

COMUNE DI SARONNO

Regione Lombardia

Provincia di Varese

Piano di recupero \_Corso Italia - V.lo Santa Marta - Saronno (Va)

Progetto per Edifici ad uso residenziale e commerciale  
siti in Corso Italia - V.lo Santa Marta, Saronno (VA)

Committenti

**PULSAR S.R.L.**

Via Vitruvio, 3 - 20124 Milano

**CERIANI ARNALDO S.R.L.**

Via Barsanti, 2 - 21047 Saronno (Va)

Progettazione

**Giulia Ing. Guarnerio**

Via Legnani 7 - 21047 Saronno - Varese  
giulia Guarnerio@hotmail.com

Oggetto: **STATO DI PROGETTO: piante piano -1-2, terra, primo, primo ammezzato**

Allegato	Scala	Data consegna	Nome file
<b>01</b>	nessuna	Febbraio 2020	relazione tecnica_corso italia

Rev.	Data	Oggetto revisione	Redatto	Corretto	Approvato
0	20-02-2020	revisione n. 1	X	X	X
1					
2					
3					
4					

## RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA
2. INQUADRAMENTO GENERALE
3. INDICAZIONI DEL PRG E PGT VIGENTE
4. RILIEVO FOTOGRAFICO
5. SITUAZIONE CATASTALE
6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO
7. 3D E RENDER

### 1. PREMESSA

Il progetto di variante al piano di recupero "C.so Italia - V.lo Santa Marta, Saronno (Va)", protocollato in data 22 Giugno 2010 ed approvato in data 06 Luglio 2010 con numero 14, è un piano attualmente in vigore in virtù del Decreto del Fare .

La rivisitazione di tale piano nasce da una nuova esigenza di distribuzione del volume .

Tale variante, non andrà ad incidere sui parametri urbanistici approvati in precedenza dal comune.

La variante al piano di recupero in oggetto infatti, conferma le prescrizioni contenute all'interno della convenzione redatta in data 13 Luglio 2011, registrata in data 18 Luglio 2011 al n. 33443 e protocollata al n. 26474 del 27 Luglio 2012 per le quali si rimanda al capitolo "Descrizione del progetto".

L'intervento consiste in una ridefinizione del comparto edilizio oggetto del precedente piano di recupero :

-negli ambiti definiti nelle tavole come comparto B e C è prevista la realizzazione di un nuovo edificio residenziale, lo stesso si sviluppa per N° 6 piani fuori terra con affaccio principale su Corso Italia allineandosi all'edificio adiacente generando una continuità sia volumetrica che geometrica

- l'intervento prevede anche una manutenzione straordinaria dell'edificio sull'angolo di Corso Italia/Vicolo Santa Marta individuato nelle tavole di progetto come "Comparto A" con la realizzazione di un soprizzo al piano secondo e il recupero del sottotetto per il quale non è previsto il requisito di abitabilità.

### 2. INQUADRAMENTO GENERALE

L'area in oggetto si trova nel comune di Saronno in una posizione centrale, si estende per un area di 790 mq, con affaccio principale su Corso Italia, nel centro storico del comune.

La zona dove insiste il comparto oggetto del piano di recupero si trova Tra Corso Italia, Vicolo Santa Marta e Via Genova. Il comparto si presenta con una conformazione frammentata costituita da diversi corpi di fabbrica che si affacciano su Corso Italia e Vicolo Santa Marta rispettivamente ad ovest e a nord.

A sud il comparto si apre su via Genova che si raggiunge passando da un' area oggi destinata a parcheggio.

Gli immobili sono individuati catastalmente al foglio 11 mappale 230 e 231.

L'edificato si presenta attualmente in una situazione in corso di definizione.

Fino al 2007 il comparto in oggetto era completamente in totale stato di degrado, l'edificio ad angolo tra Corso Italia e Vicolo Santa Marta si presentava con una facciata molto piatta color ocra .

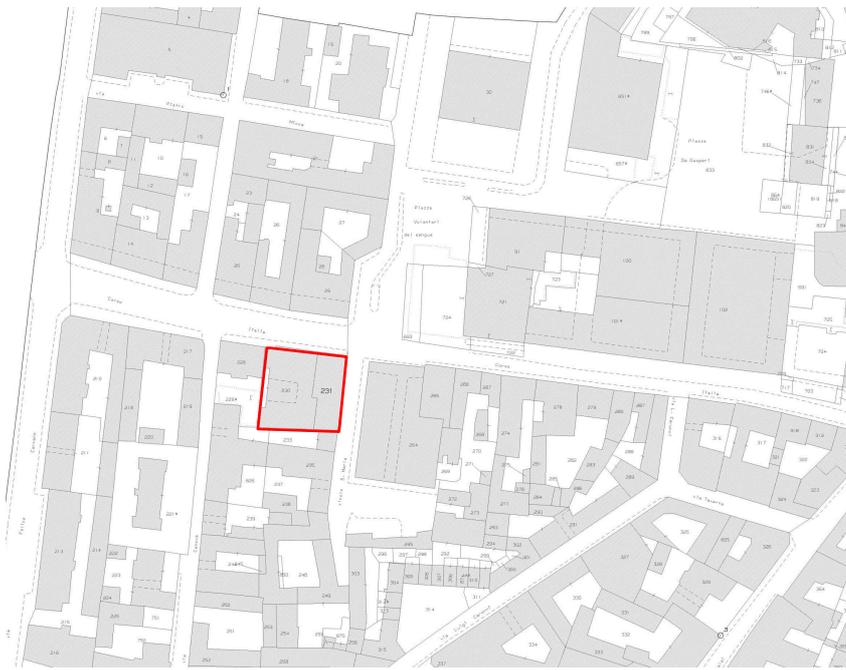
Recentemente tale edificio è stato oggetto di ristrutturazione (DIA num. 79/2007 e varianti) con la realizzazione di modifiche interne e di una destinazione commerciale al piano terra oltre al rifacimento delle facciate.

Tale ristrutturazione ha definito la realizzazione di portali ad arco al piano terra e una nuova definizione dei materiali (vedi foto allegate).

L'altra porzione di comparto non ha subito nessuna ristrutturazione ed è attualmente in uno stato di degrado.



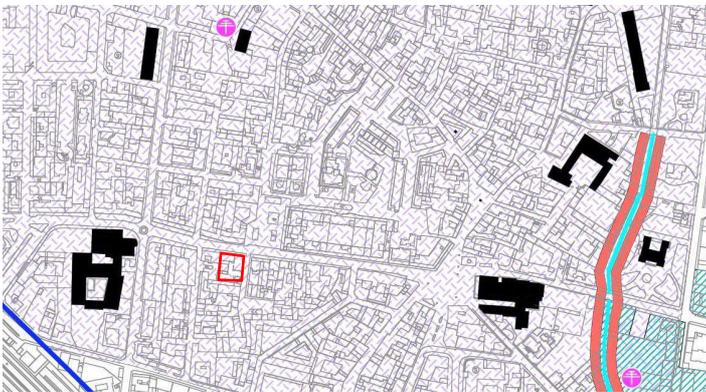
Estratto aerofotogrammetrico con individuazione del comparto



Estratto di mappa catastale con individuazione del comparto al foglio 11 mappali 230, 231

### 3. INDICAZIONI DEL PRG E PGT VIGENTE

Il PGT attualmente in vigore approvato il 15/06/2013 individua il comparto in oggetto nell'ambito NAF Nuclei di antica formazione con le prescrizioni indicate nelle NDP del Piano delle Regole dall'art. 22 al 27; l'area in oggetto non presenta vincoli monumentali, infrastrutturali e ambientali, l'area in oggetto si trova in zona a rischio archeologico.



