

Saronno, 27.09.2019

Piazza della Repubblica,7
21047 Saronno (VA)
P.I. 00217130129
Tel. +39 02-967101 Fax +39.02-96701389
PEC comunesaronno@secmail.it

**OGGETTO: Piano di Recupero depositato in data 06.05.2019 n. prot. 14686.
Intervento di ristrutturazione mediante sostituzione edilizia per realizzazione di edificio
a destinazione residenziale sito in via Genova n. 14 e n. 18, Saronno (VA)**

**RISCONTRO A VS RICHIESTA DI MODIFICHE/INTEGRAZIONI
PERVENUTA CON VS. COMUNICAZIONE DEL 21.06.2019 N. PROT. 20828**

Spettabile Ufficio Tecnico,

si riscontra qui di seguito alla Vostra comunicazione prot. 020828 del 21/06/2019 Tit. 06 Cla 02 Fasc. 0/:

1. Si allega nuova tavola 07, che annulla e sostituisce la tavola 07 in quanto la stessa, come da Voi evidenziato, presentava un refuso sulla misura della verifica delle Legge Tognoli.
Si allegano altresì tavole 04, 09, 11, 14, Schema di Convenzione e Relazione Tecnica che annullano e sostituiscono quelle protocollate in data 06/05/2019 in quanto da considerarsi superate.
2. Per quanto concerne la superficie drenante, l'intervento in oggetto non peggiora la permeabilità del lotto rispetto allo stato di fatto. Vedasi a tal fine il "Report delle indagini preliminari ambientali" a firma Dott. Geol. Claudio Franzosi, trasmessa via PEC al Comune di Saronno addì 07 maggio 2019. Si allega stralcio del suddetto Report (ovvero le pagg. 7-10-12), con evidenziati in giallo i passi maggiormente utili, ad esempio a pag.12: "In tutti i sondaggi effettuati è stato rilevato un orizzonte decimetrico di pavimentazione, in cls o lapidea con sottofondo strutturale di inerti."
Lo stato attuale è quindi costituito da corti interamente pavimentate (oggi in parte infestate da erbacce) e quindi non drenanti, dotate infatti di tombature per la raccolta e dispersione delle acque pluviali e/o reflue nel suolo.
Il progetto ripropone quindi la medesima superficie drenante dello stato di fatto, dove essa è pari a zero.
3. La Convenzione con la proprietà confinante lato Sud viene allegata alla presente.

Il progetto delle Opere di Urbanizzazione proposte a scomputo oneri, a firma 2B PROGETTI Studio Tecnico, viene allegato alla presente, e consiste in:

- **TAV 01:** STATO ATTUALE
planimetria generale
- **TAV 02:** STATO FINALE
planimetria generale 2
- **TAV 03:** STATO FINALE
planimetria generale 1
- **TAV 04:** STATO FINALE
poligoni 1
- **TAV A1:** CALCOLI PLANIMETRICI
- **TAV A2:** COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

4. L'indagine Preliminare Ambientale relativa all'area è stata protocollata in data 08.05.2019 con Prot. 14917. Si attenderà l'avallo degli Enti Competenti prima di dare atto agli interventi previsti.
5. Si allega testo della Convenzione con le revisioni richieste dalla vostra comunicazione.
6. A migliore illustrazione dell'altezza dell'edificio:
 - a. Si rimanda alla definizione edilizia di altezza di cui all'art. 4 c.2 delle NTA del Piano delle Regole: "*H = Altezza - È la distanza intercorrente tra la quota media del marciapiede esistente o, in assenza, del colmo stradale, e la quota relativa all'intradosso della soletta a copertura del vano abitabile più alto. Per i solai inclinati si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura*".
 - b. si riporta immagine del prospetto Sud dell'edificio (foto 1), dalla quale si evince che l'Altezza dell'edificio è pari a 25,04 m;



FOTO 1

- il limite di altezza previsto dall'intervento di Piano Attuativo è individuato all'art. 27, c.3, lettera b) delle NTA del Piano delle Regole, che cita: *"Per interventi di sostituzione edilizia, ampliamento, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici posti nelle vicinanze."*
- si riporta quindi di seguito uno stralcio dell'aerofotogrammetrico comunale (foto 2) in cui sono evidenziati gli edifici posti nelle vicinanze di altezza simile o maggiore rispetto all'Altezza dell'edificio di progetto, garantendo così il rispetto della normativa del PGT.



