

**COMUNE DI ANGERA**  
**Provincia di Varese**

Committente: **NUOVA SOCIETA' ANGERA S.R.L**

## **RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

### **RELAZIONE PAESAGGISTICA**

**Manutenzione straordinaria e recupero  
EDIFICIO ESISTENTE**

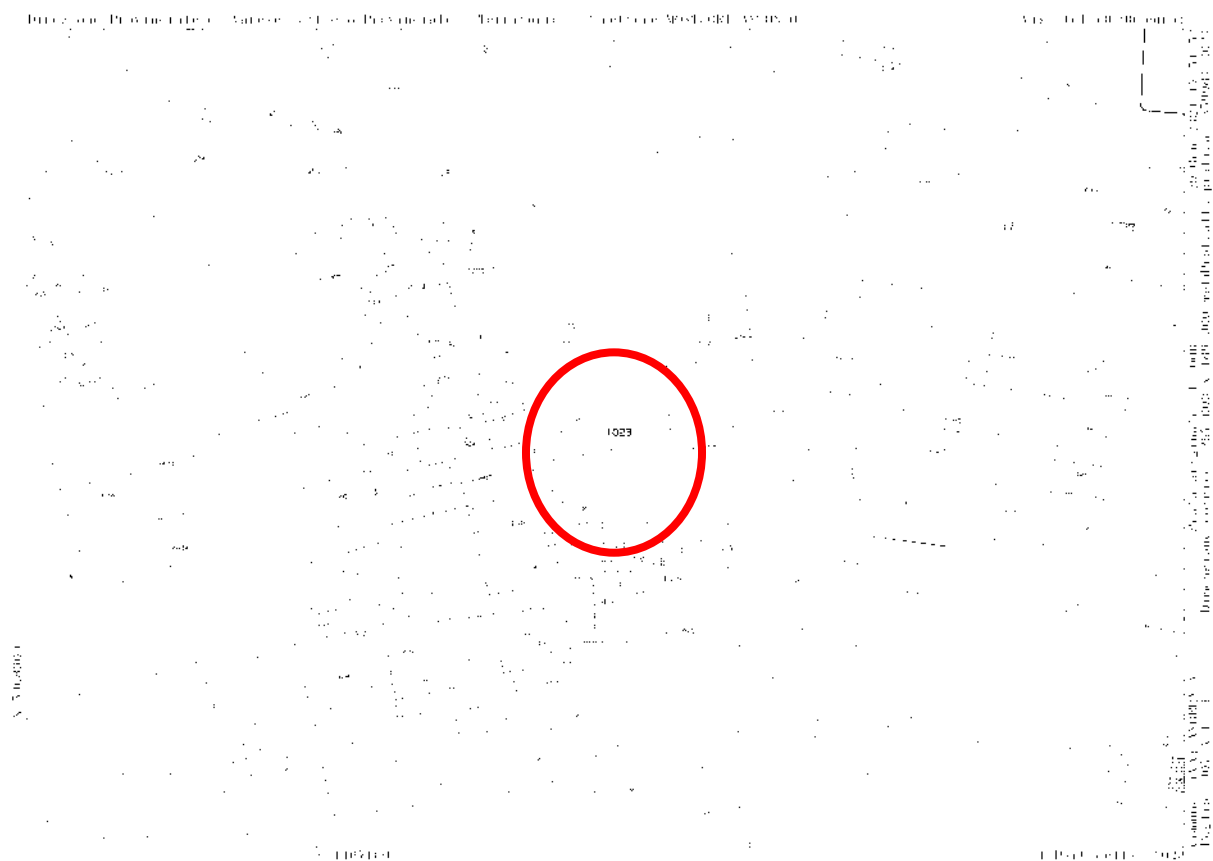
**Redatta ai sensi della D.G.R. VIII/2121 del 15.03.2006**

Cassano d'Adda, ottobre 2025

Il progettista  
Dr. Arch. Ettore G. Panzera

Il legale rappresentante della società  
Nuova Angera srl  
Cosimo Ambrogio Maiorano

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO NORMATIVO**



*Estratto mappa fg. 10 mapp. 163*

*Estratto Tav. Vincoli del P.G.T del comune di Angera*



## LEGENDA



CONFINI COMUNALI

### VINCOLI AMMINISTRATIVI



FASCIA DI RISPETTO VINCOLATA D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (300 m)  
(Fonte: Provincia di Varese - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)