#### LEGENDA

- CONFINI COMUNALE
- ▨ Torrette Lura
- ▨ Parco Intercomunale del Torrette Lura
- Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi (10 m) (D.Lgs. 152 / 2006)
- ⊕ Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con cuneo protettivo: T = 80 giorni e T = 180 giorni
- Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi (200 m) (D.Lgs. 152 / 2006)
- ▨ Area tutelata dei Coni d'acqua (150 m) (D.Lgs. 42/2004)
- ▨ Fascia di rispetto di tuba assoluta (10 m.)
- ▨ Fascia di rispetto ferroviario
- ▨ Fascia di rispetto autostradale
- ▨ Fascia di rispetto stradale
- ▨ Fascia di rispetto: corridoio di salvaguardia
- ▨ Eletrodotti
- ▨ Fascia di rispetto elettrodotti
- ▨ Fascia di rispetto cimiteriale
- Radiario
- ▨ Radiario - Fascia di inedificabilità
- ▨ Radiario - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli le cui altezze superino il valore tra 0m e 12m
- ▨ Radiario - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli le cui altezze superino il valore tra 0m e 15m
- ▨ Beni monumentali
- ▨ Piano Indirizzi Forestali Provincia Varese, Superficie boscata - D.Lgs. 42/2004
- ▨ Area a rischio archeologico
- ▨ Opere connesse alla Pedemontana
- ▨ Previsione di ambartazione
- ▨ Individuazione delle stazioni radiobase per telefonia cellulare
- ▨ Meteorodotti e relative fasce di rispetto

Estratto del PGT vigente Ddp\_04 Individuazione dei vincoli



 Nuclei di antica formazione - art. 22 - 27

Estratto del PGT vigente Pdr\_02 Individuazione degli ambiti

La presente variante al piano di recupero approvato in data 06 Luglio 2010 risulta assoggettato al Piano Regolatore Generale del Comune di Saronno, approvato dalla Giunta Regione Lombardia - ai sensi del 1° Comma art. 13 Legge Regionale 23/97 - con delibera n. 6/32270 del 7 novembre 1997 pubblicata sul B.U.R.L. in data 4 febbraio 1998 e successive varianti parziali.

Il piano di recupero in oggetto è incluso all'interno del perimetro del centro storico e risulta classificato in zona A1, con le seguenti prescrizioni:

a) destinazione d'uso: residenza (principale) e attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio, studi professionali, servizi e attività direzionali, agenzie bancarie, pubblici esercizi ed attività di interesse pubblico e collettivo, attività turistico ricettive, culturali, congressuali, di spettacolo e ricreative (complementari);

b) indice fondiario:

Negli interventi di restauro e ristrutturazione l'indice di edificabilità non deve superare quello preesistente senza tener conto delle superfetazioni di epoca recente.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, ferme restando le limitazioni imposte dal precedente comma, l'indice di edificabilità fondiaria sarà pari all'indice di spazi pubblici o da aree a standard; nel caso di aumento del volume preesistente, l'indice di edificabilità sarà pari al 50% (cinquanta per cento) dell'indice medio dell'intorno dell'isolato come sopra definito nel limite massimo di 5 metri cubi/metri quadrati;

c) altezza massima : altezza del comparto

d) standard richiesto:

- per insediamenti residenziali 26,5 (ventisei virgola cinque) metri cubi per abitante;

- per insediamenti commerciali, direzionali e terziari: 100% (cento per cento) di S.I.p., di tale area almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggio pubblico;

- per insediamenti artigianali 20% (venti per cento) di S.I.p.;

e) assoggettamento a preventivo piano di recupero.

Le aree e gli immobili compresi nell'ambito di Piano di Recupero non sono sottoposti a vincoli ai sensi della legge 1089/39, legge 1497/39, art.1 legge 8 agosto 1985 n. 431 come riassunti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137" e successive modifiche ed integrazioni.

#### 4. RILIEVO FOTOGRAFICO

L'area in oggetto è stata in parte oggetto di un intervento di ristrutturazione nel 2007, pertanto si allegano le foto della situazione precedente e di quella odierna del comparto in oggetto.



Vista da Vicolo Santa Marta, prima della ristrutturazione con DIA 79/2007



Vista da Vicolo Santa Marta, prima della ristrutturazione con DIA 79/2007



Vista da Corso Italia, prima della ristrutturazione con DIA 79/2007



Vista da Vicolo Corso Italia - stato di fatto



Vista da Vicolo Corso Italia - stato di fatto



Vista da Corso Italia- stato di fatto



Vista da Vicolo Santa Marta- stato di fatto



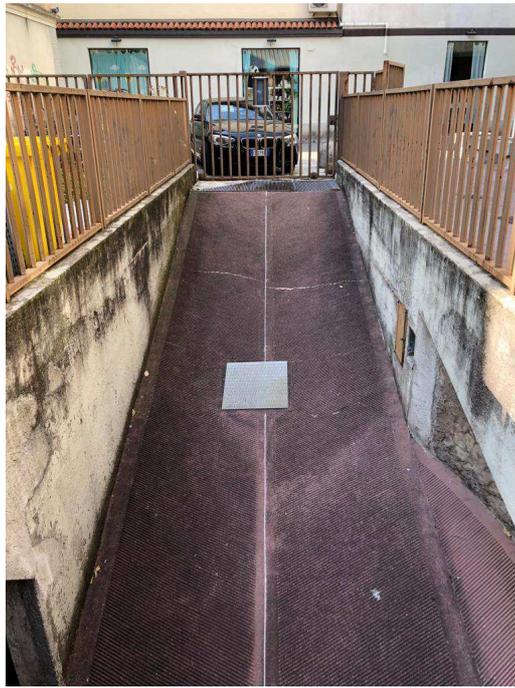
Accesso al cortile interno da Via Genova - stato di fatto



Piazza interna con accesso da Via Genova - stato di fatto



Accesso al cortile interno da Via Genova - stato di fatto



Rampa laterale all'accesso da Via Genova di altra proprietà- stato di fatto

## 5. SITUAZIONE CATASTALE

La società PULSAR S.R.L. è piena proprietaria degli immobili siti nel Comune di Saronno, vicolo Santa Marta, corso Italia, censiti al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune come segue:

