



COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

Provincia di Varese

RELAZIONE GENERALE RELAZIONE TECNICA PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA denominato «Vetreria Restelli»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con Deliberazione di Giunta Comunale n. xx del xx

Approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. xx del xx

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

1. Premessa

1.1 La strategia di rigenerazione

L'area oggetto dell'intervento del PA e in particolare i parcheggi pubblici e l'area a verde pubblico attrezzato, costituiscono l'ambito di rigenerazione ARU001 "Centro storico di Caronno Pertusella" individuato con atto di Delibera di C.C. n. 46 del 22/12/2021 avente ad oggetto "ATTUAZIONE L.R. 18/ 2019 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 8 E 8BIS DELLA L.R. 12/ 2005 E SS.MM.II.".

Lo spirito che ha animato il comune (Delibera di C.C. n. 46 del 22/12/2021) nell'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana non si è concentrato unicamente sull'individuazione dei singoli immobili o compatti con una prevalenza di fenomeni di dismissione ed abbandono, ma anche nella ricerca di elementi qualificanti che possano, in un'ottica di rigenerazione diffusa, creare dei veri e propri percorsi di fruizione del territorio anche in termini di sicurezza, qualità, e vitalità del tessuto urbanizzato in concerto e continuità con le aree naturali che caratterizzano i margini del territorio comunale.

L'individuazione delle suddette Aree di Rigenerazione, che si caratterizzano per interventi puntuali nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC), nel rispetto della disciplina assunta per ciascuno dal vigente PdR, ha l'obiettivo di restituire/mantenere all'uso urbano complessi immobiliari oggi abbandonati, defunzionalizzati o con prospettive di dismissione annunciate.

1.2 I luoghi di intervento

Il comparto ex Vetreria Restelli è ubicato a sud-est del centro storico di Caronno Pertusella, in una zona caratterizzata dall'edificazione con tipologia di tipo plurifamiliare ed edifici su più livelli fuori terra. Il grado di saturazione dell'isolato che ricomprende l'area oggetto di Piano Attuativo è basso e si attesta tra l'8,87% e il 22,75%. Dall'analisi delle immagini aeree si evince come l'isolato compreso tra via Isonzo, via al Cimitero, via Caduti e via Piave e comprendente via Cabella, è caratterizzato da aree verde libere, ampi giardini privati e giardini condominiali. L'ex vetreria si colloca al centro dell'isolato, lungo via Cabella, e l'ampliamento della città dal 1955 ad oggi ha portato l'edificio ad essere inglobato da edifici residenziali e da funzioni a servizio di questi (parcheggi). Parte dell'isolato, lungo via Cabella e tra via Cabella e via Piave è assoggettato a pianificazione attuativa, in parte già conclusa.

Dall'analisi del Documento di Piano e del Piano dei Servizi si evince come le vie nell'intorno immediato, come via al Cimitero, via Caduti, via Piave, via Isonzo, via N. Sauro e viale 5 Giornate sono caratterizzate da tratti di piste ciclopedinale esistenti (da adeguare) e in previsione, che faranno parte della rete ciclistica del Parco del Lura in riferimento al piano strategico Veluplan per la mobilità ciclistica nel basso comasco, nel Saronnese e nel Lainatese redatto dal Consorzio Parco del Lura. Dal punto di vista dei servizi, parcheggi disposti lungo via Cabella completano il disegno dell'area. La vicinanza con il nucleo di antica formazione, consente di raggiungere aree destinate a servizi di pubblica utilità come quelli lungo via Adua e via G.Mazzini.

Villa Cabella e il suo giardino (privato) iscritta al Repertorio dei beni di interesse storico e paesaggistico si affaccia all'angolo tra via Cabella e via Isonzo, a poche decine di metri verso nord est rispetto all'ex Vetreria Restelli.

