

RELAZIONE TECNICA PIANO ATTUATIVO VIA SANT'ANTONIO

Oggetto: Piano attuativo per realizzazione di edificio residenziale da realizzare in via Sant'Antonio 6 – Saronno (VA) – Tessuto di prima espansione storica – art.28 PdR e art. 17 PdR **Ac**

Proprietà: Sig.ra DE MICHELI GERMANA LAURA **cer**
 Sig.ra DE MICHELI GIUSEPPINA ELIANA **ta**
 Sig.ra DE MICHELI MARIA GRAZIA **me**
 Sig. DE MICHELI MARCO GIUSEPPE **nto**
dell
a
pro

Progettista: Paleardi Arch. Mario, con studio a Saronno (VA), in Corso Italia, n.13, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Varese al n. 1936, **pri**
 Pec: mario.paleardi@archiworldpec.it **età**
Il
sott

oscritto Paleardi Arch. Mario, su incarico dei signori De Micheli Germana Laura, De Micheli Giuseppina Eliana, De Micheli Maria Grazia, De Micheli Marco Giuseppe, ha redatto una proposta di piano attuativo, per la costruzione di edificio di civile abitazione in località Saronno, via Sant'Antonio, sul lotto identificato catastalmente al foglio 9, mappale 513 sub. 1-2-3. La superficie reale territoriale, a seguito di misurazioni effettuate, risulta di 736,47 mq (si veda Tav. 5/5).

Previsioni di Piano di Governo del Territorio e dati planivolumetrici

L'area oggetto di Piano Attuativo nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale in data 15/06/2013 con deliberazione n. 27, diventato efficace con pubblicazione sul B.U.R.L. n.41 del 9 Ottobre 2013, successiva variante approvata in data 30.04.2020 delibera di Consiglio Comunale n.17, è classificata con i seguenti indici:

- Tessuto di prima espansione storica – art.28 PdR e *Scheda d'ambito n.5 delle Norme di Piano delle Regole*
- *indice territoriale S.L.P. esistente - incrementata del 50% (norme particolari scheda 5 Piano delle regole e recupero del volume geometrico)*
- *Slp massima di progetto 359,42 mq*
- *altezza massima mt 25.*
- *R.C. = 40 % S.f. o esistente*

- *R.C. massimo di progetto 294,59 mq*

Dati di progetto

- *Superficie territoriale 736,47 mq.*
- *Superficie lorda di pavimento max di progetto 359,42 mq*
- *Superficie coperta esistente 250,90 mq*
- *Superficie coperta massima di progetto 294,59 mq*
- *Superficie coperta di progetto circa 209,05 mq*
- *Superficie minima drenante richiesta 220,94 mq; superficie drenante realizzata circa 394,66 mq*
- *Sup. parcheggi Legge 122/89 Tognoli richiesta = 107,83 mq*
- *Sup. parcheggi Legge 122/89 Tognoli in progetto = circa 222,21 mq*
- *Sup. Standard richiesta: 36 mq ogni 100 di S.L.P. = 129,39 mq Scheda 3 PdR*
- *Sup. standard da monetizzare 129,39 mq*
- *Parcheggio aggiuntivo 1 P.A. ogni 100 Slp = 3,59 arrotondato a 4 posti auto*
- *Realizzati nell'area n.3 posti auto, da monetizzare 1 posti auto da 12,5 mq*
- *BAF raggiunto 0,424*
- *Ht di progetto 13,28 mt*

Descrizione dell'area circostante

Il progetto relativo al Piano Attuativo di Via Sant'Antonio interessa un'area prospiciente la medesima via. La superficie complessiva del lotto è di 736,47 mq e attualmente risulta inutilizzata; l'ultima attività nota era destinata a deposito di legna per forni e camini. Sul lotto in oggetto sono presenti alcuni fabbricati accessori, ormai in stato di degrado, che dovranno essere demoliti così come le tettoie industriali. L'area oggetto di intervento corrisponde al mappale 513 sub 1-2-3 del Foglio 9 - Sezione SA.

L'area è situata in zona semi centrale, in prossimità della zona a traffico limitato, segnata dal varco di Via Cavour, in un contesto prevalentemente residenziale-commerciale, con la presenza di alcuni servizi pubblici come la scuola dell'infanzia "Cavour" e il Parco De Rocchi, spazi molto frequentati da mamme e bambini piccoli.

Dal punto di vista insediativo il tessuto circostante è caratterizzato sia da residenze di media-bassa densità che da edifici condominiali con altezza sino a sette piani fuori terra.

L'accessibilità veicolare avviene da Via Sant'Antonio, strada comunale con calibro di mt. 7,00 circa, a senso unico nella direzione nord-sud.

Per quanto riguarda i confini del lotto: a nord è limitrofo con un mappale sul quale sono edificate due palazzine residenziali multipiano e attualmente presenta un fronte cieco in adiacenza al lotto oggetto di intervento; a est si affaccia lungo la via Sant'Antonio, lungo la quale sono presenti edifici residenziali a due piani e palazzine residenziali multipiano. A sud confina con un edificio multipiano; a ovest confina con un edificio residenziale, non oggetto di intervento, che a sua volta si affaccia su via Volta.