- sezione urbana SA foglio 11 mappale 231 subalterno 508, vicolo Santa Marta n. 5, piano 2, unità in corso di definizione;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 231 subalterno 509, vicolo Santa Marta n. 5, piano 3, unità in corso di definizione,
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 15, Corso Italia, piano T, categoria C/1, classe 11, 89 mq, rendita catastale Euro 2187,92;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 17, Corso Italia, piano T, categoria C/2, classe 6, 31 mq, rendita catastale Euro 67,24;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 14, Corso Italia, piano T, categoria C/1, classe 13, 34 mq, rendita catastale Euro 1132,59;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 16, Corso Italia, piano T, categoria D/1, rendita catastale Euro 679;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 18, Corso Italia, piano 1, categoria A/4, classe 4, vani 4.5, rendita catastale Euro 232,41;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 19, Via Genova n. 4, piano 1, categoria A/10, classe 4, vani 4, rendita catastale Euro 929,62;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 20, Corso Italia, piano 1, categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita catastale Euro 206,58;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 21, Corso Italia, piano 1, categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita catastale Euro 206,58;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 22, Corso Italia, piano 2, categoria A/4, classe 4, vani 5.5, rendita catastale Euro 284,05;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 23, Corso Italia, piano S1, categoria C/2, classe 5, 12 mq, rendita catastale Euro 22,31;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 24, Corso Italia, piano S1, categoria C/2, classe 5, 13 mq, rendita catastale Euro 24,17;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 25, Corso Italia, piano S1, categoria C/2, classe 5, 10 mq, rendita catastale Euro 18,59;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 501, Corso Italia n.74, piano S1, categoria C/2, classe 2, 29 mq, rendita catastale Euro 31,45;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 502, Corso Italia n.74, piano S1, categoria C/2, classe 2, 27 mq, rendita catastale Euro 29,28;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 503, Corso Italia n.79, piano 3, categoria C/2, classe 1, 96 mq, rendita catastale Euro 89,24;
- sezione urbana SA foglio 11 mappale 230 subalterno 504, Corso Italia n.79, piano 1-2, categoria C/2, classe 1, 174 mq, rendita catastale Euro 161,75;

Si allegano la visura catastale e le visure planimetriche degli immobili sopra elencati:

**Visura per soggetto**  
**limitata ad un comune**  
 Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2020

Data: 13/01/2020 - Ora: 10.03.16      Segue  
 Visura n.: T52398 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: PULSAR S.R.L.</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Fabbricati siti nel comune di SARONNO ( Codice: I441) Provincia di VARESE</b> <b>PULSAR S.R.L. con sede in MILANO C.F.: 07406120969</b>

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di SARONNO(Codice I441) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	SA	11	231	508			in corso di definit.					VICOLO SANTA MARTA n. 5 piano: 2; VARIAZIONE del 04/02/2011 protocollo n. VA0077582 in atti dal 04/02/2011 RISTRUTTURAZIONE TOTALE (n. 37019.1/2011)	
2	SA	11	231	509			in corso di definit.					VICOLO SANTA MARTA n. 5 piano: 3; VARIAZIONE del 13/04/2012 protocollo n. VA0103017 in atti dal 13/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 38379.1/2012)	Annotazione

**Immobile 2: Annotazione:** di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 100074 del 11/04/2012

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PULSAR S.R.L. con sede in MILANO	07406120969*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/07/2011 Repertorio n.: 41966 Rogante: SCARAVELLI MONICA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRA'ENDITA (n. 45696.1/2011)			

**Visura per soggetto**  
 limitata ad un comune  
 Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2020

Data: 13/01/2020 - Ora: 10.03.16      Segue  
 Visura n.: T52398 Pag: 2

**2. Unità Immobiliari site nel Comune di SARONNO(Codice I441) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	SA	11	230	15			C/1	11	89 m <sup>2</sup>	Totale: 99 m <sup>2</sup>	Euro 2.187,92	CORSO ITALIA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
2	SA	11	230	17			C/2	6	31 m <sup>2</sup>	Totale: 34 m <sup>2</sup>	Euro 67,24	CORSO ITALIA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

**Immobile 1:** Annotazione: sk 699/79 mod 58 n. 10

Notifica: 75946/2003

**Immobile 2:** Annotazione: sk 697/79 mod 58 n. 10

Notifica: 75976/2003

**Totale:** m<sup>2</sup> 120    Rendita: Euro 2.255,16

**Intestazione degli immobili indicati al n. 2**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PULSAR S.R.L. con sede in MILANO	07406120969*	(1) Proprietà per I.1.
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/02/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/02/2018 Repertorio n.: 50831 Rogante: SCARAVELLI MONICA RITA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12951.1/2018)			

**Visura per soggetto  
 limitata ad un comune  
 Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2020**

Data: 13/01/2020 - Ora: 10.03.16 Segue  
 Visura n.: T52398 Pag: 3

**3. Unità Immobiliari site nel Comune di SARONNO(Codice I441) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	SA	11	230	14			C/1	13	34 m²	Totale: 42 m²	Euro 1.132,59	CORSO ITALIA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
2	SA	11	230	16			D/1				Euro 679,00	CORSO ITALIA piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2004 protocollo n. VA0075500 in atti dal 24/02/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 26819/1/2004)	Annotazione Notifica

**Immobile 1:** Annotazione: sk 698/79 mod 58 n. 10  
 Notifica: 75938/2003  
**Immobile 2:** Annotazione: sk 697/79 mod 58 n. 10  
 Notifica: 75970/2003

Totale: m² 34 Rendita: Euro 1.811,59

**Intestazione degli immobili indicati al n. 3**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PULSAR S R.L. con sede in MILANO	07406120969*	(1) Progrista per I/I
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/02/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/02/2018 Repertorio n.: 50831 Rogante: SCARAVELLI MONICA RITA Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 12952.1/2018)			

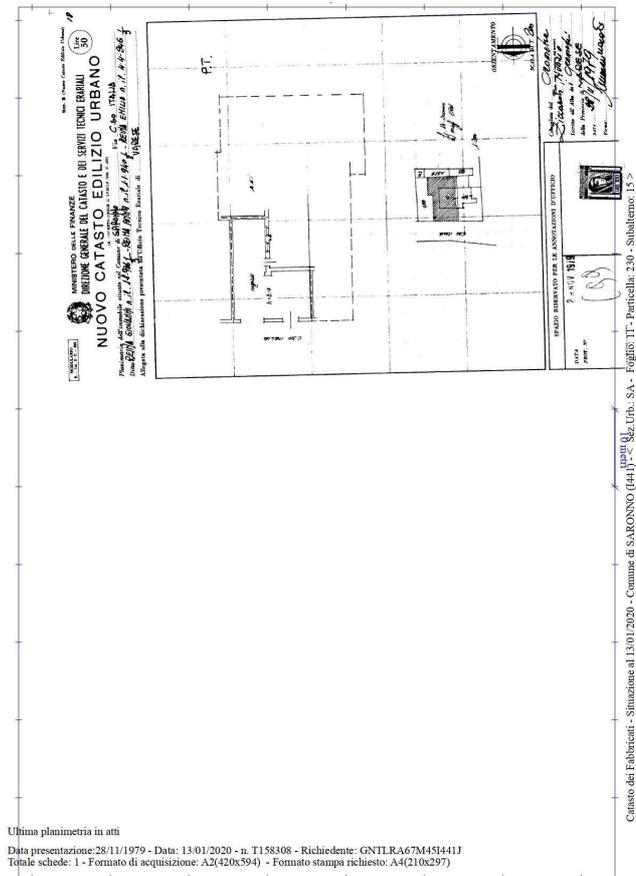
**Visura per soggetto**  
 limitata ad un comune  
 Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2020

