

Oggetto:

3 integrazione RICHIESTA ATTUAZIONE PIANO DI RECUPERO VIA ROMA N. 20 – VIA VIGNA GRANDE PER RICOSTRUZIONE FABBRICATI RUSTICI E RESIDENZIALI CON LEGGERA MODIFICA DI SAGOMA IN PIANTA (MAPP. 4228-4270) E ALLINEAMENTI DELLE CORTINE EDILIZIE. in Binago Via Vigna Grande , Via Roma - distinto al fg. 9 mappali 2387, 4230, 4270

RICHIEDENTI: Proprietà per COMPARTO Sub. 1 :

Società "TECNO IMMOBILIARE RU.PE. S.A.S. DI RUSCONI ANNAMARIA & C.

con sede in Venegono Inferiore, Via Fratelli J. e R. Kennedy n. snc, codice fiscale e partita IVA 02864380122

legalmente rappresenta dalla Sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED], nata a

[REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED] ([REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED]

In qualità di unico socio accomandatario e legale rappresentante

RICHIEDENTI : Proprietà per COMPARTO Sub. 2 ([REDACTED] [REDACTED] DI FUTURA REALIZZAZIONE e non oggetto della convenzione in oggetto :

SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il P.G.T. vigente – N.A.F. NUCLEO STORICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DESCRIZIONE DEL CONTESTO ATTUALE DELL'AMBITO INSERITO IN PIANO DI RECUPERO

L'ambito sottoposto a perimetro di Piano di Recupero è suddiviso in due comparti (SUBCOMPARTO 1 E SUBCOMPARTO 2), aventi una superficie complessiva di 360.64 mq ed è caratterizzato da fabbricati di vecchia edificazione edificati in parte lungo la cortina edilizia prospiciente la Via Roma e in parte internamente alle corti comuni esistenti accessibili.

Si tratta di due corti poste a quote differenti e accessibili dall'androne comune di Via Roma e dalla Via Vigna Grande attraverso una strada sterrata.

La perimetrazione dell'area oggetto della richiesta di Piano di recupero interessa i mappali identificati al Catasto terreni con i seguenti numeri di mappa: 2387, 4230, e piccola parte del Mapp.4270.

Come detto, l'ambito sottoposto a Piano di recupero è stato suddiviso in due sub-comparti in virtù del fatto che saranno attuati in tempistiche differenti.

Si precisa che gli immobili considerati dal presente piano di recupero sono stati recentemente oggetto di demolizione in virtù delle loro precarie condizioni, e denunciati con le seguenti pratiche edilizie.

SUB-COMPARTO 1

SCIA DI DEMOLIZIONE FABBRICATI RUSTICI PER MESSA IN SICUREZZA – PROTOCOLLO N° 9636 DEL 15-06-2025.

Catastalmente le unità immobiliari demolite con la suddetta SCIA e appartenenti a edifici identificati in planimetria con diversa numerazione sono le seguenti:

EDIFICIO 1 (Proprietà TECNO IMMOBILIARE RU.PE. S.A.S DI RUSCONI ANNAMARIA & C. con sede in VENEGONO INFERIORE (VA))

Foglio 4 , Mappale 2387 **sub. 702** , C/2 cl. 2 , 32mq ,piano T , Via Roma n. 26

Foglio 4 , Mappale 2387 **sub. 704** , A/3 cl. 2 , 3,5 Vani ,piano 1 , Via Roma n. 26

EDIFICIO 2 (Proprietà TECNO IMMOBILIARE RU.PE. S.A.S DI RUSCONI ANNAMARIA & C. con sede in VENEGONO INFERIORE (VA))

Foglio 4 , Mappale 2387 **sub. 1** , C/6 cl. 3 , 32mq ,piano T , Via Vigna Grande SNC

Foglio 4 , Mappale 2387 **sub. 2** , C/2 cl. 1 , 32mq ,piano 1 , Via Vigna Grande SNC

Foglio 4 , Mappale 2387 **sub. 3** , C/2 cl. 1 , 32mq ,piano T-1 , Via Vigna Grande SNC

EDIFICIO 3 (Proprietà TECNO IMMOBILIARE RU.PE. S.A.S DI RUSCONI ANNAMARIA & C. con sede in VENEGONO INFERIORE (VA))

Foglio 4 , Mappale 2387 **sub. 706** , C/2 cl. 1 , 27mq ,piano T-1, Via Roma n. 26

SCIA DI DEMOLIZIONE FABBRICATI RUSTICI PER MESSA IN SICUREZZA – PROTOCOLLO N° 2010 DEL 03-03-2025.

