

RELAZIONE TECNICA PIANO ATTUATIVO DI VIA MONTE GRAPPA N°21

OGGETTO: Piano attuativo per la realizzazione di un edificio residenziale in Via Monte Grappa n° 21 - Saronno (VA) - TUC – art. 17 PdR, Variante di Piano del vigente PGT, approvata dal C.C. in data 30/04/2020 n.17, diventato efficace con pubblicazione sul B.U.R.L. n.33 del 12/08/2020.

PROPRIETA': Busnelli Gian Luigi (C.F. BSNGLG44P13I441V), nato a Saronno il 13/09/1944, residente in Via G. Ferraris n° 8, Saronno (VA), 21047
Busnelli Antonio (C.F. BSNTN47M17I441V), nato a Saronno il 17/08/1947, residente in Via Monte Grappa n° 15, Saronno (VA), 21047
Busnelli Giancarlo (C.F. BSNGCR49P21I441G), nato a Saronno il 21/09/1949, residente in Via Monte Grappa n° 15, Saronno (VA), 21047
(si veda ALLEGATO A: documenti d'identità dei proprietari e ALLEGATO B: titoli di proprietà)

PROGETTISTA: Arch. Gianni Achille Maria (C.F. GNNCLL84E14F205A), con studio in Saronno (VA) in Via Don Luigi Monza 13/B, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Varese con n° 2961

Identificazione catastale dell'area

L'area oggetto della proposta del presente Piano Attuativo è identificata catastalmente alla sezione SA, foglio n.12 mappale n. 597, di mq catastali 1830,00. Su di essa insistono alcuni immobili distinti al Nuovo catasto Edilizio Urbano di Varese come segue:

• sez. SA	Fog. n. 12	mapp. n° 597	sub. 1	cat. D/7
• sez. SA	Fog. n. 12	mapp. n° 597	sub. 2	cat. D/7
• sez. SA	Fog. n. 12	mapp. n° 597	sub. 3	cat. D/8
• sez. SA	Fog. n. 12	mapp. n° 597	sub. 501	cat. C/6

(si veda ALLEGATO C: visure e schede catastali)

La superficie reale territoriale dell'area, a seguito di misurazioni effettuate, risulta essere di mq 1788,62. (si veda Tav. 6_ PROGETTO_ Verifica indici urbanistici e schema reti tecnologiche).

Previsioni di Piano del 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.17, 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 PdR)
- IC 40% o esistente
- IF 0,40 mq/mq o esistente
- H max 25,00 ml
- Norme particolari: edifici non residenziali SL incrementata del 50%

Analizzando gli elaborati del PGT vigente emerge che l'area d'intervento risulta non essere caratterizzata da particolari vincoli.

Si osserva la presenza lungo la via Monte Grappa di un metanodotto e della sua fascia di rispetto, ma trattasi di un vincolo da considerarsi marginale in quanto l'area dell'intervento si trova al di fuori.

Secondo l'indagine geologica di corredo al PGT, l'area dell'intervento ricade nella classe di fattibilità geologica "2b – Fattibilità con modeste limitazioni", limitazioni legate alle caratteristiche portanti del terreno e alla salvaguardia dell'acquifero libero, sono ammissibili qualunque tipologia di azione edificatoria.

In ambito paesaggistico il PGT indica l'area in oggetto caratterizzata da una bassa sensibilità paesaggistica e non si rileva la presenza di elementi ambientali di rilievo.

(si veda Tav.1 ESTRATTI - estratto di PGT, estratto di mappa, estratto di piano dei servizi, estratto di individuazione dei vincoli, estratto di sensibilità paesaggistica, estratto di fattibilità geologica)

Dati di progetto – Tav. Verifica Indici Urbanistici

- Superficie Territoriale mq 1788,62
- Superficie Fondiaria mq 1788,62
- Superficie lorda progettuale mq 1244,03 < 1244,07 (SL max P.A.)
- Superficie coperta SCOP di progetto mq 420,05 < superficie coperta max mq 715,45 e < Superficie coperta esistente mq 858,50
- Superficie minima drenante richiesta mq 536,60 < superficie drenante di progetto mq 653,52
- BAF raggiunto 0,47
- Superficie parcheggi L.122/89 minima mq 373,21 < superficie parcheggi L. 122/89 di progetto mq 548,38
- Dotazione di aree a parcheggio ulteriore rispetto a quanto richiesto dalla L.122/89 (10% della SL): n.10 posti auto. Reperiti da progetto n.9 posti auto all'esterno, n.1 posto auto al piano interrato
- Superficie standard richiesta da monetizzare (36 mq ogni 100 mq di SL): mq 447,85
- Parcheggi aggiuntivi (1 posto auto ogni 100 mq di SL): 12,44 arrotondato a 13 posti auto. Realizzati n. 6 posti auto su Via Monte Grappa, da monetizzare n. 7 posti auto da 12,5 mq per un totale di mq 87,50.