Data: 13/01/2020 - Ora: 10.03.16      Segue  
 Visura n.: T52398 Pag: 4

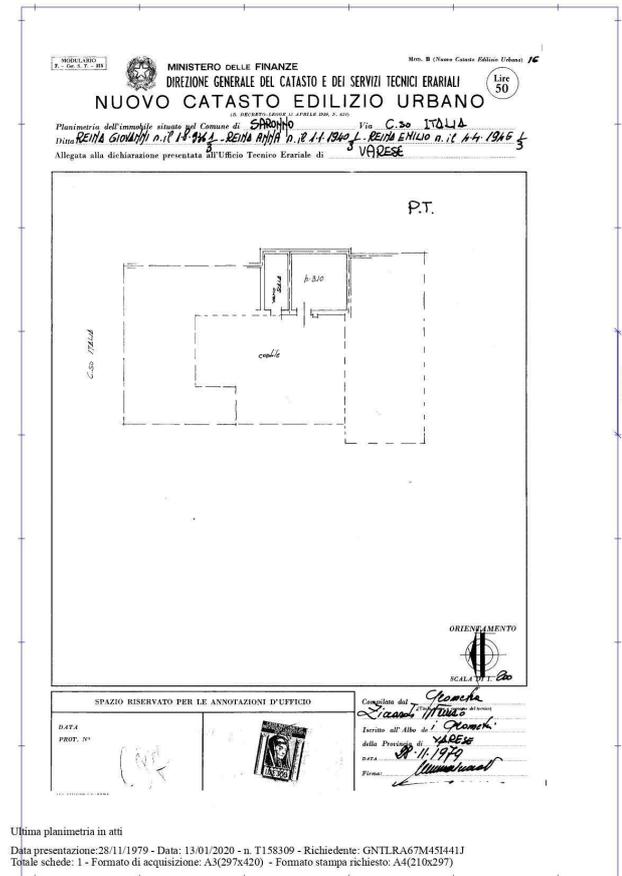
4. Unità Immobiliari site nel Comune di SARONNO(Codice I441) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	SA	11	230	18			A/4	4	4,5 vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 95 m <sup>2</sup>	Euro 232,41	CORSO ITALIA piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
2	SA	11	230	19			A/10	4	4 vani	Totale: 76 m <sup>2</sup>	Euro 929,62	VIA GENOVA n. 4 piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
3	SA	11	230	20			A/4	4	4 vani	Totale: 95 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 95 m <sup>2</sup>	Euro 206,58	CORSO ITALIA piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
4	SA	11	230	21			A/4	4	4 vani	Totale: 67 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 67 m <sup>2</sup>	Euro 206,58	CORSO ITALIA piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
5	SA	11	230	22			A/4	4	5,5 vani	Totale: 120 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 111 m <sup>2</sup>	Euro 284,05	CORSO ITALIA piano: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
6	SA	11	230	23			C/2	5	12 m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 22,31	CORSO ITALIA piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
7	SA	11	230	24			C/2	5	13 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 24,17	CORSO ITALIA piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
8	SA	11	230	25			C/2	5	10 m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 18,59	CORSO ITALIA piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica
9	SA	11	230	501			C/2	2	29 m <sup>2</sup>	Totale: 38 m <sup>2</sup>	Euro 31,45	CORSO ITALIA n. 74 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
10	SA	11	230	502			C/2	2	27 m <sup>2</sup>	Totale: 37 m <sup>2</sup>	Euro 29,28	CORSO ITALIA n. 74 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
11	SA	11	230	503			C/2	1	96 m <sup>2</sup>	Totale: 44 m <sup>2</sup>	Euro 89,24	CORSO ITALIA n. 79 piano: 3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
12	SA	11	230	504			C/2	1	174 m <sup>2</sup>	Totale: 148 m <sup>2</sup>	Euro 161,75	CORSO ITALIA n. 79 piano: 1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Data presentazione: 28/11/1979 - Data: 13/01/2020 - n. T158308 - Richiedente: GNTRLA67M45I441J



Data presentazione: 28/11/1979 - Data: 13/01/2020 - n. T158309 - Richiedente: GNTRLA67M45I441J



Data presentazione: 28/11/1979 - Data: 13/01/2020 - n. T158312 - Richiedente: GNTRLA67M45141J

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CASO E DEI SERVIZI ECONOMICI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
Pianificazione Urbanistica - Direzione Provinciale di Saronno  
Allegato alla deliberazione presa in data 13/01/2020 - n. T158312  
Autore del dissenso: *[Firma]*

REDAZIONE: *[Firma]*  
VERBALE: *[Firma]*  
CORSO ITALIA, piano: T

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 28/11/1979 - Data: 13/01/2020 - n. T158312 - Richiedente: GNTRLA67M45141J  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

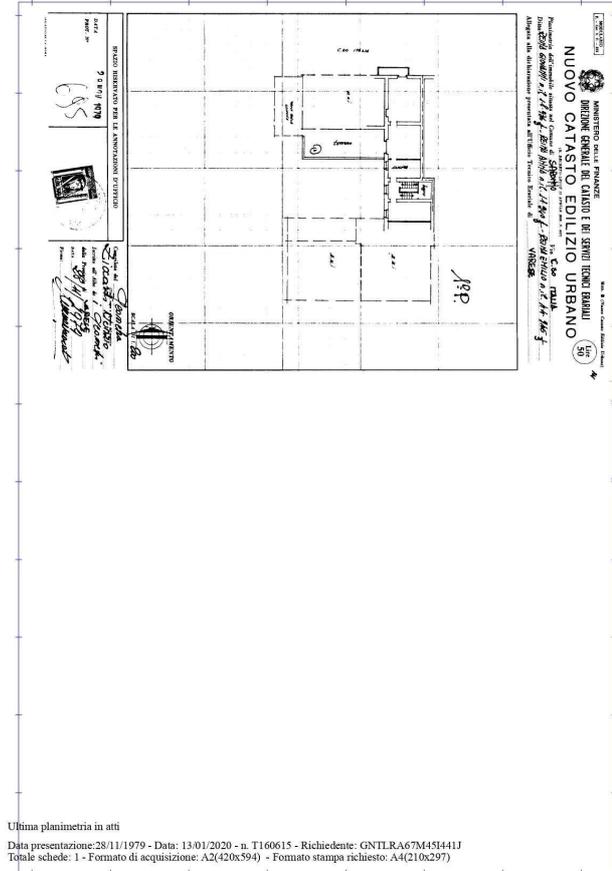
Data presentazione: 28/11/1979 - Data: 13/01/2020 - n. T158313 - Richiedente: GNTRLA67M45141J

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CASO E DEI SERVIZI ECONOMICI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
Pianificazione Urbanistica - Direzione Provinciale di Saronno  
Allegato alla deliberazione presa in data 13/01/2020 - n. T158313  
Autore del dissenso: *[Firma]*

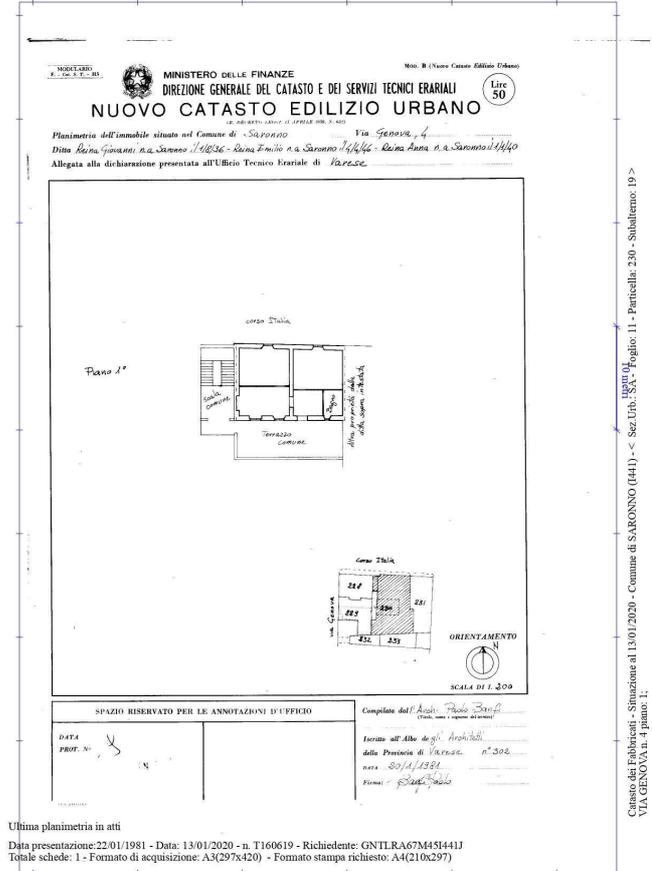
REDAZIONE: *[Firma]*  
VERBALE: *[Firma]*  
CORSO ITALIA, piano: T