Catastalmente le unità immobiliari demolite con la suddetta SCIA e appartenenti a edifici identificati in planimetria con diversa numerazione sono le seguenti:

EDIFICIO 5 (Proprietà TECNO IMMOBILIARE RU.PE. S.A.S DI RUSCONI ANNAMARIA & C. con sede in VENEGONO INFERIORE (VA))

Foglio 4 , Mappale 4230 **sub. 502** , C/2 cl. 3 , 45mq ,piano T-1 , Via Roma SNC

Foglio 4 , Mappale 4230 **sub. 503** , C/6 cl. 3 , 31mq ,piano T-1 , Via Roma SNC

SUB-COMPARTO 2

EDIFICIO 6 (Proprietà [REDACTED] [REDACTED] (demolito parzialmente – solo 1° Piano)

Foglio 4 , Mappale 4229 **sub. 501** , C/2 cl. 3 , 162mq ,piano T-1 , Via Roma SNC

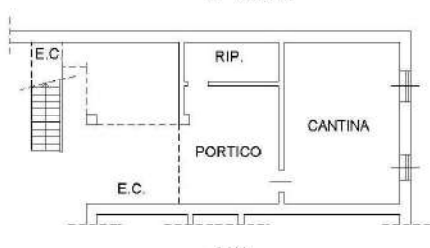
Oggetto di futura ristrutturazione

SCHEDE CATASTALI DEI FABBRICATI DEMOLITI

Data: 26/11/2025 - n. T137027 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Como		Dichiarazione protocollo n. CO0116440 del 24/10/2023	
		Comune di Binago	
		Via Roma	civ. 26
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	
		Sezione: Foglio: 4 Particella: 3241 Subalterno: 704	
		Compilata da: Lanzarotti Roberta Iscritta all'albo: Architetti Prov. Como N. 1356	

PIANO TERRA
h.=3.00 m



A.U.I.

N



Ultima planimetria in atti

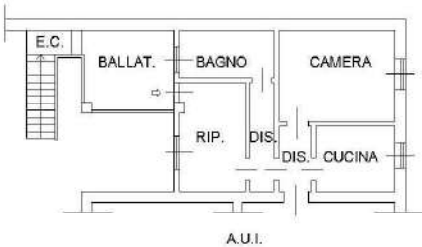
Data: 26/11/2025 - n. T137027 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2025 - Comune di BINAGO(A870) - < Foglio 4 - Particella 3241 - Subalterno 704 - VIA ROMA n. 26 Piano T

Foglio 4 , Mappale 2387 sub. 702 , C/2 cl. 2 , 32mq ,piano T , Via Roma n. 26

Data: 26/11/2025 - n. T137028 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Como		Dichiarazione protocollo n. CO0116443 del 24/10/2023	
		Comune di Binago	
		Via Roma	civ. 26
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali:	
		Sezione:	
		Foglio: 4	
		Particella: 3241	
		Subalterno: 705	
		Compilata da: Lanza Rotti Roberta Iscritta all'albo: Architetti Prov. Como N. 1356	
PIANO PRIMO h.=3.00 m			
			
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2025 - Comune di BINAGO(A870) - < Foglio 4 - Particella 3241 - Subalterno 705 -> VIA ROMA n. 26 Piano 1			
Ultima planimetria in atti Data: 26/11/2025 - n. T137028 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			

Data: 26/11/2025 - n. T137029 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Como	Dichiarazione protocollo n. CO0040980 del 13/04/2018	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Binago Via Vigna Grande civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Rossi Claudio
	Sezione: Foglio: 4 Particella: 2387 Subalterno: 1	Issewritte all'albo: Geometri Prov. Como N. 02774

PIANO TERRA h= 2.20

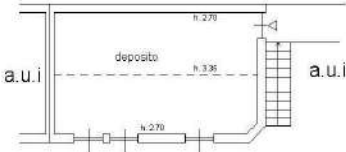
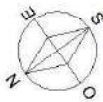
Ultima planimetria in atti

Data: 26/11/2025 - n. T137029 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2025 - Comune di BINAGO(A870) -> Foglio 4 - Particella 2387 - Subalterno 1 >
VIA VIGNA GRANDE n. SNC Piano T

Foglio 4 , Mappale 2387 sub. 1 , C/6 cl. 3 , 32mq ,piano T , Via Vigna Grande SNC

Data: 26/11/2025 - n. T137030 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Como	Dichiarazione protocollo n. CO0040980 del 13/04/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di Binago Via Vigna Grande civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 2387 Subalterno: 2	Compilata da: Rossi Claudio Iscritta all'albo: Geometri Prov. Como N. 02774
Scheda n. 1 Scala 1:200		
 PIANO PRIMO h.m. = 3.00 		
Ultima planimetria in atti Data: 26/11/2025 - n. T137030 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2025 - Comune di BINAGO(A870) -> Foglio 4 - Particella 2387 - Subalterno 2 >
 VIA VIGNA GRANDE n. SNC Piano 1

 Foglio 4 , Mappale 2387 **sub. 2** , C/2 cl. 1 , 32mq ,piano 1 , Via Vigna Grande SNC

Data: 26/11/2025 - n. T137031 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Como	Dichiarazione protocollo n. CO0083413 del 20/05/2022	
	Comune di Binago Via Vigna Grande civ. SNC	
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 4 Particella: 2387 Subalterno: 3	Compilata da: Colombo Alfredo Iscritta all'albo: Geometri Prov. Varese N. 3371

