

Piano Attuativo  
via Prampolini, 14 - Saronno



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Oggetto:** Piano Attuativo per realizzazione di edificio residenziale in via Prampolini, 16 in Saronno (VA) - TUC art. 17 PdR-PGT

**Proprietari:** Pozzi Luigi, Pozzi Franco, Pozzi Paolo Antonio, Santeramo Biagio, Santeramo Eustachio, Santeramo Francesco Paolo, Blando Anna Maria, Santeramo Daniela, Santeramo Fabio, Santeramo Giuseppe, Santeramo Marco Vito, Santeramo Alessia, Zordan Paola.

**Progettista:** Volontè arch. Francesco con studio in via G. D'Annunzio, 3 in Gerenzano (VA), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1167.

### **Proprietà**

Su richiesta dei proprietari è stata redatta una proposta di Piano Attuativo per realizzazione di edificio residenziale plurifamiliare di civile abitazione in via Prampolini all'altezza dell'attuale civico 14 su lotto identificato al fg. 3 (sezione B al catasto terreni e sezione urbana CA al catasto fabbricati) mapp. 208 (parte) e mapp. 207. La superficie complessiva reale del lotto d'intervento è pari a mq. 1.869,97 risultante da puntuale rilievo topografico (vedi tav. 2-3).

### **Indicazioni di Piano di Governo del Territorio e dati planivolumetrici di progetto**

Nel vigente Piano di Governo del Territorio, di cui alla variante parziale approvata in con deliberazione di C.C. n. 17 del 30.04.2020 efficace con pubblicazione sul BURL n. 33 del 12.08.2020, l'area facente parte del Tessuto Urbano Consolidato di cui all'art. 17 per il tipo di intervento proposto è disciplinata dalla scheda d'ambito n. 3 "TUC non soggetto a particolare disciplina" delle Norme di Piano del PdR.

- Indice territoriale SL esistente incrementata del 50% relativamente alla parte non residenziale;
- Altezza massima 25,00 ml:
- Indice di copertura 40%.

### **Dati di progetto**

Superficie fondiaria 1.869,97 mq.

SL in progetto 983,05 mq.

Superficie coperta in progetto 511,40 mq. < Superficie coperta ammessa 747,99 mq.

Superficie minima drenante richiesta 560,99 mq. < Superficie drenante in progetto 662,94 mq.

Superficie parcheggi "Tognoli" minima 294,70 mq. < Superficie parcheggi "Tognoli" in progetto 1.197,92 mq.

Superficie Standard richiesta 411,65 mq = Superficie Standard da monetizzare 411,65 mq.

Parcheggi aggiuntivi (10% SL / sup. posto auto calcolati secondo quanto previsto dall'art.4 c.10 delle NdP) = n. 7,86 - posti auto in progetto n. 14

BAF raggiunto 0,35

### **Descrizione area d'intervento e scelte progettuali**

Il Piano Attuativo con accesso da via Prampolini comprende una porzione del mappale 208 sulla quale insiste un capannone artigianale in disuso utilizzato da un ex ditta di metalmeccanica ed il mappale 207 quale lotto libero.

Pur assoggettando tutto l'intervento a PA l'indice edificatorio è verificato sommando la SL derivante dall'applicazione dell'indice 0,4 mq/mq del lotto libero alla SL esistente del capannone artigianale in demolizione incrementata del 50%.

Considerata l'impossibilità di accesso in altro modo al mapp 207 l'ingresso è previsto dal corsello privato sul quale si crea una servitù di passo e di passaggio per gli impianti a favore della nuova costruzione.

L'indisponibilità quindi di area su fronte strada per l'individuazione di parcheggi e/o standard ha condizionato la scelta compositiva e di dislocazione di fabbricato, viabilità e parcheggi interni privati e previsto l'intera monetizzazione degli standard/aree per servizi ai sensi dell' art 7.4 bis del PdS.

Potendo traslare verso ovest il sedime della costruzione che riprende la matrice di impronta al suolo e l'orientamento dell'edificato della zona circostante la soluzione progettuale riesce a soddisfare ampiamente la dotazione di area a parcheggio pertinenziale garantendo comunque una buona disponibilità di area a verde/drenante.

Inoltre la proposta di un'unica costruzione a pianta regolare permette di ricavare e razionalizzare gli spazi per le attività residenziali necessarie (parcheggi e camminamenti, aree verdi, ecc...) oltre che a contenere i costi di realizzazione dell'opera.

La disponibilità dell'intera area permette di distribuire la SL su n. 4 piani fuori terra e sottotetto riuscendo così a contenere le altezze del fabbricato che meglio si inserisce nel contesto edilizio del più immediato intorno. La semplicità dell'organismo architettonico arricchito da ampie terrazze abitabili ed allestibili come giardini pensili conferisce un'omogenea percezione di piacevolezza del nuovo elemento e della sua collocazione nell'ambiente circostante.

L'intervento prevede quindi la demolizione del capannone artigianale e la costruzione di un edificio plurifamiliare costituito da n. 13 unità immobiliari e da un piano interrato con box e cantine pertinenziali. Al piano terra vengono individuati n. 14 posti auto privati che sopperiscono alla mancanza dei parcheggi pubblici esterni in prossimità dell'immobile.

Le aree scoperte a disposizione consentono di ben relazionare il costruito con l'esterno; ampi spazi a verde privati sono mediati dalle aree pavimentate di corselli pedonali e spazi di manovra per i posti auto interni. Percorsi e spazi collettivi facilitano luoghi di incontro e motivi di relazione tra le persone, fruitori delle nuove unità da insediare. Tali spazi privati assumono rilevanza di pubblico interesse, mitigano e fanno percepire una nuova presenza armonizzata all'ambiente modificato.

L'insieme delle aree a verde e degli spazi collettivi e di servizio all'attività residenziale forniscono una maggior qualità e caratterizzazione dell'abitare, con costi di realizzo e gestione nulli per l'amministrazione comunale, rispetto alla realizzazione di un bene pubblico comunque utilizzato dal privato.

La dislocazione del fabbricato, le distanze dai confini e le aree scoperte, a verde e pavimentate, riqualificano e rigenerano un luogo incompiuto, caratterizzato dalla presenza di un capannone artigianale ormai in disuso e consentono di ottenere un BAF di 0,35, ovvero un indice soddisfacente in considerazione dell'esiguo spazio a disposizione nell'ambito di completamento previsto nel tessuto urbano consolidato.

La costruzione prevede strutture tradizionali in travi/pilastri e murature di tamponamento in laterizio isolate. Differenze cromatiche sottolineano movimenti volumetrici e destinazioni funzionali creati per rendere più ricca e dinamica la qualità dell'organismo abitativo.

# Francesco Volontè

a r c h i t e t t o

L'edificio in progetto sarà in classe energetica A, dotato di pannelli fotovoltaici e pompe di calore per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

La verifica dei parametri edilizi/urbanistici verrà meglio definita nella pratica di Permesso di Costruire successivo all'approvazione definitiva del PA, così come le sezioni e i prospetti, nonché i materiali e le finiture che qui si rappresentano nella tav. 6.

Gerenzano, 09/07/2024

il progettista



dott. arch.  
Francesco  
VOLONTÈ  
N. 1167

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI VARESE