

RELAZIONE TECNICA PIANO ATTUATIVO VIA FRUA E QUADRO ECONOMICO DI MASSIMA DEL RAPPORTO PUBBLICO-PRIVATO

Oggetto: Piano attuativo per la realizzazione di un edificio residenziale da realizzare in Via Frua n°19/21 – Saronno (VA) – TUC – at.17 PdR - Variante PGT Vigente approvata dal C.C. in data 30Aprile 2020 ai sensi e per gli effetti dell'art.13 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Proprietà: Tenconi Maria Teresa, nata a Turate (Co) il 23 Settembre 1939 e residente a Saronno (Va) Via Baracca n°10 (codice fiscale: TNCMTR39P63L470F),

Tettamanzi Lorella, nata a Saronno (Va) il 9 Settembre 1962 e residente a Saronno (Va) Via Roma n°67 (codice fiscale: TTLL62P49I441J),

Tettamanzi Daniela, nata a Saronno (Va) l' 11 Aprile 1967 e residente a Saronno (Va) Via Frua n°7/A (codice fiscale: TTNDNL67D51I441G) e

Tettamanzi Roberto, nato a Saronno (Va) il 9 Luglio 1959 e residente a Saronno (Va), Via Bergamo n°30/C (codice fiscale: TTRRT59L09I441D),

Progettisti: 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

Guerriero Geom. Raffaella, con studio in Saronno (VA) Via Vecchia per Ceriano, 20 iscritta al Collegio Dei Geometri di Varese al n. 2909. Tel. 3389735708 – Mail: lellaguerriero72@gmail.com – PEC: raffaella.guerriero@geopec.it

Identificazione catastale dell'area

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

così censite al Catasto Urbano di Saronno (Va):

- sezione SA foglio 6 mappali 48,49,50, 51(sub. 7), 280 parte e 281 (vedi schede catastali allegate).

La superficie reale dell'area risultante da rilievo celeri metrico risulta essere di mq.910,33. (vedere Tav.3 Verifica Indici Urbanistici).

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 non soggetto a particolare disciplina art. 17 e scheda d'ambito n.3 delle Norme di Piano delle Regole
- Ic 40% o esistente
- If 0.40mq/mq o esistente
- Altezza massima mt.25 H
- Norme particolari: edifici non residenziali SL incrementata del 50%

Dati di progetto – Tav.3 Verifica Indici Urbanistici

- Superficie Territoriale mq. 910,33
- Superficie Fondiaria mq. 859,68
- Superficie Lorda progettuale mq. 1.008,5 < 1.010,43 (SL P.A.)
- Superficie coperta (Rc) mq. 364,36 < 453,61 (esistente)
- Superficie minima drenante mq. 273,09 < 284,82 (progettuale)
- BAF raggiunto 0,256
- Superficie parcheggi L.122/1989 mq. 302,57 < 319,92 (progettuale)
- Parcheggi 10% SL: n°8
- Parcheggi aggiuntivi 1 posto auto ogni 100 SL n. 10,08 = n°10
- Superficie Standard da monetizzare: Mq. 481,29
- Superficie in cessione mq. 50,65

Descrizione dell'area circostante

L'area oggetto del presente Piano Attuativo si configura come area parzialmente dismessa, in quanto al suo interno oltre ad edifici ad uso agricolo / artigianale e edifici accessori con destinazione autorimesse, è presente un edificio residenziale utilizzato, in passato, come abitazione principale dalla proprietà che qui svolgeva l'attività di autotrasportatore da tempo cessata.

L'accesso all'area avviene da Via Frua sulla quale si affaccia (lato Ovest) .Il lotto quindi prosegue sul lato nord con un'area su cui insiste un fabbricato a destinazione residenziale a tre piani fuori terra, poi lungo il lato est area a parcheggio comunale e in parte edificio residenziale a due piani fuori terra ed infine a Sud insiste edificio, sempre residenziale a quattro piani fuori terra.

Da punto di vista insediativo il tessuto circostante è caratterizzato sia da residenza di medio-bassa densità che da edifici a più piani sino 6/7 fuori terra, sull'altro lato di via Frua, nelle immediate vicinanze, è presente l'edificio del Presidio Ospedaliero di Saronno che supera ampiamente i 30,00 metri.

L'accessibilità veicolare, come sopra accennato, è consentita da Via Giuseppe Frua, il cui calibro risulta essere di mt. 10,50 circa, la cui sede carreggiata a doppio senso di marcia è di mt. 7.00 con ai lati due marciapiedi.

Geograficamente l'area è ubicata in zona semi centrale, a ridosso della zona di prima espansione storica ; l'accesso alla zona pedonale dista circa mt. 300,00 (via Padre Monti), a circa mt. 100,00

da Piazzale Borella accesso al Presidio Ospedaliero di Saronno (ASST Della Valle Olona – Busto Arsizio) e a mt. 50,00 dell'Istituto Comprensivo Paritario Maria Immacolata- Sant Agnese e RSA Casa Santa Agnese – Via Frua n°4.

Inoltre l'area confina con il parcheggio pubblico di Piazza Saragat, al quale si accede dalla Via Marzorati.

Il contesto circostante si identifica quindi come area altamente Residenziale in ragione anche della riconversione dell'area dismessa De Angeli-Frua.

Obiettivi della progettazione

L'area in questione configurandosi come aggregazione di edifici disomogenei sorti e/o trasformati nel tempo per esigenze specifiche all'attività svolta risulta inutilizzata e inutilizzabile.