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 26/11/2025 - n. T137031 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2025 - Comune di BINAGO(A870) -> Foglio 4 - Particella 2387 - Subalterno 3 ->
VIA VIGNA GRANDE n. SNC Piano T-1

Foglio 4 , Mappale 2387 sub. 3 , C/2 cl. 1 , 32mq ,piano T-1 , Via Vigna Grande SNC

Data: 26/11/2025 - n. T137032 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Como		Dichiarazione protocollo n. CO0007300 del 27/01/2025	
		Comune di Binago	
		Via Roma	civ. 26
Identificativi Catastali:		Compilata da: Alberelli Mauro	
Sezione:		Iscritta all'albo: Periti Edili	
Foglio: 4		Prov. Como	
Particella: 2387		N. 1061	
Subalterno: 706			

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

mapp. 4270

mapp. 4230

Deposito

atra U.I.

Corte comune

PIANO TERRA H. 2.67

mapp. 4270

mapp. 4230

Deposito

4.70

5.50

4.10

atra U.I.

PIANO PRIMO



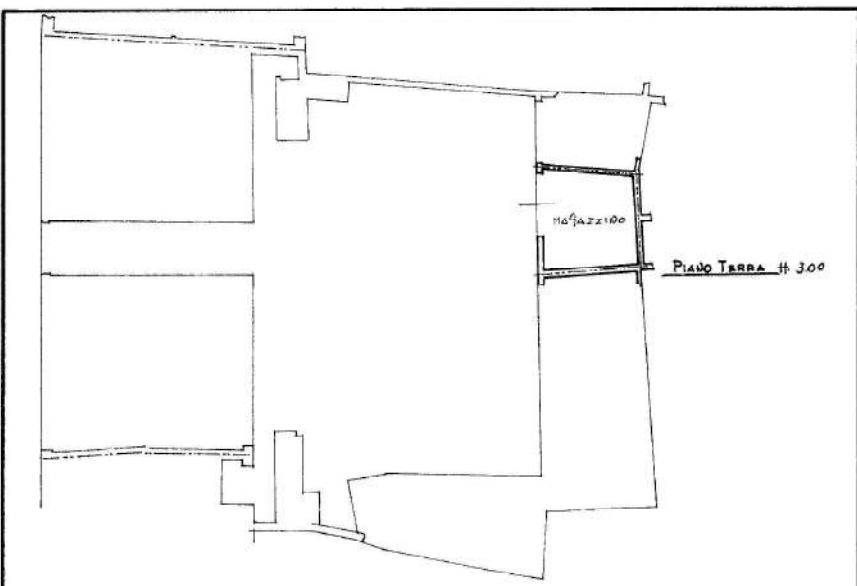
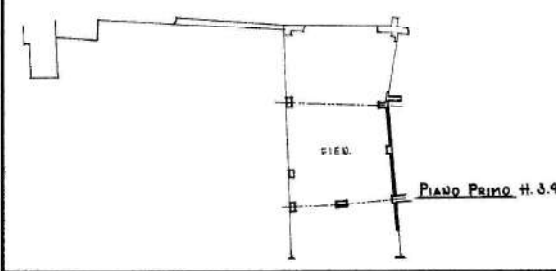
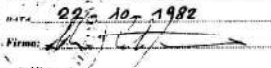
Ultima planimetria in atti

Data: 26/11/2025 - n. T137032 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2025 - Comune di BINAGO(A870) - < Foglio 4 - Particella 2387 - Subalterno 706 >
VIA ROMA n. 26 Piano T-1

Data presentazione: 23/10/1982 - Data: 26/11/2025 - n. T137479 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X

 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 462)		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>B I N A G O</u> Via <u>R O M A</u>		
Data <u>MISTO' LUIGIA PER 1/3; MISTO' CIPRIANO PER 1/3; MISTO' GRAZIELLA PER 1/3.</u>		
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>C O M O</u>		Scheda N. <u>11</u>
		
		
 ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 2.00		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA <u>22.10.1982</u> PROT. N° <u>88/11</u>		Compilata dal GEOMETRA (Titolare, nome e cognome del tecnico) CARLO CASTELLIONI Iscritto all'Albo de GEOMETRI N° <u>1446</u> della Provincia di VARESE DATA <u>22.10.1982</u> Firma: 

