



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

DESCRIZIONE

RELAZIONE
TECNICA

Ponti & De Alessandri
Architetti Associati

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

PROGETTISTA
OPERE ARCHITETTONICHE

Arch. Massimo Ponti

BMB Ingegneria s.r.l.

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

PROGETTISTA OPERE
URBANIZZAZIONE

Ing. Marco Mannucci Benincasa

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, Confalonieri, Mario Annibale Confalonieri, Giulia Confalonieri, Gianpietro Confalonieri e Angela Antonia Spidaleri.



individuazione area di proprietà in Piano Attuativo

Indici urbanistici edilizi – previo preliminare piano 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% SIp

PROPOSTA PROGETTUALE

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**.

Nello specifico le tre aree di differente proprietà interne al Piano Attuativo sono così definite (*cfr. tavola 04*):

- Lotto 1	mq	3.201,72
- Lotto 2	mq	630,19
- Lotto 3	mq	6.008,09

Da cui, applicando gli indici all'area in progetto, si determinano i dati del previsto intervento riferiti unicamente al **Lotto 3** per le potenzialità edificatorie e i parcheggi pertinenziali, mentre all'intero comparto per la quantificazione dei parcheggi pubblici.

- Superficie copribile (realizzabile e in progetto)	mq	2.403,24
- SIp edificabile	mq	5.772,65
- SIp in progetto	mq	2.250,00
- Area parcheggio pertinenziale	mq	694,29
- Area parcheggio pubblico (riferito all'intero comparto)	mq	1.143,00
- Area permeabile (riferita al lotto 3 per intero comparto)	mq	1.447,03

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.

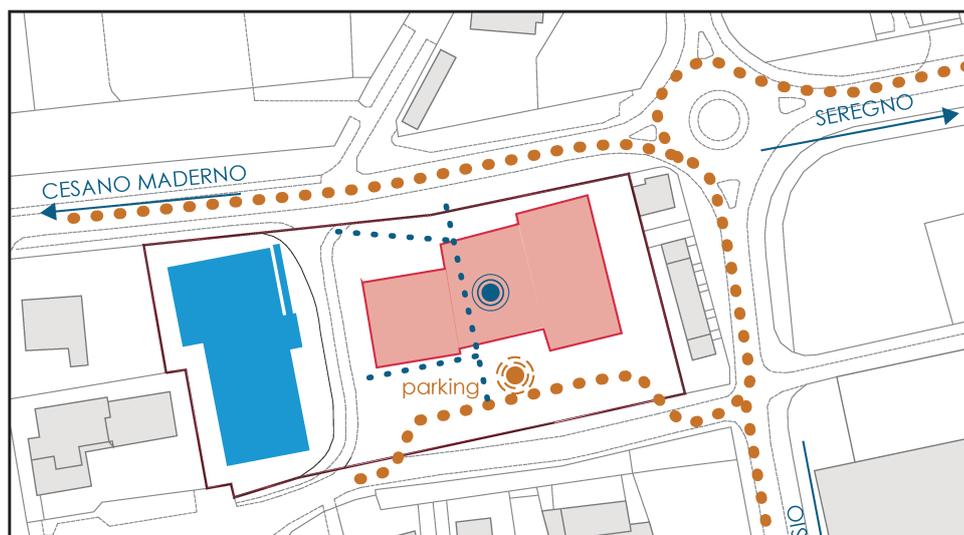
La facile accessibilità alla nuova struttura e il mantenimento delle caratteristiche esistenti sono stati i presupposti che hanno determinato lo sviluppo planimetrico dell'intero progetto e la distribuzione delle aree di servizio.

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).



schema concept progetto

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).

Aree a verde destinate a superficie permeabile

L'area permeabile (IP 20% St) è stata calcolata sull'intero Comparto determinando la necessità di individuare 1.968,00 mq di superficie a verde.

