

COMUNE di INDUNO OLONA

PIANO INTEGRATO d'INTERVENTO
Comparto Solai e Travi via Bidino – via Campagna

ALLEGATO C

- Relazione illustrativa
- Tabelle calcolo analitico superfici

COMMITTENTE

VICOM S.r.l. – sede in Milano, Via Domodossola n. 17

PROPRIETA'

SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a. – sede in Induno Olona, via Jamoretti n.87

PROFESSIONISTI

ARCHITETTO RENATO REGGIORI, Codice Fiscale: RGG RNT 61M04 L682L, ARCHITETTO MARCO VANONI Codice Fiscale: VNN MRC 68O04 L682J, soci dello “Studio associato di architettura Reggiori e Vanoni” sito in Via G. Marconi n.14, 21045 Gazzada Schianno (VA), Tel. 0332.462881 - e.mail: tecnico@abaco-re.it

SOMMARIO

01.	PREMESSA	pag. 03
02.	IDEA PROGETTUALE	pag. 04
03.	DATI QUANTITATIVI ESISTENTI	pag. 10
04.	PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE	pag. 11
05.	PREVISIONI PROGETTUALI	pag. 12
06.	TABELLE CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE	pag. 14

01. PREMESSA

L'interesse del proponente è quello di riqualificare un sito dismesso interno al tessuto urbano, con caratteristiche strategiche per posizione/funzioni circostanti/accessibilità e per il quale oggi non ha più coerenza pensare ad un uso tipicamente produttivo.

Dato atto che la Giunta Comunale con Delibera n.115 del 27/09/2022 ha espresso orientamento favorevole alla proposta iniziale, presentata in data 01/07/2022 e successivamente integrata, si propone il Piano Integrato d'Intervento in variante allo strumento urbanistico vigente, il cui contenuto non risulta di rilevanza regionale.

L'obiettivo della presente proposta progettuale è quello di "rigenerare" un ambito di tessuto urbano (area dismessa dal 2011 con criticità legate al degrado urbanistico ed edilizio), destinandolo ad altri usi, al fine di valorizzarlo anche secondo l'interesse pubblico.

Al fine di poter attuare il presente Piano Integrato d'Intervento, il progetto soddisfa pienamente le indicazioni che l'apposito atto di indirizzo ha manifestato puntualmente.

02. IDEA PROGETTUALE

L'ambito interessato dall'intervento è localizzato nei pressi dell'asse viario principale che attraversa Induno Olona, via B.Jamoretti, la direttrice che collega la città di Varese con la Valceresio.

L'area, posta a sud dell'abitato di Induno Olona, è interposta tra la destinazione produttiva, residenziale e attività commerciali e di ristorazione; dista m.800 dalla stazione ferroviaria della linea transfrontaliera e km. 1,00. Dallo svincolo stradale della tangenziale est della città di Varese che collega il capoluogo con la Valganna.



