

PIANO ATTUATIVO

Via Montegrappa 16 – Saronno (VA)

RELAZIONE TECNICA



Il Progettista

Paleardi Arch. Mario

La Proprietà

Saronno Abita S.R.L.

RELAZIONE TECNICA PIANO ATTUATIVO VIA MONTE GRAPPA

Oggetto: Piano attuativo per realizzazione di edificio residenziale da realizzare in via Monte Grappa 16 – Saronno (VA) – TUC – art.17 PdR

Proprietà: Società “Saronno Abita S.R.L.” con sede in Via Brisa 32 Parabiago codice fiscale 10803070969 rappresentata dall’Amministratore Unico Sig. Brugnano Francesco nato a Varese il 03 Giugno 1977 residente a Paderno Dugnano (MI) Via Riboldi 204 C.F. BRG FNC 77H03 L682Q

Progettista: Paleardi Arch. Mario, con studio a Saronno (VA), in via Pasta, n.23, tel. 02.96704400 iscritto all’ordine degli Architetti della provincia di Varese al n. 1936.

Accertamento della proprietà

Il sottoscritto Paleardi Arch. Mario, su incarico della Società Saronno Abita S.R.L., ha redatto una proposta di piano attuativo, per la costruzione di edificio di civile abitazione in località Saronno, via Monte Grappa, sul lotto identificato catastalmente al foglio 12, mappali 632-633-634-635-765-769. La superficie reale territoriale, a seguito di misurazioni effettuate, risulta di 1196,83 mq (si veda Tav. 5/5).

Previsioni di Piano di Governo del Territorio e dati planivolumetrici

L’area oggetto di Piano Attuativo nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale in data 15/06/2013 con deliberazione n. 27, diventato efficace con pubblicazione sul B.U.R.L. n.41 del 9 Ottobre 2013, 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*
- *indice territoriale S.L.P. esistente incrementata del 50% (norme particolari scheda 3 Piano delle regole)*
- *altezza massima mt 20.*
- *R.C. = 40 % S.f. o esistente*

Dati di progetto

- *Superficie territoriale 1193,72 mq.*
- *Area da cedere per urbanizzazione primaria 25,76 mq*
- *Area da cedere per urbanizzazione secondaria 30,72 mq*
- *Superficie fondiaria 1137,24 mq*
- *Superficie lorda di pavimento max di progetto 786,43 mq*
- *Superficie coperta di progetto circa 204,80 mq < Sup. coperta max 536,38*
- *Superficie minima drenante richiesta 358,12 mq; superficie drenante realizzata circa 361,75 mq*
- *Sup. parcheggi Tognoli minima = 235,93 mq*
- *Sup. parcheggi Tognoli realizzata = circa 612,06 mq*
- *Sup. Standard richiesta: 36 mq ogni 100 di S.L.P. = 283,11 mq Scheda 3 PdR*
- *Sup. standard ceduta 30,72 mq*
- *Sup. standard da monetizzare 252,39 mq*
- *Parcheggio aggiuntivo 1 P.A. ogni 100 Slp = 7.86 arrotondato a 8 posti auto*
- *Realizzati su Via Monte Grappa n.4 posti auto, da monetizzare 4 posti auto da 12,5 mq per un totale di 50,00 mq.*
- *BAF raggiunto 0,336*

Descrizione dell'area circostante

Il progetto inerente il Piano Attuativo di Via Monte Grappa interessa un'area che si affaccia su via Monte Grappa; la superficie territoriale complessiva è di 1193,72 mq ed è attualmente inutilizzata e abbandonata, l'ultima attività conosciuta era una carrozzeria. Sul fondo insistono inoltre dei fabbricati accessori che, anche loro per vetustà, dovranno essere demoliti. I mappali interessati risultano essere il 632-633-634-635-765-769 del Fg. 12 - Sez. SA.

Dal punto di vista insediativo il tessuto circostante è caratterizzato sia da residenze di media-bassa densità che da edifici condominiali con altezza sino a sei piani fuori terra. Sono presenti discrete aree a verde e standard già attrezzate.

L'accessibilità veicolare avviene da Via Monte Grappa, strada comunale con calibro di mt. 8,00 circa, a senso unico nella direzione nord-sud.

Detta area è geograficamente ubicata in prossimità della struttura polifunzionale ex bocciodromo Pala EXBO, della piscina comunale e altri servizi comunali e si inserisce

in un contesto prevalentemente residenziale a seguito anche della dismissione della ditta Parma Antonio & Figli che occupava uno spazio rilevante nel quartiere.

Il lotto confina a est con un mappale sul quale sono edificate palazzine residenziali multipiano, a ovest lungo la via Monte Grappa sulla quale si affacciano villette mono e bifamiliari, palazzine residenziali multipiano e un'attività commerciale. A nord confina con una porzione di parco comunale attrezzato a verde (area cani), a sud con una villetta singola residenziale.