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 28/11/1979 - Data: 13/01/2020 - n. T158313 - Richiedente: GNTRLA67M45141J  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 28/11/1979 - Data: 13/01/2020 - n. T160615 - Richiedente: GNTRLA67M45141J



Data presentazione: 22/01/1981 - Data: 13/01/2020 - n. T160619 - Richiedente: GNTRLA67M45141J



Data presentazione: 28/11/1979 - Data: 13/01/2020 - n. T160621 - Richiedente: GNTLRA67M45141J

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI URBANI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
Piano Catastroale di un'immobile sito in Comune di Saronno, Provincia di Pavia, C.so Italia, n. 21, foglio 1/1979, subalterno 21.30, in relazione al subalterno precedente, di foglio 1/1979, subalterno 21.30.

UFFICIO CATASTRALE PER LE ANNOTAZIONI E LE TRASCRIZIONI  
28/11/1979  
Foglio 1/1979  
Subalterno 21.30  
CORSO ITALIA, piano: 1;  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2020 - Comune di SARONNO (144) - Foglio: TI - Particella: 230 - Subalterno: 21 >  
CORSO ITALIA, piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/11/1979 - Data: 13/01/2020 - n. T160621 - Richiedente: GNTLRA67M45141J  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 28/11/1979 - Data: 13/01/2020 - n. T160622 - Richiedente: GNTLRA67M45141J

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI URBANI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
Piano Catastroale di un'immobile sito in Comune di Saronno, Provincia di Pavia, C.so Italia, n. 21, foglio 1/1979, subalterno 21.30, in relazione al subalterno precedente, di foglio 1/1979, subalterno 21.30.

UFFICIO CATASTRALE PER LE ANNOTAZIONI E LE TRASCRIZIONI  
28/11/1979  
Foglio 1/1979  
Subalterno 21.30  
CORSO ITALIA, piano: 1;  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2020 - Comune di SARONNO (144) - Foglio: TI - Particella: 230 - Subalterno: 21 >  
CORSO ITALIA, piano: 1;

Ultima planimetria in atti

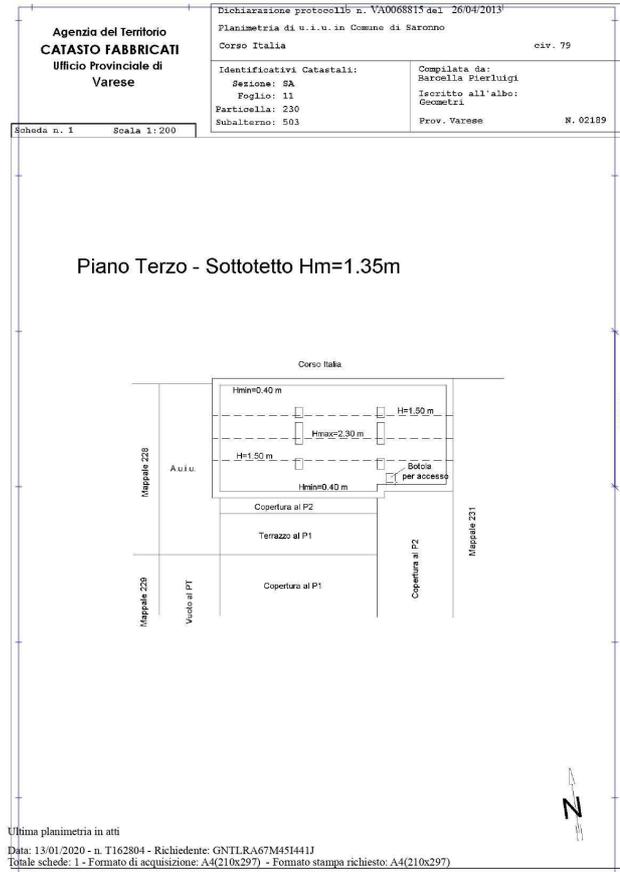
Data presentazione: 28/11/1979 - Data: 13/01/2020 - n. T160622 - Richiedente: GNTLRA67M45141J  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





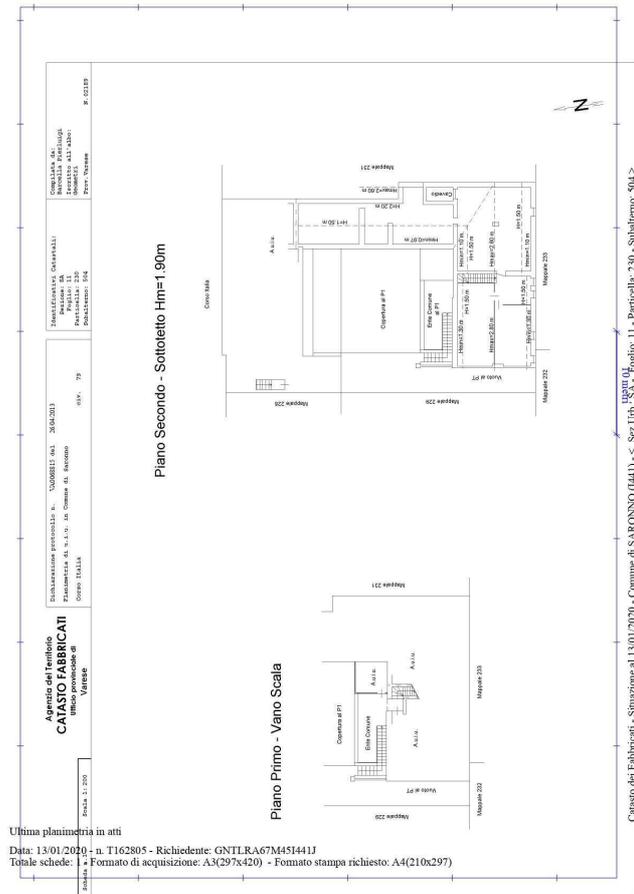


Data: 13/01/2020 - n. T162804 - Richiedente: GNTRLA67M451441J



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2020 - Comune di SARONNO (I441) - < Sez. Urb. SA - Foglio: 11 - Particella: 230 - Subalterno: 503 >  
CORSO ITALIA n. 79 piano: 3.

Data: 13/01/2020 - n. T162805 - Richiedente: GNTRLA67M451441J



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/01/2020 - Comune di SARONNO (I441) - < Sez. Urb. SA - Foglio: 11 - Particella: 230 - Subalterno: 503 >  
CORSO ITALIA n. 79 piano: 1-2.

