

COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA		E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE		
Protocollo N.0013470/2026 del 27/04/2026		
Firmatario: ENRICO MERICCO		

COMUNE DI CARONNO PERTUSELLA

PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DI PIAZZA VITTORIO VENETO 27

committente

PENTA GROUP S.R.L.
via Gallarate 94 | 20151 Milano (Italy)
pentagroupsrl18@gmail.com

progetto architettonico

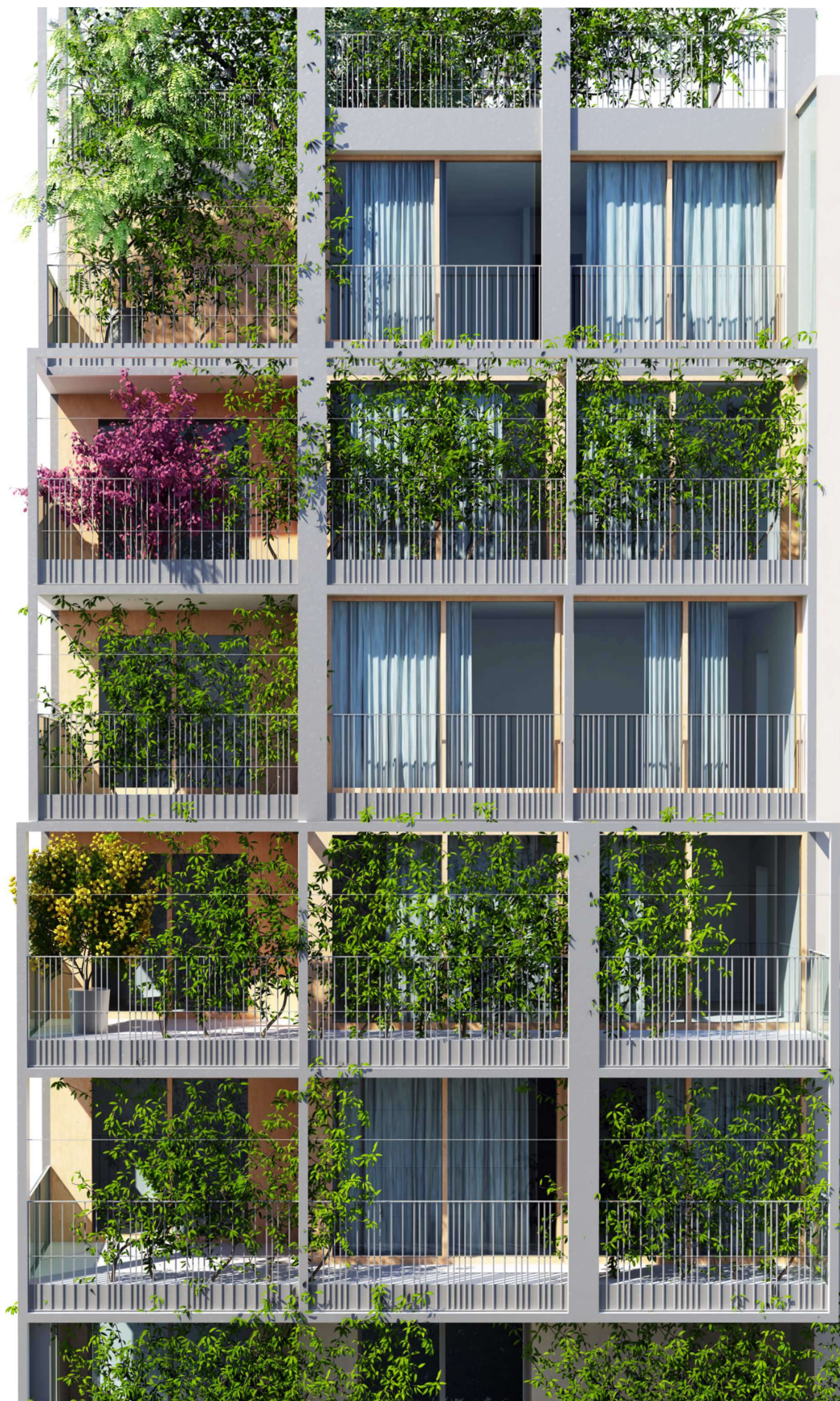
ENRICO MERICCO ARCHITETTI
arch. Enrico Mericco
via Canazei 11 | 20039 Canegrate MI (Italy)
e-mail mericcoarchitetti@gmail.com | T +39 339 7767084

