

STUDIO di  
**INGEGNERIA**  
**BORGHI** ing. **FILIPPO**

via Vittorio Veneto n. 34/b  
22070 ROVELLO PORRO (CO)

TEL. 0296750846 - FAX 0296751405  
e-mail: filippo.borghi@borghialberio.it

LA PROPRIETA'  
**Pegaso s.r.l.**

p.IVA 03426020131  
Via Vittorio Vento, 34/b - Rovello Porro (CO)



PROGETTO

**PIANO DI RECUPERO - VIA LUIGI CARONNI, 11/27**

Demolizione con ricostruzione di edificio residenziale

RELAZIONE

SCALA

/

DATA

10 settembre 2019

ELABORATO

01

P

697

T

PR

PR\_Via Caronni

LA PROPRIETA'

\_\_\_\_\_

IL PROGETTISTA E D.L.

\_\_\_\_\_

## RELAZIONE PROGETTUALE

### PREMESSA

La società "PEGASO" S.R.L., con sede a Rovello Porro in via Vittorio Veneto n. 34/b, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Como 03426020131, R.E.A. CO314125, è proprietaria delle aree e degli immobili che costituiscono un intero cortile sito in via Luigi Caronni, dal numero civico 11 al n. 27, nel Comune di Saronno, contraddistinti al Catasto Fabbricati di Varese nel modo seguente:

Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/501	Piano T	Cat. C/1	Cl. 7	Mq. 98	R.C. 1305,81
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/4	Piano T	Cat. C/1	Cl. 6	Mq. 64	R.C. 730,48
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/5 e 291/6	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 2	R.C. 75,40
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/7	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 4	R.C. 150,81
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/8 e 291/9	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 2	R.C. 75,40
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/10	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 2	R.C. 75,40
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/503	Piano 2	Cat. A/3	Cl. 2	Vani 3,5	R.C. 253,06
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/504	Piano 2	Cat. A/3	Cl. 2	Vani 3,5	R.C. 253,06
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/13	Piano 2	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 4	R.C. 150,81
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/502	Piano 2	Cat. A/3	Cl. 2	Vani 5	R.C. 361,52
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/1	Piano T	Cat. A/4	Cl. 3	Vani 2,5	R.C. 111,04
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/2	Piano T	Cat. C/2	Cl. 4	Mq. 12	R.C. 18,59
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/3	Piano T	Cat. C/2	Cl. 4	Mq. 12	R.C. 18,59
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/4	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 3,5	R.C. 131,95
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/5	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 1	Vani 3	R.C. 96,06
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 293/1	Piano T	Cat. A/4	Cl. 1	Vani 3	R.C. 96,06
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 293/2	Piano T	Cat. C/2	Cl. 4	Mq. 17	R.C. 26,34

con le aree di sedime e dei cortili interni contraddistinti al Catasto Terreni di Varese come segue:

Fg. logico 9	Fg. mappa 5	mapp. n. 291	Ente urbano	Mq. 490
Fg. logico 9	Fg. mappa 5	mapp. n. 290	Ente urbano	Mq. 44
Fg. logico 9	Fg. mappa 5	mapp. n. 293	Ente urbano	Mq. 66

La superficie fondiaria rilevata è di mq. 589,80 e coincide con la superficie territoriale; la volumetria esistente rilevata è di mc. 4073,58, inclusa nel perimetro del Piano di Recupero;

Considerato che gli immobili sopraccitati costituiscono un unico complesso edificato, attualmente completamente disabitato, inserito nel vigente P.G.T. del Comune di Saronno nella Zona Urbanistica "Nuclei di antica formazione" ed individuato come ambito di recupero del patrimonio edilizio esistente, la società proprietaria ha conferito l'incarico per la predisposizione del progetto di Piano di Recupero all'ing. Borghi Filippo Enrico, c.f. BRGFPP86H26I441F, p.iva 03448300131, con studio a Rovello Porro in via Vittorio Veneto n° 34/b, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Como al n° 2956/A, che ha predisposto la presente proposta composta dai seguenti elaborati:

- a. Tav. 00: estratti – inquadramento territoriale.
- b. Tav. 01: stato di fatto – pianta piano interrato, piano terra.
- c. Tav. 02: stato di fatto – pianta P1, pianta P2.
- d. Tav. 03: stato di fatto – planimetria dimostrazione mappali.
- e. Tav. 04: stato di fatto – prospetti, sezioni.
- f. Tav. 05: progetto – pianta PT, P1.
- g. Tav. 06: progetto – pianta P2,P3.
- h. Tav. 07: progetto – pianta P4, planimetria.

