



BIAGIO LA SPADA ARCHITETTO
ALESSANDRO LA SPADA GEOMETRA

PL12

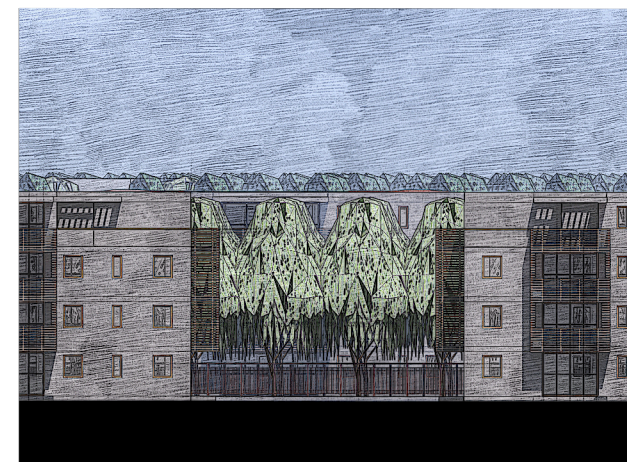
CESANO MADERNO

PL12

CESANO MADERNO

Il comune di Cesano Maderno ha una popolazione di 40 560 abitanti nella provincia di Monza e della Brianza in Lombardia. È situato sulle colline della valle del Seveso, lungo il percorso della via Nazionale dei Giovi e dei fiumi Seveso e Certesa. La città dista 19 km da Milano, 11km da Monza e 20 km a sud di Como. È situato nella bassa Brianza, ai piedi dei primi colli brianzoli. È situato sulle colline della valle del Seveso, lungo il percorso della via Nazionale dei Giovi e dei fiumi Seveso e Certesa.

L'area è collocata alla periferia Nord-Est del comune di Cesano Maderno al confine con il Comune di Seregno e più precisamente confina a Nord con il Parco Grubria. La vicinanza al parco la lontananza da vie trafficate permette alle residenze di essere collocate in un contesto di assoluta tranquillità e qualità della vita..



INDICE

- 01. Contesto
 - 01.1 Collegamenti di trasporto
 - 01.2 Servizi
- 02. Iter amministrativo
- 03. Previsioni di progetto
- 04. Proprietà

CONTESTO

L'area di intervento è collocata alla periferia nord-est del comune di Cesano Maderno al confine con il comune di Seregno, adiacente al Parco Grubria inserito nel PTCP della provincia di Monza e Brianza.

L'area di intervento è compresa:

A Sud con Via G. Verga; a Est Via di Nuova Formazione ; a Nord con Via Anna Frank, a ovest via Luigi Calabrese.

Il contesto è caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione prevalentemente residenziale se non fosse per la via Don Luigi Vigano dove vi è una importante presenza attività commerciali. Non è da trascurare la presenza l'area commerciale confinante dell'ex MercatoneUno.

Morfologicamente il contesto è caratterizzato da edifici che si estendono per un massimo tre/quattro piani con un numero considerevole di villette monofamiliare





INTERNI

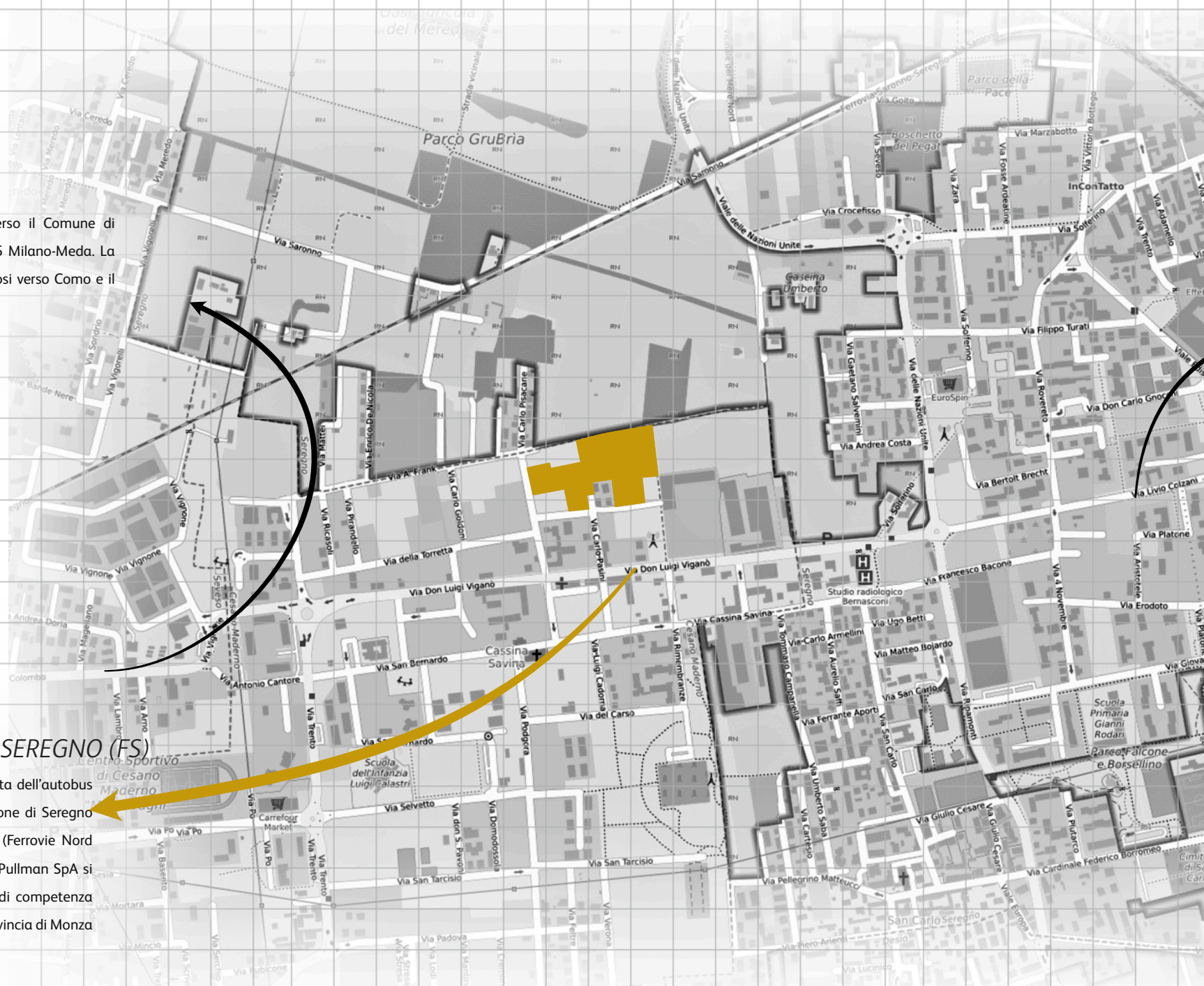
L'area è situata a nord-est del Comune di Cesano Maderno, e confina con il Comune di Seregno.

