

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

Oggetto: Piano attuativo per la realizzazione di un edificio residenziale da realizzare in Via Randaccio 30 – 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: Borroni Giorgio, nato a Saronno (VA) il 8 Febbraio 1958 e residente a Saronno (Va) Via Prealpi. N.9 (codice fiscale: BRRGRG58B08I441C,)

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 3 mappali 99 .

La superficie reale dell'area risultante da rilievo celeri metrico risulta essere di mq.1162.87 (**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 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.5 e 5A Verifica Indici Urbanistici

- Superficie Territoriale mq. 1.162.87

- Superficie Fondiaria mq. 1.162.87
- Superficie Lorda max mq. 1.172.77 > 1.170.59 (progettuale)
- Superficie coperta (Rc) mq. 319.33 < 802,67 (esistente)
- Superficie minima drenante mq. 348,86 < 438.01(progettuale)
- Superficie parcheggi L.122/1989 mq. 351.17 < 553.74(progettuale)
- Scheda Ambito 3 NDP art.4 - comma 10 - numero posti auto 9.36<11(progettuale)
- NDP Art. 17- comma - 5 posti auto 11.70>1 (progettuale)
- Posti auto da monetizzare N. 10.70 x 12.5 = mq.133.75
- Superficie Standard Richiesta mq. 468.45(SL Trasformata 36%) + (SL Residenziale 50%)
- Superficie Standard in cessione mq. 0.00
- Superficie Standard da monetizzare mq. 468.45
- BAF raggiunto 0,261

Descrizione dell'area circostante

L'area oggetto del presente Piano Attuativo si configura come area parzialmente dismessa, occupata per circa il 70% da un edificio su due livelli, dove tutto il piano terra, praticamente in disuso, risulta adibito: in parte ad uso industriale/artigianale, in parte ad autorimessa ed in parte a deposito; il primo piano è adibito ad uso residenziale ed è attualmente occupato dalla proprietà in attesa di nuova sistemazione. In passato, nell'area si svolgeva l'attività di deposito di materiali per l'edilizia, ormai cessata da tempo.

L'accesso all'area avviene tramite tratto di strada privata da Via Randaccio, che sarà progettualmente mantenuta come accesso principale. E' presente un secondo accesso da Viale Prealpi; nel progetto anche questo accesso verrà mantenuto, ma sarà utilizzato solo a senso unico di sola entrata o sola uscita(a discrezione delle autorità competenti) allo scopo di favorire la viabilità interna , nel contempo, non aggravare la viabilità di Viale Prealpi

Da punto di vista insediativo il tessuto circostante è molto variegato: caratterizzato, nelle immediate vicinanze da edifici fatiscenti, in parte residenziali ed in parte a destinazione artigianale, principalmente sui fronti est e sud.

Sul fronte sud , la programmazione urbanistica del PGT vigente prevede la rivisitazione dell'area compresa tra Via Randaccio e la strada privata tramite l'opzione ATUb 10, con l'obiettivo di una rigenerazione ambientale che sia un mix tra residenza, commercio di vicinato ecc.

Sui restanti fronti e nelle immediate vicinanze, solo edifici residenziali che variano in altezza dai due ai sei piani (H max ml. 24/25).

Geograficamente l'area è ubicata in zona semi centrale, a ridosso della zona di prima espansione storica ; la zona è dotata di servizi : Istituto Prealpi a ml. 200, una media struttura commerciale di recente apertura (Penny) a ml. 300,00 e non ultimo "Parco degli Alpini a ml. 50.

Il contesto circostante si identifica quindi come area altamente Residenziale

Obiettivi della progettazione

L'area in questione è stata edificata a partire dei primi anni venti del secolo scorso, per gestire un'attività artigiano-commerciale, poi ampliata negli anni successivi, in una zona all'epoca periferica.

Attualmente, come conferma il piano di trasformazione urbana ATU10b adiacente, individuato su un'area a destinazione artigianale/industriale, da tempo inutilizzata, l'area oggetto della presente è inserita indubbiamente in un contesto a vocazione residenziale, avendo cessato da tempo la sua funzione originaria.

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 A4)
- L'introduzione di spazi a verde o comunque drenanti superiori al limite minimo del 30% della superficie del lotto, anche in considerazione che attualmente l'area è occupata per circa il 70% dagli edifici esistenti e che la superficie residuale drenante, tolti gli spazi di manovra, si riduce a poche decine di mq.
- 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 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 centralmente rispetto il perimetro dell'area, nel rispetto delle distanze previste dalle NDP. Il fabbricato si eleverà per un'altezza ampiamente contenuta nell'altezza limite di ml. 25 e sarà composto da n.11 unità abitative, oltre ad autorimesse e cantine pertinenziali al piano interrato e, nel limite del possibile di posti auto al piano terra.

4. Al piano terra, che sarà realizzato in parte in modalità “pilotis”, sarà presente un’unità abitativa, l’ingresso pedonale, gli ingressi carrai, a servizio sia ai posti auto (Zona pilotis), che allo scivolo di accesso alle autorimesse poste al piano interrato.
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 abbondantemente il limite minimo del 30% normato di drenante rispetto la superficie del lotto (in progetto 37.66%). 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 in apposite zone al piano terra di fioriere con vegetazione senza alcun legame con il suolo sottostante e di spessore maggiore di cm. 80 ed altre, sopra il solaio dell’interrato, di spessore inferiore ai cm. 80. (BAF in progetto 0.261)
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 Randaccio.

Quadro Economico di massima del rapporto Pubblico-Privato.

Oneri di Urbanizzazione Primaria

MQ. 1.170.59 X H.MT.3.00 = Mc. 3.511.77

Mc. 3.511.77 x €.10,50 = **€. 36.873.58**

Oneri di Urbanizzazione Secondaria

MQ. 1.170.59 X H.MT.3.00 = Mc. 3.511.77

Mc. 3.511.77 x €.20,25 = **€. 71.113.33**

COSTO DI COSTRUZIONE INDICATIVO: €. 69.000,00

MONETIZZAZIONE STANDARD (SCHEDA AMBITO 3)

Residenziale

Mc. 991,22/3 = SL mq. 330,40

Superficie a standard (50% SL)

Mq. 330,40 x 50% = mq. 165.20

Trasformata

mc. 2527,11/3 = SL mq. 842.37

Superficie Standard (36% SL)

Mq. 842.37 x 36% = mq. 303.25

= mq. 468.45

Mq. 468.45 x €. 90,00 = **€. 42.160,50**

Posti auto da monetizzare

mq. 133.75 x €. 90.00 = **€. 12.037.50**

Importo Indicativo a beneficio del Comune €. 231.184.91

Saronno, 14 Giugno 2023

Il Tecnico Relatore

Mazzola Arch. Antonio