- i. Tav. 08: progetto – planimetria sottoservizi.*
- j. Tav. 09: progetto – prospetti, sezioni.*
- k. Tav. 10: progetto – dimostrazioni pianta PT, P1.*
- l. Tav. 11: progetto – dimostrazioni pianta P2, P3.*
- m. Tav. 12: progetto – dimostrazioni pianta P4, superficie coperta.*
- n. Tav. 13: progetto – dimostrazione superficie drenante, superficie parcheggi.*
- o. Tav. 14: confronto – pianta Piano interrato, PT.*
- p. Tav. 15: confronto – pianta P1, P2.*
- q. Tav. 16: confronto – pianta P3, P4.*
- r. Tav. 17: confronto – prospetti, sezioni.*
- s. Elaborato 01: Relazione tecnica.*
- t. Elaborato 02: verifiche parametri edilizi-urbanistici.*
- u. Elaborato 03: relazione geologica e geotecnica.*
- v. Elaborato 04: esame di impatto paesistico.*
- w. Elaborato 05: istanza per il rilascio di autorizzazione paesaggistica*
- x. Elaborato 06: relazione paesaggistica.*
- y. Elaborato 07: schema di convenzione.*
- z. Elaborato 08: atto di proprietà.*

---

## DESCRIZIONE

---

Il progetto di piano di recupero che si propone scaturisce da una valutazione sul possibile utilizzo ed ottimizzazione della volumetria disponibile, secondo il vigente P.G.T., relativamente all'immobile già oggetto del permesso di costruire n. 115/2010, che prevedeva la demolizione e fedele ricostruzione degli edifici esistenti.

### - Stato di fatto

Nell'area oggetto del piano di recupero si distinguono tre corpi di fabbrica.

Il più importante, per dimensioni e collocazione, è quello prospiciente la via Caronni che risulta composto da tre piani fuori terra più un piano sottotetto accessibile, utilizzato in passato come ripostiglio/rustico. Al piano terra si trovano 2 unità immobiliari, utilizzate ultimamente come uffici e per attività commerciali, attualmente dismesse. Al piano primo e al piano secondo si trovano complessivamente 8 unità abitative, del tipo a ringhiera. I vari piani sono collegati e disimpegnati da un unico vano scala che serve anche un secondo corpo di fabbrica, che fronteggia il primo appena descritto all'interno del cortile. Il volume fisico di questo edificio ammonta a mc. 3.272,62.

Un secondo edificio composto da 2 piani fuori terra si trova all'interno del cortile, collegato ad ogni piano con il primo edificio mediante i rispettivi ballatoi. A piano terra ci sono 2 ripostigli ed un'unità abitativa, mentre al primo piano ci sono 2 unità abitative. La copertura è costituita da un terrazzo piano accessibile dal ballatoio del secondo piano del primo edificio. Il volume fisico di questo edificio ammonta a mc. 476,71.

Un terzo edificio composto da 2 piani fuori terra, più piccolo, si trova all'interno dello stesso cortile, separato dagli altri due corpi di fabbrica. Al piano terra c'è un ripostiglio ed un'unità abitativa che si estende anche al secondo piano collegato con una scala interna al piano terra. Il volume fisico di questo edificio ammonta a mc. 324,25.

In totale sono presenti 12 unità abitative e 2 unità commerciali/terziarie con possibilità di parcheggio libero nel cortile interno di 3-4 auto.

L'accesso al cortile interno avviene da via Caronni ed è protetto da un portone a filo strada. Il cortile è tutto pavimentato in cemento.

