

COMUNE DI SARONNO

PROVINCIA DI VARESE

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Viale Lombardia 52/58

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER INSEDIAMENTO

MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

HERBIE 44 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Progetto Urbanistico:

Arch. Massimiliano Zuffi

Giugno 2020

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Indice

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

2.URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE

2.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.2 CALCOLO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

3.CONFORMITA' ALLE NORME SPECIALI

3.1 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SCARICHI FOGNATURE

3.2 ACCESSIBILITA' (SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE)

3.3 DISCIPLINA DEGLI ACCESSI E DELLA CIRCOLAZIONE

3.4 DATI ECONOMICI E FINANZIARI

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

1.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comparto risulta identificato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Saronno in ambito denominato “Piani Attuativi in corso di attuazione” all’interno dell’area del tessuto urbano consolidato. In particolare la porzione di immobile oggetto del presente piano è ricompresa in un più ampio compendio immobiliare che è stato oggetto del Piano di Lottizzazione di cui alla Convenzione del 27/07/2005 a rogito Notaio Chiambretti e successiva variante a rogito Notaio Colianni del 06.03.2018.

Le previsioni urbanistiche del suddetto Piano di Lottizzazione sono state completamente attuate ed il medesimo è stato prima d’ora concluso con il collaudo delle opere di urbanizzazione previste.

In attuazione del ripetuto Piano di Lottizzazione sono state dunque realizzate le seguenti SLP :

Commerciale non MSV : mq 1221,24

Commerciale MSV : mq 1259,29

Produttivo : mq 6402,14

Terziario : mq 1107,33

La Slp complessiva realizzata risulta pertanto pari a mq 9990,00

Per la edificazione realizzata sono stati asservite/cedute aree a standard per complessivi mq 8.169,14 di cui mq 3.220,00 destinati a parcheggi a fronte di un fabbisogno minimo di mq 2.788,87.

A seguito del completamento del PL la vigente normativa del PGT di Saronno, al comma 3 dell’art. 18 delle Norme tecniche del Piano delle Regole prevede : *”Le aree interessate da detti piani, vengono sottoposte al regime previsto per il tessuto urbano consolidato”*.

Ai sensi delle previsioni dell’art. 38 comma 1 : *“gli insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono ammessi nel tessuto urbano consolidato non soggetto a specifica disciplina ...omissis... con superficie di vendita anche superiore a mq 500 compresi in Piani Attuativi di cui all’art. 12 della L.R. 12/05 .. omissis”*.

Poiché il progetto in esame prevede la formazione di una nuova Media Struttura di Vendita, ricorrono le condizioni di cui all’art. 40 comma 2 delle sopra citate Norme Tecniche per cui : *“La nuova apertura, l’ampliamento o il trasferimento di Medie Strutture di Vendita deve essere prevista all’interno di Piani Attuativi così come definiti dall’art. 12 della L.R. 12/05”*.

Il Comparto al cui interno è collocato l'immobile si trova in posizione periferica tra la via Provinciale SP527 e la strada Comunale via Ungaretti.

L'accesso al medesimo risulta già correttamente garantito dal controviale a Viale Lombardia realizzato unitamente ad altre opere in attuazione al PL.



Fonte veduta aerea – www.googlemaps.it

1.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

L'intervento in progetto prevede il cambio di destinazione d'uso di una porzione di edificio esistente, attualmente a destinazione produttiva, in commerciale e la conseguente formazione di una Media Struttura di Vendita non alimentare che includerà anche la modesta porzione di fabbricato a destinazione commerciale già presente.

Non sono previsti ampliamenti di SLP rispetto alla consistenza attuale e neppure variazioni della sagoma e dei prospetti degli edifici.

Il progetto prevede che la superficie di vendita complessiva del comparto risulti inferiore a mq. 2.500,00 e che la superficie di vendita massima per l'unità oggetto di cambio di destinazione d'uso sia pari a mq. 1.364,40.

Il progetto ha esaminato le criticità urbane e della mobilità sovracomunale, verificando la trascurabilità degli effetti indotti dalla nuova MSV sul sistema viabilistico esistente, come meglio si

evince dallo studio viabilistico e di accessibilità allegato al progetto a cui si rimanda per ulteriori dettagli.

2. URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE

2.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il comparto ove è insediato l'edificio oggetto del presente intervento risulta già dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie alla realizzazione della nuova Media Struttura di Vendita e in particolare:

- nuova viabilità comunale di accesso dalla SP 527;
- area a parcheggi pubblico e di uso pubblico;
- aree a verde di quartiere;
- viabilità pedonale (marciapiedi e vialetti);
- nuova condotta acque nere;
- nuovo sistema di raccolta delle acque meteoriche e scarico piazzali;
- nuovo sistema di raccolta delle acque meteoriche da viabilità;
- illuminazione pubblica per parcheggi e viabilità interna;
- cabina trasformazione ENEL convenzionata;

Le suddette opere di urbanizzazione risultano meglio rappresentate nella tavola 11 allegata al presente progetto. Si precisa inoltre che tutti gli edifici del comparto sono allacciati alle utenze primarie per linee telefoniche, acquedotto pubblico, linee elettriche.

2.2 CALCOLO DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Con particolare riguardo alla normativa vigente, si è progettato un intervento urbanistico basato su questi elementi e destinazioni:

SLP edificata mq. 9.990,00 non oggetto di variazione da parte del progetto in esame e suddivisa come indicato di seguito :

- per attività produttive mq. 5.090,90
- per attività commerciali non MSV mq. 1.002,90
- per attività commerciali MSV mq. 2.788,87
- per attività terziarie mc. 1.107,33

Il conteggio della Aree a Standard pertinentenziali da individuare determinato come segue a norma del DM 1444/69 e smi, viene così articolato :

Produttivo mq. 5.090,90 x 20%	= mq. 1.018,18
Commerciale non MSV mq. 1.002,90 x 100%	= mq. 1.002,90
Commerciale MSV mq. 2.788,87 x 200%	= mq. 5.577,74
Terziario mq. 1.107,33 x 100%	= mq. 1.107,33
TOTALE	mq. 8.706,15

Poiché in attuazione al Piano di Lottizzazione appena concluso sono stati abbandonate/asservite aree per servizi pubblici per complessivi mq. 8.169,14 risulta necessario monetizzare la residua superficie pari a mq. 537,01 (8.706,15-8.169,14) mentre risulta già verificata la dotazione di parcheggi pubblici prevista dalla norma, il tutto come analiticamente indicato nella tavola 02 allegata al progetto.

3. CONFORMITA' ALLE NORME SPECIALI

3.1 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SCARICHI FOGNATURE

Gli immobili del complesso risultano allacciati alla rete dell'acquedotto comunale secondo le prescrizioni che l'Ente erogatore del servizio ha impartito.

L'apparato fognario esistente è costituito prevalentemente dall'allaccio del nuovo collettori fognario per le acque nere, al sistema comunale esistente, tramite cameretta di ispezione ed allacciamento al Collettore Comunale.

Per quanto attengono invece le acque meteoriche, e stradali e dei parcheggi, il sistema ha dorsale principale con caditoie in ghisa ed un sistema di condutture a caduta con pozzi di raccolta e perdenti localizzati secondo il progetto delle opere di urbanizzazione prima d'ora approvate e collaudate.

3.2 ACCESSIBILITA' (SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE)

Tutti gli spazi pubblici ed a uso pubblico risultano realizzati secondo le norme dell'accessibilità di cui alla L. 13/1989 e Legge Regionale 6/1989 e nel particolare si ha :

- marciapiedi al piano o comunque con raccordi di accesso aventi pendenza inferiore al 8%;
- adeguati spazi di sosta per autoveicoli di persone disabili;

3.3 DISCIPLINA DEGLI ACCESSI E DELLA CIRCOLAZIONE

Si fa espresso riferimento alla Tav. 11 per la verifica della viabilità esistente, del sistema degli accessi e della circolazione interna al comparto.

3.4 DATI ECONOMICI E FINANZIARI

Valutazione Economica Intervento a favore del Comune:

-Valore Aree monetizzate per infrastrutture (mq 537,01) = € 48.330,90

-Importo oneri concessori da incassare = € 102.604,53

-Contributo per il costo di costruzione stimato = € 65.562,00

VALORE PATRIMONIALE A FAVORE DEL COMUNE = € 216.497,43

Bovisio Masciago lì 03 Gennaio 2020