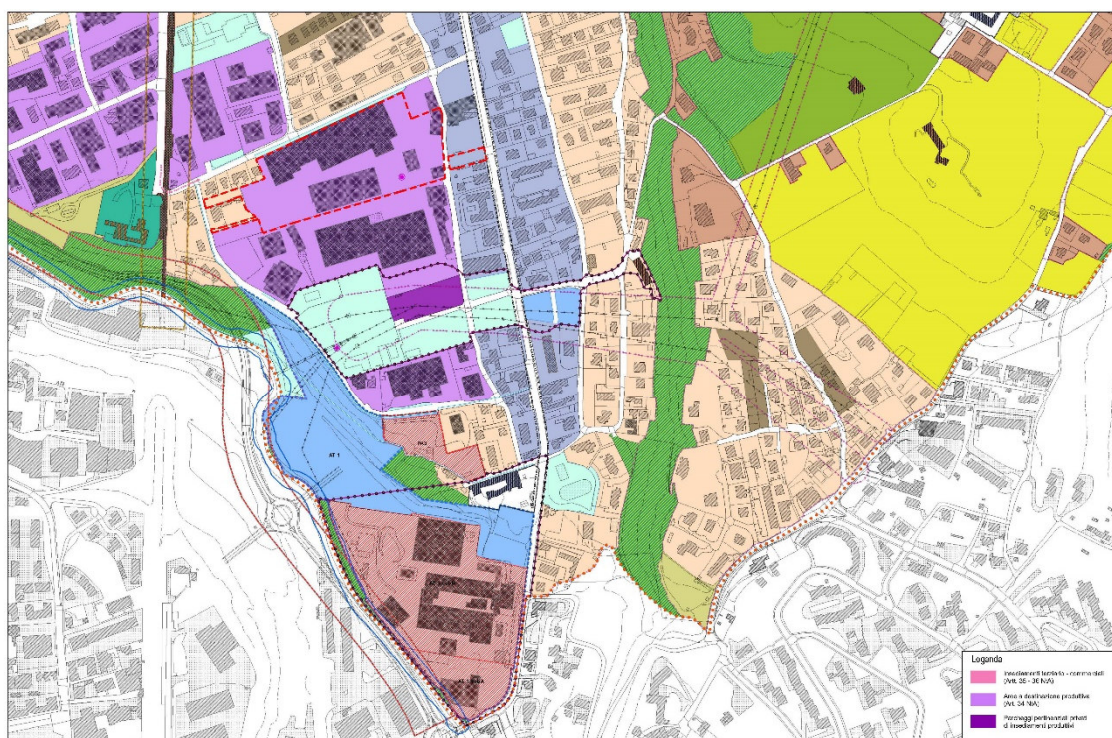
Il sito, interamente abbandonato dal 2011, oggetto della proposta di trasformazione occupa una superficie di mq. 30.164,63. Risulta oggi occupato da fabbricati industriali, che all'epoca erano adibiti alla produzione di prefabbricati in cemento armato, sorti in modo episodico, realizzati in parte lungo il confine stradale verso nord (via Bidino), impedendo così, anche a causa della loro altezza, ogni possibile filtro con gli insediamenti residenziali.



Il Comune di Induno Olona è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato in data 30.09.2013 con delibera C.C. n. 36, efficace ad ogni effetto dal 2.02.2014 - BURL n. 14 del 2.04.2014 - serie "Avvisi e Concorsi".

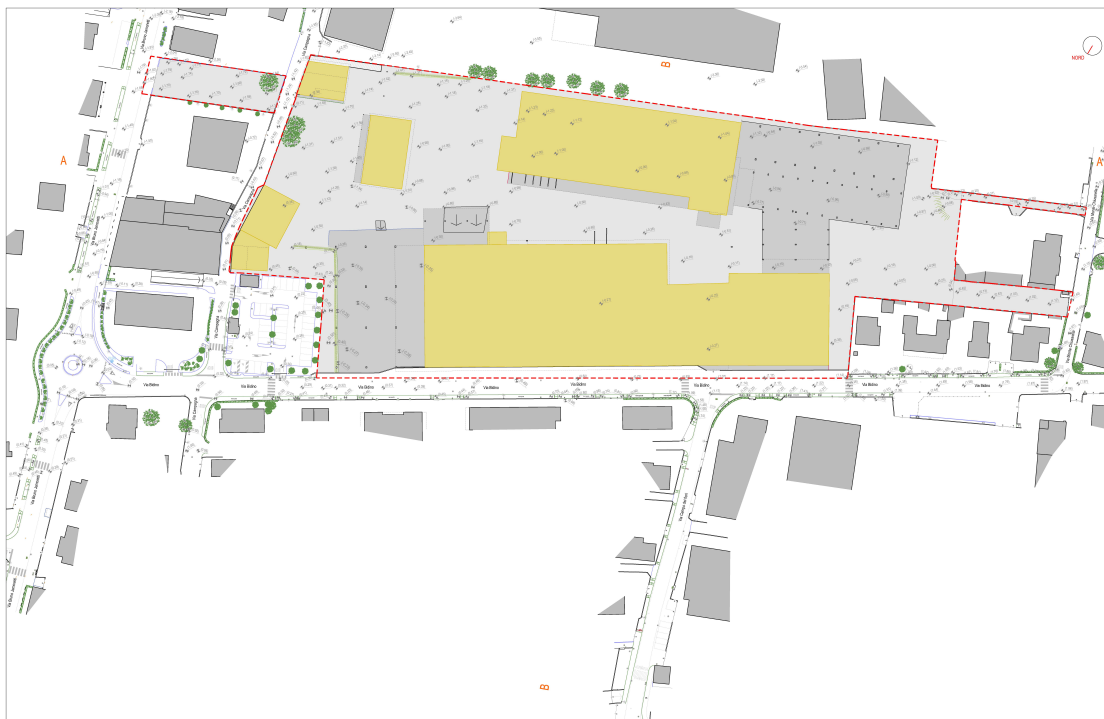
Il vigente PGT classifica il sito di interesse come segue: "Aree a destinazione produttiva", interne al tessuto urbano consolidato.