### - Inquadramento urbanistico

Come accennato in premessa, il complesso edilizio oggetto del piano di recupero si trova nella Zona Urbanistica "Nuclei di antica formazione" ed individuato come ambito di recupero del patrimonio edilizio esistente. Le modalità di intervento e di calcolo dei parametri urbanistici/edilizi (volumi, altezze, distanze, tipologie, ecc.) sono definiti dagli articoli compresi tra il 22 e il 27 delle norme di piano del piano delle regole del P.G.T. vigente. In particolare, è previsto il recupero del volume fisico degli edifici esistenti, il mantenimento delle distanze esistenti dai confini e dagli edifici con il rispetto delle distanze minime e delle modalità di intervento previste dal Codice Civile nel caso di volumi difformi da quelli originari.

Nel caso specifico di questo intervento, pur non essendo gli edifici esistenti inseriti nell'elenco dei beni monumentali, la scheda 95, collegata all'individuazione dei beni monumentali, indica la facciata dell'edificio prospiciente la via Caronni come elemento da valorizzare in continuità con le facciate limitrofe esistenti sullo stesso lato.

- Progetto

Il progetto prevede la completa demolizione degli edifici esistenti, con la sola esclusione dei muri a confine con le altre proprietà, e la nuova costruzione di un complesso edilizio che mantiene le stesse sagome degli edifici esistenti, con alcuni incrementi di altezza nel rispetto delle distanze dal confine e tra i fabbricati. Le nuove costruzioni non utilizzeranno più i vecchi muri a confine, ma prevedono la realizzazione di nuovi muri a confine, in aderenza ai vecchi muri, comunque autonomi rispetto ai vecchi muri, secondo quanto previsto dall'art. 27, comma 3, paragrafo c), delle Norme di Piano del Piano delle Regole del P.G.T.

Data la conformazione del sedime dell'intervento e la sua ridotta dimensione, l'unica possibilità di collocazione della volumetria disponibile comporta la redistribuzione dei solai all'interno della sagoma esistente, il sopralzo di un piano dell'edificio prospiciente la via Caronni ed il recupero del piano sottotetto con un'altezza minima in gronda di m. 2,20.

In particolare il progetto prevede il mantenimento dei riferimenti e degli allineamenti esistenti fino alla linea di gronda, in continuità con gli edifici confinanti sulla via Caronni, per sopralzare poi di un piano, oltre al piano sottotetto, in arretramento rispetto alla facciata sottostante.

Questa soluzione permette di mantenere lo schema della facciata esistente su via Caronni, secondo le indicazioni del P.G.T., ponendo in secondo piano il sopralzo che risulta praticamente invisibile dal piano della via Caronni. L'articolazione delle altezze del corpo su via Caronni è comunque in linea con gli edifici prospicienti che si affacciano sulla stessa via, senza costituire elemento di singolarità avulso dal contesto circostante.

Nonostante questi incrementi di sagoma, la volumetria urbanistica complessiva in progetto risulta inferiore di 504,15 mc rispetto alla volumetria disponibile dall'edificio esistente che ammonta a mc 4.073,58.

Il progetto prevede la realizzazione di 11 unità abitative, 10 autorimesse singole, 1 posto auto scoperto con i locali tecnici necessari per i vari impianti e necessità condominiali. Compatibilmente con i vincoli di sagoma, si è cercato di differenziare il più possibile la tipologia degli alloggi. Il numero delle unità abitative previste è tale da non appesantire il carico insediativo del comparto e non necessita di particolari infrastrutture, oltre quelle già esistenti. Non sono quindi previste opere di urbanizzazione, o opere pubbliche in genere, a corredo dell'intervento.

La particolare conformazione dell'area dell'intervento ha indirizzato la realizzazione delle autorimesse al piano terra, essendo impossibile realizzare una rampa di accesso al piano interrato e poco pratico il monta-auto. Si mantiene comunque l'altezza del piano terreno di 3,20 m., in modo da non precludere una eventuale futura trasformazione in attività terziarie, compatibilmente con le normative edilizie e urbanistiche vigenti.