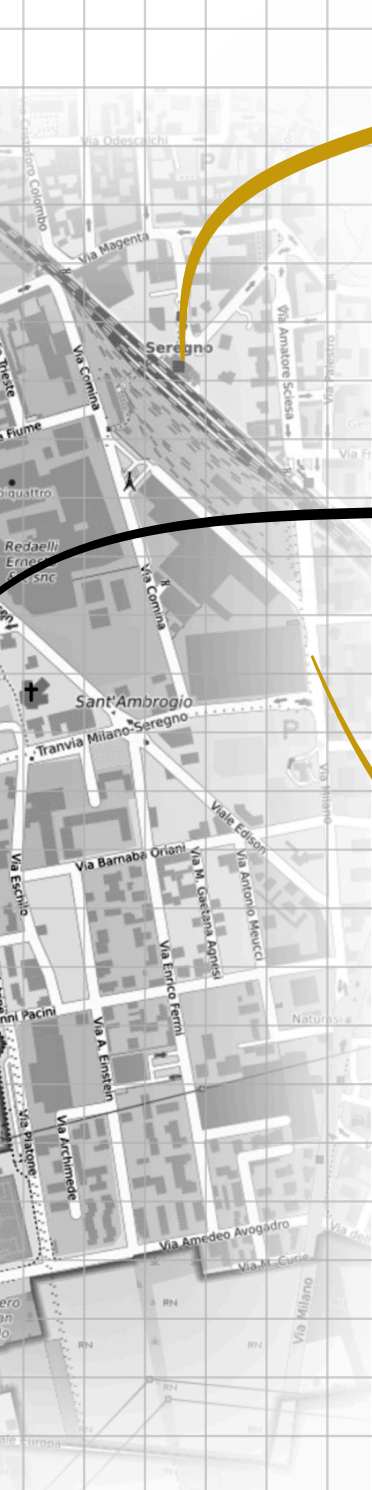
Seregno è caratterizzata da un centro storico particolarmente esteso ed omogeneo nella sua struttura; le abitazioni sono costituite da palazzi signorili o da cortili promiscui con un'altezza media di due, tre piani. Nel centro storico è ubicato il nucleo antico di Seregno, il cuore della cittadina, costituito da una serie di vicoli appartenenti a diverse borgate distribuite nelle vicinanze dell'asse principale di Corso Del Popolo famoso per il suo centro pedonale ricco di negozi e punti di aggregazione.

Nell'intorno sono facilmente raggiungibile la città di Monza e di Milano nonché il lago di Como.

Percorrendo la via Don Luigi Vigano verso il Comune di Barlassina ci si può collegare con la S.S 35 Milano-Meda. La strada continua a nord di Milano dirigendosi verso Como e il vicino confine elvetico.

Sulla via Don Luigi Vigano è situata la fermata dell'autobus delle linee Air Pulman che collegano le stazione di Seregno (Ferrovie dello Stato) e di Cesano Maderno (Ferrovie Nord Milano). La rete di trasporto interurbana Air Pullman SpA si articola su 37 Comuni dell'Area Nord Ovest di competenza della Città Metropolitana di Milano e della Provincia di Monza e Brianza.