Una limitata porzione dell'area di intervento è classificata come "Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale" (art. 31 della disciplina di Piano).



ESTRATTO PGT
Piano della regola
Tavola FRU4h - Carta di azionamento - Quadro di dettaglio

A fronte di mq. 12.834,73 la superficie pertinenziale è quasi pressoché pavimentata.



L'obiettivo è quello della riqualificazione di una parte della città che, nell'immediato futuro, assumerà una marcata rilevanza territoriale. Questo viene perseguito mediante la strategia della "rigenerazione urbana", attraverso la sostituzione edilizia con nuovi fabbricati contenenti plurali destinazioni e differenti tipologie edilizie; unitamente saranno corredati da opere infrastrutturali che favoriscono la loro integrazione con la restante parte del territorio.

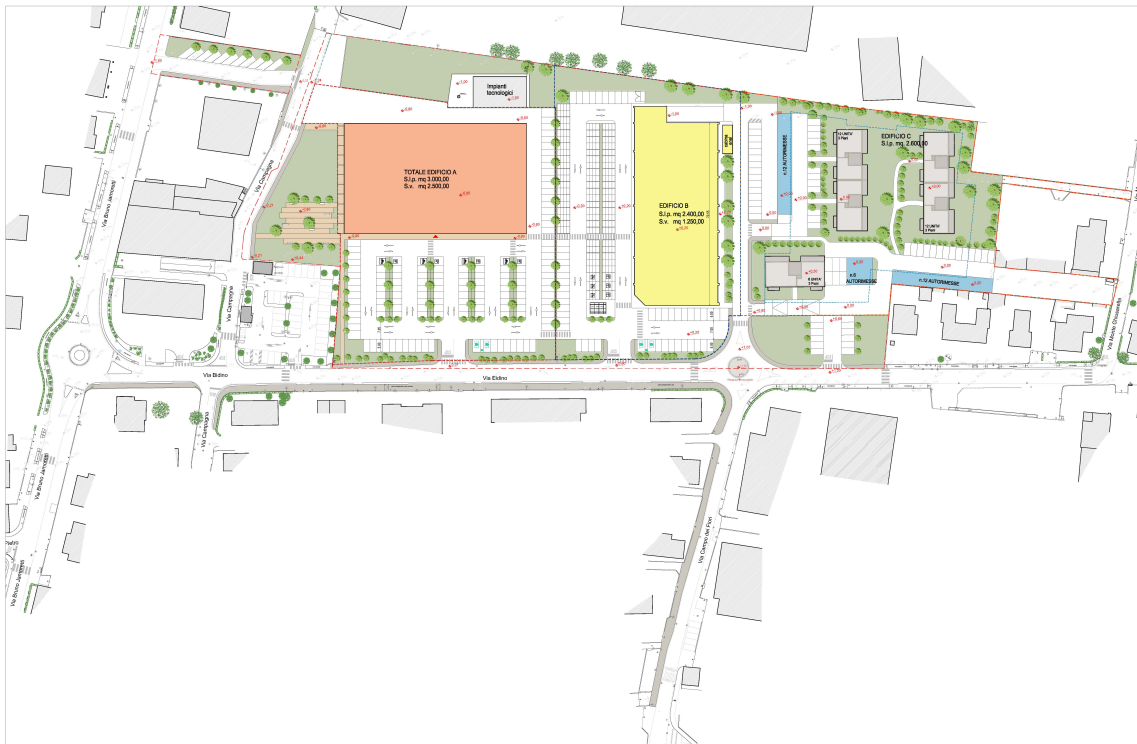
Tutto questo ottemperando i contenuti dalla legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019 – "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali" e la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 - "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato".