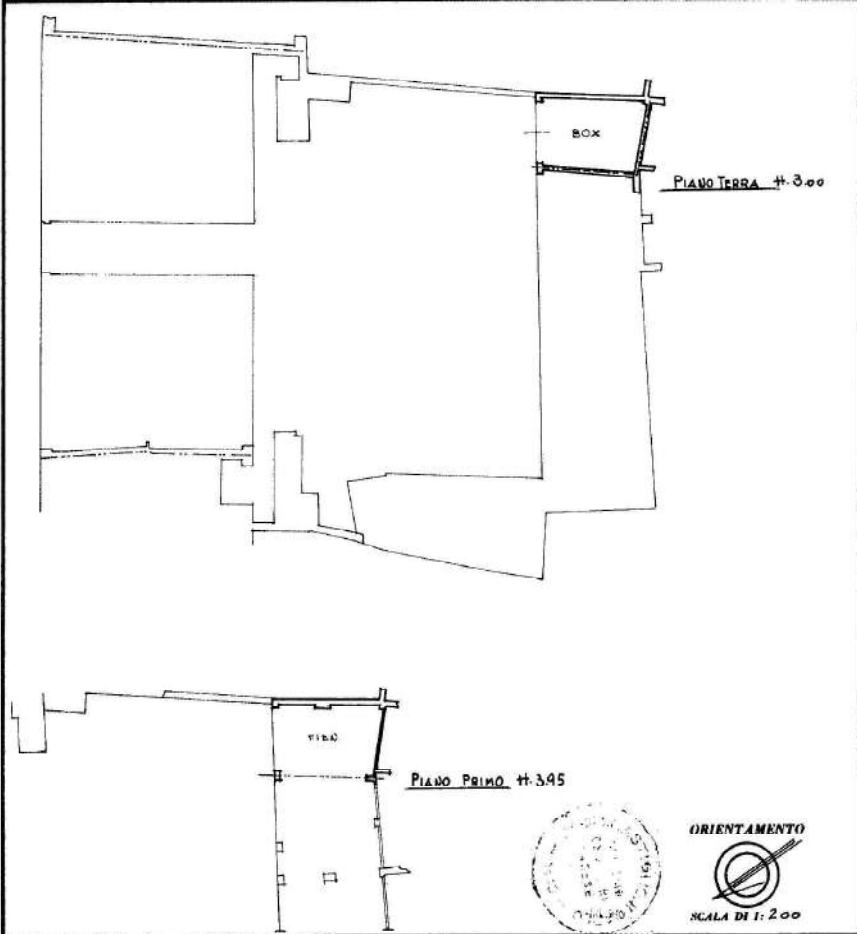
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/10/1982 - Data: 26/11/2025 - n. T137479 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X380) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2025 - Comune di BINAGO (A870) - < Foglio 4 - Particella 4230 - Subalterno 502 >
 VIAROMA Piano T - 1

Foglio 4 , Mappale 4230 sub. 502 , C/2 cl. 3 , 45mq ,piano T-1 , Via Roma SNC

Data presentazione: 23/10/1982 - Data: 26/11/2025 - n. T137480 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X

 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 452)		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di B I N A G O		Via R O M A
Data MISTO' LUIGIA PER 1/3; MISTO' CIPRIANO PER 1/3; MISTO' GRAZIELLA PER 1/3.		
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di C O M O		Scheda N. 10
		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal GEOMETRA (Firma, nome e cognome del tecnico) CARLO CASTIGLIONI Iscritto all'Albo de GEOMETRI N° 1446 della Provincia di VARESE DATA 22.10.1982 Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/10/1982 - Data: 26/11/2025 - n. T137480 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X380) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2025 - Comune di BINAGO (A870) - < Foglio 4 - Particella 4230 - Subalterno 503 >
 VIA ROMA Piano T - 1

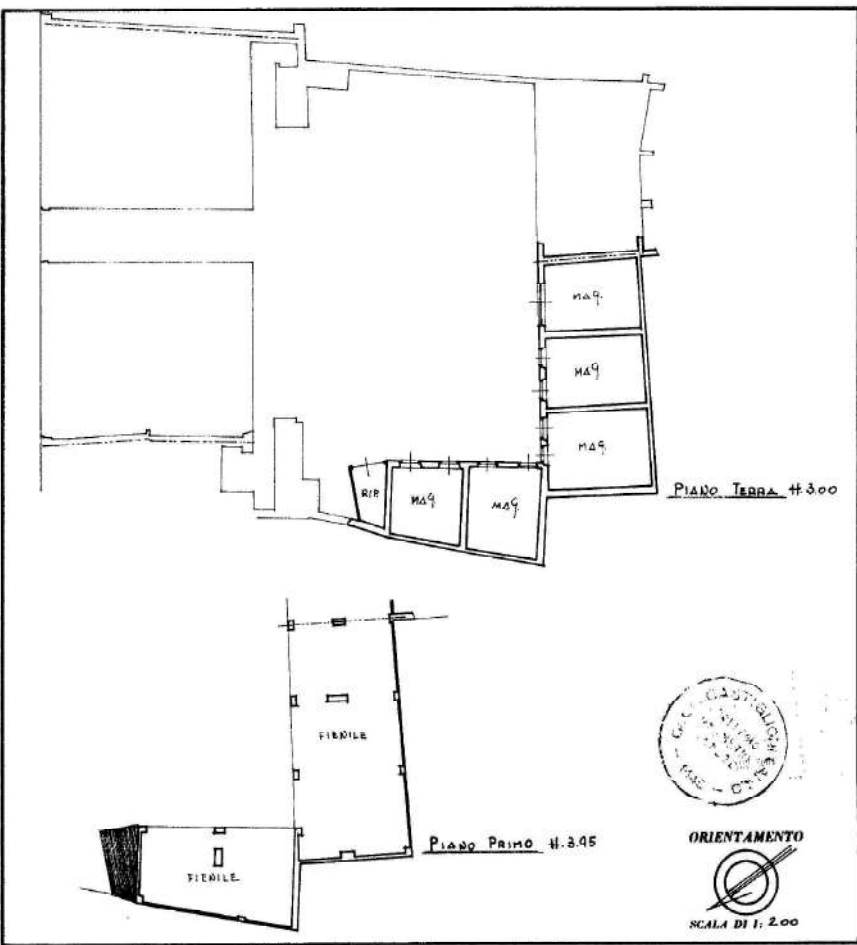
Foglio 4 , Mappale 4230 sub. 503 , C/6 cl. 3 , 31mq ,piano T-1 , Via Roma SNC

