofo), da un ristorante utilizzabile anche degli addetti alle attività presenti in zona limitandone quindi gli spostamenti, spazi per uffici/servizi/palestra/centro medico polispecialistico ed un asilo nido privato per circa n° 30/35 bambini (struttura tra l'altro auspicata anche nella scheda di PGT relativa all'ambito di trasformazione in oggetto).

L'ubicazione di tale centro-servizi risulta ottimale in quanto l'area su cui dovrebbe collocarsi risulta adiacente all'insediamento produttivo e nello stesso tempo accessibile direttamente dalla strada provinciale Monza-Saronno dalla quale l'edificio godrà di una buona visibilità indispensabile soprattutto per gli spazi commerciali.

E' prevista la cessione gratuita al Comune di Varedo dell'area esterna all'area di concentrazione edilizia (mq. **8.360,26**) e dell'area ricadente in zona M9 di riqualificazione ambientale lungo la SP 525 (mq. **5.684,70**) nonché la residua parte del mappale 65 del fg. 6 (mq. **393,51**)che il PGT non ricomprende né in area B9 né in area M9) garantendo così la continuità del sistema Dorsale Verde Nord Milano ed il corridoio ecologica previsto dal PTCP.
La superficie complessiva di tali aree in cessione gratuita è pari a mq. **14.438,37**.

Viene inoltre ceduta l'area a strada a parte del mappale 60 e quella al mapp. 10 per una superficie complessiva pari a mq. **1.794,07** circa.

Il presente progetto prevede nella fascia lungo la strada provinciale della larghezza di ml. 30,00 circa un passaggio faunistico realizzato con specie arbustive che si pone come continuazione di quello che verrà realizzato a sud della rotatoria di via Pastrengo e il prolungamento verso nord della pista ciclabile che attualmente si ferma alla suddetta rotatoria. Il resto dell'area verrà consegnata a prato fatta eccezione della porzione su cui verranno realizzati parte dei parcheggi pubblici.

Il sopradescritto progetto è in parziale variante del PGT vigente approvato con deliberazione del C.C. n°1 del 15 gennaio 2010 ed efficace dal 7/7/2010 in quanto lo stesso pur prevedendo la funzione commerciale non prevede sull'area in oggetto l'insediamento di medie strutture di vendita ma solo esercizi di vicinato.

Il progetto prevede infatti la possibilità di insediare una o più medie strutture di vendita, aventi tuttavia una superficie complessiva di vendita non superiore a mq. 2.500, di cui 950 max con tipologia mista alimentare.

L'edificio avrà una forma planimetrica ad elle con le due ali allineate alle pubbliche vie; sarà a due piani fuori terra: in piano terra verranno collocati gli spazi commerciali ed il ristorante, mentre in primo piano troveranno spazio gli uffici e l'asilo nido.

Una delle due ali sarà dotata di un piano interrato dove verranno collocati i parcheggi privati pertinenziali.
I parcheggi pubblici verranno ricavati per la maggior consistenza nell'area di concentrazione volumetrica antistante l'edificio e per la rimanente porzione nell'area sopradescritta oggetto di cessione gratuita al Comune.
I parcheggi in superficie verranno intervallati con spazi a verde piantumati.

Si precisa inoltre che l'area in cessione al comune di Varedo sarà interessata dalla rampa d'uscita dei parcheggi interrati.

Classe energetica dell'edificio prevista: classe "A".

Il progetto conserva l'attuale accesso dalla strada provinciale Monza-Saronno attraverso l'originario tracciato di via Stelvio che sarà a senso unico in entrata, mentre l'uscita avverrà sulla recente strada di lottizzazione adiacente ad est (nuovo tratto di via Stelvio) che immette prima sulla via Montello e quindi su via Pastrengo (strada di collegamento tra la Monza-Saronno e la parte ad est della superstrada Milano-Meda).

IPOTESI "B" per la sistemazione dell'area esterna all'area di concentrazione volumetrica.

Al presente progetto viene allegato anche un progetto preliminare relativo alla possibilità di collocare su parte dell'area esterna all'area di concentrazione volumetrica in cessione gratuita al Comune di Varedo un impianto sportivo costituito da campi da calcetto e polivalenti con relativi servizi (vedi tavola allegato 1).
Detto impianto sportivo potrà essere realizzato dall'Amministrazione Comunale o da un soggetto individuato dalla Stessa dopo l'avvenuta cessione gratuita dell'area al Comune di Varedo.
La realizzazione della struttura sportiva potrà essere realizzata in deroga alle distanze delle costruzioni dalle strade comunali.
Rimane comunque invariata l'attuazione del passaggio faunistico ed il prolungamento della pista ciclabile da realizzarsi nella fascia della larghezza di circa 30 ml. Lungo la strada provinciale Monza-Saronno.
Le recinzioni della struttura sportiva dovranno avere la caratteristica della trasparenza.