STAZIONE FERROVIARIA F.S.

La stazione di Seregno si trova sulla ferrovia Chiasso-Milano; da Seregno si diramano la linea locale per Carnate, e la linea per Saronno.

METROTRANVIA SEREGNO MILANO PARCO NORD

In fase di realizzazione l'aggiornamento della linea della metro-tramvia.

S.S.36 MILANO-LECCO

La strada statale 36 del Lago di Como e dello Spluga (SS 36) è una strada statale italiana che collega Sesto San Giovanni, nell'immediato hinterland milanese, al confine svizzero in corrispondenza del passo dello Spluga, dove prosegue in territorio elvetico come strada principale 567

01.1

COLLEGAMENTI

Il servizio pubblico serve egregiamente l'area di intervento un ruolo infatti lungo la via Don Luigi Viganò passa la linea di autobus che collega le stazione ferroviare di Seregno (Ferrovie dello Stato) e Cesano Maderno (Ferrovie nord Milano), Di rilievo è che la linea intercetta nel comune di Saronno il Malpensa express che collega l'aeroporto.

La viabilità privata conta sul veloce accesso a due arterie che caratterizzano il territorio a Nord di Milano, la S.S.35 Milano-Meda e la S.S.36 Milano-Lecco. Poco più a Sud è previsto il passaggio della Pedemontana che taglierà orizzontalmente il nord milanese.

NEGOZI E GRANDI MAGAZZINI

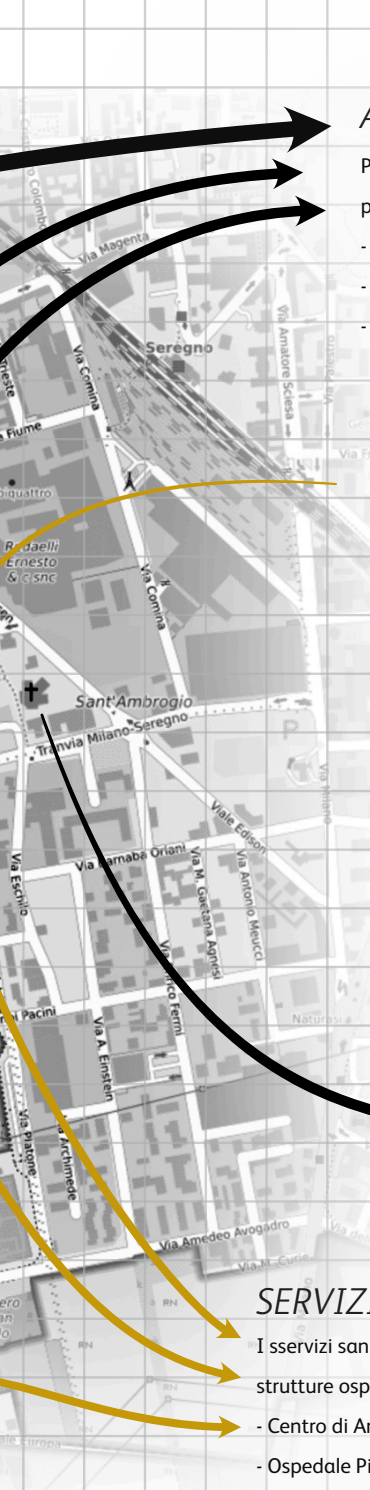
Sulla direttrice della via Don Luigi Viganò, sono presenti diverse attività commerciali.

La grande distribuzione è presente nelle immediate vicinanze
vicinanze con Carefour e Eurospin.

SCUOLE E ISTRUZIONE

Sono presenti nelle vininanze le seguenti strutture scolastiche:

- Scuola dell'Infanzia Luigi Calabrese
- BBE Scuola primaria bilingue
- Scuola Primaria Gianni Rodari



AREA VERDI PER IL TEMPO LIBERO

Parchi pubblici e strutture sportive garantiscono adeguati servizi per il tempo libero. I principali sono costituiti da:

- Parco Grubria
- Centro Sportivo di Via Po
- Parco Falcone e Borsellino

EDIFICI DI CULTO

Chiese con i rispettivi oratorio circondano l'area. Quali:

- Chiesa di San Bernardino
- Chiesa di Sant' Ambrogio
- Parrocchia di San Carlo

SERVIZI SANITARI

I servizi sanitari sono garantiti dalla vicinanza con strutture ospedaliere e centri di analisi quali:

- Centro di Analisi Studio Radiologico Bernasconi
- Ospedale Pio XI di Desio
- Ospedale di Seregno

01.2

SERVIZI

Il sito è ottimamente servito sul piano dei servizi sia pubblici che privati.

Gli esercizi commerciali sono presenti in numero consistente sulla via Don Luigi Viganò e da centri grandi magazzini come Carefour e Eurospin. Il centro di Seregno costituisce sempre una garanzia.

Sono presente nelle immediate vicinanze scuole di vario livello sia pubbliche che private. I servizi sanitari sono garantiti dalla vicinanza con l'Ospedale Pio XI di Desio e l'Ospedale di Seregno, per non parlare del Centro radiologico Bernasconi.