Obiettivi della progettazione

Il termine area dismessa definisce quegli spazi e quei contenitori che non sono più usati per le attività per le quali sono stati pensati e realizzati, e che sono in attesa di utilizzazioni.

Le aree dismesse non residenziali rappresentano un potenziale danno territoriale, sociale ed economico e possono costituire un pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale e per il contesto ambientale e urbanistico.

Gli obiettivi progettuali prevedono:

- una rigenerazione ambientale attraverso la demolizione di fabbricati fatiscenti con presenza di amianto che verrà rimosso e allontanato nel rispetto di quanto previsto in materia delle normative nazionali e regionali, l'introduzione di aree a verde a regime privato, attualmente non presente, nel limite del 30% del lotto come parametro di superficie drenante
- la nuova edificazione sarà costruita secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A
- il nuovo insediamento sarà realizzato secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico, verificando i parametri di legge sull'invarianza idraulica e idrologica vigenti al momento della presentazione del PdC.

In data 21 Dicembre 2018 è stato presentato il progetto operativo degli interventi di bonifica (Procedura semplificata ai sensi dell'art. 249 del D.Lgs 152/06 parte IV titolo V all. 4).

Il progetto prevede la riqualificazione dell'area e la sua trasformazione d'ambito mediante la demolizione dei capannoni industriali e relativi accessori e la costruzione di

nr. 1 edificio residenziale di sei piani fuori terra di 9 unità immobiliari mentre i box e le cantine pertinenziali verranno realizzate al piano interrato dell'edificio.

Verrà realizzato un parcheggio interno con accesso dalla Via Monte Grappa per n. 4 posti auto con la realizzazione anche di un marciapiede di 1.50 mt, a quota + 15 cm, di protezione per i pedoni. Tale marciapiede verrà realizzato indicativamente secondo computo metrico estimativo allegato e non verrà scomputato dagli oneri dovuti di urbanizzazione primaria.

Gli edifici in progetto saranno in classe energetica A; è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per alimentare le pompe di calore che serviranno per la produzione di acqua calda uso sanitario e impianto di riscaldamento, inoltre i pannelli fotovoltaici serviranno anche per la produzione di energia elettrica per le parti comuni da integrare alla rete nazionale.

I parametri edilizi saranno meglio identificati nel permesso di costruire che seguirà all'adozione del Piano di Lottizzazione così come sezioni e prospetti saranno specificati nell'istanza di permesso di costruire (cfr. Tav. 04/05 per sezioni schematiche di progetto e fascicolo allegato dei fotoinserti di progetto).

Tutti gli edifici saranno circondati da verde privato, che diviene fondamentale per rendere l'intero comparto ben relazionato con l'ambiente esistente. Il modello edilizio è contraddistinto dalla prevalenza delle superfici non coperte rispetto all'edificato, anche se le superfici coperte e le superfici drenanti potrebbero subire variazioni in fase di rilascio dei PDC sempre nel rispetto della normativa vigente.

Il verde privato consente una buona articolazione dell'intero comparto, in tal senso il verde favorisce una funzione dell'abitare meno chiusa nel singolo appartamento e più ricca di relazioni e di rapporti di solidarietà tra le persone, anche tra le diverse fasce di età.

Il verde privato, infatti, assume la stessa rilevanza di quello pubblico nella rete ecologica di una città e contribuisce in uguale misura a rendere l'intero progetto ben armonizzato con l'ambiente. Infatti, il verde privato riesce a svolgere in egual misura la funzione ecologica, di regolazione del microclima, di miglioramento della qualità dell'aria e consente di conservare la qualità ambientale del territorio. L'insieme degli ambiti verdi privati fornisce ai nuovi cittadini del quartiere una maggiore qualità e

caratterizzazione dell'abitare, con costi di gestione nulli per l'amministrazione comunale, rispetto a un orientamento progettuale di verde pubblico.

Le aree a verde di pertinenza dell'edificio è stata progettata in modo tale da garantire la massima continuità possibile rispetto alle altre analoghe esistenti nei lotti confinanti, circoscrivendo le pavimentazioni alle dimensioni minime per l'accesso ai diversi corpi edilizi, in modo da limitare la parcellizzazione delle superfici a verde.

Inoltre partendo da un luogo totalmente urbanizzato e impermeabile caratterizzato da una piccola superficie territoriale e la presenza di 2 capannoni industriali, si è raggiunto un BAF di 0,336 traguardo positivo per un'area nel tessuto urbano consolidato dalle dimensioni limitate.

Il verde urbano è una componente fondamentale per mantenere un ambiente sano e vitale in città: oltre a migliorare la qualità dell'aria e il microclima, offre riparo e distensione per i momenti di svago e contribuisce ad impreziosire il nuovo quartiere.

Impianti esterni ed allacci alle reti tecnologiche

L'area di progetto è servita da tutte le reti tecnologiche e se ne prevedono, quindi, i relativi allacci sulla Via Monte Grappa.

Saronno, Settembre 2019

IL PROGETTISTA