L'intervento progettuale restituisce una serie di "contenuti di interesse pubblico e generale" che rappresentano certamente l'elemento qualificante dell'intero progetto di rigenerazione. Vengono di seguito riportati:

specifici edifici destinati ad attività commerciali per la media struttura di vendita e nuove residenze, combinati come segue:

- Edificio commerciale 1 mq. 3.000,00
- Edificio commerciale 2 mq. 2.800,00
- Edifici residenziali mq. 2.600,00

Per complessivi mq. 8.000,00 a fronte dei mq. 12.834,73 esistenti.



Per ogni lotto funzionale commerciale sono previsti parcheggi asserviti all'uso pubblico regolamentati opportunamente dimensionati, rispettando la misura minima del 100% della S.I.p. dell'edificio; per il lotto residenziale sono invece previsti due posti auto per ogni unità abitativa interni all'area, oltre a parcheggi esterni pertinenziali.

A corredo della proposta progettuale il tema del verde è complementare al costruito, con l'obiettivo di garantire il miglior livello di inserimento progettuale degli edifici mediante la piantumazione di una quinta arborea con scopo mitigativo lungo la via Bidino, a completamento di una porzione esistente. I nuovi parcheggi sono integrati da superfici verdi drenanti e piantumate con essenze arboree – arbustive.

Gli edifici in progetto sono inseriti nel comparto seguendo il profilo altimetrico del terreno naturale. Analogamente il profilo superiore degli edifici è coerente allineandosi pressoché alla stessa altezza.



Saranno privi di collegamento alla rete del gas in quanto saranno impiegati pannelli fotovoltaici e solari collegati a pompe di calore. In questo risulteranno autosufficienti a livello energetico. Verranno impiegati materiali isolanti performanti permettendo un basso utilizzo del riscaldamento durante la stagione invernale, garantendo un elevato comfort all'interno degli edifici, permettendo una riduzione delle risorse energetiche impiegate.

A seguito di quanto sopra descritto si può osservare che sono stati rispettati i requisiti ed i presupposti per poter promuovere la presente proposta di P.I.I., ovvero:

- la pluralità di funzioni e destinazioni, che si evidenzia attraverso la presenza di una duplice destinazione d'uso, commerciale, con nuove medie strutture di vendita indipendenti tra loro accessibili ciascuna direttamente dalla viabilità pubblica con servizi ed accessi indipendenti ed edifici a destinazione residenziale;
- la riqualificazione ambientale e la rivitalizzazione dell'area attraverso la realizzazione di un attraversamento ciclo-pedonale interconnesso con le funzioni pubbliche esistenti;
- l'attuazione di interventi mirati a migliorare la dotazione di infrastrutture e di servizi all'interno di una porzione di territorio carente sotto il profilo della qualità urbana e della fruizione pubblica;
- l'integrazione di diverse tipologie costruttive, a piastra accessibile direttamente con l'esterno per gli edifici commerciali e pluripiano per gli edifici residenziali. La modalità d'intervento da attuare sarà la "sostituzione edilizia";

Un'ultima nota riguarda la conservazione alla memoria della "Solai e Travi Varese", azienda che era radicata nel tessuto cittadino di Induno Olona, ed in particolare per tutti coloro che si sono occupati – nei vari settori – della prefabbricazione edilizia. Verranno perciò inseriti all'interno del progetto degli elementi che conserveranno nella memoria immagini che hanno testimoniato l'esistenza di una importante attività che ha coinvolto i cittadini di Induno Olona e numerosi addetti del settore edilizio.