C		
B		
A		
indice	commenti/modifiche	data

progetto	zona	livello	emittente
2025CAP4NO			EMA
lingua	tipo di doc	partita	sotto part
IT	DOC		
titolo piano Relazione Tecnica			
data emissione	numero	indice	scala
11/02/2026	D1		nessuna

Firmato digitalmente

RELAZIONE TECNICA



Indice

RELAZIONE TECNICA 1

1. Lo Stato di Fatto 3

2. Inquadramento Urbanistico 5

3. Il Progetto 6

1. Lo Stato di Fatto

Inquadramento generale

Il territorio comunale di Caronno-Pertusella si presenta densamente urbanizzato e caratterizzato dall'attraversamento della Ferrovia Nord-Milano, inaugurata nel 1879, che porterà Caronno da borgo agricolo a centro industriale.

L'area oggetto d'intervento è situata nell'ambito a est.

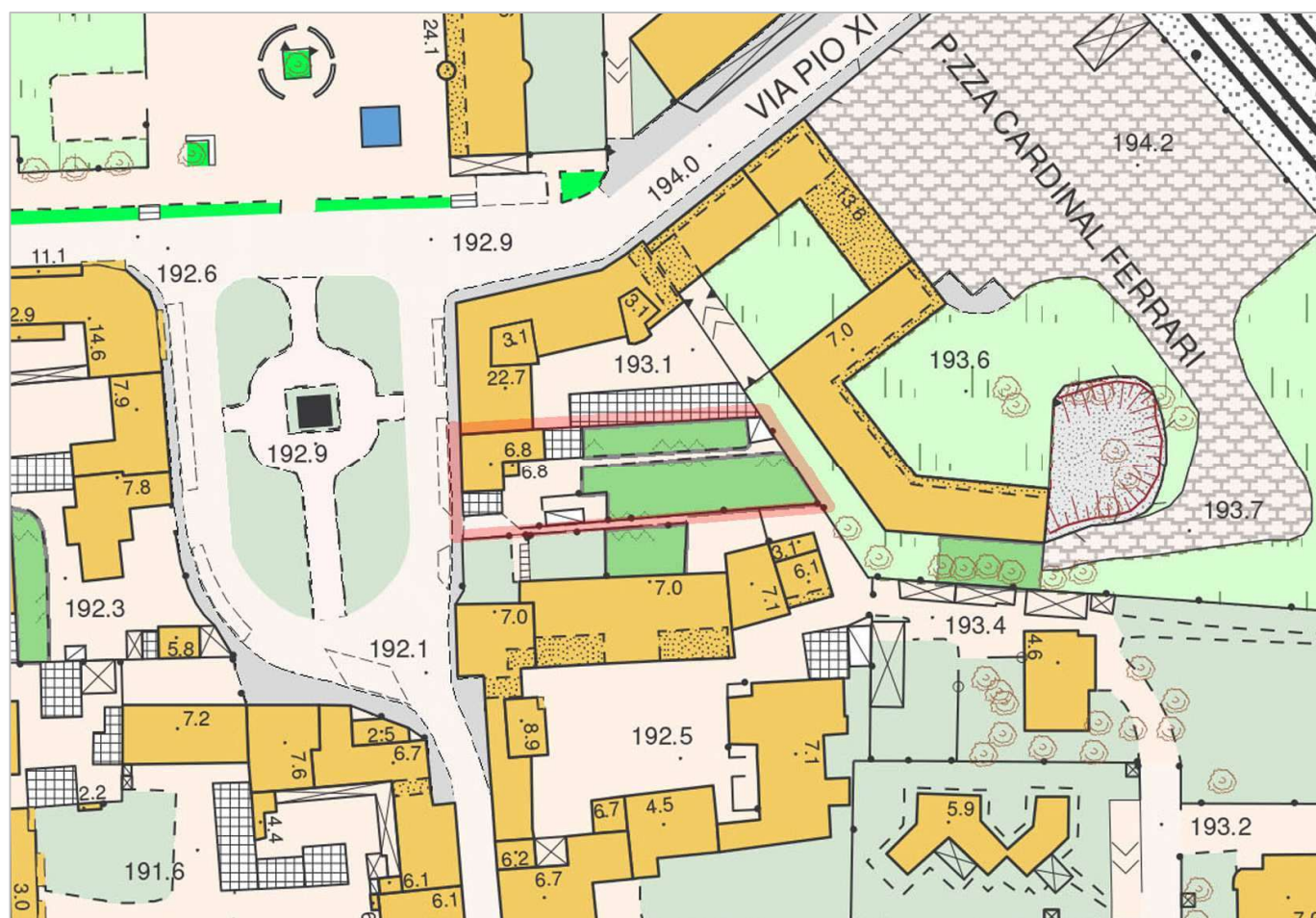
Individuazione dell'area

Il Piano di Recupero di cui trattasi riguarda un lotto pari a mq. 729,88 (come deducibile dalla tavola grafica allegata), delimitata a ovest dalla piazza Vittorio Veneto, a nord ad est e a sud da confini di altre proprietà.

L'area oggetto di intervento si presenta edificata sul lato della piazza da un edificio residenziale piuttosto degradato mentre il resto del lotto non è edificato.

La zona in cui è ubicata l'area in oggetto presenta una destinazione residenziale.

Dal punto di vista altimetrico il comparto si presenta con giacitura praticamente pianeggiante.



Estratto Carta Tecnica Comunale TAV 4 e 5

Proprietà – Individuazione catastale

Ubicazione

Piazza Vittorio Veneto 27, Caronno Pertusella (VA)

