

# COMUNE DI SARONNO

VIA LUIGI CARONNI NN. 11-27

## PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO

SOC. PEGASO S.R.L.



## RELAZIONE IMPATTO PAESISTICO

Il progetto di piano di recupero che si propone scaturisce da una valutazione sul possibile utilizzo della volumetria disponibile, secondo il vigente P.G.T., relativamente all'immobile di via L. Caronni nn. 11-27, già oggetto del permesso di costruire n. 115/2010.

Al fine di rendere percorribile l'ipotesi del piano di recupero, data la maggiore onerosità degli oneri concessori rispetto al permesso di costruire, è necessario utilizzare tutta la volumetria disponibile per poter ammortizzare i maggiori costi.

Data la conformazione del sedime dell'intervento e la sua ridotta dimensione (590 mq), 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.

La soluzione proposta tiene conto delle indicazioni emerse dalle valutazioni informali su alcune ipotesi di intervento espresse dagli uffici Edilizia Privata e Urbanistica e dalla Commissione del Paesaggio.

In particolare si mantengono i riferimenti e gli allineamenti esistenti fino alla linea di gronda esistente, 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 mc rispetto alla volumetria disponibile dall'edificio esistente che ammonta a mc 4.073.

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.

Data la conformazione del sedime dell'intervento, le autorimesse sono previste 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 vigenti.

Per quanto riguarda le finiture esterne, è prevista uno schema analogo all'edificio confinante con il lato destro sulla via Caronni:

zoccolatura di base rivestita in materiale lapideo;

piano terra finito con intonaco a fasce grigio;

piani superiori con intonaco colorato;

fasce marcapiano allineate a quelle degli edifici confinanti;

serramenti in alluminio verniciato;

contorni delle finestre in cemento sagomato;

copertura del tetto con tegole in cotto.

I particolari costruttivi, i colori, i materiali e altri dettagli verranno meglio definiti in occasione della richiesta del permesso di costruire e saranno sottoposti di nuovo al parere della Commissione del Paesaggio.

L'obiettivo dell'intervento proposto è la valorizzazione di un intero cortile, attualmente dismesso, utilizzando tipologie edilizie e architettoniche in linea con quelle esistenti, attualizzate per soddisfare le nuove esigenze abitative, con l'uso delle più moderne tecnologie in relazione al risparmio energetico.