Data presentazione: 23/10/1982 - Data: 26/11/2025 - n. T134314 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE 11 APRILE 1979, N. 432)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di B I N A G O Via R O M A
 Ditta MISTO' LUIGIA PER 1/3; MISTO' CIPRIANO PER 1/3; MISTO' GRAZIELLA PER 1/3,
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di C O M O Scheda N. 12



PIANO TERRA H. 3.00

PIANO PRIMO H. 2.95

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 2.00

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico) <u>CARLO CASTIGLIONI</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> N° <u>1446</u> della Provincia di <u>VARESE</u> . DATA <u>22-10-1982</u> Firma: <u>[Signature]</u>
------------------	---

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/10/1982 - Data: 26/11/2025 - n. T134314 - Richiedente: LNZRRT68A51L319X
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X380) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2025 - Comune di BINAGO(A870) - < Foglio 4 - Particella 4229 - Subalterno 501 - > - Uti grallata
 VIA ROMA Piano T - 1

Foglio 4 , Mappale 4229 sub. 501 , , Foglio 4 , Mappale 4230 sub. 501 C/2 cl. 3 , 162mq ,piano T-1 , Via Roma SNC

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE

Come evidente dalla documentazione fotografica allegata ,i fabbricati rustici oggetto di demolizione sia parziale che totale, versavano in condizioni staticamente precarie ,pericolanti e a rischio di crollo. La demolizione si è resa necessaria anche per tutelare e garantire la sicurezza delle parti terze aventi diritto di accesso alle corti.

I fabbricati parzialmente o totalmente demoliti (demolizione autorizzata con provvedimento edilizio) sono identificati catastalmente come segue:

- unità al fg. 4 mappale 4229 sub. 501 – mappale 4230 sub. 501, cat. C/2 , cl. 3 , consistenza : 162 mq. ; rendita €. 276.10 , piano Terra- 1 , composto da locali ad uso magazzino- box al piano terra e fienile al piano primo;
- . unità al fg. 4 mappale 4230 sub. 502 , cat. C/2 , cl. 3 , consistenza : 45 mq. ; rendita €. 76.69 , piano Terra- 1 , composto da locale ad uso magazzino- box al piano terra e fienile al piano primo;
- unità al fg. 4 mappale 4230 sub. 503 , cat. C/6 , cl. 3 , consistenza : 31 mq. ; rendita €. 81,65, piano Terra- 1 , composto da locale ad uso box al piano terra e fienile al piano primo;
-

I fabbricati rustici di vecchia costruzione demoliti sono identificati sulle tavole grafiche con il n. **5 e 6** Si tratta di vecchi fienili ubicati all'interno della corte di via Roma 36-40 – via Vigna Grande a cui si accede attraverso androne coperto in fregio alla strada comunale.

Come evidente anche dalla documentazione fotografica, questi fabbricati si trovavano in condizioni staticamente precarie e pertanto si è resa necessaria la demolizione parziale per il fabbricato indicato con il n. **6 e** coincidente con la porzione inerente il primo piano e la copertura, oltre alla demolizione totale del fabbricato indicato con il n. **5**.

La demolizione parziale ha consentito di porre in sicurezza il fabbricato pericolante nei confronti dei fabbricati in aderenza di altra proprietà e nei confronti degli aventi diritto di accesso al cortile.

Per meglio comprendere le cause della demolizione, la copertura e la sottostruttura lignea era in parte divelta , presentava parziali crolli dovuti a “implosioni interne”. (sul lato nord una porzione era praticamente già crollata). Anche le pareti in mattoni perimetrali non erano più stabili, con evidenti pericoli di crollo sulla corte interna .

Il fabbricato oggetto di parziale demolizione è stato indicato sulle tavole grafiche allegate al presente piano di recupero , come detto, con il n. 6 e il sedime dello stesso è stato perimetrizzato e indicato come **SUBCOMPARTO 2** .