Nonostante la vicinanza con il centro storico, secondo la Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi, l'area appartiene ad una classe di sensibilità bassa. Via Isonzo, il percorso più diretto che collega il centro storico e l'area oggetto di intervento, è classificata come Sistema lineare di medio-alta sensibilità.

2. Gli obiettivi del progetto delle urbanizzazioni

Gli obiettivi posti alla base del piano attuativo riguardano essenzialmente la razionalizzazione dell'assetto urbanistico del nuovo insediamento, la possibilità della sua attuazione sul piano operativo ed economico, nonché il corretto insediamento ambientale nel contesto.

Tutte le scelte del piano attuativo sono state fatte nel totale rispetto dei parametri dettati dal vigente PGT e accogliendo i suggerimenti dell'amministrazione comunale.

Le modalità di intervento di rigenerazione urbana ai sensi della legge regionale 18/2019, prevede la possibilità di applicare la superficie lorda pavimento (SLP) esistente nel progetto di trasformazione edilizia.

L'obiettivo è quello di valorizzare il patrimonio edilizio esistente, migliorando le prestazioni energetiche, funzionali e ambientali degli edifici, senza aumentare il consumo di suolo.

Il progetto prevede la demolizione totale del fabbricato esistente, di SLP pari a mq. 7.150,50, con la parziale ricostruzione della SLP in mq. 6.300, distribuita su un complesso di 6 edifici, fra loro collegati con interrati

comuni.

Gli standard urbanistici, determinati ai sensi di quanto previsto dall'art. 14.2, risultano pari a mq. 5.692,77

Le aree a standard, in cessione gratuita, complessivamente individuate, sono pari a mq. 2.927,43, di cui:

- mq. 2.927,43 all'interno del comparto;

la quota residua delle aree standard per mq. (5.692,77 – 2.927,43) = mq. 2.765,34 verrà monetizzata.

Le aree a standard, all'interno del comparto, si distinguono fra:

- area a verde attrezzato, che garantirà un collegamento ciclo-pedonale fra via Cabella e via per il cimitero;
- area a parcheggio pubblico, lungo via Cabella, nella quale gli stessi sono stati previsti in dimensioni adeguate, e collocati strategicamente in prossimità dei diversi lotti edificabili, così da risultare funzionali alla sosta dei veicoli laddove questa si rende maggiormente necessaria.

Viene prevista una cabina ENEL per potenziare la capacità di fornire energia nell'area di intervento ma anche per il resto della zona adiacente.

3. Disciplina urbanistica ed edilizia applicabile

L'individuazione dell'area nel Piano delle Regole del PGT vigente

L'area oggetto dell'intervento ricade in zona B3 Plurifunzionale, come disciplinato all'art. 16.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdR, i cui parametri di edificabilità risultano:

If 0,35 mq/mq

If 0,50 mq/mq per i lotti con permesso di costruire convenzionato o piano attuativo

Rc ≤ 35%

H max ≤ mt. 11,00

Dc ≥ mt. 5,00

Ds ≥ mt. 5,00

Df ≥ mt. 10,00

Ip ≥ 30%

4. Studio di prefattibilità ambientale

4.1 Geologia

Il comune di Caronno Pertusella si inserisce nel quadro stratigrafico ed evolutivo del bacino sedimentario terziario della Pianura Padana. L'area oggetto di intervento è parte della seguente unità geologica:

