

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Oggetto: **PIANO DI RECUPERO VIA ROMA – GUARAGNA - ADOZIONE -**

L'area oggetto del presente Piano Attuativo si configura come area di limitate dimensioni (mq, 370circa) completamente dismessa sia per la parte non residenziale , che per quella residenziale con esclusione del sub. 6, con accesso da Via Roma n.62, con destinazione Ufficio, attualmente locato, (inoltrata regolare disdetta).

Sull'area sono presenti: una costruzione residenziale su due livelli con accesso da Via Roma n.64, il sopracitato ufficio a cui si accede dal civico 62; con accesso da Via Guaragna n.2, attraverso piccolo cortile, sono presenti un edificio ad uso deposito al Piano terra e n. 3 Uffici (due al piano terra ed uno al piano primo). I fabbricati completamente in disuso si presentano in grave stato di degrado.

L'accesso all'area avviene tramite: pedonalmente da Via Roma, mentre l'accesso carraio avviene da Via Guaragna; progettualmente sia l'accesso carraio che pedonale sarà esclusivamente da Via Guaragna.

L'area in questione risulta già edificata nei primi anni venti del secolo scorso.

Attualmente, risulta da tempo inutilizzata e si configura come unico residuo artigianale /industriale in un'area prettamente residenziale (originalmente opificio per la produzione di acque gassose) attività da tempo dismessa.

Area dismessa e come tale un potenziale danno territoriale, sociale ed economico e in definitiva costituire pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale e da ultimo per il contesto ambientale e urbanistico.

Gli obiettivi progettuali proposti sono:

- La rigenerazione ambientale mediante la demolizione dei fabbricati esistenti.
- La realizzazione di un edificio residenziale con criteri ad alta prestazione energetica (edificio in Classe A4)
- L'introduzione di spazi a verde, nel limite del possibile, o comunque drenanti superiori al limite minimo del 30% della superficie del lotto, anche in considerazione che attualmente l'area è occupata per circa l' 80% dagli edifici esistenti e che la superficie drenante è inesistente.
- La realizzazione di un edificio con criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico secondo quanto previsto in materia dalla legge sull'invarianza idraulica e idrogeologica che saranno vigenti contestualmente alla presentazione del PDC o SCIA in alternativa al PDC.
- Il progetto propone la realizzazione di un edificio che riproponga, per quanto possibile, le caratteristiche morfologiche degli edifici adiacenti: si mantiene la

cortina stradale, sia su via Roma che su via Guaragna,; si riproducono, in chiave attuale, le cornici e i vani preesistenti e soprattutto, rinunciando a parte della volumetria disponibile, si contiene l'altezza del nuovo edificio nella misura dell'adiacente posto sul lato ovest di Via Roma .

Inoltre, l'adeguamento dell'altezza al sopracitato edificio esistente, concorre all'eliminazione dell'antiestetico frontespizio cieco che sovrasta l'attuale corpo di fabbrica.

Gli obiettivi progettuali proposti sono:

- La riqualificazione dell'area e la sua trasformazione in ambito residenziale attraverso la demolizione di tutti gli edifici esistenti.
- La realizzazione di un edificio residenziale che si posizionerà in sovrapposizione al sedime attuale, nel rispetto delle distanze previste dalle NDP. Il fabbricato si eleverà per un'altezza di circa ml. 13.50, ampiamente contenuta nell'altezza limite di ml. 25 e sarà composto da n.5 unità abitative, oltre ad autorimesse e/o posti auto al piano terra..
- Al piano terra, che avrà un'altezza contenuta in altezza in m. 2.40, sarà adibita all'ingresso pedonale, all'ingresso carraio, e come sopra citato ai posti auto e relativo corsello di manovra.
- L'edificio in progetto sarà realizzato in classe energetica A4; è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per alimentare le pompe di calore autonome per i singoli appartamenti. Pompe di calore che serviranno per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'impianto di riscaldamento. I pannelli fotovoltaici contribuiranno inoltre all'produzione di energia elettrica delle parti comuni a integrazione della rete elettrica nazionale. I parametri edilizi saranno meglio identificati nella pratica edilizia (PdC o SCIA in alternativa al PdC) che seguirà alla sottoscrizione della Convenzione relativa all'approvazione del Piano Attuativo.
- Per quanto concerne la realizzazione di un edificio con criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico in fase progettuale, contestualmente alla presentazione del PDC o SCIA in alternativa al PDC, saranno adottate tutte le misure ed azioni necessarie a soddisfare quanto previsto in materia di legge sull'invarianza idraulica e idrogeologica vigenti al momento.

Il Progetto quindi prevede:

1. la demolizione e ricostruzione di un edificio residenziale/artigianale sito in Via Roma angolo Via Guaragna, urbanisticamente ricompreso nel "Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina".
2. il recupero del volume geometrico dell'edificio residenziale e del cambio d'uso dell'edificio industriale/artigianale (SL incrementata del 50%).

3. l'edificio insiste su un'area con superficie fondiaria di mq 372,77, e la volumetria costruita in progetto è pari a mc. 1.441,86.
4. Il progetto prevede la realizzazione di un edificio esclusivamente residenziale, il fabbricato si eleverà per un'altezza ampiamente contenuta nell'altezza limite di ml. 25 e sarà composto da n.5 unità abitative, oltre ad autorimesse pertinenziali al piano terra, l'ingresso pedonale, e l'ingresso carraio, sarà esclusivamente dalla via Guaragna, all'interno è prevista la realizzazione di spazi a verde e/o comunque drenanti.

TABELLA COMPARATIVA

	Stato di fatto	Progetto
Superficie lotto mq	372,77	372,77
Superficie fondiaria = Area edificabile	372,77	372,77
Superficie coperta mq	372,77	230,08
Superficie drenante mq	0	+114,74
Volume mc	1.689,19	1.441,86
Area standard richiesta (193,21) mq	-	-
Parcheggi privati richiesta (144,18) mq	-	230,87

*

* Note : La proposta di PR non prevede cessioni e/o asservimenti di aree a favore del patrimonio pubblico. La monetizzazione di tali mancate cessioni è comunque ammessa dal PdR.

Elementi economici

Oneri per urbanizzazione primaria

(Volume residenziale) 1.441,86 mc x 10,50 €/mc = € 15.139,53

Oneri per urbanizzazione secondaria

(Volume residenziale) 1.441,86 mc x 20,25 €/mc = € 29.197,66

Totale oneri di urbanizzazione da versare = € 44.337,19

Contributo relativo al costo di costruzione

Da quantificare al rilascio dei permessi di costruire

Monetizzazione di aree per soddisfacimento degli standard urbanistici

193,21 mq x 120,00 €/mq = € 23.185,20

Onere aggiuntivo parcheggi

N° posti auto richiesti = SLP di progetto mq 480,62/100 = 4,81 posti auto (Legge Tognoli)

N° posti auto realizzati = 5

Opere di urbanizzazione a scomputo (Realizzazione marciapiede su Via Guaragna)

	Da versare	Urbanizzazione	Saldo con PDC
Oneri Urbanizzazione Primaria	15.139,53	15.139,53	
Oneri Urbanizzazione Secondaria	29.197,66	20.853,30	
Monetizzazione Standard	23.185,20	23.158,20	
	67.522,39	59.178,11	8.344,28

Dipartimento Pianificazione – Nucleo Governo del Territorio - Arch. Eriberto Sala
Saronno – 11 Novembre 2024