FASCIA DI RISPETTO VINCOLATA D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (150 m)  
(Fonte: Provincia di Varese - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)



VINCOLO IDROGEOLOGICO  
(Fonte: Provincia di Varese - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)



AREA DI RISPETTO  
Localizzazione puntuale pozzo  
(Fonte: cartografia comunale)



AREA DI RISPETTO (PGT)  
Cimitero  
(Fonte: cartografia comunale)



AREA DI RISPETTO  
Depuratore  
(Fonte: cartografia comunale)



ZONA ARCHEOLOGICA  
(Fonte: cartografia comunale)



VINCOLO PAESAGGISTICO  
art. 17 Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità  
(CURVA DI LIVELLO 250m)  
(Fonte: Piano Territoriale Paesistico Regionale)



VINCOLO PAESISTICO TERRITORIALE  
(Fonte: Commissione per la tutela delle bellezze naturali  
della Provincia di Varese)



ZONA DI INTERESSE COMUNITARIO DELLA PALUDE BRUSCHERA  
(Fonte: cartografia comunale)



OASI DI PROTEZIONE FLORO-FAUNISTICA DELLA BRUSCHERA  
(Fonte: cartografia comunale)



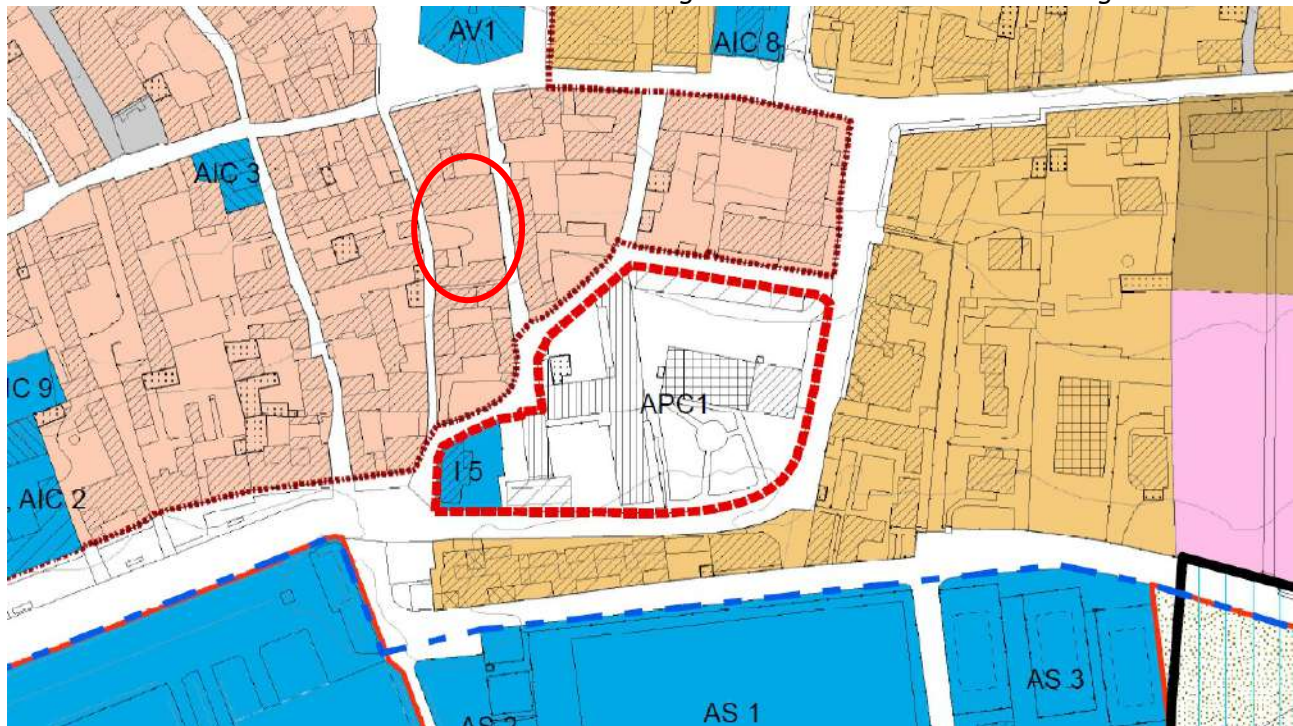
BELLEZZE IN SERIE  
(Fonte: Regione Lombardia - Sistema Informativo Beni Ambientali)