Il nuovo edificio su via Caronni si compone di 5 piani fuori terra, di cui il quinto sottotetto e il piano terra adibito ad autorimessa. Al piano terra sono previsti 7 box singoli ed il locale tecnico per i macchinari della climatizzazione, i quadri elettrici ed i vari sistemi di servizio e di controllo dell'edificio. Ai piani primo e secondo sono previsti 3 appartamenti per piano (2 bilocali e 1 quattro locali). Al terzo e al quarto piano è previsto un solo appartamento per piano. La volumetria urbanistica di questo corpo di fabbrica ammonta a mc. 2.700,80 di cui mc. 456,50 adibiti ad autorimessa.

All'interno del cortile, gli altri due corpi esistenti vengono sostituiti integralmente da due nuovi corpi sullo stesso sedime, di cui uno isolato, che viene ricostruito mantenendo perfettamente la stessa sagoma esterna, andando a formare un'unica unità immobiliare su 2 piani di 3 locali, con una volumetria urbanistica di mc. 249,16, ed uno che viene ricostruito in unione al corpo su via Caronni ed innalzato di un piano, con il piano terra adibito ad autorimessa (3 box e locale im-



**PROGETTO**

Area edificabile (= s.t. = s.f.)	mq	589,80
Superficie coperta (s.c.)	mq	403,52
Superficie drenante richiesta (30% s.f.)	mq	176,94
Superficie drenante in progetto	mq	186,39
S.l.p. residenza	mq	987,48
Volume residenza	mc	2.962,44
S.l.p. box	mq	202,33
Volume box	mc	606,99
S.l.p. totale	mq	1.189,81
Volume totale	mc	3.569,43
Area per parcheggi privati pertinenziali minima (L. 122)	mq	296,24
Area per parcheggi privati pertinenziali realizzata	mq	427,07
Area per standard urbanistici richiesta (art. 17)	mq	493,74
Aree per standard urbanistici reperita	mq	0
Area per parcheggi privati esterni richiesta (art. 17)	mq	125,00
Area per parcheggi privati esterni reperita	mq	0

Il progetto non prevede insediamenti potenzialmente inquinanti, ne tantomeno con emissione di reflui liquidi e/o gassosi pericolosi, essendo gli scarichi previsti esclusivamente di tipo civile, smaltibili nella normale rete fognaria cittadina, per quanto riguarda i liquidi, e nell'atmosfera, per quanto riguarda le esalazioni dei bagni e delle cucine, secondo le normative vigenti. La climatizzazione utilizzerà esclusivamente energia elettrica, con l'ausilio di pannelli fotovoltaici, senza l'utilizzo di combustibili gassosi o liquidi, mediante l'impiego delle tecnologie a pompa di calore per l'inverno e a raffrescamento per l'estate, con produzione centralizzata del caldo e del freddo, come meglio verrà descritto nel progetto che sarà allegato alla richiesta di permesso di costruire.

La situazione geologica del comparto interessato dall'intervento non presenta anomalie particolari, ma risulta omogenea ed in grado di sopportare l'intervento senza traumi o ripercussioni indesiderate, come meglio esposto nella dichiarazione a firma del geologo allegata.

Per quanto riguarda le finiture esterne, vengono riproposte le tipologie architettoniche esistenti con alcuni aggiornamenti che arricchiscono e riqualificano l'intero complesso edilizio, in analogia con gli edifici limitrofi già ristrutturati ottemperando le indicazioni contenute nelle Norme di Piano del Piano delle Regole.

In particolare, tutti i corpi di fabbrica hanno una zoccolatura in serizzo levigato con le facciate in intonaco minerale o stabilitura colorata; la facciata su via Caronni ha il piano terra, sopra la zoccolatura in pietra, finito con intonaco di cemento liscio e lavorato a fasce. I serramenti sono in PVC con finitura esterna imitazione legno, protetti da persiane ad anta in alluminio verniciato. Le finestre sono contornate da spalle e cappello in rilievo, davanzali e soglie in serizzo levigato, che riproducono le sagome del vecchio edificio. Sulle facciate sono poi inserite le fasce marcapiano che riproducono quelle esistenti. Analogamente viene riprodotta una gronda intermedia, alla stessa altezza di quella esistente, in allineamento con quelle degli edifici confinanti, con l'effetto di ricostituire la facciata continua esistente, come meglio risulta dagli elaborati grafici.