UNITÀ DI BULGAROGRASSO - Allogruppo di Besnate (Pleistocene Medio-Superiore) L'Unità occupa l'intera porzione occidentale del territorio comunale di cui costituisce il settore più depresso (si identifica con il "Livello fondamentale della Pianura" Auct.- fluvio glaciale würmiano autori precedenti) e una stretta fascia compresa tra l'Unità di Cadorago e il supersistema del Bozzente. Litologicamente l'Unità di Bulgarograsso è composta da depositi fluvio glaciali: ghiaie a supporto clastico, con matrice sabbiosa e sabbioso limosa; ciottoli centimetrici prevalentemente arrotondati. Subordinati strati e lenti sabbiosi di spessore centimetrico. Nel settore prossimo al terrazzo delle Groane l'unità presenta coperture di sedimenti fini (limi, limi sabbioso argillosi) rube fatti, derivati in parte dall'erosione di depositi loessici pedogenizzati del pianalto Nella porzione più occidentale dell'affioramento invece i depositi di copertura scompaiono e si rinvengono ghiaie fin dalla superficie. Dal punto di vista sedimentologico si osservano accenni di stratificazione suborizzontale, legati ad accrescione sommitale in ambiente fluviale a canali intrecciati. La petrografia è dominata dalle rocce endogeno-metamorfiche (dioriti, gabbri, graniti; gneiss, micaschisti, serpentiniti); seguono in netto subordine le rocce sedimentarie terrigene (arenarie e siltiti a cemento carbonatico e siliceo) e le rocce carbonatiche. Il limite superiore è una superficie erosionale su cui giacciono i depositi erosi dalle unità più antiche, mentre al di fuori delle Groane coincide con la superficie topografica. Il limite inferiore è una superficie erosionale che mette a contatto l'unità con il supersistema del Bozzente, l'unità di Cadorago (Groane) e il sistema di Cantù (livello fondamentale della pianura).

4.2 Idrogeologia

L'andamento della piezometria nel comune di interesse è stato ricostruito consultando la banca dati del Sevizio Informativo Falda (SIF) della Provincia di Milano, lo studio geologico a supporto del PGT redatto dallo studio associato Euro GEO e lo "STUDIO IDROGEOLOGICO ED IDROCHIMICO DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI VARESE" redatto dal Polo scientifico Tecnologico Lombardo S.p.A.

Sulla base dei dati acquisiti la direzione di flusso medio della falda è circa NNW-SSE con gradiente pari circa il 3,5 %. L'andamento della soggiacenza della falda risulta fortemente influenzato dalle precipitazioni; analizzando gli andamenti delle quote piezometriche del pozzo n.6 di Caronno (attualmente chiuso e nei pressi dell'area di progetto) e di piezometri della rete di monitoraggio ARPA Milano si evidenzia un generale approfondimento del livello di falda.

Si evidenzia a livello generale e soprattutto nell'ultimo periodo (2002-2007) in tutta l'area di pianura un generalizzato veloce abbassamento dei livelli piezometrici dovuto al perdurare di condizioni di scarsa alimentazione delle falde connesso ad un regime meteorico fortemente deficitario rispetto ai valori medi. Negli ultimi anni, sulla base dei dati della Provincia di Milano (SIF), è stata rilevata una ripresa dei livelli piezometrici.

La profondità della falda freatica, sulla base di misure dirette in pozzi e piezometri nei presi dell'area di studio, ha mostrato oscillazioni nel corso degli ultimi anni dai 18 ai 23 metri da p.c.; non sono presenti falde sospese.

4.3 Inquadramento sismico

La normativa nazionale divide il territorio italiano in 4 zone sismiche sulla base dell'intensità del sisma atteso nella quale la zona 1 corrisponde al valore più alto di intensità; con tale classificazione si definisce a rischio sismico tutto il territorio italiano. La D.G.R. 11 luglio 2014, n. 2129 ha stabilito l'aggiornamento della classificazione sismica per i Comuni della Regione Lombardia. Il comune di Caronno Pertusella ricade nella zona 4 a sismicità più bassa.

L'analisi di primo livello effettuata nello Studio Geologico a supporto del PGT inquadra l'area di interesse nella classe di pericolosità sismica Z4 – Amplificazioni litologiche e geometriche.

4.4 Vincoli

Nell'estratto della carta dei vincoli allegata allo studio geologico a supporto del PGT comunale si evince che la porzione più occidentale del sito ricade all'interno delle aree allagabili del Torrente Lura indicate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA).