ELETTRODOTTO (fascia di rispetto determinata dall'Ente Gestore)



*Estratto Tav. azionamento Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Angera*



**Legenda**

- Confine comunale
- Perimetro dell'urbano consolidato TUC
- Perimetro centro storico
- Tessuto storico
- Aree soggette a PDC convenzionato
- Ambiti di progettazione coordinata (APC)
- Ambiti di trasformazione urbanistica (ATU)
- Aumento soggetto a PdC art. 26 NTA PdR
- Perimetro proprietà Villa PR-1

**Tessuti**

- Tessuto delle densificazioni
- Tessuto delle diffusioni
- Tessuto delle dispersioni
- Tessuto delle aree di pregio
- Tessuto del produttivo specializzato
- Tessuto delle attività produttive e artigianali
- Tessuto delle attività commerciali terziari

**Servizi**

- Aree per servizi esistenti
- Aree per servizi in progetto

**Areali agronaturali**

- Areale agronaturale boscato trasformabili ai fini urbanistici
- Areale agronaturale boscato trasformabile ai fini agricoli
- Areale agronaturale boscato
- Areale agronaturale boscato non trasformabile
- Areale agronaturale agricolo di valenza paesaggistica e ambientale
- Aree di valore paesaggistico ambientale ecologico
- Areale agronaturale agricoli produttivi

**Vincoli**

- Vincolo Idrogeologico
- Area di rispetto depuratore
- Area di rispetto cimiteriale
- Fascia di rispetto ferroviaria
- Fascia di rispetto stradale
- Vincolo paesaggistico art. 17 Tutela paesistica ambiti di elevata naturalità

**Aree soggette a disciplina speciale**

- SIC- Palude Bruschera
- ZPS- Carneti lago Maggiore
- Area di valore storico architettonico

**Viabilità**

- Limite di arretramento stradale
- Previsioni roatorie
- Nuovi tracciati stradali e previsioni ampliamenti stradali
- Viabilità privata ad uso pubblico

**Piste ciclopeditoni**

- Rete ciclopeditonale esistente
- Rete ciclopeditonale prevista
- Rete ciclabile prevista

**Percorsi naturalistici**

- Rete pedonale esistente
- Rete percorsi naturalistici esistente

**DESCRIZIONE DEL PAESAGGIO CIRCOSTANTE E VALORI AMBIENTALI PRESENTI**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Estratto immagine satellitare