Per il tempo libero parchi, centri sportivi e oratori sono presenti al massimo a pochi minuti a piedi.

ITER AMMINISTRATIVO

L'area risulta compresa entro il perimetro del PL n. 12 di Via Pasini

Documento di Piano: Tessuto Urbano Consolidato con nuovi collegamenti viabilistici di livello primario e secondario, nonché in corrispondenza di assi e nodi prioritari da riqualificare.

Piano dei Servizi: All'interno di piano attuativo con percorsi ciclabili o pedonali di progetto

Piano delle Regole: Zona Residenziale di Consolidamento RC e rete viaria di progetto con relativa fascia di rispetto, all'interno di piano attuativo (12) da definire.

L'iter di approvazione è stato soggetto alle seguenti fasi:

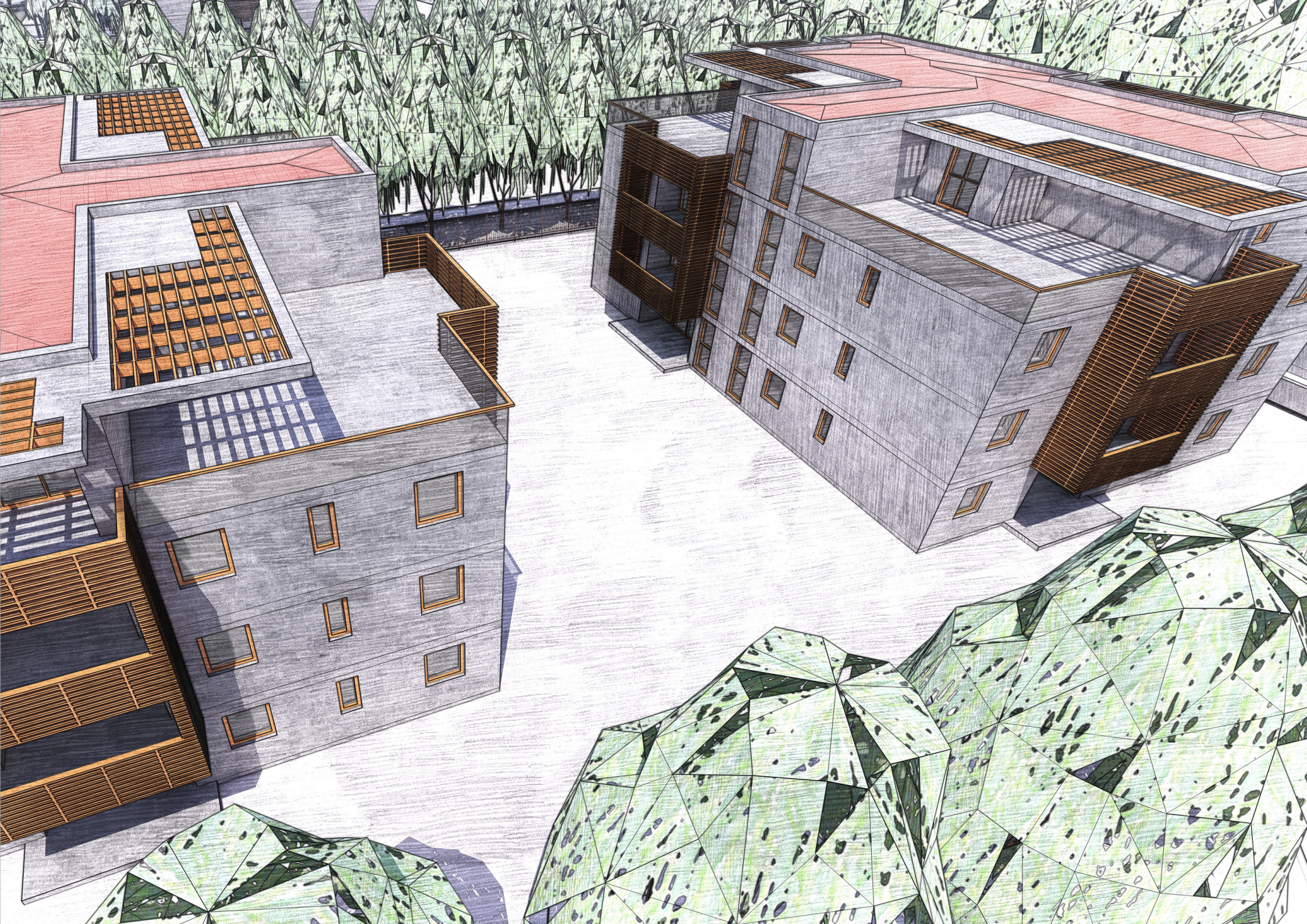


1

26.06.2023 - Istanza di approvazione del piano di delo
piano di lottizzazione residenziale in via Pasini (P.A. 12)
1° Stralcio prot. 30530 del 06.06.2022 -
Comunicazione di avvio del procedimento.