- Opere di Urbanizzazione

L'area oggetto dell'intervento fronteggia la via Caronni che risulta già dotata delle reti tecnologiche necessarie e sufficienti per il nuovo insediamento. Infatti la nuova costruzione si compone di 10 unità abitative e sostituisce il vecchio edificio esistente composto da 12 unità abitative e 2 unità commerciali/terziarie, riducendo il carico insediativo complessivo con conseguente alleggerimento del fabbisogno dei vari servizi e reti tecnologiche. Non è previsto l'utilizzo del gas, mentre dovranno essere rifatti gli allacciamenti alle reti dell'acquedotto, della fognatura, dell'energia elettrica e del telefono.

- Elementi economici

Il piano di recupero non prevede opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi. Di seguito si riporta il calcolo degli oneri e dei contributi connessi con lo sviluppo del piano di recupero che il soggetto attuatore dovrà versare al Comune.

Il calcolo degli oneri concessori viene sviluppato assumendo come parametro di riferimento il volume degli appartamenti, escludendo il volume delle autorimesse a piano terra, in quanto i box pertinenziali agli alloggi sono esenti dagli oneri concessori, ai sensi dell'art.69 della L.R.12/2005.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ammontano a 82.207,71, calcolati come segue:

$$\text{OO-UU I e II: } 27,75 \text{ €/mc} \times 2.962,44 \text{ mc} = 82.207,71 \text{ €}$$

Il Contributo sul Costo di Costruzione è stimato in 120.000 €

Le aree per standard urbanistici, ai sensi dell'art. 17, comma 4, delle NdP del PdR, non possono essere reperite in loco e vengono pertanto monetizzate secondo il seguente calcolo:

$$\text{Monetizzazione standard: } 120,00 \text{ €/mq} \times 493,74 \text{ mq} = 59.248,80 \text{ €}$$

Le aree per parcheggi privati esterni, ai sensi dell'art. 17, comma 5, delle NdP del PdR, non possono essere reperite in loco e vengono pertanto monetizzate secondo il seguente calcolo:

$$\text{Monetizzazione parcheggi: } 120,00 \text{ €/mq} \times 125,00 \text{ mq} = 15.000,00 \text{ €}$$

Alla firma della Convenzione con il Comune, l'Attuatore verserà al Comune l'importo complessivo delle monetizzazioni pari ad € 74.248,80.

In fase di richiesta del permesso di costruire, i suddetti valori potranno subire variazioni a seguito di eventuali variazioni di s.l.p., che comunque dovrà rimanere nel limite massimo corrispondente alla volumetria esistente di 4.073,58 mc.

Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, resta salva la facoltà per l'Attuatore, senza necessità di approvare preventiva variante al presente piano di recupero, di apportare, in fase esecutiva, variazioni delle suddette quantità di destinazioni funzionali nel rispetto della slp complessiva massima ammessa dal piano, e comunque della prevalenza della destinazione principale, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

In caso di variazione della s.l.p urbanistica dopo la firma della convenzione con il Comune ed il pagamento delle monetizzazioni, le suddette monetizzazioni verranno ricalcolate in funzione della s.l.p. aggiornata e l'Operatore dovrà versare al Comune l'eventuale conguaglio unitamente agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione.

L'importo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione verrà versato al Comune al momento del ritiro del permesso di costruire, in base agli importi risultanti dalle dimostrazioni contenute negli elaborati del permesso di costruire.

- Programma dei lavori

La stipula della convenzione deve avvenire entro e non oltre un anno dall'approvazione definitiva del piano di recupero.

Nel caso in cui tale termine non venisse rispettato dall'attuatore, il sindaco può diffidare l'operatore ad adempiere alla stipula, assegnando un termine massimo di 3 mesi, decorso il quale senza esito il piano di recupero decadrà con conseguente annullamento delle delibere di approvazione assunte.

Dopo la stipula dell'atto convenzionale del piano di recupero, dovrà essere richiesto il permesso di costruire per l'edificio in progetto secondo le modalità di legge.

L'edificio dovrà quindi essere realizzato nei tempi previsti dal permesso di costruire.

L'atto convenzionale ha una validità di 10 anni a decorrere dalla sua sottoscrizione; entro tale termine dovranno essere richiesti tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie per la realizzazione di quanto previsto in progetto.