

RELAZIONE TECNICA PIANO ATTUATIVO VIA ROMA – ANGOLO VIA GUARAGNA E QUADRO ECONOMICO DI MASSIMA DEL RAPPORTO PUBBLICO-PRIVATO

Oggetto: Piano attuativo per la realizzazione di un edificio residenziale da realizzare in Via Roma- angolo Via Guaragna – Saronno (VA) – TUC – art.17 PdR - Variante PGT Vigente approvata dal C.C. in data 30 Aprile 2020 ai sensi e per gli effetti dell'art.13 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Proprietà: Rimoldi Teodora, nata a Saronno (VA) il 12 Febbraio 1941 e residente a Saronno (Va) Via vecchia per Ceriano n.39 (codice fiscale: RMLTDR41B52I441E,)

Rimoldi Pietro, nato a Saronno (VA) il 17 Luglio 1946 e residente a Saronno (VA) Via vecchia per Ceriano n.39 (codice fiscale: RMLPTR46L17I441Y)

Rimoldi Delia, nata a Tradate (VA) il 16 Giugno 1979 e residente a Saronno (VA) Via Pio XI n.93 (codice fiscale:RMLDLE79H56L319I)

Progettista: Mazzola arch. Antonio, con studio in Rovellasca (CO), via Monte Grappa, 49, iscritto all'Ordine di Como al n. 426 Tel. 3357301675 – Mail: mazzolaantonio170150@gmail.com – PEC: antonio.mazzola@archiworldpec.it

Identificazione catastale dell'area

L'area oggetto della presente risulta catastalmente identificata come segue:

così censita al Catasto Urbano di Saronno (Va):

- sezione SA foglio 12 mappali 203 .

La superficie reale dell'area risultante da rilievo celeri metrico risulta essere di mq.372,77 **(vedere Tav.3 Calcolo superficie lotto a misura particolare).**

Previsioni di Piano di Governo del Territorio e dati Planivolumetrici

L'area oggetto di Piano Attuativo nella Variante di Piano del Vigente PGT approvata dal C.C. in data 30/04/2020 n.27, diventato efficace con pubblicazione sul B.U.R.L. n.33 del 12/08/2020 è classificata con i seguenti indici:

- Tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina ambiti di prima espansione storica e scheda d'ambito n.5 delle Norme di Piano delle Regole
- Ic esistente
- If esistente

- H max esistente

Solo per interventi di ristrutturazione edilizia

- Ic 40% o esistente
- Altezza massima mt.25 H o esistente
- Norme particolari: edifici non residenziali SL incrementata del 50%

Per i soli interventi di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione:

dotazione di aree a parcheggio = quanto richiesto dalla L. 122/1989. Vedi inoltre art. 17 comma 5.

Dati di progetto – Tav.5 e 5A Verifica Indici Urbanistici

- Superficie Territoriale mq. 372.77
- Superficie Fondiaria mq. 372.77
- Superficie Lorda max mq. 563.06 > 480.62 (progettuale)
- Superficie coperta (Rc) mq. 230.08 < 296.93 (esistente)
- Superficie minima drenante mq. 111.83 < 114.74 (progettuale)
- Superficie parcheggi L.122/1989 mq. 144.18 < 230.87 (progettuale)
- NDP Art. 17- comma – 4.81 posti auto >5 (progettuale)
- Superficie Standard Richiesta mq. 193.21 (SL Trasformata 36%) + (SL Residenziale 50%)
- Superficie Standard in cessione mq. 0.00
- Superficie Standard da monetizzare mq. 193.21
- BAF raggiunto 0,244

Descrizione dell'area circostante

L'area oggetto del presente Piano Attuativo si configura come area di limitate dimensioni (mq, 370 circa) 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.

Da punto di vista insediativo il tessuto circostante , vista l'ubicazione in zona semicentrale (limite periferico ambiti di prima espansione storica) risulta esclusivamente residenziale, con presenza di rare attività commerciali (Via Roma).

Gli edifici circostanti variano dai due ai quattro piani fuoriterza (H max ml. 15).

Geograficamente l'area è ubicata in zona semi centrale, sul limite esterno della zona di prima espansione storica ; la zona è ampiamente dotata di servizi trovandosi a cinquecento metri dal centro della Città, a trecento metri dalla scuola primaria Pizzigoni, a sette/ottocento metri dall'Ospedale Civico,

Il contesto circostante si identifica quindi come area altamente Residenziale

Obiettivi della progettazione

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.

Il Progetto quindi prevede:

1. La riqualificazione dell'area e la sua trasformazione in ambito residenziale attraverso la demolizione di tutti gli edifici esistenti.
2. La bonifica del sito: nel caso che dall'indagine geologica-ambientale si dovesse riscontrare contaminazione del suolo.
3. 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..
4. 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.
5. 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 alla 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.
6. Sarà prevista la realizzazione di spazi a verde e/o comunque drenanti, utilizzando materiali altamente performanti tipo "DRENATECH" che consentono il deflusso delle acque in modo naturale nel terreno (vedi scheda tecnica allegata). Questo ci permette di rispettare il limite minimo del 30% normato di drenante rispetto la superficie del lotto. Nel tentativo di raggiungere un BAF comunque positivo in un'area dalle dimensioni limitate, inserita nel Tessuto Urbano Consolidato soggetto a particolare disciplina, oltre alle superfici a verde e/o drenanti di cui sopra, si prevede di realizzare in apposite zone: al piano terzo ed in copertura di fioriere con vegetazione senza alcun legame con il suolo sottostante, di spessore maggiore di cm. 80; inoltre si propone la realizzazione di una parete a giardino verticale che funga da "mascheratura" della porzione di frontespizio cieco non coperta dall'edificio in progetto. (BAF in progetto 0.244),
7. 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.

Impianti Esterni ed allacci alle reti Tecnologiche.

L'area oggetto di Piano Attuativo è servita da tutte le reti tecnologiche (vedere Tav.10 Schema Reti Tecnologiche) e si prevedono quindi i relativi allacci sulla Via Guaragna.

Quadro Economico di massima del rapporto Pubblico-Privato.

Oneri di Urbanizzazione Primaria

MQ. 480.62 X H.MT.3.00 = Mc. 1441.86

Mc. 1441.86 x €.10,50 = **€. 15.139,53**

Oneri di Urbanizzazione Secondaria

MQ. 480.62 X H.MT.3.00 = Mc. 1441.86

Mc. 1441.86 x €.20,25 = **€. 29.197.66**

COSTO DI COSTRUZIONE INDICATIVO: €. 17.000.00

MONETIZZAZIONE STANDARD (SCHEDA AMBITO 3)

Residenziale

Superficie a standard (50% SL)

Mq. 291.02 x 50% = mq. 145.19

Trasformata

Superficie Standard (36% SL)

Mq. 133.48 x 36% = mq. 48.05

= mq. 193.21

Mq. 193.21 x €. 120.00 = **€. 23.185.20**

Importo Indicativo a beneficio del Comune €. 84.522.39

Saronno, 10 Ottobre 2023

Il Tecnico Relatore

Mazzola Arch. Antonio