La società CERIANI ARNALDO S.R.L. è piena proprietaria degli immobili siti nel Comune di Saronno, vicolo Santa Marta, Corso Italia, censiti al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune come segue:

- sezione urbana SA foglio 11 mappale 231 subalterno 506, Corso Italia n. 66, piano T-1-S1, categoria C/1, classe 14, metri quadrati 298, rendita catastale Euro 11.558,20;

Si allegano la visura catastale e le visure planimetriche degli immobili:



### Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2020

Data: 13/01/2020 - Ora: 10.09.26 Fine  
Visura n.: T56627 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di SARONNO ( Codice: I441)</b>										
		<b>Provincia di VARESE</b>										
<b>Catasto Fabbricati</b>		<b>Sez. Urb.: SA Foglio: 11 Particella: 231 Sub.: 506</b>										
<b>Unità Immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	11	231	506	Cens.	Zona	C/1	14	298 m <sup>2</sup>	Catastale	Euro 11.558,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		CORSO ITALIA n. 66 piano: T-1-S1.										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	CERIANI ARNALDO S.R.L. con sede in SARONNO								00220240121*		(1) Proprietà per 1/1	

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I441 - Sezione A - Foglio 11 - Particella 231

Unità immobiliari n. 1                      Tributi erariali: Euro 0,90

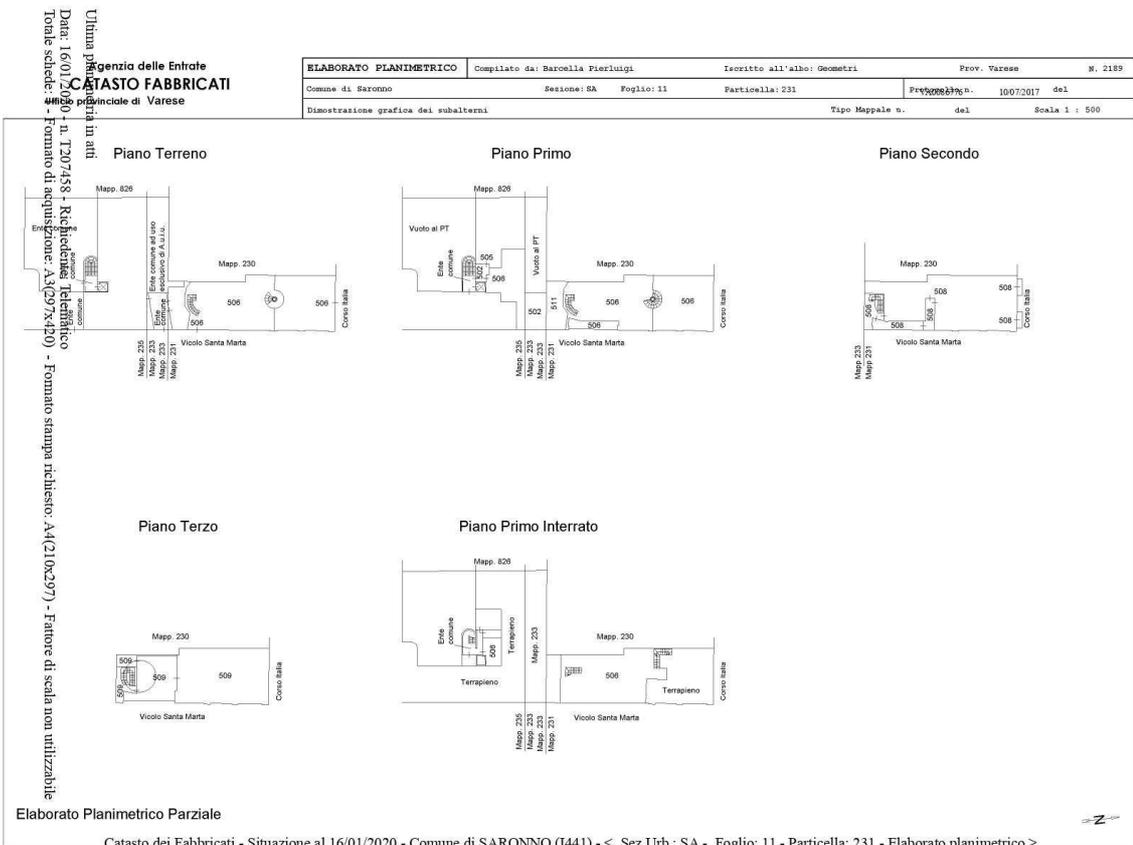
Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Nel comparto in oggetto i due elaborati planimetrici e i relativi elenchi subalterni più recenti sono: prot. VA0086776 del 10/07/2017 per il fg 11 mapp 231 e prot. VA0160113 del 18/12/2017 per il fg11 mapp 230:

Data: 16/01/2020 - n. 1207458 - Richiedente: Telematico





Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali  
Comune di: SARONNO

Data: 16/01/2020 - Ora: 16:47:27 - Pag: 1  
Visura n. : T267794

Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	SARONNO	Sezione	Foglio	Parcelle	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	SA	11	233	
		n°cv	Plani	Scala	Int.
1					SOPPRESSO
2					SOPPRESSO
3					SOPPRESSO
4					SOPPRESSO
5					SOPPRESSO
6					SOPPRESSO
7					SOPPRESSO
8					SOPPRESSO
9					SOPPRESSO
10	vicolo santa marta	9	T		UFFICIO GRAFFATO CON MAPP 233 SUB 4 E MAPP 235 SUB 31
11	vicolo santa marta	9	2-S1		UFFICIO GRAFFATO CON IL MAPP 233 SUB 5 E MAPP 235 SUB 35
13					SOPPRESSO
14					SOPPRESSO
15					SOPPRESSO
16					SOPPRESSO
17					SOPPRESSO
18					SOPPRESSO
501					SOPPRESSO
502					SOPPRESSO
503					SOPPRESSO
504					SOPPRESSO
505	CORSO ITALIA	66	T-1 S1		NEGOZIO
507					SOPPRESSO
508	vicolo santa marta	5	2		UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
509	vicolo santa marta	5	3		UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
510					SOPPRESSO
511	vicolo santa marta	9	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UNITA' IMMOBILIARE GRAFFATA CON IL MAPP 233 SUB 502 E MAPP 235 SUB 506 STESSO FOGLIO

Comune	SARONNO	Sezione	Foglio	Parcelle	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	SA	11	233	
		n°cv	Plani	Scala	Int.
1					SOPPRESSO
2					SOPPRESSO
3	vicolo santa marta	9	T		UFFICIO GRAFFATO CON MAPP 231 SUB 10 E MAPP 235 SUB 31
5	vicolo santa marta	9	2-S1		UFFICIO GRAFFATO CON IL MAPP 231 SUB 11 E MAPP 235 SUB 35
6					SOPPRESSO
501	vicolo santa marta	9	1-S1		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
502	vicolo santa marta	9			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE UNITA' IMMOBILIARE GRAFFATA CON IL MAPP 231 SUB 311 E MAPP 235 SUB 506 STESSO FOGLIO

Comune	SARONNO	Sezione	Foglio	Parcelle	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	SA	11	235	
		n°cv	Plani	Scala	Int.
1					SOPPRESSO
2					SOPPRESSO
3					SOPPRESSO
4					SOPPRESSO
5					SOPPRESSO
6					SOPPRESSO
7					SOPPRESSO
8					SOPPRESSO
9					SOPPRESSO
10					SOPPRESSO
11					SOPPRESSO

