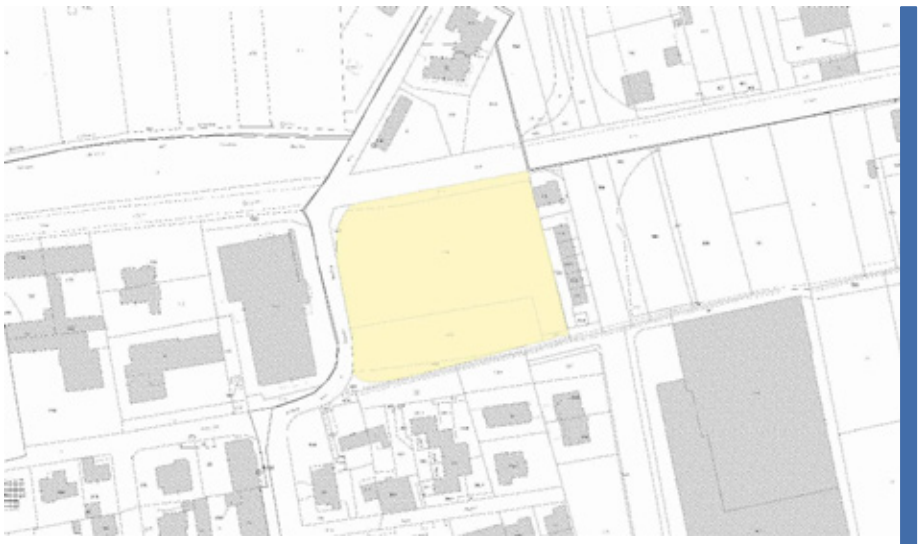


Ponti & De Alessandri
Architetti Associati

Corso Libertà, 42
20811 Cesano Maderno (MB)
studio@pontidea.it
0362504004

PROGETTISTA
OPERE ARCHITETTONICHE

Arch. Massimo Ponti

COMUNE DI SEREGNO
provincia di Monza e Brianza

PIANO ATTUATIVO
SERVIZI SANITARI VIA COLZANI

LA PROPRIETA'

Enrica Fusi

Mario Annibale Confalonieri

Giulia Confalonieri

Gianpietro Confalonieri

Angela Antonia Spidalieri

BMB Ingegneria s.r.l.

Via Sondrio, 55
20835 Muggiò (MB)
studio@bmbingegneria.it
0392785540

PROGETTISTA OPERE
URBANIZZAZIONE

Ing. Marco Mannucci Benincasa

DESCRIZIONE

RELAZIONE PAESAGGISTICA

DATA GIUGNO 2025

PREMESSA

L'area oggetto della presente proposta di Piano Attuativo è un lotto libero di forma pressoché quadrata interno all'Area Servizi Sanitari di Via Colzani (in seguito denominata **Comparto**), collocata nel quadrante sud-ovest del Territorio Comunale, prossima al confine col Comune di Cesano Maderno e al Parco della Brianza centrale (PLIS).

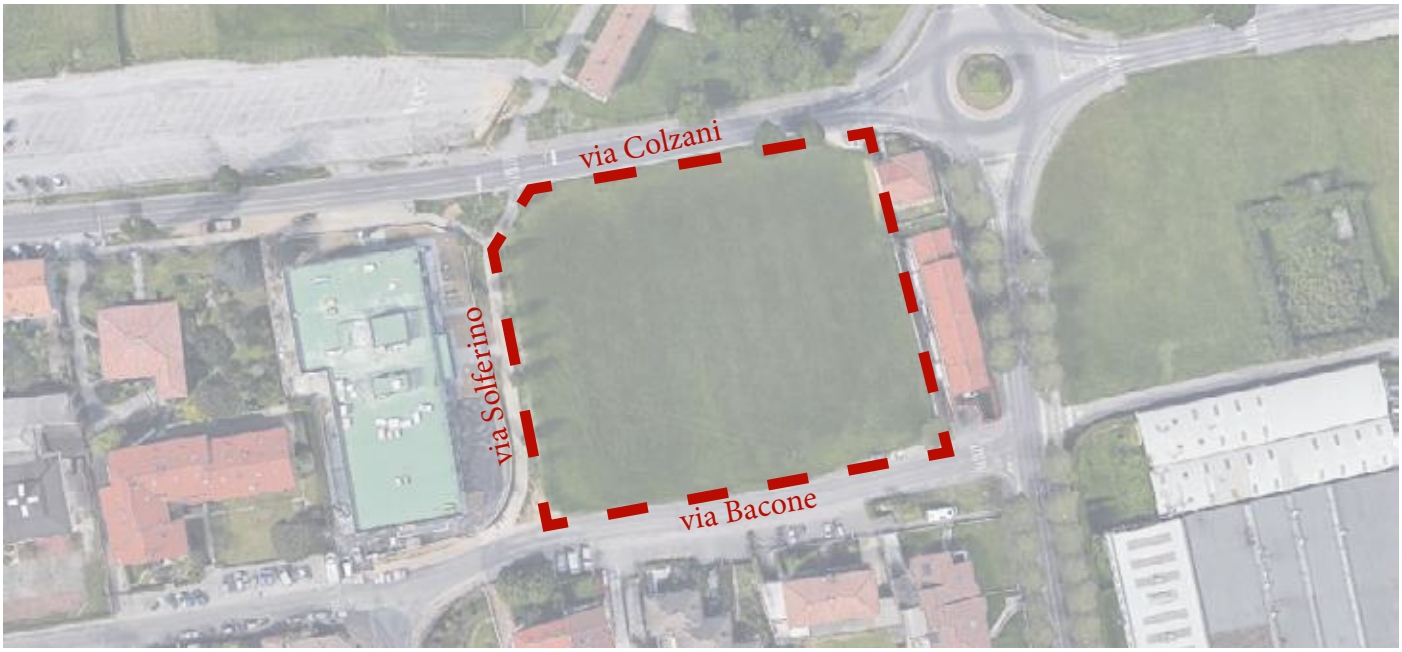
La proprietà oggetto di intervento occupa la parte ovest della suddetta area e risulta così delimitata:
- a nord da Via Livio Colzani;
- a est da alcuni fabbricati residenziali;
- a sud da Via Francesco Bacone;
- a nord da Via Solferino.