FOTO 2

7. In merito alle condizioni indicate nel verbale n. 480 della Commissione Paesaggio tenutasi in data 11 Giugno 2019:
- In fase di redazione del progetto che sarà oggetto di richiesta di Permesso di Costruire, si provvederà ad allineare la quota di gronda in continuità con il fabbricato più alto, posto a Nord;
 - Si è provveduto a verificare la proiezione dei coni d'ombra rispetto ai fabbricati circostanti. Non trovando un chiaro riferimento al calcolo del cono d'ombra nel R.L.I., si è assunto come metodo di riferimento la normativa vigente nel R.E. del Comune di Milano, all'art. 86 c.4: *"Qualora i nuovi volumi in progetto siano antistanti ad un fronte finestrato esistente, indipendentemente dalla destinazione d'uso del locale frontistante, dovrà essere soddisfatta la seguente verifica grafica: una semiretta condotta sul piano perpendicolare alla facciata dell'edificio preesistente, in corrispondenza con l'asse della veduta posta nella posizione più bassa ed inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale in cui è ubicata la veduta, a partire dall'intersezione tra questo e la parete esterna del fabbricato, dovrà risultare esterna all'ingombro fisico dei nuovi volumi."*

Per migliore specifica si allega a tale comunicazione l'elaborato *Verifica coni d'ombra*.

- c. Si allegano al Piano di Recupero, e si includono di conseguenza negli elenchi elaborati, le **NTA Speciali di Piano** volte a definire materiali, tipologie di tintura ed eventuali possibilità di modifica in sagoma e volumetria totale del fabbricato.

Saronno, 27.09.2019

Arch. Iliaria Nava





STUDIO FRANZOSI

AUDIT E PROGETTAZIONE AMBIENTALE
GEOTECNICA PER L'EDILIZIA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

IMMOBILIARE AZZURRA S.r.l.
P.zza Volontari Libertà 5/a, Cantù (CO)
C.F. e P.Iva 01487460139

REPORT DELLE INDAGINI AMBIENTALI PRELIMINARI

SITO DI VIA GENOVA 12-22 IN COMUNE DI SARONNO (VA)
(Foglio 11, mappali 239-240-241-244-245)

Committente: IMMOBILIARE AZZURRA S.R.L., P.ZZA VOLONTARI LIBERTÀ 5/A, CANTÙ (CO) C.F. E P.IVA 01487460139			
Oggetto: REPORT DELLE INDAGINI AMBIENTALI PRELIMINARI		Data luglio '18	
SITO DI VIA GENOVA 14-18 IN COMUNE DI SARONNO (VA) (Foglio 11, mappali 239-240-241-244-245)		aggiornamento	
Consegna: via mail: luca.labita@gmail.com via mail: vinvolpi@tovoass.it		n. disegno	
Disegnatore G.F.	Geol. senior C.F.	Ing. collab. G.F.	Rif. 5218

Ufficio: Via Vittorio Veneto 3 – 20019 Settimo Milanese (MI)