Vista 1 edificio principale



Vista 2 edificio principale





Vista 3 edificio principale



Vista 4 edificio secondario e vista parete Nord edificio principale

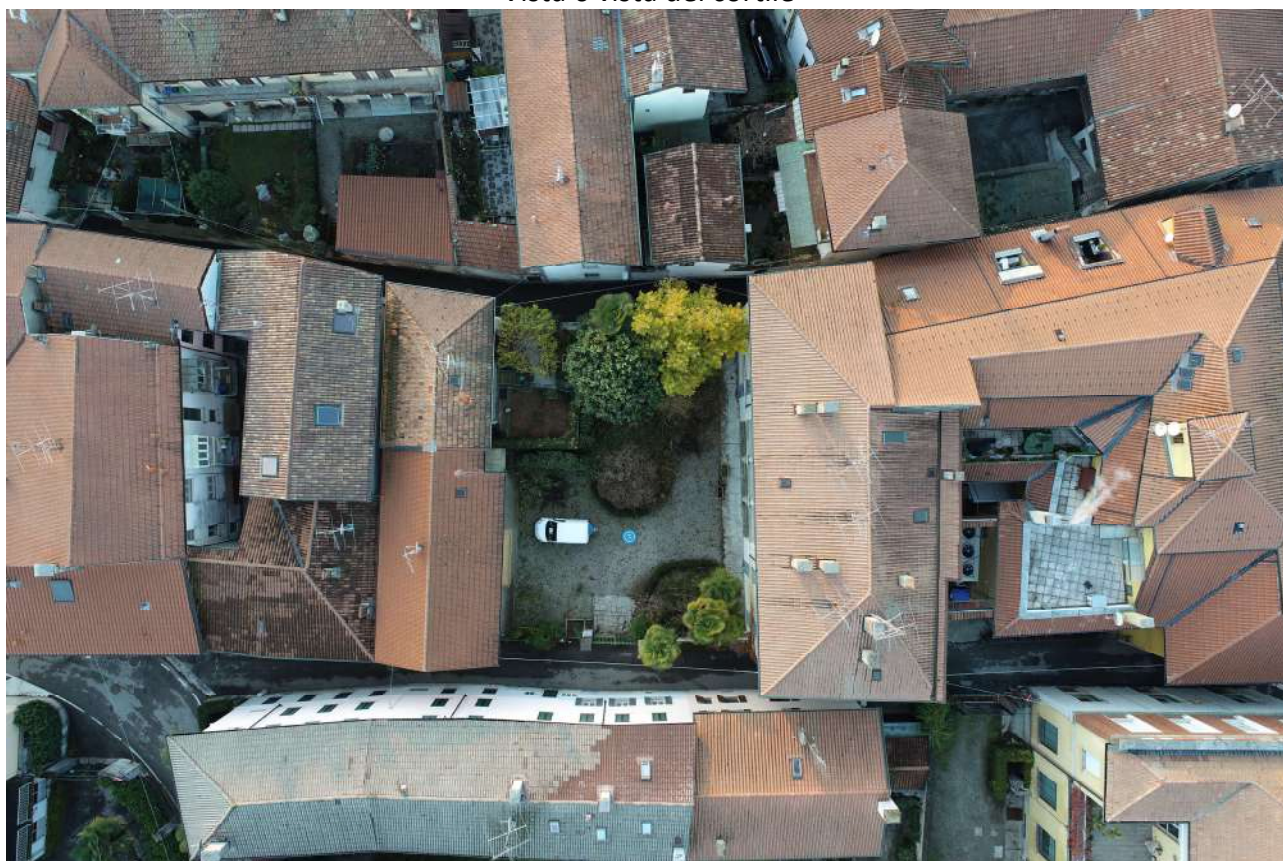




Vista 5 edificio principale ed edificio secondario



Vista 6 vista del cortile





Vista 6 vista facciata interna edificio secondario



## 1 RICHIEDENTE

Il signor Cosimo Ambrogio Maiorano, nato a Milano il 02.10.1971 residente a Ranco, via Roma 56 Prov. (VA) Codice Fiscale MRNCMM71R02F205L, in qualità di Amministratore Unico della Società Nuova Angera s.r.l con sede in Milano via XX settembre 24 P.IVA 13227260968 pec. [nuova.angera@pec.it](mailto:nuova.angera@pec.it), proprietaria dell'area sita in Angera in via Don Carlo Gerosa 10, identificato catastalmente

### Catasto Fabbricati

- sez. AN, foglio 7, mappale 1023 subalterno 502, VIA GEROSA DON CARLO n. 10, piano T, categoria A/3, classe 1, vani 2,5,
- sez. AN, foglio 7, mappale 1023 subalterno 503, VIA GEROSA DON CARLO n. 10, piano T, categoria A/3, classe 1, vani 3,
- sez. AN, foglio 7, mappale 1023 subalterno 504, VIA GEROSA DON CARLO n. 10, piano 1, categoria A/3, classe 1, vani 2,5,
- sez. AN, foglio 7, mappale 1023 subalterno 505, VIA GEROSA DON CARLO n. 10, piano 1, categoria A/3, classe 1, vani 5,
- sez. AN, foglio 7, mappale 1023 subalterno 506, VIA GEROSA DON CARLO n. 10, piano 2, categoria A/3, classe 1, vani 7,5,
- sez. AN, foglio 7, mappale 1023 subalterno 507, VIA GEROSA DON CARLO n. 10, piano 2, categoria C/2, mq. 21,
- sez. AN, foglio 7, mappale 5567 subalterno 5, VIA GEROSA DON CARLO n. 10, piano T-1, categoria A/3, classe 2, vani 4,5,
- sez. AN, foglio 7, mappale 5567 subalterno 1, VIA GEROSA DON CARLO n. 10, piano T, categoria C/6, classe 4, mq. 16,



## **2 TIPOLOGIA DELL'OPERA:**

Recupero del patrimonio edilizio esistente nel comune di Angera, località identificata in Via Don Carlo Gerosa n.10, la Società Nuova Angera s.r.l intende intervenire per il recupero del patrimonio edilizio esistente nel nucleo storico dell'abitato di Angera e quindi necessita di intervenire per il recupero dei due fabbricati a destinazione Residenziale, intervento manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica, con mantenimento delle caratteristiche delle finiture e caratteristiche architettoniche delle facciate di entrambe gli edifici che costituiscono la corte comune di accesso ai fabbricati.