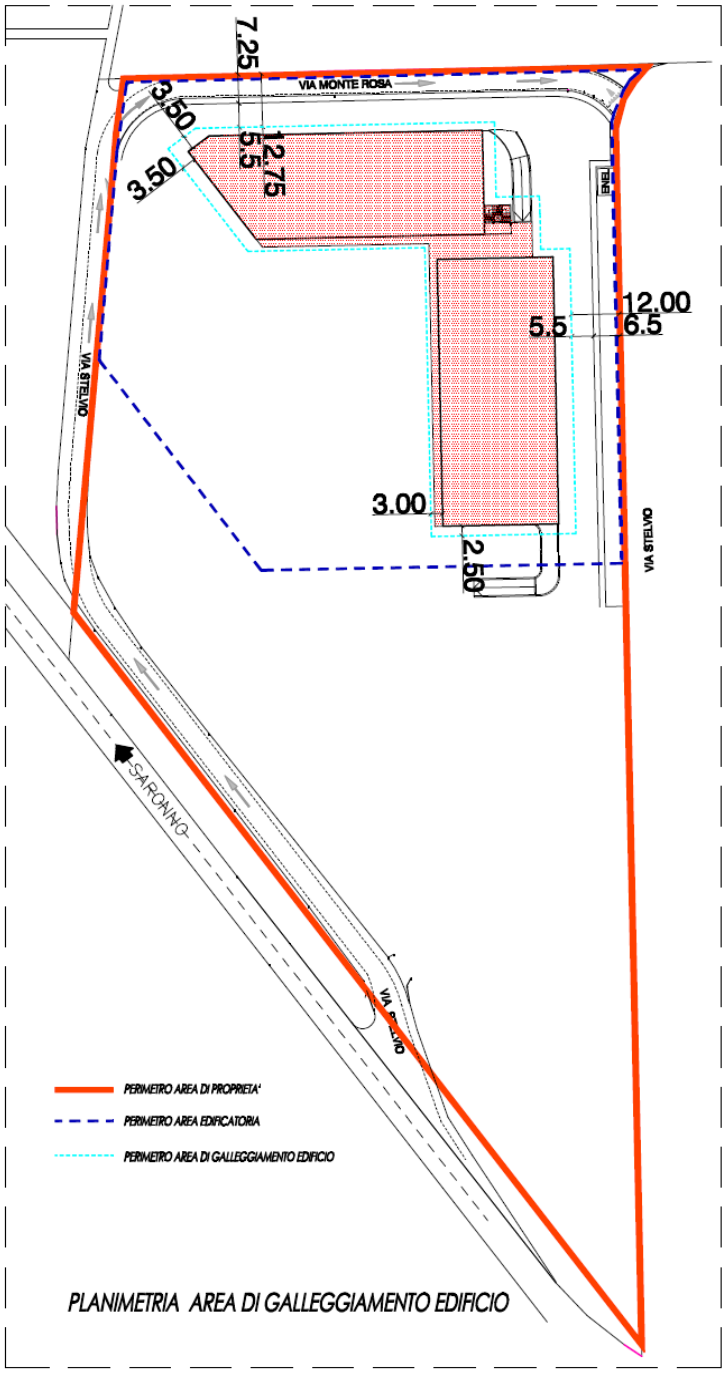
OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste sono le seguenti:

- realizzazione prolungamento della pista ciclabile;
- realizzazione del corridoio faunistico con relativi sottopassi;
- realizzazione dei parcheggi pubblici con relative aiuole alberate e percorsi pedonali;
- sistemazione a prato della rimanente area in cessione gratuita;
- segnaletica verticale ed orizzontale;
- risagomatura e riasfaltatura del vecchio tratto di via Stelvio;
- pubblica illuminazione sul suddetto tratto di via Stelvio e sui parcheggi pubblici;
- completamento tratti di marciapiedi su via Monte Rosa e via Stelvio;
- cabina elettrica di trasformazione.

DATI di PROGETTO:

- Superficie catastale (mappali 10, 60, 65 del Fg. 6): mq. 28.280,00
- Superficie Lotto di pertinenza da rilievo strumentale: mq. 29.632,11
- Superficie area in zona B9: (come da scheda PGT) mq. 23.224,00
- Superficie area in zona M9: mq. 5.684,60
- Superficie area in zona C2: mq. 330,00
- I.F. area “B9”: mq/mq 0,2
- Indice premiale per classe energetica “**A**” mq/mq 0,03
- SLP realizzabile area B9 : mq. 23.224x 0,2= mq. 4.644,80
- Incremento SLP per premialità: mq. 23.224 x 0,03= mq. 697,72
- SLP realizzabile complessivamente: mq. **5.342,52**
- SLP in progetto: mq. **5.000,00**
- SLP in progetto al netto delle murature perimetrali: mq. **4.791,15**
- Superficie copribile come da schema area di galleggiamento: mq. **4.200,00**
- Superficie coperta in progetto: mq. **3.988,00**
- Area drenante richiesta: mq. x 15% mq. 4.445,72
- Area drenante in progetto: mq. 11.680,51
- Parcheggi privati richiesti: mq. 5.000 x 3,00 x 1/10 = mq. 1.500,00
- Parcheggi privati in progetto: mq. 1.841,40
- Parcheggi pubblici richiesti: mq. 5.775,00
  SLP commerciale mq. (3.100 x 2,5mq/mq) : 2= mq. 3.875,00
  SLP uffici-rist.-nido mq. 1.900 x 1mq/mq = mq. 1.900,00
- Parcheggi pubblici in progetto: mq. 8.596,42
- Posti auto richiesti SLP commerc. mq. 3.100x 1/15= n° 206
- Posti auto in progetto complessivamente n° 260
- Area in cessione gratuita mq. 14.438,37
- Area in cessione per strade mq. 1.794,07



PLANIMETRIA AREA DI GALLEGGIAMENTO EDIFICIO