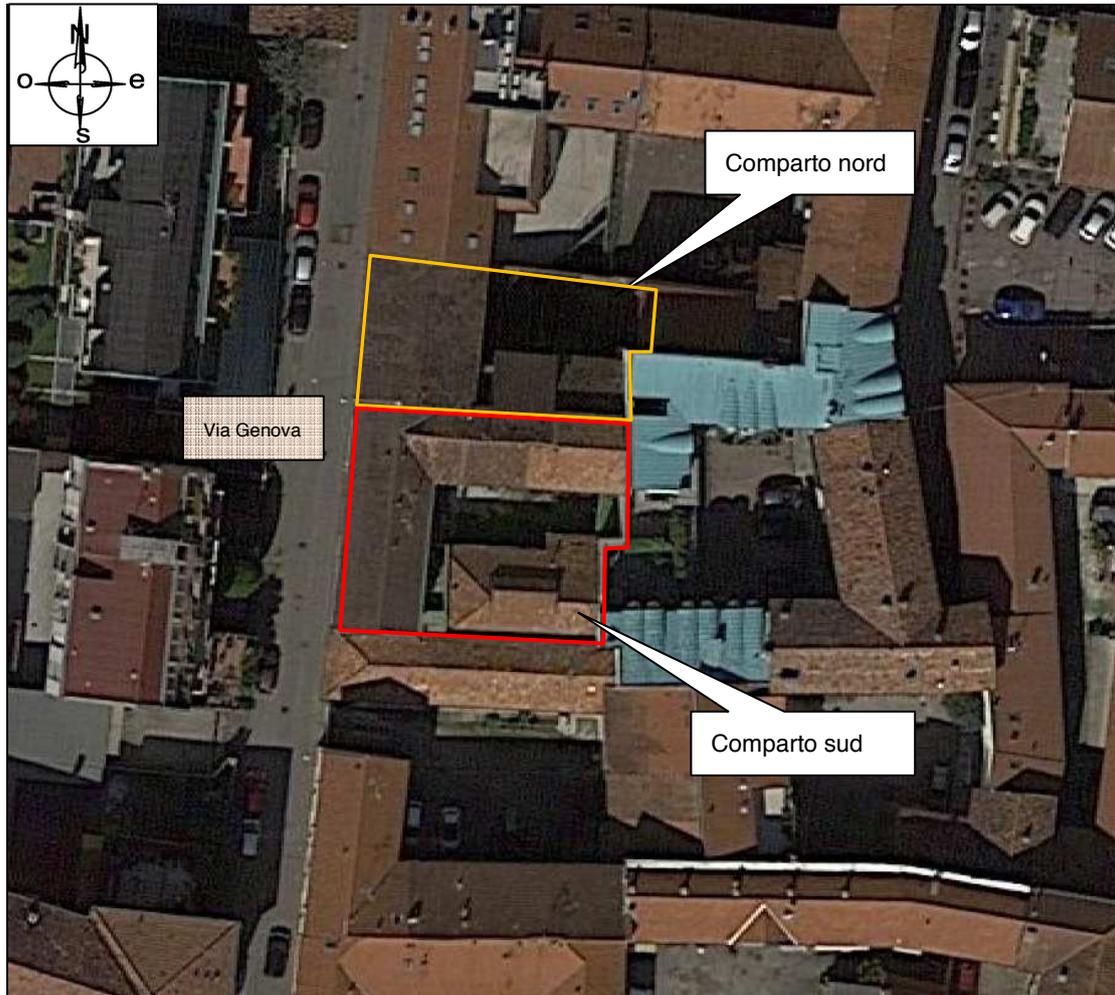
tel. 0233514389 e-mail studiofranzosi@tin.it pec studiofranzosi@legpec.it

Sede legale: via Carlo d'Adda 4/4 – 20019 Settimo Milanese (MI) - c.f. FRN CLD 62P02 F205D - p .I.V.A. 09882570154

4. Stato di fatto e uso pregresso del sito

I due comparti costituenti l'area d'indagine (Comparto nord e Comparto sud) si sviluppano con superfici rispettivamente di circa 280 mq e 450 mq, e sono costituiti da case di ringhiera oggi disabitate. All'interno dei fabbricati prevaleva la destinazione d'uso residenziale, fatta eccezione per alcune unità ad uso commerciale, laboratorio/artigianale e magazzino/deposito.

Figura 5: immagine da satellite (Google Heart)



In particolare:

- **il comparto nord** è costituito da due fabbricati a tre piani fuori terra, che si sviluppano lungo la via Genova (Figura 6) ed il lato meridionale, e da un cortile interno (Figura 8). Tutti i fabbricati erano ad uso residenziale, ad eccezione del locale a piano terra fronte strada, che ospitava la Amodeo Moto, attività di vendita e riparazione di cicli e motocicli (Figura 7).

Nel cortile, con pavimentazione lapidea, è stata rilevata la presenza di due tombinature per la raccolta e dispersione delle acque pluviali e/o reflue nel suolo.