4.5 Caratterizzazione dei suoli

Poiché l'intervento è collocato in un immobile dismesso, si è proceduto a Indagine Ambientale per una caratterizzazione dei suoli, al fine di dare contezza all'assenza di contaminazione dei suoli.

Nel corso dell'Indagine Ambientale Preliminare, eseguite tra maggio e fine giugno 2022, sono state realizzate n.12 trincee spinte fino ad un massimo di tre metri dal piano campagna per il campionamento di terreno da sottoporre ad analisi chimiche.

Gli esiti dei referti analitici hanno evidenziato il superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) per aree ad uso "verde residenziale" (Col A Tab1 All.5 alla P. IV –T.V. del D.lgs 152/06) a carico del parametro idrocarburi C>12 corrispondenza della trincea Tr7 tra 0,2 e 1,2 metri di profondità da p.c..

Nel corso della realizzazione delle trincee sono state inoltre individuate le seguenti passività ambientali:

- presenza di rifiuti interrati quali macerie da demolizione costituite da cemento, mattoni refrattari e asfalto in corrispondenza della trincea Tr10;
- terreno misto a lana di roccia e manufatti contenenti amianto (lastre eternit) in corrispondenza della trincea Tr12.

Nel novembre 2022 è stato protocollato presso gli Enti competenti la comunicazione ai sensi del comma 2 dell'art. 245 del d.lgs 152/2006 e un Piano di Caratterizzazione (PdC) quale completamento delle Indagini Preliminari realizzate nel periodo tra maggio e giugno 2022; nello specifico il PdC proponeva l'esecuzione di 12 trincee esplorative con campionamento di terreno da sottoporre ad analisi chimiche e dismissione, bonifica e rimozione di n.2 serbatoi interrati contenenti gasolio con relativo collaudo delle pareti di scavo.

A seguito della Conferenza dei Servizi decisoria svoltasi in forma semplificata e in modalità asincrona, il Comune di Caronno Pertusella ha approvato il Piano di Caratterizzazione con det. 50 del 30/01/2023; le indagini si sono svolte in contraddittorio con il personale ARPA Varese nelle giornate del 27 e 28 febbraio 2023.

Le indagini relative al Piano di Caratterizzazione (PdC) hanno evidenziato il superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) a carico della matrice sottosuolo per aree uso ad "verde - residenziale" (Col A Tab1 All.5 alla P. IV –T.V. del D.lgs 152/06) del parametro zinco in corrispondenza del campione Tr17 (0,5-1,0

m), pertanto, è stata proposta un'indagine di Caratterizzazione integrativa al fine di delimitare l'area con superamento delle CSC di riferimento nell'intorno della trincea TR17.

Con determinazione n.397 del 05/06/2023 del Comune di Caronno Pertusella è stato approvato il Piano di Caratterizzazione integrativo; le indagini si sono svolte in contraddittorio con i tecnici ARPA nel febbraio 2024.

In data 26/04/24 è stato protocollato presso gli Enti competenti il documento “ Risultato indagini integrative di Caratterizzazione e Progetto Operativo di Bonifica” ai sensi della normativa vigente.

In data 14 Giugno 2024 è stata trasmessa dal Comune di Caronno Pertusella la Convocazione della Conferenza dei Servizi per il 29/07/2024 per l'approvazione del Progetto di Bonifica.

Tutto l'iter del procedimento di Bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.lgs 152/06 è stato seguito per la proprietà dal Dott. Geol. A. Lategana; si rimane in attesa della Determinazione Dirigenziale da parte del Comune di Caronno Pertusella per l'avvio dei lavori di Bonifica.