2

08.06.2023 - Istanza di approvazione del Piano di
lottizzazione residenziale di via Pasini (P.A. 12)
1° Stralcio prot. 30530 del 06.06.2022 - Approvazione



AREE RESIDENZIALI

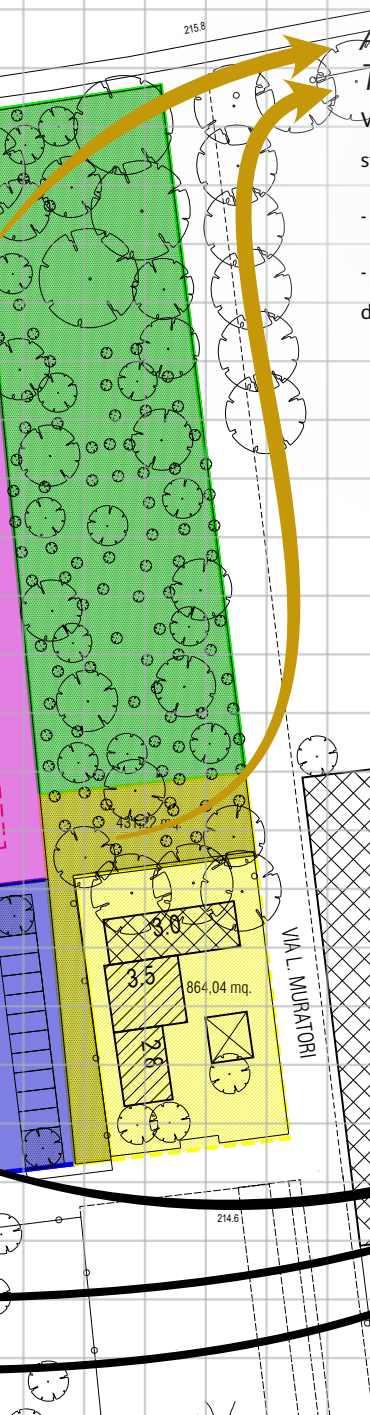
Nella ipotesi di progetto in sede di approvazione di progetto si è divisa l'area residenziale in due lotti, con rispettivamente 2 e 3 palazzine distribuite su tre piani oltre al piano terra. Questo per permettere una graduale realizzazione.

COMUNE DI SEREGNO



FORMAZIONE NUOVE STRADE

Viene prevista l'allungamento della via C. Pasini fino ad unirsi con la Via Anna Frank. La via sarà a senso unico



AREA DI COMPENSAZIONE TERRITORIALE

Verranno cedute aree per la formazione di verde previste nei vari strumenti urbanistici e per la precisione:

- Fascia di almeno 25 metri lungo il parco Grubria
- Fascia che fiancheggia la strada di nuova formazione che proviene dalla via Don Luigi Viganò

AREE PER SERVIZI

Si prevede la formazione di aree di parcheggio a servizio delle nuove residenze previste all'interno del comparto.

In totale si prevede la formazione di circa 135 stalli di parcheggio.

Al confine con l'area ex Mercatone Uno, si cederanno delle aree per la formazione di nuova viabilità a carico del Comune di Cesano Maderno

03

PREVISIONE

Il progetto ha seguito un lungo iter di approvazione a seguito delle numerosi parti coinvolte, nonché la pianificazione oggetto di varie modifiche da parte delle vari Enti.

Dopo numerosi incontri sono stati definiti i seguenti indici edificatori:

Superficie Residenziale	8.586,29 mq.
Aree per servizi	5.437,49 mq.
Aree di compensazione territoriale	4.802,66 mq.
Strade e viabilità	640,59 mq.

Per una superficie totale di 19.467,03 mq.

E prevista una SL di competenza pari a circa 6.815,64 mq.