03. DATI QUANTITATIVI ESISTENTI

Superficie dell'ambito di intervento di proprietà	mq. 30.164,63
Superficie lorda di pavimento esistente	mq. 12.834,73
Superficie coperta esistente	mq. 13.177,56

04. PARAMENTI DI UTILIZZAZIONE

▪ RC – rapporto di copertura	40% ST
▪ Sfil – superficie filtrante	15% ST
▪ H max	m 11,00 – (n.3 piano fuori terra)
▪ Destinazioni d'uso ammissibili	residenza commercio (MSV di tipo alimentare e non)
▪ Superficie lorda di pavimento prevista	
	Edificio A mq. 3.000,00
	Edificio B mq. 2.400,00
	Edificio C mq. 2.600,00
	mq. 8.000,00

05. PREVISIONI PROGETTUALI

Edificio A – commerciale MSV non alimentare

S.L.P.	mq. 3.000,00
Superficie a standard richiesto	mq. 3.000,00
Superficie a standard prevista	mq. 3.820,79 > mq. 3.000,00
di cui a parcheggio	mq. 3.210,19
Superficie a parcheggi privati richiesti (10% del volume)	mq. 900,00
Superficie parcheggi privati previsti	mq. 923,96 > mq. 900,00

Edificio B – commerciale MSV alimentare

S.L.P.	mq. 2.400,00
Superficie a standard richiesto	mq. 2.400,00
Superficie a standard prevista	mq. 3.084,26 > mq. 2.400,00
di cui a parcheggio	mq. 2.631,64
Superficie a parcheggi privati richiesti (10% del volume)	mq. 720,00
Superficie parcheggi privati previsti	mq. 729,11 > mq. 720,00

Edifici C – residenziale

S.L.P.	mq. 2.600,00
Superficie a standard richiesto (mq.27,40/abitante)	mq. 1.424,80
$(mq. 2.600,00 \times m.3,00) / 150 \times mq. 27,40$	
Superficie a standard minimo richiesto (mq.1,00/abitante)	mq. 520,00
$(mq. 2.600,00 \times m.3,00) / 150 \times mq. 10,00$	
Superficie a standard prevista	mq. 941,08
Superficie a standard da monetizzare (mq. 1.424,80 – mq. 941,08)	mq. 483,72
Superficie a parcheggi privati richiesti (10% del volume)	mq. 780,00

Superficie parcheggi privati previsti	mq. 1.652,58 > mq. 780,00
---------------------------------------	---------------------------

Edificio Impianti tecnologici

Superficie coperta	mq. 246,33
--------------------	------------

Superficie permeabile richiesta (15% sup. territoriale)	mq. 4.524,69
---	--------------

Superficie permeabile prevista	mq. 7.271,92
--------------------------------	--------------

Superficie a standard in cessione al Comune

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| ▪ Area attrezzata in via Campagna | mq. 1.364,16 |
| ▪ Parcheggio di via B.Jamoretti | mq. 836,85 |
| ▪ Parcheggio in via Bidino | mq. 941,08 |

Superficie in asservimento ad uso pubblico regolamentato

- | | |
|---|--------------|
| ▪ Area in asservimento al fabbricato A | mq. 3.820,79 |
| ▪ Area in asservimento al fabbricato B
(mq. 3.084,26 parcheggio + mq. 265,73 nuova strada interna al comparto) | mq. 3.349,99 |
| ▪ Area in asservimento al fabbricato C
(nuova strada interna al comparto) | mq. 259,92 |

Superficie in cessione al comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, marciapiedi e pista ciclopedonali)

- | | |
|---|------------|
| ▪ Superficie per l'allargamento di via Campagna | mq. 317,38 |
| ▪ Superficie per l'allargamento di via Bidino | mq. 821,79 |

13. TABELLE CALCOLO ANALITICO SUPERFICIE