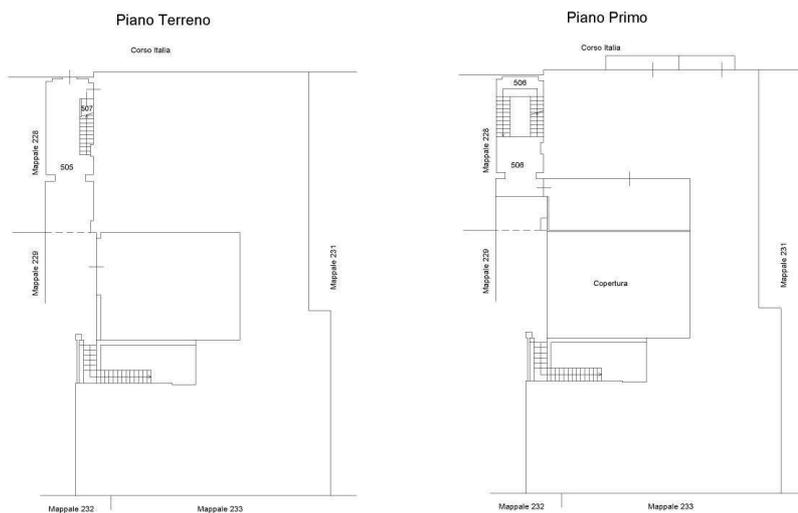
Seeme

D.M. 16/01/2020 - n. T209354 - Richiedente: Telematico

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Barocella Pierluigi	Isritto all'albo: Geometri	Prov. Varese	N. 02189
Comune di Saronno	Sezione: SA	Foglio: 11	Particella: 230	Prov. Varese n. 18/12/2017 del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del Scala 1 : 200

Ufficio per il Catasto delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio di Varese

Ultima planimetria in atti  
Data: 16/01/2020 - n. T209354 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



Elaborato Planimetrico parziale composto da n. 2 fogli di cui questo è il n.1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2020 - Comune di SARONNO (I441) - < Sez Urb.: SA - Foglio: 11 - Particella: 230 - Elaborato planimetrico >

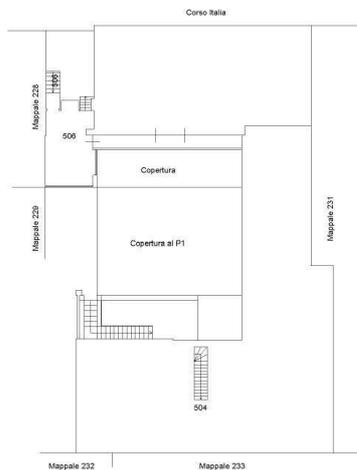


Data: 16/01/2020 - n. 1209354 - Richiedente: Telematico

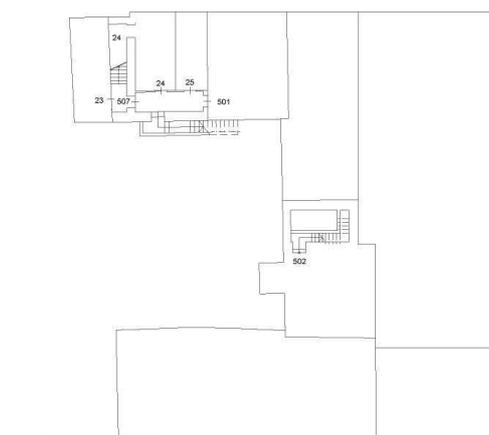
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Barcella Pierluigi	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Varese	N. 02189
Comune di Saronno	Sezione: SA	Foglio: 11	Particella: 230	Prov. Varese n. 18/12/2017 del
Dimostrazione grafica dei subaltemi			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 200

Uffina per  
CATASTO FABBRICATI  
Provincia di Varese

### Piano Secondo



### Piano Primo Interrato



Elaborato Planimetrico parziale composto  
da n. 2 fogli di cui questo è il n.2

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 16/01/2020 - Comune di SARONNO (1441) - < Sez Urb : SA - Foglio: 11 - Particella: 230 - Elaborato planimetrico >

Ultima per  
CATASTO FABBRICATI  
Provincia di Varese  
Data: 16/01/2020 - n. 1209354 - Richiedente: Telematico  
Tomba schede: - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzato



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali  
Comune di: SARONNO

Data: 16/01/2020 - Ora: 15.12.28 - Pag: 1  
Visura n. : T214717 Fine

Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Parcella		Tipo mappale	del:
Sub	SARONNO	SA	11	230	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Plani				SOPPRESSO
2							SOPPRESSO
3							SOPPRESSO
4							SOPPRESSO
5							SOPPRESSO
6							SOPPRESSO
7							SOPPRESSO
8							SOPPRESSO
9							SOPPRESSO
10							SOPPRESSO
11							SOPPRESSO
12							SOPPRESSO
13							SOPPRESSO
14	corso italia		T				NEGOZIO
15	corso italia		T				DI
16	corso italia		T				DEPOSITO
17	corso italia		T				DEPOSITO
18	corso italia		1				ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
19	GENOVA	4	1				UFFICIO
20	corso italia		1				ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
21	corso italia		1				ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
22	corso italia		2				ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
23	corso italia		SI				DEPOSITO
24	corso italia		SI				DEPOSITO
25	corso italia		SI				DEPOSITO
501	corso italia	74	SI				DEPOSITO
502	corso italia	74	SI				DEPOSITO
503	corso italia	79	3				DEPOSITO
504	corso italia	79	1-2				DEPOSITO
505	corso italia	74	T				BENE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBB DEI MAPPALI 238 E 230 (VANO SCALA)
506	corso italia	74	1-2				BENE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBB DEI MAPPALI 238 E 230 (VANO SCALA)
507	corso italia	74	T-SI				BENE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB 23, 24, 25 E 501 DEL MAPP 230 (VANO SCALA)

Unità immobiliari n. 32

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

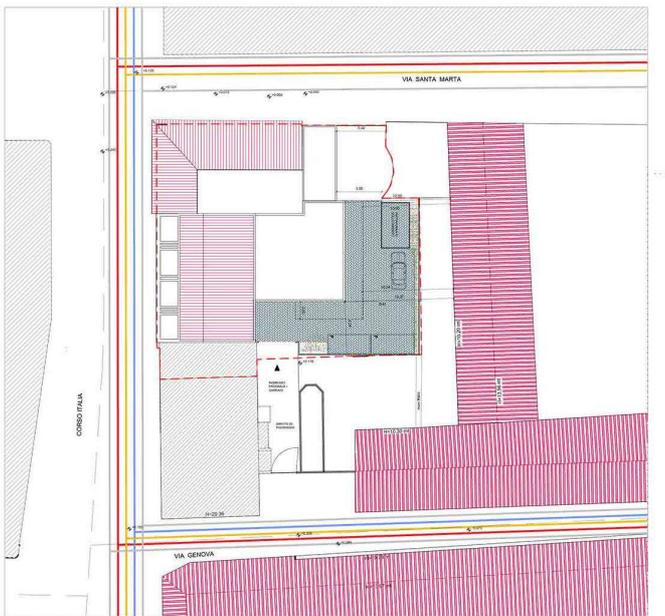
## 6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progetto architettonico consiste nella riorganizzazione del comparto edilizio attualmente composto da due immobili di cui il primo che affaccia su corso Italia e Vicolo Santa Marta si presenta in condizioni di conservazione buone, frutto dell'intervento di riqualificazione avvenuto nel 2007 e l'altro, che si sviluppa in adiacenza con doppio affaccio di cui il principale su Corso Italia in condizioni di degrado.