(si veda Tav. 6_ PROGETTO_ Verifica indici urbanistici e schema reti tecnologiche).

Descrizione dell'area circostante

L'area oggetto del presente Piano Attuativo si trova nella parte sud-est del Comune di Saronno, nelle vicinanze del centro storico e di alcune strutture comunali quali la struttura polifunzionale dell'ex bocciodromo Pala EXBO e la sede dell'Agenzia delle Entrate, ed è una zona con tessuto prevalentemente residenziale, anche a seguito della dismissione della ditta Parma Antonio & Figli che occupava uno spazio rilevante nel quartiere e oggetto di un prossimo piano attuativo.

Dal punto di vista insediativo il tessuto circostante è caratterizzato sia da edifici condominiali pluripiano con altezza sino a sette piani fuori terra sia da edifici di media-bassa densità, dalla presenza di una scuola materna nelle immediate vicinanze e di alcune aree a verde già attrezzate.

L'area oggetto del piano si affaccia su Via Monte Grappa si presenta come un'area dismessa sulla quale attualmente insistono due fabbricati e un box: uno a destinazione industriale (categoria D/7, con due subalterni), uno commerciale (categoria D/8), ex Eurospin, e un box. Questi immobili attualmente risultano inutilizzati.

L'accesso all'area avviene da Via Monte Grappa, una strada comunale di calibro di circa otto metri a senso unico di marcia nella direzione nord-sud, posta sul lato est del lotto in corrispondenza di un terreno ad oggi non edificato (porzione del futuro piano attuativo in variante al PGT ambito atuab7 (ex-parma via Marconi)).

Ad ovest il lotto confina con la Scuola Materna Monte Santo, a nord con una villa indipendente e una bifamiliare e, a sud, con un mappale sul quale sono edificate delle palazzine residenziali multipiano di sette piani fuori terra.

(si veda tavola 2_STATO DI FATTO: planimetria generale, rilievo fotografico e Tav.3_STATO DI FATTO - Piante, prospetti, sezioni; dimostrazione SL e SCOP (Superficie coperta esistente)).

Indagine ambientale

In data 3 novembre 2021 è stata eseguita un'indagine ambientale in autonomia presso l'area oggetto del piano che ha evidenziato la non contaminazione dell'area escludendo quindi la necessità di alcun intervento di caratterizzazione ai sensi dell'art.242 del D.Lgs 152/2006.

L'ARPA in data 29.4.2022 prende atto delle risultanze dell'indagine ambientale così come il Comune di Saronno prende atto delle risultanze e delle indicazioni dell'ARPA raccomandando la proprietà, ove nel corso degli interventi si dovessero evidenziare eventuali criticità, correlabili all'uso pregresso del suolo e del sottosuolo, a farle presenti al fine di avviare apposita procedura ai sensi dell'art. 242 D.Lgs152/06.

(si veda Allegato D: indagine ambientale e risposte di ARPA e del Comune)

Obiettivi della progettazione

L'area oggetto del Piano si può considerare come un'area a tutti gli effetti dismessa in quanto al momento i fabbricati esistenti sono dei contenitori vuoti non più usati per le attività per cui sono stati pensati e realizzati e pertanto rappresenta di per sé un possibile danno territoriale, sociale, ed economico che può costituire, rimanendo inutilizzata, anche un pericolo per la sicurezza urbana e per il contesto ambientale e urbanistico. La trasformazione di quest'area contribuirà a un processo di rigenerazione urbana già in atto.

Gli obiettivi del piano sono sicuramente quelli di:

- riqualificare l'area attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti.
- realizzare un edificio residenziale ad alta prestazione energetica (edificio in classe A)
- inserire l'edificio all'interno di spazi verdi drenanti al momento pressoché inesistenti rispettando ampiamente il limite minimo del 30% della superficie del lotto
- realizzare un nuovo edificio con i 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.
- arretrare la recinzione su via Monte Grappa di 5 mt in modo da creare una "linearità" con i parcheggi del condominio adiacente posto a sud.