Il progetto, prendendo atto delle condizioni esistenti e attribuendo il maggior carico al Lotto 3 - ne prevede la distribuzione tra in vari Lotti coi seguenti dati (cfr. tavola 05):

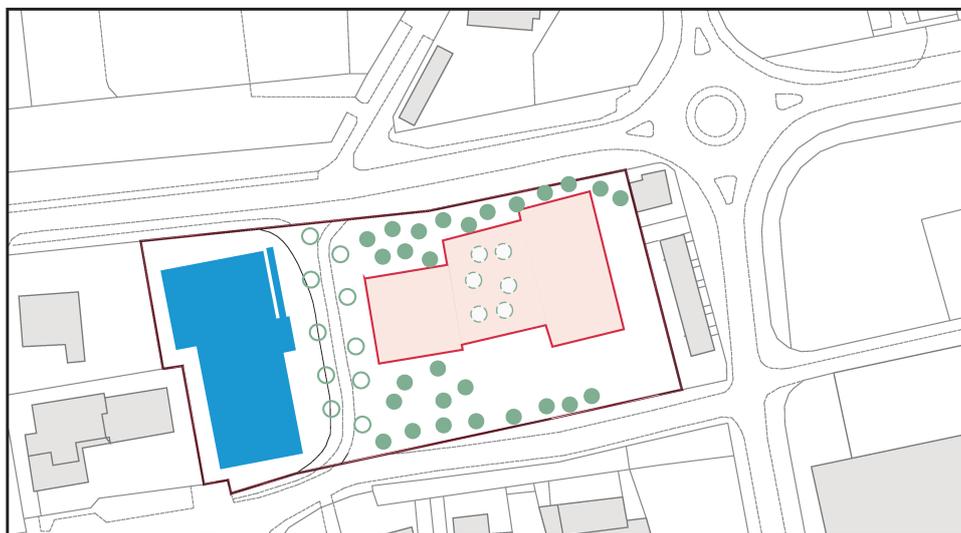
- Lotto 1 (vedi P.E. 430/2012 PdC 137 e ss.vv)	mq	364,09
- Lotto 2 (vedi tav. 05)	mq	335,49
- Lotto 3 (vedi tav. 05)	mq	1447,03

per una superficie complessiva di 2.146,61 mq superiore a quella richiesta.

L'area a verde diventa tema di progetto e viene distribuita in modo da fungere da 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 concorrerà all'immagine paesaggistica dell'intervento.



schema progetto del verde

Viabilità attuale e di progetto

Le attività attualmente presenti sul Lotto 1 sono servite principalmente dal parcheggio presente a nord della Via Colzani. Limitati a poche vetture – prevalentemente degli operatori – sono inoltre presenti parcheggi interni al lotto, mentre un ridotto numero di utenti utilizza i parcheggi presenti sul lato sud della Via Bacone.

Il nuovo parcheggio pubblico sul Lotto 3, nonché i posti auto pertinenziali – entrambi accessibili da Via Bacone - sposteranno a sud il baricentro della viabilità e alleggeriranno notevolmente il carico d'esercizio del parcheggio esistente e quello sulla trafficata Via Colzani.

I due accessi pedonali all'edificio in progetto saranno garantiti da percorsi interni all'area di intervento e andranno a raccordarsi con l'esistente percorso pedonale di via Solferino.

Opere di urbanizzazione previste

Come indicato precedentemente, le opere di urbanizzazione primaria previste riguardano essenzialmente la formazione di un marciapiede lungo la Via Colzani e del parcheggio pubblico, con verde piantumato lungo la Via Bacone.

Preso atto che l'area risulta già servita in maniera adeguata alla destinazione d'uso dagli altri sottoservizi (fognatura e acquedotto), l'operatore realizzerà nell'area di intervento un vano cabina elettrica di trasformazione con annesso vano contatori in conformità alle richieste di RetiPiù srl.

Conformità alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche

Il progetto è stato elaborato tenendo presente il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche per l'utilizzo degli spazi pubblici, essendo l'edificio sviluppato prevalentemente su di un unico piano, mentre il piano superiore sarà raggiungibile tramite appositi elevatori.

Le modalità e gli accorgimenti da adottare saranno approfonditi successivamente in fase di progettazione esecutiva.

Nello schema distributivo dei parcheggi sono già stati previsti, in prossimità dell'ingresso dell'edificio, stalli destinati ai disabili ed un percorso predisposto per l'avvicinamento dei mezzi di soccorso/trasporto pazienti con ingresso secondario per barelle ed altri dispositivi.

Successivamente potranno essere individuati alcuni parcheggi di cortesia per essere utilizzati da famiglie con bambini di età fino ai due anni e da donne incinte.