Identificazione catastale

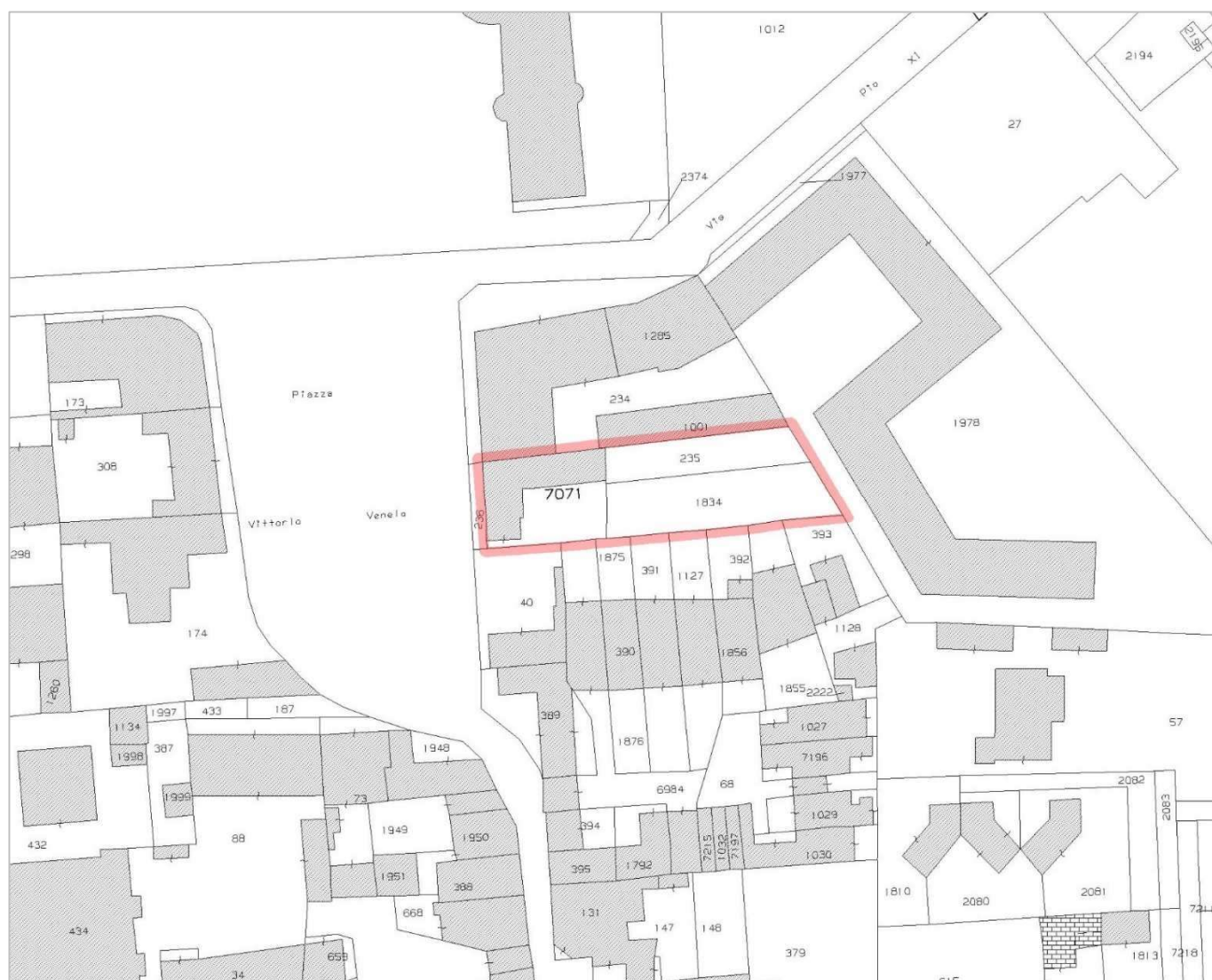
Caronno Pertusella (VA), foglio 201 Allegato A, mappali 235, 1834 e 7071.

Consistenza attuale

L'area presenta una superficie pari a mq. 729,88.

Attualmente sull'area oggetto di intervento risulta presente un corpo di fabbrica con forma ad L con una superficie coperta di mq 136,88.

L'edificazione è avvenuta in forza di Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Caronno Pertusella in data 20 luglio 1972 al numero 176/5198/71 di pratica, protocollo numero 3716/72.