4.6 Norme geologiche di piano

In base alla Normativa del Piano di Governo del Territorio del Comune di Caronno, l'azzonamento dell'area di progetto ricade nella “zona B3 – plurifunzionale” (articolo 16) che cita ... “Il mantenimento delle strutture edilizie esistenti destinate al settore produttivo è previsto solo fino alla cessazione del loro uso con possibilità di intervenire solo per lavori di straordinaria manutenzione e di adeguamento tecnologico. In caso di subentro di nuova attività dovrà essere presentata una richiesta di autorizzazione corredata da una descrizione del ciclo produttivo atta a dimostrare la compatibilità ambientale con il tessuto circostante. Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.”

Le norme geologiche a supporto del PGT comunale identificano l'area di progetto in due classi di fattibilità (Figura 3.2): • classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni per la maggior parte dell'edificato La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, legate alla scarsa qualità geotecnica dei terreni ed alla vulnerabilità dell'acquifero, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori. Per questa zona sono vigenti le prescrizioni di cui all' art. 2.2. • classe di fattibilità 3C con consistenti limitazioni per la porzione ovest soggetta ad allagamento La classe include le aree interessate da alluvioni rare (tr=500anni) e sono soggette alle disposizioni previste per la fascia C di cui all'art. 31 delle N.d.A. del P.A.I. È necessario che gli interventi non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo, né costituiscano significativo ostacolo al deflusso e/o limitino in maniera significativa la capacità d'invaso. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da un'analisi di compatibilità idraulica che documenti l'assenza delle suddette interferenze o indichi i rimedi progettuali per ovviare a tale rischio quali ad esempio sopralzi, recinzioni impermeabili e altri accorgimenti tecnici necessari a garantire la sicurezza dei locali in caso di allagamento.

5. Calcolo sommario dei lavori

Il calcolo sommario dei lavori è stato eseguito sulla base dei prezzi regionali per le opere necessarie per la realizzazione di area per parcheggio pubblico e di un'area a verde pubblico attrezzato.

Il costo presunto di dette opere, come da preventivo redatto in base al Listino Prezzi OO.PP. della Regione Lombardia anno 2024, allegato al piano attuativo, è così stimato:

<u>Area a standard in cessione</u>	<u>€ 442.203,46</u>
Scavi e sottofondi	€ 46.643,58
Linea scarico acque meteoriche	€ 72.999,11
Linea illuminazione percorsi	€ 30.489,63
Pavimentazioni	€ 122.649,37
Opere a verde	€ 8.768,30
Ciclopedonale	€ 32.507,20
Arredo urbano	€ 57.795,56
Irrigazione	€ 6.564,12
Parcheggio	€ 38.699,99
Cabina elettrica	€ 25.086,60

Aree esterne al PL da riqualificare	€ 46.181,84
Completamento marciapiede	€ 2.451,46
Riqualificazione parcheggio	€ 43.730,38
TOTALE	€ 488.385,30

6. Procedure di affidamento

In conformità col D.P.R. 380/2001 comma 2bis art. 16, le opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri non sono soggette a gara di appalto pubblica, in quanto l'importo di tali opere risulta sotto la soglia di cui all'art. 48 del Dlgs 36/2023.

Le opere a scomputo verranno appaltate direttamente dal soggetto attuatore ed eseguite da Impresa individuata dallo stesso, purché in regola con quanto previsto dall'art. 94 del Dlgs 36/2023.

7. Prime indicazioni e misure per la stesura dei piani di sicurezza ex Dlgs 81/08

L'intervento di che trattasi ricadrà nella fattispecie di cui al Titolo IV – D. Lgs. 81/’08 e pertanto soggetto all'obbligo della redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento e alla nomina dei relativi Coordinatori.

L'Appaltatore, con le modalità e tempistiche previste dalla normativa vigente, sarà obbligato alla presentazione del Piano Operativo di Sicurezza, documentazione che forma parte integrante del Contratto di concessione.

In particolare, l'importo posto a base di concessione s'intende remunerativo anche dei costi per la sicurezza, cioè degli oneri per l'attuazione delle misure preventive e protettive finalizzate alla sicurezza e salute dei lavoratori. Detti oneri non saranno soggetti a ribasso di gara, giusto il disposto della normativa vigente in materia.