La demolizione eseguita della porzione di fabbricato sopra descritto e di proprietà Bracchetti Lucia , prevede all'interno del Piano di recupero l'individuazione di un SECONDO LOTTO, in cui verrà prevista la ricostruzione e ricomposizione della sagoma demolita all'interno di un progetto edilizio di ristrutturazione senza cambio d'uso e con mantenimento della volumetria al rustico come esistente , l'eventuale riconversione di destinazione sarà subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato con versamento degli oneri primari e secondari e monetizzazione dello standard di legge.

Come indicato sulla **TAV. 15B** , il volume urbanistico demolito e da ricostruire risulta pari a **mc. 350.74**.

I fabbricati identificati invece sulle tavole grafiche con i n. 1 – 2 – 3 - 5 e ricompresi nella perimetrazione del SUB-COMPARTO 1, sono stati invece completamente demoliti.

Tali Fabbricati appartengono tutti alla società "Tecno Immobiliare Ru.pe S.A.S.".

I fabbricati contraddistinti con i n. 2 3 e 5 sono vecchi rustici adibiti a depositi, fienili e stalle allo stato rustico, ubicati all'interno della corte di via Vigna Grande .

L'accesso avviene dalla corte comune accessibile dalla via Vigna Grande attraverso una strada interna sterrata.

Il fabbricato identificato con il n. 3 è posto in aderenza ad un fabbricato esistente di altra proprietà ed insistente sulla stessa corte è costituito da due piani con un singolo locale per piano a deposito.

Anche il fabbricato indicato con il n. 2 si sviluppa su due piani ed è costituito da locali di deposito allo stato rustico e piccola autorimessa.

Questo fabbricato (anch'esso già demolito con pratica SCIA PROT 2010 DEL 03/03/2025) ubicato in direzione Nord-Sud è posto in aderenza con il fabbricato indicato con il n. 1 prospiciente su via Vigna Doria.

Il fabbricato indicato al n. 1 era costituito da un locale con destinazione-portico-cantina al piano terra e abitazione al primo piano oltre a sottotetto.

Questi fabbricati versavano anch'essi in precario stato di abbandono e precaria staticità, ulteriormente aggravatasi con crolli parziali derivati dalla demolizione delle cascine adiacenti di cui al n. 5 e 6 , la cui struttura portante era molto "debole" in quanto costituita da muratura portante in mattoni pieni priva di fondazione , solai e tetto in con struttura in legno ormai deteriorata.

Probabilmente i fabbricati tra loro posti in aderenza si "auto-reggevano", e la semplice demolizione di uno di essi ha provocato a catena ulteriori problemi di natura statica.

Catastalmente i fabbricati DEMOLITI individuati nel SUB-comparto 1 tutti di proprietà della società "TECNO IMMOBILIARE RU.PE. S.A.S.", sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

EDIFICIO 1:

Foglio 4 , Mappale 2387 sub. 702 , C/2 cl. 2 , 32mq ,piano T , Via Roma n. 26

Foglio 4 , Mappale 2387 sub. 704 , A/3 cl. 2 , 3,5 Vani ,piano 1 , Via Roma n. 26

EDIFICIO 2:

Foglio 4 , Mappale 2387 sub. 1 , C/6 cl. 3 , 32mq ,piano T , Via Vigna Grande SNC

Foglio 4 , Mappale 2387 sub. 2 , C/2 cl. 1 , 32mq ,piano 1 , Via Vigna Grande SNC

Foglio 4 , Mappale 2387 sub. 3 , C/2 cl. 1 , 32mq ,piano T-1 , Via Vigna Grande SNC

EDIFICIO 3:

Foglio 4 , Mappale 2387 sub. 706 , C/2 cl. 1 , 27mq, piano T-1, Via Roma n. 26

INTERVENTO IN PROGETTO

L'intervento progettuale si colloca in base alla classificazione del vigente P.G.T del Comune di Binago, in zona urbanistica N.A.F. (nuclei di Antica formazione), L'intervento edilizio è subordinato all'approvazione della proposta di approvazione di Piano di Recupero con cambio di destinazione d'uso parziale degli immobili da recuperare, da non residenziale a residenziale.

Come detto in precedenza il presente piano di recupero è interessato da una area di mq.

360.64 mq suddivisa in due comparti. Il primo di **244.01mq** e il secondo di **116.57mq**.

1387,87 di cui **mc. 444,29** risulta già essere a destinazione residenziale. (Si Veda calcolo analitico ai sensi Art. 3 N.T.A. Tav. 14A)

Il volume in demolizione in riferimento ai singoli edifici risulta così composto:

Edificio 1: mc. 444.43

Edificio 2: mc. 279.57+180.96

Edificio 3: mc. 136.54

Edificio 5: mc. 346.37

Il progetto prevede un maggior volume di ricostruzione per un totale di **mc. 1509.71 come da dimostrazione alla tav. 14a- calcolo ai sensi dell'art. 3 n.t.a** , tale da rimanere all'interno della maggiorazione di volume massima consentita rispetto all'esistente del 10% ai sensi dell'art. 16.1-prescrizioni a.2 delle n.t.a .