Estratto Mappa

2. Inquadramento Urbanistico

Le previsioni di Piano del Governo del Territorio

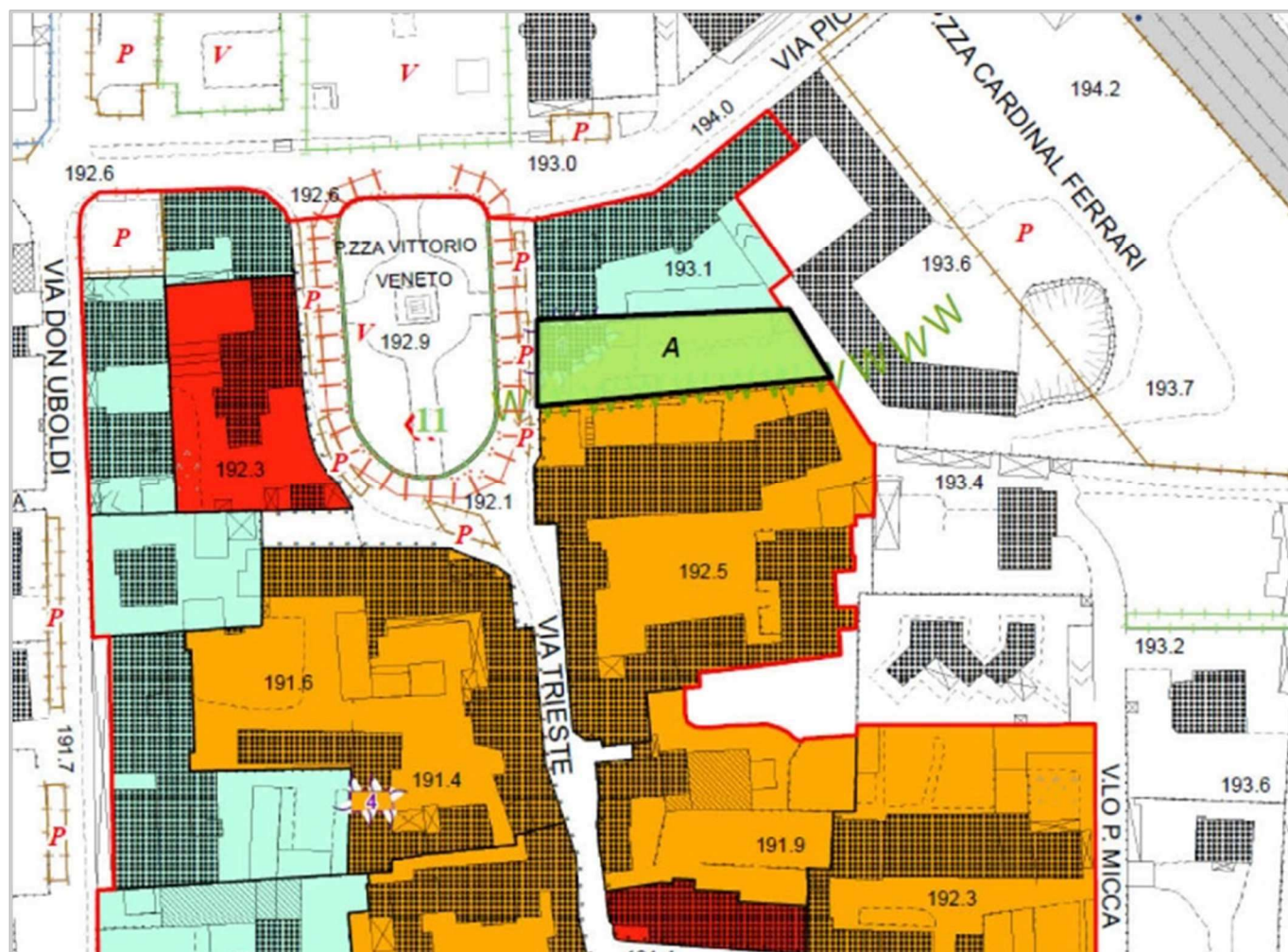
Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole Art. 15 punto 15.4.11.

Prescrizioni per l'edificio individuato nella tavola 3.2.2. Centri Storici con la lettera A.

A seguito dell'approvazione della variante 2017 di seguito sono riportate i parametri urbanistici ed edilizi a cui dovrà attenersi il lotto individuato nella tavola 3.2.2. Centri Storici:

- L'area individuata con la lettera **A** assumerà la Tipologia Edilizia 3;
- possibilità di presentare un progetto concentrando la volumetria a lato dell'edificio esistente che presenta un fronte cieco visibile dal Centro al fine di chiudere una quinta su strada e di mitigare l'impatto sul fronte. L'altezza ammissibile è aumentata a 6 piani da diminuire con terrazze degradanti. In caso contrario sono confermati i 4 piani;
- parametri urbanistici ed edilizi:

gli interventi consentiti sono quelli individuati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole con i parametri urbanistici ed edilizi ivi definiti. La volumetria ammessa è quella definita dall'indice medio dell'isolato.



Estratto PGT, elaborato 3.2.2, carta di progetto della città storica

3. Il Progetto

L'assetto planivolumetrico

L'intervento di riqualificazione proposto è localizzato nel quadrante a est del territorio comunale, a est rispetto la Piazza Vittorio Veneto.

Attualmente l'area è abbandonata e l'edificio risulta dismesso.

La costruzione esistente è tipologicamente modesta e lo stato di conservazione precario.

