



Via Italia, 53
21053 Castellanza (Va)
mobile 3939421679

p.iva 02847970122
c.f. FLPLCU70A16C139T

ARCHITETTURA

PIANIFICAZIONE

CONSULENZA

Ordine degli Architetti P.P.C. di Varese n. 1552
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Busto Arsizio
A4U architectures for YOU partner

progettiamosoluzioni.it

ALLEGATO g: RELAZIONE TECNICA PIANO ATTUATIVO Saronno (VA) via San Giuseppe 103

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Trattasi di lotto ricompreso nel tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina per ambiti di prima espansione storica per il quale fare riferimento alla SCHEDA D'AMBITO n. 5.

Modalità di attuazione: Piano Attuativo art. 1 comma 6.2 NdP

Parametri ed indici: RC esistente
IF esistente
H max 20 ml

Distanze: artt. 5 e 6 delle NdP

Norme particolari: in caso di PA e PII nell'edificio oggetto di demolizione di edificio a destinazione non residenziale con nuova edificazione di edificio residenziale, la SLP esistente viene incrementata del 50%

STATO DI FATTO

Trattasi di lotto ubicato in Saronno (VA) via San Giuseppe n. 103, meglio identificato al NCEU al foglio 9 mappale 12 subalterno 501, di proprietà della società QUATTRO s.r.l. con sede in Saronno (VA) via Leonardo da Vinci n. 14 c.f./p.iva 03436010122, con Amministratore Unico il sig. LUCA ANCONA, c.f. NCNLCU81H06B6390, residente in Cermenate (CO) Via Edison 6.

Il lotto risulta attualmente parzialmente occupato da tettoie in stato manutentivo fatiscente, aventi destinazione artigianale.

Le tettoie si sviluppano su piano terra, piano primo e piano soppalco. La Slp complessiva delle tettoie - considerando tutti i piani terra, primo e soppalco - è pari a mq 301,17.

Lo stato di fatto del lotto risulta meglio rappresentato nella relazione fotografica allegata.

Non è stato possibile recuperare alcuna pratica urbanistica relativa alle tettoie esistenti, si rimanda alla dichiarazione di stato legittimo dello scrivente ai sensi dell'art. 9bis del Dpr 380/2001 Vs prot. n. 9629 del 04.03.2025.



Via Italia, 53
21053 Castellanza (Va)
mobile 3939421679

p.iva 02847970122
c.f. FLPLCU70A16C139T

ARCHITETTURA

PIANIFICAZIONE

CONSULENZA

Ordine degli Architetti P.P.C. di Varese n. 1552
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Busto Arsizio
A4U architectures for YOU partner

progettiamosoluzioni.it

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Trattasi di un intervento finalizzato alla demolizione dei manufatti esistenti al fine di realizzare un edificio a destinazione residenziale sviluppato su più livelli fuori terra. L'edificazione avverrà rispettando gli allineamenti degli edifici esistenti su entrambi i confini fronte strada e consolidando la cortina urbana al fine di rispettare il principio della continuità delle fronti. Il tutto come meglio rappresentato sulla bozza di prospetto allegato.

VERIFICHE URBANISTICHE DI MASSIMA

Superficie fondiaria

Sf esistente mq 332,09

Superficie coperta

Sc di progetto mq 179,54

Superficie Lorda di Pavimento

Slp esistente a destinazione non residenziale mq 301,17.

Incremento Slp pari al 50% in quanto lotto in area "di prima espansione - scheda 5" pari a mq 301,17 x 1,50
= Slp max edificabile mq 451,76

Slp di progetto: identificata come urbanistica ovvero al netto degli eventuali scomputi edilizi ammessi in merito al miglioramento energetico degli edifici. Si precisa che la loggia/balcone sul lato strada è da ritenere quale spazio aperto in quanto la schermatura è realizzata con lamelle frangisole scorrevoli che non costituiscono elemento di chiusura per la formazione di volumi urbanistici.

Totale Slp di progetto mq 445,57 < mq 451,76 VERIFICATO

Parcheggi

Parcheggi minimi secondo L. Tognoli L.122/89 (1/10 Volume):

Slp di progetto x Hvirtuale x1/10 = mq 445,57 x 3,00 x 1/10 = mq 133,67

Parcheggi minimi secondo SCHEDA D'AMBITO n. 5 (10% Slp):

Slp di progetto x 0,10 = mq 445,57 x 0,10 = mq 44,55.

Parcheggi di progetto

Park 1, 2 e 3 mq 50,00

Park 4 e 5 mq 17,02

Area manovra (cortile) mq 109,06

Totale Superficie a parcheggio mq 176,08 > 133,67 VERIFICATI



Via Italia, 53
21053 Castellanza (Va)
mobile 3939421679

p.iva 02847970122
c.f. FLPLCU70A16C139T

ARCHITETTURA

PIANIFICAZIONE

CONSULENZA

Ordine degli Architetti P.P.C. di Varese n. 1552
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Busto Arsizio
A4U architectures for YOU partner

progettiamosoluzioni.it

Verde

Attualmente il lotto risulta completamente impermeabile per la presenza dei fabbricati esistenti per mq 184,41 oltre all'area di manovra in asfalto per mq 147,68 (totale superficie fondiaria mq 332,09).

Da normativa la superficie permeabile minima è pari a $\text{mq } 332,09 \times 30\% = \text{mq } 99,63$.

Con il nuovo progetto si prevede di realizzare un cortile interno permeabile pari a mq 109,06.

Aree a servizi

Sarà necessario – come da Scheda d'Ambito n. 5 – prevedere la monetizzazione di aree per servizi in misura di mq 36,00 per ogni mq 100,00 di SIp trasformata.

$\text{mq } 445,57 \times 36/100 = 160,41 \text{mq}$

Distanze

Trattasi di edificazione in aderenza ai sensi dell'art. 6 NdP coincidente ovvero contenuta nella sagoma degli edifici a confine esistenti. Il tutto come meglio rappresentato negli schemi di sezione allegati.

Altezza

Si prevede un'altezza pari a ml 19,00 circa all'estradosso dell'ultimo piano abitabile; al di sopra di tale piano verrà creato un'intercapedine per impianti condominiali avente estradosso coincidente con l'imposta del condominio adiacente.

* * *

