

# RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Oggetto: **PIANO DI RECUPERO VIA RANDACCIO 30 - ADOZIONE -**

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.

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.

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

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 demolizione e ricostruzione di un edificio residenziale/artigianale sito in Via Randaccio n. 30, urbanisticamente ricompreso nel "Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina".
2. il recupero del volume geometrico dell'edificio residenziale e del cambio d'uso dell'edificio industriale/artigianale (SL incrementata del 50%).
3. l'edificio insiste su un'area con superficie fondiaria di mq 1.172,77, ed la volumetria costruita in progetto è pari a mc. 3.511,77.
4. l'edificio residenziale che si posizionerà centralmente rispetto al 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.

5. 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.

## STATO DI FATTO

Superficie edificabile (SL)	mq	1.172,77
Superficie coperta	mq	802,67
Superficie drenante	mq	0

## PROGETTO

Area edificabile (= s.t. = s.f.)	mq	1.172,77
Superficie coperta (s.c.)	mq	319,33
Superficie drenante richiesta (30% s.f.)	mq	348,36
Superficie drenante in progetto	mq	438,01
Volume residenza	mc	3.511,77
Area per parcheggi privati pertinenziali minima (L. 122)	mq	351,17
Area per parcheggi privati pertinenziali realizzata	mq	553,74
Area per standard urbanistici richiesta (art. 17)	mq	468,45
Aree per standard urbanistici reperita (1)	mq	0

Note : La proposta di PR non prevede cessioni e/o asservimenti di aree a favore del patrimonio pubblico. La monetizzazione di tali mancate cessioni è comunque ammessa dal PdR.

### - Elementi economici

Oneri per urbanizzazione primaria

(Volume residenziale) 3.511,77 mc x 10,50 €/mc = € 36.873,58

Oneri per urbanizzazione secondaria

(Volume residenziale) 3.511,77 mc x 20,25 €/mc = € 71.113,33

Totale oneri di urbanizzazione da versare = € 107.986,01

Contributo relativo al costo di costruzione

Da quantificare al rilascio dei permessi di costruire

Monetizzazione di aree per soddisfacimento degli standard urbanistici

468,45 mq x 90,00 €/mq = € 42.160,50

Onere aggiuntivo parcheggi

N° posti auto richiesti = SLP di progetto mq 1.170,59/100 = 11,70 posti auto

N° posti auto realizzati = 1

N° posti da monetizzare 10,70 p.a. x 12,5 mq = 133,75 x € 90,00 = € 12.037,50

Dipartimento Pianificazione – Nucleo Governo del Territorio - Arch. Eriberto Sala  
Saronno – 8 Marzo 2024