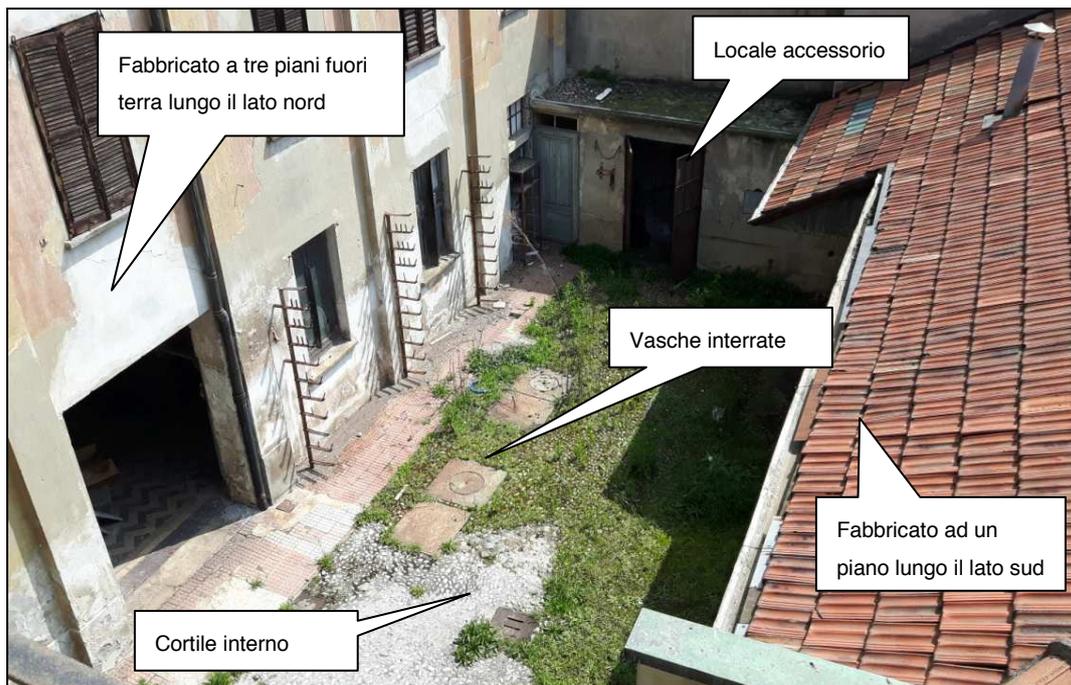
latteria e saldatura, taglio e fucinatura di metalli (Figura 13). Al di sotto dei locali ad uso ufficio si sviluppa un locale interrato, utilizzato come magazzino. Tutti i locali sono pavimentati e non presentano caditoie.

Nel cortile, con pavimentazione lapidea, è stata rilevata la presenza di vasche interrate per la presumibile raccolta di acque reflue; nel locale accessorio, utilizzato per il deposito delle bombole per le attività di saldatura, è presente una griglia di raccolta reflui.

Figura 9: vista esterna dei fabbricati che si sviluppano lungo via Genova



Figura 10: vista del cortile



5. Indagine ambientale preliminare

In data 12 luglio 2018 è stata eseguita dallo scrivente un'indagine ambientale preliminare nell'area in oggetto.

Di seguito sono esposti i criteri di progettazione dell'indagine ed i risultati.

5.1 Analisi delle potenzialità di contaminazione del terreno

Escludendo i locali ad uso residenziale ed uffici, che per loro natura non costituiscono potenziali centri di pericolo, si ritiene che gli ambiti di particolare attenzione per l'indagine ambientale siano costituiti dai cortili nei quali è stata rilevata la presenza di caditoie, vasche e strutture interrato potenzialmente disperdenti nel suolo.

5.2 Ubicazione dei punti d'indagine

L'ubicazione dei punti d'indagine è stata effettuata con criteri di campionamento sia ragionato, ossia in corrispondenza di potenziali centri di pericolo, sia sistematico.

In totale sono stati effettuati 3 carotaggi e 3 trincee esplorative, così posizionati (l'ubicazione è riportata nella planimetria dell'allegata Tavola 1):

- nel Comparto nord:
 - 1 carotaggio (C1) ed 1 trincea (T3) nel cortile in prossimità delle due tombature per la raccolta e dispersione delle acque pluviali e/o reflue nel suolo;
 - 1 trincea nel locale lavorativo (T2);
- nel Comparto sud:
 - 1 carotaggio nel cortile in prossimità delle vasche interrate (C3);
 - 1 carotaggio inclinato a lato della griglia di raccolta reflui presente nel locale accessorio (C2);
 - 1 trincea nel locale officina (T1).

5.3 Profondità d'indagine

L'indagine è stata effettuata spingendo i carotaggi fino alla profondità di 5 m dal p.c., in modo tale da intercettare il terreno sottostante la presumibile quota di giacenza delle strutture interrate di raccolta e/o dispersione delle acque; le trincee esplorative sono state effettuate tramite miniescavatore raggiungendo la profondità di -2.0 m circa.

5.4 Stratigrafia dei terreni indagati

In tutti i sondaggi effettuati è stato rilevato un orizzonte decimetrico di pavimentazione, in cls o lapidea con sottofondo strutturale di inerti, al di sotto del quale sono stati rilevati terreni naturali costituiti da sabbie e ghiaie.

Non è stata rilevata la presenza di acqua di falda.