Per il comparto in oggetto si prevede la realizzazione di un edificato a destinazione residenziale con commercio per un totale di 15 appartamenti più i negozi al piano terra.

L'immobile è contraddistinto dalla diversità tipologica dei due edifici che lo compongono che però sono legati da un blocco di distribuzione comune che permette una corretta organizzazione e fruibilità degli spazi.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di due piani interrati da destinare ad autorimesse per gli appartamenti del blocco di nuova edificazione mentre, per quelli dell'edificio su vicolo santa Marta si prevede l'assegnazione delle autorimesse in una proprietà di Via Cavour.



Planimetria di progetto

La ristrutturazione dell'edificio ad angolo di Corso Italia - Vicolo Santa Marta, edificio che attualmente si sviluppa su 4 livelli con i primi due a destinazione commerciale, avviene seguendo le linee della convenzione che prescrive un intervento di Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con possibilità di integrazione dei volumi esistenti su Vicolo S. Marta e possibilità di realizzazione di sottotetto abitabile su Corso Italia angolo S. Marta ( Comparto A) .

Pensando questa ristrutturazione come un tassello dell'intero progetto urbanistico si è pensato di realizzare una ristrutturazione che consista prevalentemente nella modifica di alcuni solai ( tra il terzo e il quarto livello) così da avere un interpiano di 4,5 m oltre alla realizzazione di un nuovo solaio all'ultimo livello e alla realizzazione di un sottotetto senza requisiti per l'abitabilità. E' prevista anche la modifica di alcuni tavolati interni, non verranno invece modificate le partiture dei serramenti esterni.

L'edificio che si sviluppa in adiacenza per tre livelli fuori terra non presenta ne' elementi di pregio né elementi qualificanti dal punto di vista architettonico. La facciata appare piatta, contraddistinta da un degrado evidente, degrado che si sviluppa anche nella corte interna.

Per posizione l'edificio si pone in un ambito di alto valore paesaggistico e per questo il recupero del volume esistente viene effettuato con un' alta attenzione alla partizione della facciata , al suo ritmo e alle sue proporzioni rispetto al contesto.

Partendo da questi presupposti il progetto architettonico di questa area ha mirato prevalentemente alla realizzazione di un edificio che andasse a valorizzare il fronte di Corso Italia, la via principale del centro storico di Saronno e che permettesse il riordino e la riqualificazione della corte interna del lotto che attualmente si caratterizza per una forte disgregazione sia architettonica che tipologica. L'edificio andrà a porsi in aderenza al prospetto esistente a confine permettendo l'allineamento di gronda ad ovest con una conseguente continuità visiva e volumetrica del prospetto su Corso Italia.

La corte interna viene riorganizzata con la demolizione del comparto sud definito forno artigianale, che permette la realizzazione di una "piazza" dove viene collocata la piattaforma di sollevamento (con guidatore) che permette alle autovetture di raggiungere i due piani interrati di garage interrati. I piani interrati raggiungibili tramite la piattaforma si sviluppano interamente in corrispondenza dell'edificio di nuova edificazione; per ogni piano interrato sono previsti 7 box auto. Tutti i 14 box vengono assegnati agli appartamenti del edificio di nuova costruzione, 1 per appartamento e 3 al negozio al piano terra.

I parcheggi da reperire ai sensi della Legge Tognoli 122/1989 vengono invece individuati nell'area di Via Cavour come specificato nella tavola di progetto n. 12; vengono individuati ulteriori 2 posti auto situati nella piazzola d'ingresso all'edificio.

La piazza pavimentata è accessibile dal pubblico tramite un passaggio carraio su via Genova.



Prospetti e di progetto su Corso Italia e Vicolo Santa Marta e sezioni

Il prospetto principale si caratterizza per la presenza di portali ad arco al piano terra, che vanno a riprendere la tipologia già utilizzata per l'edificio su Vicolo Santa Marta, e di alcuni edifici prospicienti, i due piani superiori sono dotati di porte finestra alte 2,70 m. Il terzo e quarto piano hanno un arretramento della facciata con la presenza di setti che mantengono però l'allineamento con il filo esterno dei piani inferiori, l'ultimo piano ha un arretramento completo della facciata, con la presenza del parapetto e di alcuni setti murari che si allineano al resto del filo facciata. La facciata su corso Italia si caratterizza per la presenza di "sguinci", elementi architettonici di pregio che riprendono gli sguinci settecenteschi delle facciate di numerose palazzine.

Essi sono definiti anche tramite una differenziazione materica rispetto all'intonaco utilizzato per il resto della facciata riportano la facciata dal linguaggio contemporaneo ai fasti della storicità degli edifici di Corso Italia. Si ha così un gioco di pieni, vuoti e di luci ed ombreggiamenti.

La facciata su vicolo Santa Marta è caratterizzata dalla ricerca di un dialogo tra l'edificio più basso oggetto di manutenzione straordinaria, e l'edificio di nuova edificazione. Dal prospetto appare evidente come vi sia una connessione tra i due edifici, l'edificio di nuova costruzione rimane arretrato rispetto al filo strada ma essendo più alto contribuisce alla definizione del prospetto; l'utilizzo di una partitura di setti murari allineati al filo strada che si sviluppano dal piano terra fino al colmo del tetto dell'edificio più basso permette di mantenere gli allineamenti in facciata, e allo stesso tempo caratterizza il sistema di terrazzi che si sviluppa su tutto il fronte per 4 livelli mantenendo una regola visiva.

Per mantenere l'aspetto estetico globale che viene immediatamente percepito da chi vive quotidianamente la città, la scelta dei materiali nei prospetti è fondamentale. Per l'edificio su vicolo Santa Marta si è deciso di mantenere l'indirizzo dell'intervento precedente del 2007: il basamento che ospita i negozi è in parte rivestito in pietra, in parte è finito ad intonaco civile come da guida all'immagine urbana. Le nuove aperture finestrate nel sottotetto vanno ad allinearsi a quelle esistenti sia dal punto di vista geometrico che nella scelta delle soluzioni materiche e costruttive; il ritmo regolare dei vuoti delle aperture garantisce l'omogeneità della facciata.





Piante di progetto tav. 09

Il progetto del piano di Recupero prevede i seguenti parametri volumetrici:

- Superficie complessiva del Piano di Recupero	metri quadrati 796,62
- Superficie a sede stradale	metri quadrati 0.00
- S.L.P. complessiva di progetto così ripartita:	metri quadrati 1029,07 < volume max realizzabile 1029,08 (970.48 mq + porzione forno artigianale 58.60 mq)
- per destinazione residenziale	metri quadrati 980,07
- per destinazione commerciale	metri quadrati 49,00
- Volume complessivo di progetto così ripartito:	metri cubi 3.087,21 < volume max realizzabile 3087,24 (2.911,44 mq + porzione forno artigianale 175,8 mq)
- per destinazione residenziale	metri cubi 2.940,21
- per destinazione commerciale	metri cubi 147,00

7. 3D E RENDER



Vista Assonometrica 1 - Stato di Progetto



Vista Assonometrica 2 - Stato di Progetto



Vista Assonometrica 3 - Stato di Progetto



Fotoinserimento 1 su Corso Italia - Stato di Progetto



Fotoinserimento 2 su Vicolo Santa Marta - Stato di Progetto