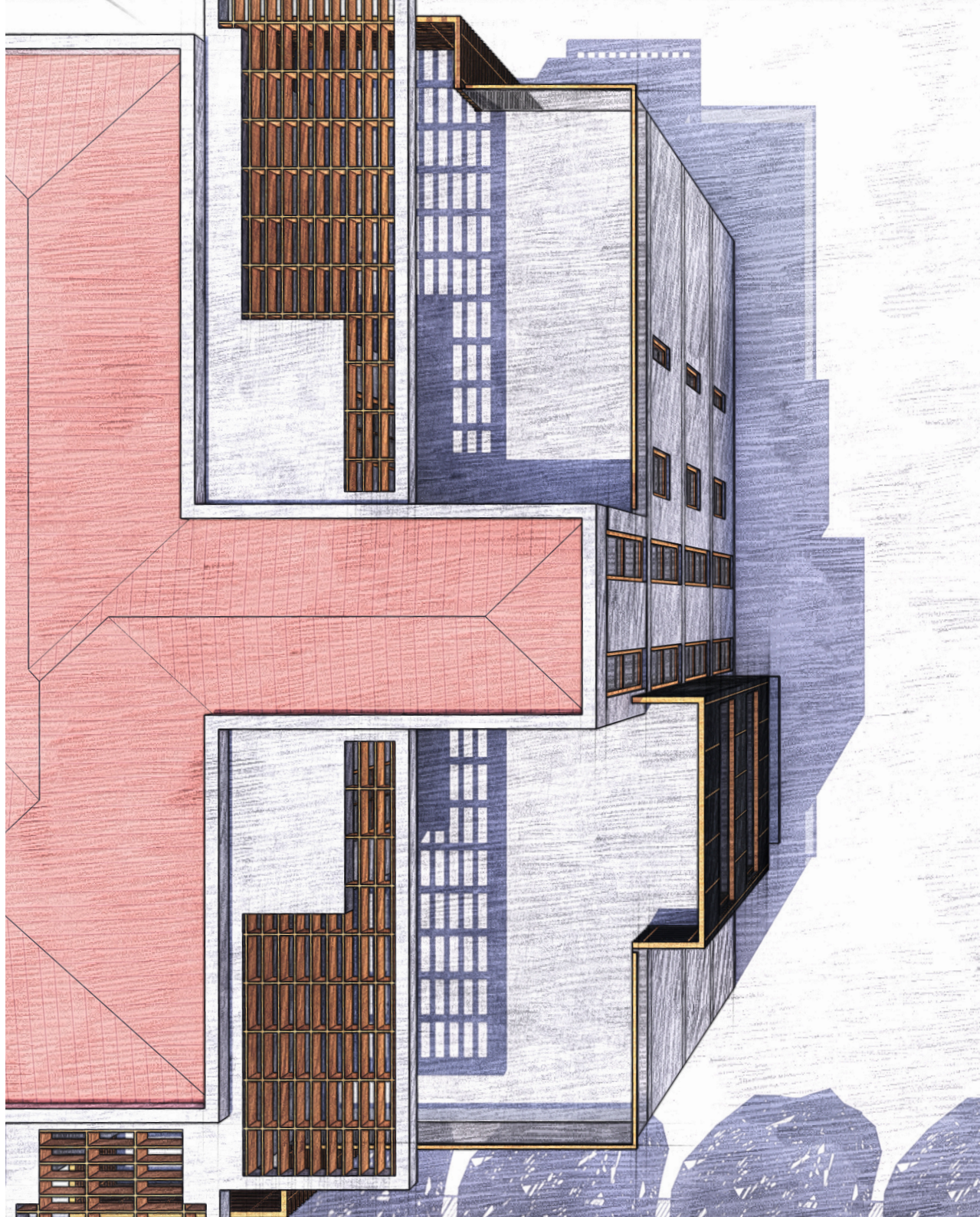
Per una volumetria virtuale (h.3,10) di circa 21.128,48 mc.