Il progetto, quindi, prevede una rigenerazione ambientale dell'area attraverso la completa demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di un nuovo edificio residenziale di sette piani fuori terra per un'altezza massima di 25 mt. Questo sarà possibile grazie all'applicazione della normativa particolare che prevede la possibilità di incrementare la SL esistente del 50% nel caso in cui gli edifici esistenti siano a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale.

La SL dei fabbricati esistenti (escluso il box) è pari a mq 829,30. Applicando la normativa particolare la SL massima di progetto da realizzare è pari a mq. 1244,07. Il progetto prevede una SL pari a mq 1244,03 per una volumetria pari a 3.732,09 mc

L'edificio in progetto sarà composto da dodici unità immobiliari residenziali di tagli differenti (trilocali e quadrilocali) oltre ad autorimesse, cantine pertinenziali e vani tecnici disposti al piano interrato.

(Si veda Tav. 5_ PROGETTO_ Prospetti)

Il nuovo edificio sarà inserito all'interno del lotto in una posizione lievemente arretrata verso il confine ovest in modo da garantire un maggiore "respiro" sul fronte strada. (Si veda Tav. 4_PROGETTO _ Planimetria generale, sistemazioni esterne, pavimentazioni e piantumazioni; sezioni ambientali e allineamenti).

L'ingresso pedonale sarà previsto da Via Monte Grappa, come quello carraio, ma l'intento progettuale sarà quello di posizionarli il più possibile distanti tra loro per una migliore percezione compositiva del fronte stradale e per garantire la sicurezza dei fruitori e dei passanti.

La scelta di arretrare la recinzione su Via Monte Grappa permetterà la realizzazione di sei parcheggi esterni ad uso privato disposti perpendicolarmente alla via in allineamento con i parcheggi del condominio adiacente. In corrispondenza di essi sarà prevista un'aiuola in grado di ospitare alberature di piccolo fusto che ne garantiranno l'ombreggiamento oltre che avere una funzione di cortina verde tra gli spazi esterni e la parte privata condominiale. Oltre a questi, sarà realizzato un parcheggio interno per nove posti auto privati.

L'intero edificio a piano terra sarà inserito in un'area a verde, in parte privata e in parte condominiale. La maggior parte di essa sarà drenante e le porzioni a verde previste sopra il piano interrato saranno realizzate garantendo uno spessore di almeno 80 cm di terra. Le pavimentazioni delle aree esterne scoperte saranno realizzate con materiali drenanti di tipo DRENATECH o betonelle autobloccanti drenanti al 100%.

Il percorso pedonale d'ingresso sarà inserito nel verde, caratterizzato da essenze vegetali capaci di valorizzare esteticamente l'insieme al fine di ottenere un aspetto

paesaggisticamente gradevole, e approderà alla porzione coperta su pilotis, su cui si affacceranno il locale ricovero biciclette, passeggi, etc. e l'atrio d'ingresso.

Il verde, oggi pressoché inesistente, diventerà una parte rilevante del progetto e sarà presente sia nelle aree dedicate a giardino sia come elemento caratterizzante del fabbricato.

Partendo da un luogo totalmente urbanizzato e impermeabile caratterizzato da una piccola superficie territoriale e la presenza di 2 capannoni e un box si è riusciti a raggiungere un BAF pari a 0,47, traguardo positivo per un'area nel tessuto urbano dalle dimensioni limitate.

(si veda Tav. 6_ PROGETTO_ Verifica indici urbanistici e schema reti tecnologiche).

L'edificio si svilupperà come un corpo unico caratterizzato da due altezze differenti con la porzione più bassa verso via Monte Grappa.

Il volume architettonico presenterà forme geometriche nette e armonie moderne. Il prospetto che insisterà sul versante esposto a nord si distinguerà dagli altri presentandosi con un'immagine più lineare essendo dotato di minor aperture.

Gli altri prospetti, più ariosi, saranno caratterizzati da una serie di terrazzi coperti e non, studiati con accorgimenti per proteggerli dai raggi solari estivi e garantire una privacy tra i vari appartamenti.

Sul prospetto sud il reticolo dei pilastri scandirà un disegno geometrico regolare movimentato da una serie di frangisole, disposti in modo da disegnare la facciata con un gioco di pieni e vuoti.