Gli obiettivi della presente proposta di trasformazione edilizia sono così individuabili, così come indicato nel Piano di Governo del Territorio, ovvero di realizzare un progetto concentrando la volumetria a lato dell'edificio esistente che presenta un fronte cieco visibile dal Centro al fine di chiudere una quinta su strada e di mitigare l'impatto sul fronte con una altezza pari a 6 piani

In termini urbanistici la proposta contribuisce a risanare un'area degradata.

In termini edilizio-architettonici l'ipotesi di Piano di Recupero propone una prima parte gradonata, sul lato della Piazza Vittorio Veneto, che intende mettere in relazione la parte dell'isolato 'alto' con la parte dell'isolato 'basso'. Una seconda parte più bassa all'interno del lotto.



Fronte su Piazza Vittorio Veneto.

Il piano terra sulla Piazza è destinato ad attività commerciali mentre quello più interno è destinato alla residenza come il resto dei piani

Il basamento collega l'edificio al suolo definendo un chiaro rapporto con la città, sul lato sud, ha una doppia pelle, formando logge e balconi che, oltre che filtro tra lo spazio esterno e quello privato, diventa facciata 'verde' a schermatura della luce solare.

Si è optato per un atteggiamento, non mimetico, ma innovativo e contemporaneo che dialoga con l'esistente attraverso i materiali e le cromie analoghe.

Proviamo a progettare attraverso "un punto di vista sull'architettura che si fonda e si precisa nella continua riflessione intorno alle opere, alle città e alla ragione per cui le architetture sono costruite"¹.

In termini quantitativi gli elementi in gioco sono i seguenti: la volumetria ammessa è quella definita dall'indice medio dell'isolato ovvero 2,67 mc/mq. La SLP massima realizzabile è $= 729,88 \times 2,67 / 3 = \text{mq } 649,59$. La superficie che si realizza è di 649,29 mq.

I dati dimensionali

Di seguito si riportano i principali dati dimensionali dell'intervento previsto dal Piano di Recupero:

- superficie area di proprietà mq. 729,88;
- superficie assoggettata a Piano di Recupero mq. 729,88;
- Volume massimo di progetto definito dall'indice medio dell'isolato ovvero $2,67 \text{ mc/mq} = 729,88 \times 2,67 = \text{mc. } 1.948,77$
- Superficie coperta massima di progetto mq. 510,91
- Altezza massima ammessa 6 piani

7

I dati economici

STANDARDS

La S.L.P., calcolata secondo le vigenti N.T.A. del piano delle regole per l'ambito per cui ricade l'area oggetto di intervento è di mq 649,29 con destinazione residenziale.

Gli Standards dovuti secondo il disposto delle N.T.A. del Piano dei Servizi del vigente P.G.T. sono i seguenti:

- Standards dovuti volume Abitanti/83 – n° abitanti x 25 = mq. 586,98;

Contributi Concessori dovuti così come stabilito dall'articolo 44 della Legge Regionale 12 del 2005:

- Oneri urbanizzazione primaria mc. 1948,77 per euro mc. 4,93;
- Oneri urbanizzazione secondaria mc. 1948,77 per euro mc. 10,07;
- Oneri di urbanizzazione:
- Contributo sul costo di costruzione che sarà determinato prima del rilascio del Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire stimato in euro 21.000,00.

MONETIZZAZIONE STANDARDS URBANISTICI

¹ Guido Canella, A proposito della Scuola di Milano.

Secondo il disposto dell'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio vigente gli standards urbanistici dovuti sono i seguenti:

- Mc. $1948,77/83 = 23,49 \cdot 25 = \text{mq. } 586,98$;
- Importo unitario monetizzazione come da delibera Comunale ... euro mq. 90;
- Importo complessivo monetizzazione euro 52.828,10.

PARCHEGGI

I parcheggi privati da realizzare sono quelli previsti all'articolo 14.4.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano del Governo del Territorio vigente e più precisamente:

- parcheggi privati 4/10 mq;
- parcheggi pubblici dovuti 2/10 mq;
- monetizzazione parcheggi euro mq. 120.

Canegrate, 26 Marzo 2026

Progettista

Arch. Enrico Mericco