## **3 OPERA CORRELATA A:**

- a) Garantire la conservazione ed il riuso del costruito;**
- b) Innalzare la qualità degli edifici esistenti migliorando il Confort abitativo**

Intervento prevede il recupero ai fini abitativi delle unità esistenti ed ampliamento della superficie abitabile delle stesse senza modifica della sagoma degli edifici esistenti.

Istanza Paesaggistica verranno eseguite opere con il mantenimento delle caratteristiche delle facciate e ripristino degli intonaci ammalorati mantenendo inalterato i rapporti tra pieni e vuoti, recuperando gli elementi storici ed architettonici presenti

## **4 CARATTERISTICHE INTERVENTO:**

### **Edificio Principale con affaccio interno al cortile privato**

Verrà mantenuta inalterata la sagoma ed il volume del fabbricato esistente

L'intervento prevede il mantenimento delle caratteristiche e le finiture dei prospetti, si confermano i rapporti delle aperture e le finiture della facciata principale, preservando di elementi strutturali e decorativi come le lesene le colonne il parapetto del terrazzo del piano primo, i marcapiani i capitelli di decoro delle colonne in granito presenti sulla facciata Sud del fabbricato principale, decori, i sottogronda in cemento, ed i singoli contorni presenti solo su alcune delle aperture, verranno sostituiti i serramenti interni ed esterni confermando la tipologia a, persiane in legno con cardine a muro, vetrate ingresso principale che verranno sostituite da nuove chiusure con lo stesso disegno, con impiego di profili che riprenderanno il disegno dell'esistente a taglio termico che garantiranno la tenuta termica con installazione di vetri camera trasparenti atermici che garantiranno il contenimento dei consumi energetici.

L'intervento in progetto confermerà il mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo stato e l'impronta del fabbricato nei suoi tratti originari; verranno alterare la linea delle gronde e dei cornicioni, garantendo il mantenimento delle linee e gli ingombri visivi originali e quindi senza snaturare la vista dalle vie pubbliche migliorando la fruizione visiva dello stesso e migliorando la funzionalità del complesso del fabbricato.

Saranno confermati i materiali delle facciate il tutto come meglio rappresentate nelle tavole di progetto

Il progetto prevede il recupero delle superfici accessorie da annessere alle unità abitative esistenti con la chiusura del loggiato del piano primo, confermando le caratteristiche della chiusura



vetrata posta al chiusura dell' androne del piano terra e mantenendo il parapetto esistente e le due colonne presenti in facciata, così come verrà sostituita la vetrata al piano terra con nuova vetrata con identica ripartizione dei vetri, del tipo isolamento in quanto anche al piano terreno parte della superficie dell' attuale androne verrà unita alle due abitazioni ampliando gli spazi abitativi.

Verranno realizzate sulla facciata a Nord, n. 3 vedute per piano, conformemente a quanto previsto dalle norme vigenti ed ai sensi dell'art. 907 del Codice Civile verso cortile privato, vedute, aperture permanenti che non consentono la vista diretta sul fondo confinante ma garantiranno il miglioramento delle condizioni abitative dei locali esistenti, garantiranno la proprietà degli immobili è già stata contattata ed informata e non ha posto nessuna contrarietà alla realizzazione delle aperture.

Il progetto prevede la realizzazione di un pozzo di luce sul lato Nord del fabbricato per garantire areazione e ventilazione agli spazi interni abitativi, consentendo di migliorare le attuali condizioni dei locali abitativi posti al piano terra e primo

E' previsto installazione dell'impianto fotovoltaico in copertura atto a coprire parte del fabbisogno energetico della palazzina.

## **Edificio secondario**

Verrà mantenuta inalterata la sagoma ed il volume del fabbricato esistente

L'intervento prevede il recupero della facciata con il mantenimento delle caratteristiche e le finiture delle facciata, senza nessuna modifica delle aperture della facciata, presenti solo sul lato Nord.

Verranno sostituiti i serramenti con la stessa tipologia degli esistenti e riprenderanno il disegno dell'esistente ma con prestazioni che garantiranno la tenuta termica con installazione di vetri camera trasparenti che garantiranno il contenimento dei consumi energetici.

Le aperture delle autorimesse verranno tinteggiate color Grigio micaceo, come la parti in ferro e per le lattonerie, canali e pluviali, il parapetto del balcone in ferro verniciato color grigio antracite, saranno eliminati i contorni delle finestre, spallette e voltini esistenti mentre i davanzali saranno sostituiti con davanzali con nuovi elementi in pietra naturale color Grigio.