8. Prime indicazioni sul piano di manutenzione dell'opera

La manutenzione delle opere di urbanizzazione hanno lo scopo di assicurare la fruibilità del bene e la sua conservazione nel tempo, promuovendone l'adeguamento tecnico e normativo. In tal modo verrà preservata la funzionalità e il valore economico dell'opera durante il suo ciclo di vita utile.

Tale documento, ha quindi lo scopo di raggiungere i seguenti obiettivi, suddivisi in base al loro ambito:

1) Obiettivi tecnico – funzionali a definire un sistema di raccolta e aggiornamento delle informazioni che consenta di conoscere e manutenere adeguatamente l'immobile e le sue parti;

- identificare le strategie di manutenzione più idonee in funzione delle caratteristiche del bene e della sua gestione;
- fornire agli utenti tutte le informazioni necessarie per un uso corretto, per individuare eventuali anomalie e guasti, per eseguire piccoli interventi manutentivi o predisporre l'intervento del personale tecnico specializzato;
- istruire gli operatori tecnici sugli interventi di ispezione e manutenzione da eseguire;
- definire le procedure per il controllo della qualità del servizio di manutenzione.

2) Obiettivi economici ottimizzare l'uso del bene e prolungarne la vita utile tramite opportuni interventi manutentivi;

- raggiungere un risparmio di gestione grazie al contenimento dei consumi, alla riduzione dei guasti e del tempo di non utilizzazione del bene;
- pianificare e organizzare nel modo più efficiente ed economico possibile il servizio di manutenzione.

3) Obiettivi giuridico – normativi Stabilire responsabilità e competenze per l'espletamento delle attività oggetto del servizio di manutenzione, anche in relazione alle responsabilità civili e penali;

- assicurare il rispetto dei requisiti di sicurezza e della qualità ambientale in relazione alle soluzioni tecnologiche e impiantistiche adottate;
- individuare eventuali possibili situazioni di emergenza, indicando possibili misure per ridurne ed

annullarne la pericolosità.

Il piano di manutenzione è costituito da tre documenti operativi caratterizzati da altrettante finalità: il manuale d'uso, il manuale di manutenzione e il programma di manutenzione.

Il MANUALE D'USO contiene tutte le informazioni che consentono all'utente di usufruire correttamente del bene, in modo da prevenire comportamenti errati che possono comprometterne la durata, il valore economico o addirittura provocare danni. Il manuale d'uso, inoltre definisce una serie di controlli finalizzati ad individuare e riconoscere le possibili anomalie e guasti che possono compromettere la durata del bene stesso.

Ciò consente all'utente di eseguire direttamente, quando possibile, o predisporre un tempestivo intervento manutentivo da parte di personale specializzato volto a ripristinare i guasti ed estendere così la vita utile del bene, mantenendone il valore economico.

Il MANUALE DI MANUTENZIONE, invece, è il documento indirizzato al personale tecnico specializzato che raccoglie tutte le informazioni necessarie alla corretta esecuzione degli interventi manutentivi, al recupero di prestazioni o alla preventiva riduzione delle probabilità di degradamento.

Il PROGRAMMA DI MANUTENZIONE, infine, raccoglie il complesso di attività cronologicamente definite e tutte le informazioni finalizzate all'esecuzione degli interventi di manutenzione previsti, quali frequenze, costi orientativi e strategie di attuazione a medio e lungo periodo. Esso consente quindi, a chi gestisce il bene, di organizzare e programmare in maniera adeguata tutte le operazioni connesse alla manutenzione.

10. Cronoprogramma di massima

Le opere di urbanizzazione primaria, funzionalmente connesse ad uno specifico intervento edificatorio, devono essere ultimate prima della presentazione della richiesta di agibilità relativa agli stessi edifici