Quest'ultimi svolgeranno contemporaneamente una funzione di ombreggiamento, estetica e, non meno importante, di supporto per piante rampicanti. Gli ambienti esterni diventeranno un tratto caratteristico e iconico della residenza.

Le ampie vetrate che caratterizzeranno le zone giorno creeranno un'ottima permeabilità tra la parte abitata interna e quella esterna realizzando degli spazi comodi e accoglienti in cui poter godere una migliore qualità dell'abitare.

I terrazzi saranno tutti allestiti con fioriere di diversa misura atte ad ospitare diverse essenze arboree con l'intento di migliorare l'ombreggiamento, quindi il microclima e, per quanto possibile, la biodiversità.

(Si veda Tav. 5_ PROGETTO_ Prospetti)

L'edificio avrà una struttura in cemento armato con muri perimetrali in laterizio e partizioni interne a secco.

Sui prospetti si alterneranno porzioni finite con sistema a cappotto e finitura con ciclo cappotto effetto intonaco a porzioni rivestite con lastre in grès porcellanato di grande formato fissate con sistema meccanico in facciata ventilata.

Dal punto di vista cromatico si prediligeranno tonalità termoriflettenti chiare e calde che richiameranno i colori delle terre.

In alcune porzioni prospettiche alcuni gruppi di finestre saranno caratterizzate da porte finestre con parapetto in ferro verniciato per delineare un più armonioso disegno di facciata.

Le porzioni sfondate avranno, invece, tonalità lievemente più scure.

Le ringhiere dei terrazzi saranno in ferro verniciato e presenteranno linee estremamente pulite composte da piatti perimetrali con interposti tondini verticali scansiti da un passo irregolare.

I plafoni dei terrazzi saranno dotati di illuminazione ad incasso.

La copertura piana sarà pensata per ospitare gli impianti tecnologici e l'impianto fotovoltaico.

L'installazione di pannelli fotovoltaici sarà prevista per alimentare le pompe di calore autonome per i singoli appartamenti che serviranno per la produzione di acqua calda e per l'impianto di riscaldamento. I pannelli fotovoltaici inoltre contribuiranno alla produzione di energia elettrica delle parti comuni a integrazione della rete elettrica nazionale.

(si veda tavola 7_ PROGETTO: fotoinserimenti e viste).

Impianti esterni ed allacci alle reti tecnologiche

L'area oggetto di Piano Attuativo è servita da tutte le opere di urbanizzazione necessarie per attivare l'intervento proposto, quali: acquedotto, condotta fognaria, linee elettriche, rete delle telecomunicazioni. Pertanto, a conclusione dell'opera si dovranno realizzare gli allacciamenti per l'attivazione del servizio da Via Monte Grappa, senza la necessità di ricorrere ad opere di potenziamento della rete infrastrutturale esistente, idonea a supportare il carico aggiunto dal nuovo insediamento.

(si veda Tav. 6_ PROGETTO_ Verifica indici urbanistici e schema reti tecnologiche).

Quadro economico di massima del rapporto Pubblico-Privato

Oneri di urbanizzazione primaria

Mq. 1244,03 x H. mt. 3,00 = Mc. 3732,09

Mc. 3732,09 x € 10,50 =

€ 39.186,94

Oneri di urbanizzazione Secondaria

Mq. 1244,03 x H. mt. 3,00 = Mc. 3732,09

Mc. 3732,09 x € 20,25 =

€ 75.574,82

COSTO DI COSTRUZIONE INDICATIVO

€ 70.000,00

MONETIZZAZIONE STANDARD (SCHEDA AMBITO 3)

36 Mq. ogni 100 Mq. di SL trasformata

Mq. 1244,03/100 Mq. = 12,44

Mq. 36 x 12,44 = Mq. 447,85

Mq. 447,85 x €/mq 90,00 =

€ 40.306,50

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

1 posto auto ogni 100 Mq. di SL

Mq. 1244,03/100 Mq. = 12,44 arrotondato a 13 posti auto

Realizzati n° 6 posti auto su Via Monte Grappa

Da monetizzare n° 7 posti auto da Mq12,50

7 x Mq.12,5 = Mq. 87,50

Mq. 87,50 x €/mq 90,00 =

€ 7.875,00

Importo indicativo a beneficio del Comune

€ 232.943,26

Saronno, marzo 2023

Il Tecnico incaricato

Arch. Achille Maria GIANNI