Le facciate dopo il ripristino delle parti ammalorate saranno tinteggiate color Tortora, stessa tinta e tonalità della facciate dell'edificio principale.

Saranno confermati i materiali delle facciate il tutto come meglio rappresentate nelle tavole di progetto

## **Cortile Interno**

Verrà ripristinata la recinzione esistente con intervento di Manutenzione ordinaria e sostituzione degli elementi metallici non più recuperabili Non sono previsti inserimenti di nuove piantumazione sul lotto in quanto già presente mitigazione.



## **5.a DESTINAZIONE D'USO**

Residenziale

## **5.b USO ATTUALE DEL SUOLO:**

Complesso residenziale a corte attualmente non occupato, le unità abitative presenti risultano inutilizzate da alcuni anni, parte del cortile comune presenza di aiuole ed arre piantumate, e percorsi pedonali e carrabili accesso al fabbricato principale ed ad alle autorimesse poste al piano terra dell'Edificio secondario, in parte destinate a parcheggio, superficie

## **6 CONTESTO PAESAGGIO DELL'OPERA IN PROGETTO:**

Insedimento abitativo, nucleo insediamento cittadino di antica formazione, attualmente inutilizzato e posto a Sud-Ovest del centro del comune di Angera, posto in vicinanza e accerchiato da altre proprietà abitative.

## **7 MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:**

Il lotto presenta solo un accesso quale posto ad Est dalla strada comunale asfaltata identificata come via Don Carlo Gerosa, complesso non visibile da altri punti cardinali in quanto accerchiato da edifici di altra proprietà di antica formazione, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla pratica.

## **8 UBICAZIONE DELL' OPERA:**

Posta nel comune di Angera in via Don Carlo Gerosa n.10, due edifici presenti nel lotto, per individuazione planimetrica si rimanda alle tavole di progetto inquadramento generale ove vi sono estratto di P.G.T. ed estratto di P.T.C., estratti inseriti nella tavola di inquadramento.

## **9 DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA:**

Allegato fascicolo con prese fotografiche dello stato attuale dei luoghi con viste fabbricato, tramite drone.

## **10 ESTREMI DEL VINCOLO:**

- 1) Presenza di fascia di rispetto vincolata D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 (300m) Lago  
(Fonte. Provincia di Varese – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)
- 2) Presenza di vincolo paesistico territoriale  
(Fonte: Commissione per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Varese)

*(Si chiede visione della tavola di inquadramento generale del territorio)*

## **10.b PRESENZA DI AREE TUTELATE:**

Presenza territori contermini ai laghi (art 142 del D.Lgs. n. 42/2004)

## **11 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI:**

Complesso immobiliare con cortile comune, composto da due palazzine Edificio Principale a tre piani fuori terra abitabili oltre al sottotetto accessibile da scala interna, edificio secondario palazzina a due piani, piano terra a destinazione autorimesse piano primo abitazione monofamiliare

## **12 DESCRIZIONE SINTETICA DELL' INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL' OPERA:**

Il progetto prevede il recupero degli edifici esistenti garantendo utilizzo ai fini abitativi a quali sono destinati, sono previste opere di manutenzione straordinaria con modifica della partizioni interne degli spazi e spazi abitativi; sostituzione degli infissi, serramenti e pavimentazioni interni Installazione di impianto fotovoltaico sulla copertura della struttura.

Il tutto come meglio descritto al punto 4

## **13 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL' OPERA**

Miglioramento significativo per il valore dell'immobile, sia estetico sia per la qualità abitativa garantendo un miglioramento del confort abitativo delle unità abitative esistenti l'installazione dell'impianto fotovoltaico segna un significativa riduzione dei consumi energetici del complesso immobiliare.

## **14 MITIGAZIONE DELL' IMPATTO DELL' INTERVENTO**

Il progetto non presenta particolare rilevanza e impatto paesaggistico in riferimento al contesto e alla situazione attuale ma solo un miglioramento dello stato del complesso attualmente in disuso Non si prevede l'introduzione di elementi utili alla mitigazione e compensazione delle opere descritte.

Il Progettista  
Dr. Arch. Ettore G. Panzera

Il legale rappresentante della società  
Nuova Angera srl  
Cosimo Ambrogio Maiorano