Si rileva altresì che dal volume di progetto deve essere dedotta la volumetria di mc. 56,84 relativa alla quota della superficie dell'autorimessa minima di legge rispetto al volumetria residenziale esistente (mc. 210,50 / 10 mq./mc. pari a mq. 21,05 * h. 2.70= mc. 56,84) , inferiore al volume totale esistente.

La volumetria di progetto è così composto

Edificio 1: mc. 573.75

Edificio 2: mc. 400.13

Edificio 3-5: mc. (475.04+60.79)

Alla tav. 16A viene dimostrato il volume della sagoma dell'unità residenziale esistente compreso muri pari a mc. 210,51 e il volume della sagoma delle n. 3 unità residenziali di progetto compreso muri perimetrali coibentati pari a mc. 1032,37 complessivi, per una volumetria in trasformazione in residenziale pari a mc. 821,86.

Il progetto edilizio , come si evince dalle tavole grafiche, prevede la ricostruzione dei nuovi fabbricati sul sedime di quelli demoliti.

Si precisa che il nuovo sedime del fabbricato 5 verrà allineato lungo il lato ovest su porzione del mappale 4270 appartenente alla stessa proprietà. (circa 10 mq)

Si provvederà alla realizzazione di tre fabbricati e di altrettante unità immobiliari i cui volumi riprendono gli allineamenti di gronda dei fabbricati demoliti in aderenza ai fabbricati esistenti di altra proprietà.

Il fabbricato sulla via Vigna grande ,quale elemento di cucitura e di completamento della cortina edilizia tra la porzione di fabbricato esistente ed il fabbricato in fase di realizzazione seguirà una logica differente . In questo caso la gronda non verrà allineata quella dei fabbricati esistenti in quanto la facciata verrà realizzata in sfondato, riprendendo le loggie contigue esistenti.

Le tre nuove unità immobiliari hanno accessi indipendenti.

L'accesso alle unità immobiliari indicate con il n. 1 e 2 avvengono dalla corte comunicante direttamente con la Via Vigna Grande.

Alla terza unità (n. 3-5) si accede direttamente dalla corte comune posta in comunicazione con l'androne accessibile da Via Roma.

Per tutte le unità è prevista l'autorimessa per n. 2 posti auto al piano terra all'interno della sagoma dell'edificio, autorimesse che vengono calcolate nel volume di progetto.

DESCRIZIONE INTERVENTO IN PROGETTO INERENTE LE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

UNITA' 1

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato residenziale a cucitura della cortina edilizia di via Vigna Grande.

Sfruttando il dislivello di circa 1.00m fra il piano stradale e il piano della corte interna si realizzerà un' autorimessa direttamente accessibile dalla strada pubblica, quale posti auto di pertinenza dell' unità stessa.

Il piano di parcheggio auto verrà raccordato alla quota del cortile interno da una piccola scala.

L'accesso principale all'unità abitativa posta al piano terra –rialzato avviene dalla corte interna attraverso la realizzazione di scala esterna.

L'unità abitativa si sviluppa su 2 piani.

Al piano “terra-rialzato” si trovano gli spazi a giorno costituiti da un ampio soggiorno con antistante loggiato prospiciente la strada pubblica, da una zona cucina e un bagno accessibile da piccolo disimpegno.

Al primo piano si trova la zona notte costituita da tre camere da letto e un bagno tutti accessibili dal disimpegno. Da entrambe le camere da letto a sud, fronteggianti la via pubblica, si accede al piccolo terrazzo.

UNITA' 2

Tale unità abitativa verrà realizzata sul sedime del rustico demolito di due piani fuori terra interno alla corte.

Il fabbricato demolito era costituito da locali di deposito e da una piccola autorimessa.

Il progetto prevede ora la realizzazione di un piccolo fabbricato dalla stessa conformazione planimetrica di quello demolito, di forma rettangolare allungata di dimensioni in pianta pari a **mt. 14.40 x mt. 5.45** disposto su due piani

Tale fabbricato sarà accessibile direttamente dalla corte.

Per quanto attiene la distribuzione interna il progetto prevede spazi a giorno al piano terra con ampio soggiorno, un spazio a cucina-pranzo comunicante esternamente con un piccolo portico, oltre a un piccolo w.c. accessibile da disimpegno.

Adiacente all'abitazione verrà previsto un box auto pertinenziale alla stessa unità.

Al primo piano, invece, si trova la zona notte costituita da tre camere da letto e da un bagno.

La camera doppia verso nord disimpegna su un piccolo terrazzino, mentre le altre camere verso la corte interna sono collegate da una balconata continua.

UNITA' 3-(5)

Questa unità verrà realizzata sul sedime del fabbricato demolito costituito da una vecchia cascina in fregio alla corte comune accessibile dall'androne coperto di via Roma.

La stessa unità abitativa verrà realizzata anche sul sedime prodotto dalla demolizione della porzione di fabbricato di 2 piani in aderenza al fabbricato insistente sulla corte a quota inferiore accessibile dalla Via Vigna Grande, adibito a locali di deposito.