Si può considerare come area a tutti gli effetti 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 A)
- L'introduzione di spazi a verde o comunque drenanti nel rispetto del limite minimo del 30% della superficie del lotto.
- La riconsiderazione della sagoma dell'edificio "liberando" la finestratura di un edificio confinante dalla presenza di una tettoia la cui copertura sovrasta attualmente le aperture medesime annullandone la funzione illuminante.
- 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.
- L'eliminazione della recinzione prospettante su Via Frua, arretrandola sul filo dell'edificio in progetto; creando la "linearità" della via, al fine di perseguire la realizzazione della direttrice verde, come previsto dalla tavola 06 del Piano Dei Servizi.

Il Progetto quindi prevede:

1. La riqualificazione dell'area e la sua trasformazione in ambito residenziale attraverso la demolizione di tutti gli edifici esistenti, accessori compresi.
2. La realizzazione di un edificio residenziale che si posizionerà sul fronte strada in corrispondenza dell'attuale muro esistente, in continuità con il filo dell'edificio adiacente su lato sud. La prima parte, partendo da sud, si eleverà per due piani, in

sostituzione dell'edificio residenziale esistente, per poi proseguire e costituire una L su cinque piani oltre il Pilotis. L'altezza totale sarà ampiamente al di sotto dei 20mt. Consentiti. L'edificio si comporrà di numero 10 unità immobiliari residenziali oltre ad autorimesse , cantine pertinenziali e vani tecnici al piano interrato.

3. La realizzazione del primo tratto a due piani fuori terra, contemporaneamente alla demolizione della tettoia persistente, permetterà di ottenere la "liberazione" delle aperture dell'edificio retrostante con notevole beneficio all'illuminazione degli alloggi.
4. Il piano terra, che sarà realizzato in modalità "pilotis" avrà un'altezza utile di mt. 2,40. La mancata presenza al piano terra di unità residenziali consente di "abbassare" l'edificio, di realizzare posti macchina (n.12).

Inoltre l'edificio, privo di volumi importanti al piano terra (vano scala e pilastri), non costituisce barriera visiva all'osservatore esterno, creando una continuità tra Via Frua e l'area privata a tutto beneficio dell'impatto ambientale

5. Su Via Frua si prevede l'eliminazione dell'attuale recinzione, come precedentemente indicato, al fine di rendere omogeneo il calibro stradale. Verrà realizzate a piano marciapiede uno spazio a verde che permetterà di realizzare la "direttrice verde". Situazione peraltro analoga all' esistente, sullo stesso marciapiede, in direzione nord. Sarà comunque garantito un marciapiede di circa mt.2.00 con relativi scivoli per disabili.
6. L'edificio in progetto sarà realizzato in classe energetica A; 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.
7. 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 abbondantemente il limite minimo del 30% normato di drenante rispetto la superficie del lotto.(in progetto 31,28%) , considerando che attualmente, tra edifici e pavimentazioni, risulta pressoché inesistente la presenza di verde drenante. Nel tentativo di raggiungere un BAF comunque positivo in un'area dalle dimensioni limitate inserita nel Tessuto urbano Consolidato, oltre alle superfici a verde e/o drenanti di cui sopra, si prevede di realizzare sul terrazzo a copertura del piano primo, in corrispondenza del fronte sud, di una fioriera con vegetazione senza alcun legame con il suolo sottostante e di spessore maggiore di cm. 80.
8. 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 la misure ed azioni necessarie a

soddisfare quanto previsto in materia di legge sull'invarianza idraulica e idrogeologica vigenti al momento.

9. La cessione della porzione di proprietà in corrispondenza del marciapiede di Via Frua e la sua realizzazione (mt.3.50 circa) prevedendo un minimo pedonale di mt. 2.00 ed un'aiuola, a filo marciapiede, del rimanente spazio. Il tutto posto a quota + 15 cm a protezione dei pedoni. Tale marciapiede verrà realizzato secondo il computo metrico estimativo allegato.

Impianti Esterni ed allacci alla reti Tecnologiche

L'area oggetto di Piano Attuativo è servita da tutte le reti tecnologiche (vedi Tav.4 Schema Reti Tecnologiche) e si prevedono quindi i relativi allacci sulla Via Frua Medesima.

Quadro Economico di massima del rapporto Pubblico-Privato

Oneri di Urbanizzazione Primaria

MQ. 1.008,57 X H.MT.3.00 = Mc. 3.025,71

Mc. 3.025,71 x €.10,50 = **€. 31.769,95**

Oneri di Urbanizzazione Secondaria

MQ. 1.008,57 X H.MT.3.00 = Mc. 3.025,71

Mc. 3.025,71 x €.20,25 = **€. 61.270,62**

COSTO DI COSTRUZIONE INDICATIVO: €. 55.000,00

MONETIZZAZIONE STANDARD (SCHEDA AMBITO 3) – VEDI TAV.2

36 MQ. Ogni 100 Mq. Di SL Trasformata

Mq. 164,07/100mq. = 1,64

Mq. 36,00 x 1,64 = Mq. 59,04

50 MQ. Ogni 100 Mq. Di SL Residenziale

SL progetto (vedi Tav.3): 1.008,57

Mq. 1.008,57 - Mq. 164,07= Mq. 844,50

Mq. 844,50/100mq. = 8,445

Mq. 50,00 x 8,445 = Mq. 422,25

Mq. (59,04+422,25) x €/mq. 90,00 = **€. 43.316,10**

Importo Indicativo a beneficio del Comune €. 191.356,67

Mazzola Arch. Antonio

Guerriero Geom. Raffaella