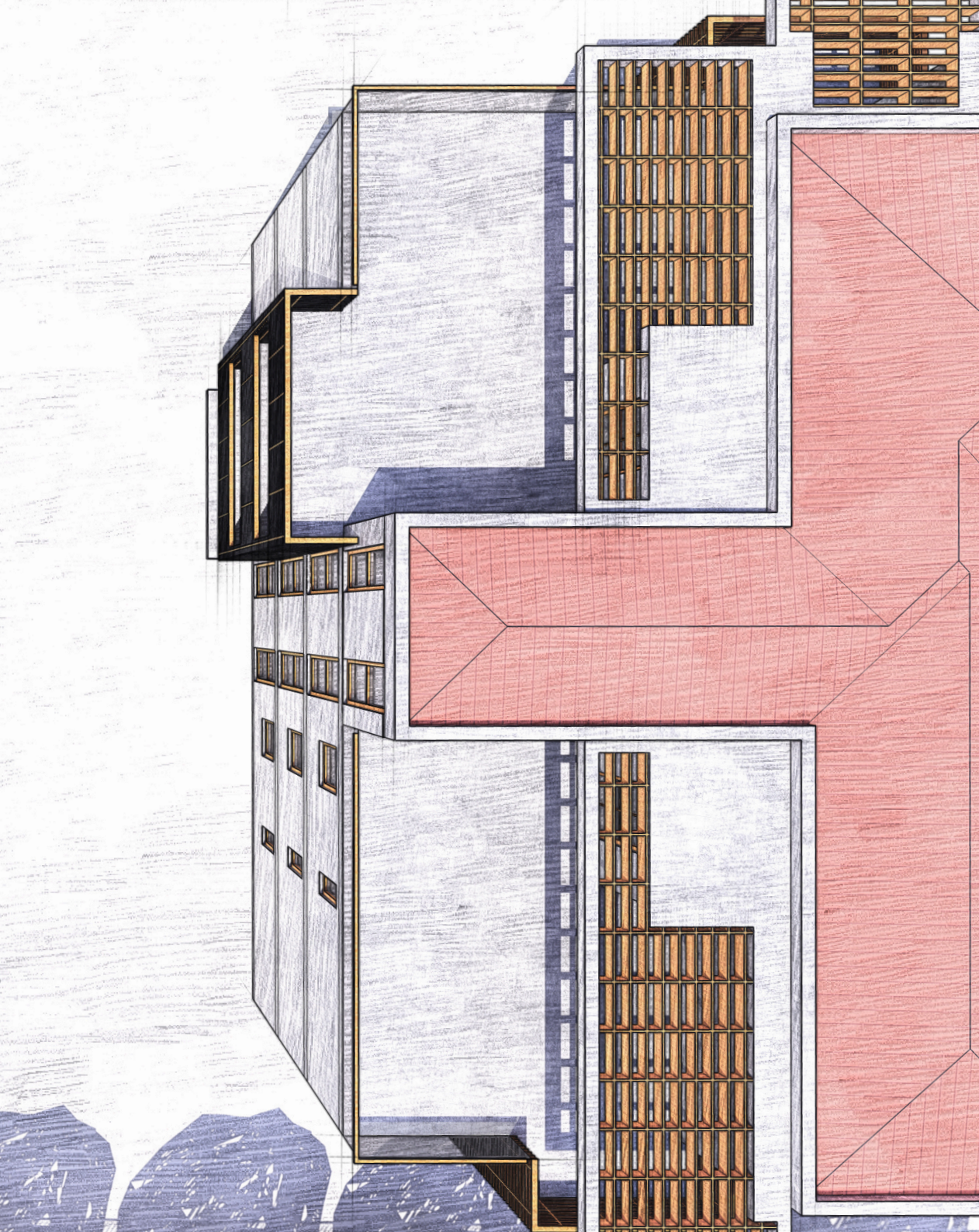
ONERI

Per la realizzazione del lotto sono dovuti i seguenti oneri e contributi previsti dai regolamenti e normative approvate dalla normativa nazionale, nonchè dal Comune di Cesano Maderno.

A seguito di quanto sopra espresso sono dovuti:

- Oneri di urbanizzazione primaria
- Oneri di urbanizzazione secondaria
- Contributo del costo di costruzione
- Contributo formazione via Anna Frank





CALCOLO

Qui di seguito si simulano gli importi da versare o da scomputare a seguito dell'esecuzione di opere al Comune di Cesano Maderno.

- Oneri di urbanizzazione primaria	632.903,62 Euro
- Oneri di Urbanizzazione secondaria	881.057,62 Euro
- Contributo costo di costruzione	482.467,20 Euro
- Maggiorazione 5% L.R.12/05 Art.43 2bis	24.123,36 Euro
- Maggiorazione 20% L.R.12/05 Art.43 2sexies	96.493,44 Euro
- Contributo costruzione via Anna Frank	294.441,73 Euro

Nel caso del **Piano Attuativo n. 12 “Via Pasini” (1° stralcio)** a Cesano Maderno, gli oneri che i committenti (detti “Operatori”) devono sostenere verso il Comune sono così suddivisi e quantificati:

Oneri di Urbanizzazione Primaria

- **Importo dovuto (calcolato): € 632.903,62**
- **Opere realizzate a scomputo: € 1.359.078,40**
- **Riqualficazione via Frank (da versare): € 294.441,73**
- **Totale spese primarie: € 1.653.520,13**

Poiché l'importo delle opere realizzate supera quello degli oneri dovuti, la differenza viene parzialmente scomputata dagli oneri secondari.

Oneri di Urbanizzazione Secondaria

- **Importo dovuto (calcolato): € 881.057,62**
- **Opere realizzate a scomputo: € 87.871,69**
- **Importo scomputato dalle primarie (50%): € 363.087,39**
- **Totale riconosciuto in opere: € 450.959,08**
- **Differenza da versare al Comune: € 430.098,54**

Questo importo dovrà essere versato proporzionalmente ai volumi richiesti dai titoli edilizi.

Contributo sul costo di costruzione

- Sarà calcolato in sede di richiesta dei titoli edilizi, con le seguenti **maggiorazioni** dovute al consumo di suolo agricolo:
 - **+5%** ai sensi dell'art. 43, comma 2bis L.R. 12/2005
 - **+20%** ai sensi dell'art. 43, comma 2 sexies, lett. b), L.R. 12/2005.

Fideiussione

- Gli Operatori devono prestare **fideiussione** pari a:
€ 1.446.950,09 + 30% = € 1.881.035,12
per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Totale da Computi Metrici Estimativi

- **Urbanizzazione primaria (opere a scomputo): € 1.359.078,40**
- **Urbanizzazione secondaria (opere a scomputo): € 87.871,69**

Totale computi (opere realizzate):

 **€ 1.446.950,09**

Importi da versare al Comune

- **Riqualficazione via Frank: € 294.441,73**
- **Differenza urbanizzazione secondaria da versare: € 430.098,54**

Totale da versare:

 **€ 724.540,27**

TOTALE GENERALE (Computi + Versamenti)

€ 1.446.950,09 + € 724.540,27 = € 2.171.490,36

FG.2 MAPP.1 - 998 MQ.

Villa Francesco

FG.2 MAPP.162 - 145 MQ.

Bottacin Giorgio

FG.2 MAPP.143 - 2.185 MQ.

Dal Ben Alessandro Virgilio

Dal Ben Paola

Moretto Luigia

FG.2 MAPP.145 - 1.994 MQ.