Situato in una zona ben collegata ai diversi Comuni limitrofi, il Comparto, attraversato lungo l'asse nord – sud dal percorso pedonale di Via Solferino, si presenta completamente urbanizzato, pianeggiante e di facile accesso lungo l'intero perimetro. Al suo interno – nel lato ovest di Via Solferino - è inserito un edificio di due piani fuori terra ospitante varie funzioni sanitarie (studio radiologico, farmacia, studio dentistico, centro medico) edificato a partire dal 2013.
Per quanto sopra e per meglio identificarne le peculiarità urbanistiche, costruttive e realizzative, il **Comparto** è suddiviso in n. 3 lotti così distinti:

- **Lotto 1** Area privata catastalmente identificata al Fg. 42 mapp. 537, di proprietà delle società Edilombarda Srl e Studio Radiologico Bernasconi Srl;

- **Lotto 2** Area pubblica catastalmente identificata al Fg 43 mapp. 589, 590 e strada vicinale;

- **Lotto 3** Area privata catastalmente identificata al foglio 43, mappali 668, 693, 694, 695, 696 e 697 di proprietà dei Sigg. Enrica Fusi, Mario Annibale Confalonieri, Giulia Confalonieri, Gianpietro Confalonieri e Angela Antonia Spidaleri.



individuazione area di proprietà in Piano Attuativo

Indici urbanistici edilizi – previo preliminare paino attuativo - del Comparto
Piano dei Servizi - Art. 22 – Servizi sanitari – Tipologia del servizio: servizi sanitari (Via Colzani)

- Superficie territoriale = 9.840,00 mq
- Et = 1.00 mq/mq.
- H max = 12,00 ml.
- I.C.= 40% St
- I.P.= 20% St
- Parcheggi pubblici = 20% Slp

La presente relazione paesaggistica è costituita dai seguenti capitoli:
A) *Valutazione della sensibilità del sito oggetto di intervento*;
B) *Il progetto*;
C) *Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni prossime*.

A) Valutazione della sensibilità del sito oggetto di intervento
Nella carta della sensibilità paesaggistica, l'area oggetto di intervento rientra nella seguente categoria:
Classe di sensibilità paesaggistica media
PGT - Carta delle Sensibilità paesaggistiche (3= sensibilità paesistica media).

B) Il progetto

Inquadramento urbanistico

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo centro radiologico a completamento del predetto Piano Attuativo, mediante la verifica delle relative potenzialità edificatorie dei singoli lotti nel rispetto comunque delle indicazioni dell'intero **Comparto**.
Oltre la realizzazione, nell'angolo sud est del **Comparto**, di una cabina di trasformazione richiesta da Retipiù Srl della dimensione di 5,20 m x 3,20 m.

Impostazione planimetrica

L'edificio si compone di tre corpi di fabbrica differentemente articolati che si distribuiscono longitudinalmente seguendo l'asse stradale di Via Livio Colzani.
La facile accessibilità alla nuova struttura e il mantenimento delle caratteristiche esistenti sono stati i presupposti che hanno determinato lo sviluppo planimetrico dell'intero progetto e la distribuzione delle aree di servizio.
Preso atto del prevalente utilizzo - usufruendo dell'impianto semaforico pedonale - da parte degli utenti diretti al servizio sanitario del parcheggio esistente posto a nord della Via Colzani, il progetto ha confermato la priorità del percorso pedonale esistente e previsto un altro accesso a sud, mediante la formazione di un'area destinata a parcheggio pubblico – con ingresso e uscita differenti - lungo la Via Bacone.
Sempre dalla Via Bacone è previsto l'ingresso carraio al parcheggio pertinenziale, in area "appartata" posta a confine con gli stabili residenziali limitrofi.