Obiettivi della progettazione

Il termine *area dismessa* indica spazi e strutture non più utilizzati per le funzioni originarie per cui erano stati progettati e realizzati, e attualmente in attesa di una nuova destinazione d'uso.

Le aree dismesse a destinazione non residenziale possono rappresentare un fattore di degrado territoriale, sociale ed economico, oltre a costituire un potenziale rischio per la salute pubblica, la sicurezza urbana e sociale e per il contesto ambientale e urbanistico.

Gli obiettivi progettuali prevedono:

- **Rigenerazione ambientale**, mediante la demolizione dei fabbricati fatiscenti. Inoltre, verranno conservate le aree verdi a uso privato, attualmente presenti, garantendo una superficie drenante pari ad almeno il 30% del lotto.
- **Nuova edificazione ad alta efficienza energetica**, con realizzazione di edifici conformi agli standard di prestazione energetica di classe A.
- **Sostenibilità e risparmio idrico**, attraverso l'adozione di misure volte alla riduzione del consumo di acqua e la verifica della conformità alle normative vigenti in materia di invarianza idraulica e idrologica al momento della presentazione del permesso di costruire.

Il progetto prevede la riqualificazione dell'area e la sua trasformazione attraverso la demolizione delle tettoie esistenti e delle relative strutture accessorie, con la successiva realizzazione di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra, composto da tre unità abitative. Box auto e cantine pertinenziali saranno collocati al piano terra dell'edificio.

L'edificio sarà posizionato in aderenza a Via Sant'Antonio, in modo da preservare la continuità della cortina edilizia che caratterizza il fronte strada.

Verrà inoltre realizzato un parcheggio interno con accesso dalla Via Sant'Antonio per n. 3 posti auto. L'edificio in progetto sarà in classe energetica A; è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per alimentare le pompe di calore che serviranno per la produzione di acqua calda uso sanitario e impianto di riscaldamento, inoltre i pannelli fotovoltaici

serviranno anche per la produzione di energia elettrica per le parti comuni da integrare alla rete nazionale.

I parametri edilizi saranno dettagliati nel permesso di costruire, che seguirà l'adozione del Piano Attuativo. Sezioni e prospetti dell'edificio saranno specificati nella relativa istanza (cfr. Tav. 04/06 per la sezione schematica di progetto e fascicolo allegato con i foto-inserimenti di progetto).

Il progetto pone particolare attenzione al recupero di un'area dismessa all'interno del contesto urbano, contribuendo alla riqualificazione del territorio e al contrasto del degrado. La trasformazione dell'area permette di restituire alla città uno spazio inutilizzato, reintegrandolo nel tessuto edificato con un intervento funzionale.

L'edificio si caratterizza per un linguaggio architettonico moderno e contemporaneo. La costruzione si sviluppa su quattro livelli, con un piano terra che assume il ruolo di zoccolatura, conferendo solidità e definizione alla base dell'edificio.

L'edificio in progetto è composto da superfici piene, vetrate e balconi, organizzati secondo un principio di sottrazione dei volumi, con l'obiettivo di alleggerirne l'impatto visivo complessivo.

La facciata principale, prospiciente Via Sant'Antonio, si inserisce in continuità con il fronte edilizio esistente, garantendo la prosecuzione della cortina urbana. In adiacenza all'edificio preesistente, la scelta di realizzare una grande vetrata a tutta altezza nel vano scala introduce un elemento di discontinuità formale e percettiva tra i due corpi edilizi, dichiarando il carattere contemporaneo del nuovo intervento senza alterare l'equilibrio del contesto.

L'angolo dell'edificio è stato parzialmente svuotato per ospitare un terrazzo: tale soluzione consente la creazione di uno spazio di transizione tra l'ambito privato e quello pubblico, favorendo una relazione più diretta e fluida tra l'edificio e lo spazio urbano.

Le eventuali variazioni delle superfici coperte e drenanti saranno definite nel dettaglio durante la fase di rilascio del permesso di costruire, nel pieno rispetto della normativa vigente. La rigenerazione di aree dismesse rappresenta un'opportunità strategica per migliorare la qualità della vita urbana, limitando il consumo di nuovo suolo e restituendo spazi qualificati ai cittadini.

Il progetto prevede inoltre una continuità con le aree libere già presenti nei lotti confinanti, limitando l'uso delle pavimentazioni al minimo necessario per garantire l'accessibilità al corpo edilizio e ai posti auto interni. Questo approccio consente di preservare al massimo

gli spazi aperti, promuovendo un insediamento più armonioso e sostenibile. In sintesi, l'intervento non solo risponde all'esigenza di recuperare aree urbane dismesse, ma si inserisce in una visione più ampia di riqualificazione e miglioramento del contesto cittadino, contribuendo a creare un ambiente più vivibile e connesso con il tessuto esistente.

Impianti esterni ed allacci alle reti tecnologiche

L'area di progetto è servita da tutte le reti tecnologiche e se ne prevedono, quindi, i relativi allacci sulla Via Sant'Antonio.

Saronno, Febbraio 2026

IL PROGETTISTA