Poiché le due corti si trovano a quote differenti, il progetto prevede che l'accesso all'unità abitativa avvenga direttamente dalla corte a quota superiore e accessibile dalla Via Roma.

Il fabbricato inerente tale unità abitativa verrà disposto su due piani.

Si precisa che il sedime di tale fabbricato eccede il sedime di quello precedentemente demolito in quanto verrà realizzato su porzione del mappale 4270 appartenente alla stessa proprietà. (circa 10 mq)

Il fabbricato prevede la realizzazione al piano terra di due box da destinarsi a posti auto pertinenziali all'unità stessa accessibili dal cortile comune .

Inoltre al piano terra si prevede uno spazio accessorio ad uso lavanderia comunicante con uno dei due box.

Sempre al piano terra si prevede l'ingresso all'unità abitativa soprastante e raggiungibile da scala interna.

L'abitazione al primo piano sarà costituita da un unico spazio a giorno costituito dal soggiorno-pranzo e dalla zona cottura.

La zona notte sarà invece costituita da due camere da letto e da un locale bagno accessibili dall'unico disimpegno.

Caratteristiche tipologiche:

I materiali impiegati e le soluzioni utilizzate saranno quelle tipiche dell'edilizia tradizionale, ovvero murature in laterizio, solai in cls, coperture in legno, serramenti e oscuranti (persiane) in pvc color bianco, e oscuranti esteri con persiane in alluminio colore grigio scuro.

Il contenimento dei consumi energetici e le normative di settore hanno fatto propendere per l'utilizzo di un isolamento esterno a cappotto con rasatura finale a base di prodotti acril silossanici, anziché un intonaco di calce tradizionale, di colorazione grigio chiaro.

Per quanto riguarda l'aspetto impiantistico, si prevede per il riscaldamento di ciascuna unità abitativa l'utilizzo di pompe di calore da collocare negli spazi accessori (lavanderia, ripostigli) abbinate a pannelli fotovoltaici tali da assicurare il quantitativo minimo di fonti rinnovabili previsto dalla legge.

I sistemi di smaltimento delle acque meteoriche saranno smaltite da pozzo disperdente. Le acque nere invece verranno collegate alla fossa biologica esistente prima di confluire nella rete di smaltimento comunale sulla Via Roma.

CARATTERISTICHE DI FINITURA DEI FABBRICATI.

Struttura del tetto in legno con manto di copertura in tegole in laterizio tipo portoghese colore cotto, gronde con travetti in legno a vista e perlinatura superiore tinta chiara.

Lattoneria in rame/ alluminio color rame.

Serramenti in pvc color Bianco e oscuranti in persiane in alluminio color grigio scuri.

Facciate con intonaco civile colorato in pasta color grigio chiaro su rasata di cappotto.

Parapetti in ferro a disegno semplice, verniciate color grigio ferro per le porzioni affacciate sulle corti interne e in ferro con pannellatura cieca e taglio laser orizzontale per il fronte lungo via Vigna Grande.

Pavimentazione esterne marciapiedi su portici e percorsi esterni in mattonelle rettangolari autobloccanti color - terre, tipo anticato.

Soglie e davanzali in pietra di serizzo spess. Cm. 4.

Balcone in cemento con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato e parapetti in ferro a disegno semplice, verniciato color grigio ferro.

MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD

Per quanto riguarda l'aspetto inerente il reperimento degli standard urbanistici , si prevede la monetizzazione delle aree a standard

Il volume complessivo RESIDENZIALE di ricostruzione risulta pari a **mc. 1032,37 mc**

Il volume residenziale esistente, dimostrato analiticamente sulla tavola 16A risulta pari a **mc. 210.51.**

Il volume da considerare per il calcolo dello standard da monetizzare risulta dunque essere il seguente: (mc. 1032.57 – mc. 210.51) = **mc. 821,86**

(mc. 821,86/150*26,50 = **mq. 150.50.**

REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In seguito a sopralluogo con E_Distribuzione per la richiesta di nuovi allacci, è risultato che la zona è attualmente al limite della potenza elettrica disponibile e pertanto è stata richiesta la realizzazione di Cabina Enel in posizione concordata su area libera a standard di proprietà del Comune di Binago, in posizione intermedia fra la via Dante da cui il distributore collegherà la nuova linea potenziata e la zona via Pascoli-via Vigna Grande attualmente al limite della disponibilità.

Il proponente si impegna a realizzare a propria cura e spese la cabina enel con le opere di sottofondo a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria e L'ente distributore al collaudo delle opere e apposizione del vincolo provvederà a realizzare la linea primaria di distribuzione che servirà l'intera zona limitrofa all'intervento.

Per quanto di dettaglio si rimanda allo schema di convenzione allegato al Piano di Recupero

FEBBRAIO 2026

IL PROGETTISTA



I PROPRIETARI

Luca Bianchi

Paola Romano