Ronchi Paolo

Ronchi Carmelo

FG.2 MAPP.136 - 1.630 MQ.

Villa Marco

Villa Andrea

FG.2 MAPP.160 - 2.159 MQ.

Pellicola Ivana

Grassi Luigia

FG.2 MAPP.163 - 140 MQ.

Pellicola Ivana

Grassi Luigia

FG.2 MAPP.134 - 1.460 MQ.

Lollo Roberto

Lollo Emanuele

FG.2 MAPP.144 - 1.019 MQ.

Tarsetti Claudio

Ferrarese Margherita

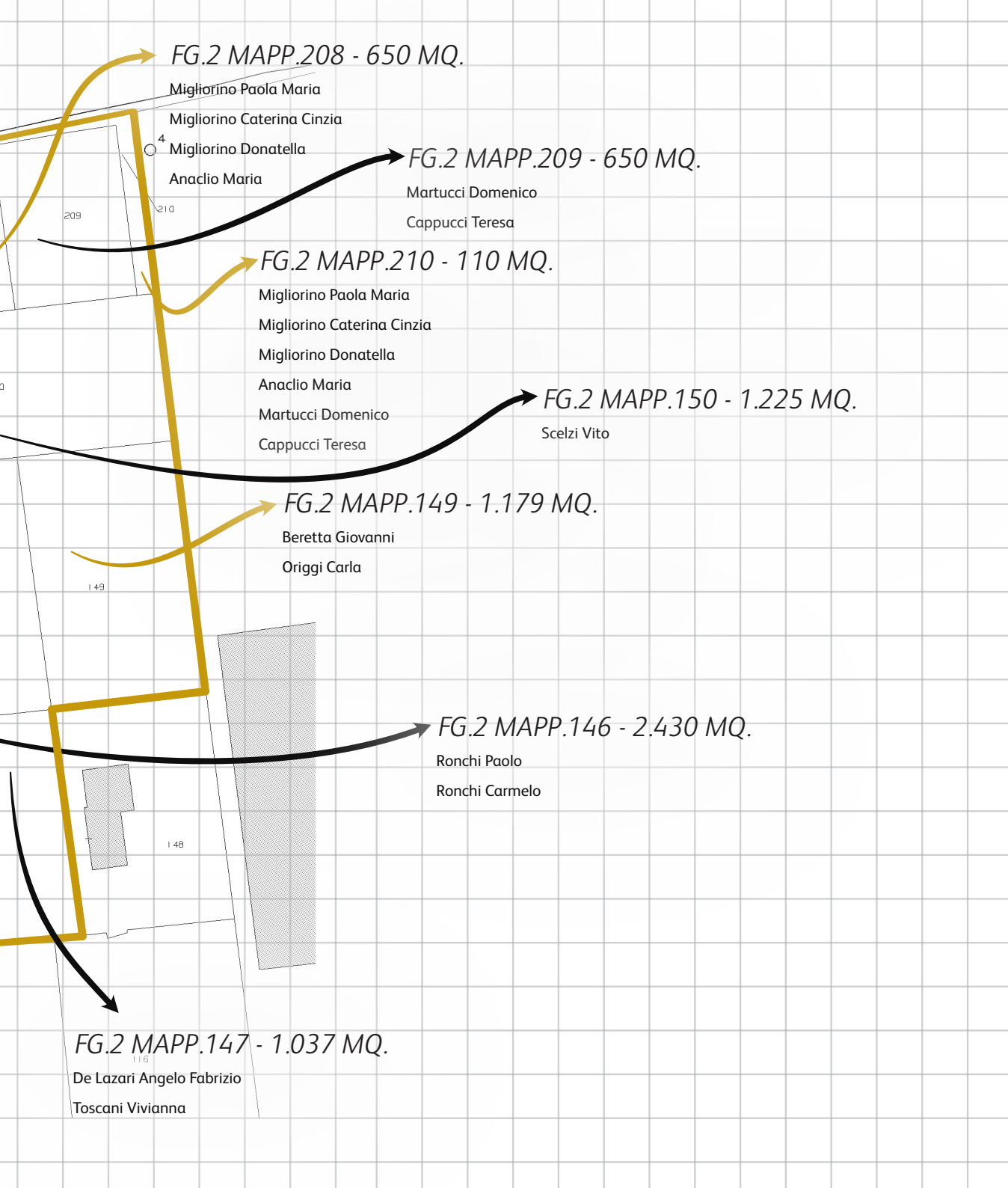
FG.2 MAPP.135 - 1.200 MQ.

Scelzi Vito

FG.2 MAPP.105 - 93 MQ.

Lollo Giancarlo

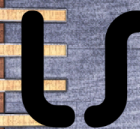
Rotta Giuliana



04

PROPRIETA'

L'area del PL12 I° stralcio interessa diverse proprietà per un totale catastale di 20.304 mq.



BIAGIO LA SPADA ARCHITETTO
ALESSANDRO LA SPADA GEOMETRA

via Delle Cave 10 - 20832 Desio - Monza e Brianza - Italia
tel. +39-333-7625646 - email: laspadabiagio@libero.it