Completa la sistemazione esterna la formazione – lungo il lato sud della Via Colzani – di un apposito marciapiede arretrato rispetto la corsia stradale, per consentire la presenza del verde lungo l'asse viario e il mantenimento degli alberi esistenti.
Nella parte sud-est del lotto lungo Via Bacone, verrà posizionata la cabina elettrica di trasformazione con accesso diretto da pubblica via con le dimensioni indicati dall'ente RetiPiù srl (*cfr. tavola 03*).

Conformazione architettonica

Il primo blocco, posto a ovest e di un solo piano fuori terra, contiene i laboratori specialistici e mantiene l'orientamento del vicino edificio, con cui cerca una relazione volumetrica contrapponendosi sul lato est del percorso pedonale di Via Solferino.
Il corpo centrale della nuova costruzione – con la sola parte prospiciente la Via Colzani di due piani fuori terra - funge da primo ingresso al nuovo centro radiologico e punto di distribuzioni ai vari servizi sanitari.
Risulta così essere una sorta di cerniera – piazza coperta e area accoglienza - con doppio accesso (nord e sud) che identifica immediatamente gli spazi distributivi e funzionali e induce un cambiamento di direttrice progettuale in relazione agli edifici residenziali posti a est del Comparto.
Al piano superiore verranno collocati degli spazi di servizio (sala corsi e amministrativi),che si affacceranno a nord sulla Via Colzani e a sud sul giardino pensile, consentendo il facile accesso alle coperture dei corpi laterali destinate ad accogliere gli impianti fotovoltaici.
Nel terzo blocco, anche questo di un solo piano fuori terra e ospitante le principali aree di analisi radiologica – verrà collocato un cavedio per l'illuminazione zenitale che gerarchizza i percorsi interni e permette di avere luce naturale in aree altrimenti illuminate solo artificialmente (*cfr. tavola 08-09*).

vista da via Colzani

Aree a verde

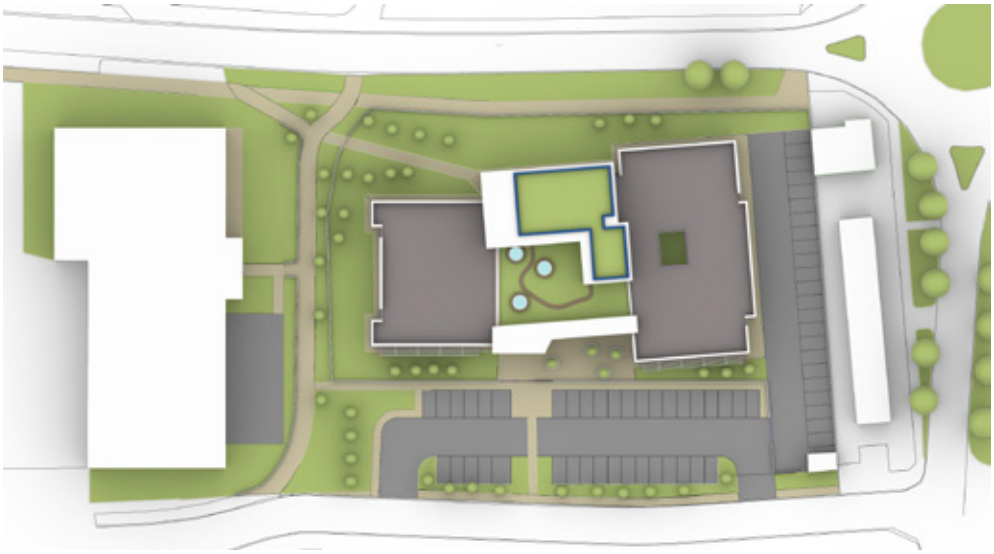
L'area a verde diventa tema di progetto e viene distribuita in modo da porsi come filtro, sia rispetto alla struttura esistente - mantenendo e incrementando il filare di alberi lungo la Via Solferino - sia rispetto alla Via Colzani, con uno spazio di rispetto stradale in grado di accogliere il nuovo marciapiede e meglio evidenziare i due alberi esistenti.
Un filare di alberi è stato inoltre previsto a parziale ombreggiamento e separazione del parcheggio

pubblico accessibile lungo la Via Bacone.
Infine viene ceduta un'area verde al Comune in prossimità di via Solferino, così da implementare la superficie libera che concorrà all'immagine paesaggistica dell'intervento.

vista da via Bacone

C) Gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte

Il progetto si inserisce nel contesto, rilevandone i caratteri salienti ed elaborandoli e cercando una relazione con gli edifici esistenti. In continuità con essi infatti il progetto regge la cortina edilizia su via Colzani, alterando sì lo stato di fatto ma seguendo le logiche del tessuto esistente.
I volumi inseriti saranno semplici per non impattare in maniera eccessiva sulle visuali attuali.
Infine il verde verrà utilizzato per attenuare l'inserimento del progetto, cogliendo gli spunti già presenti nell'area.



vista planivolumetrica