

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

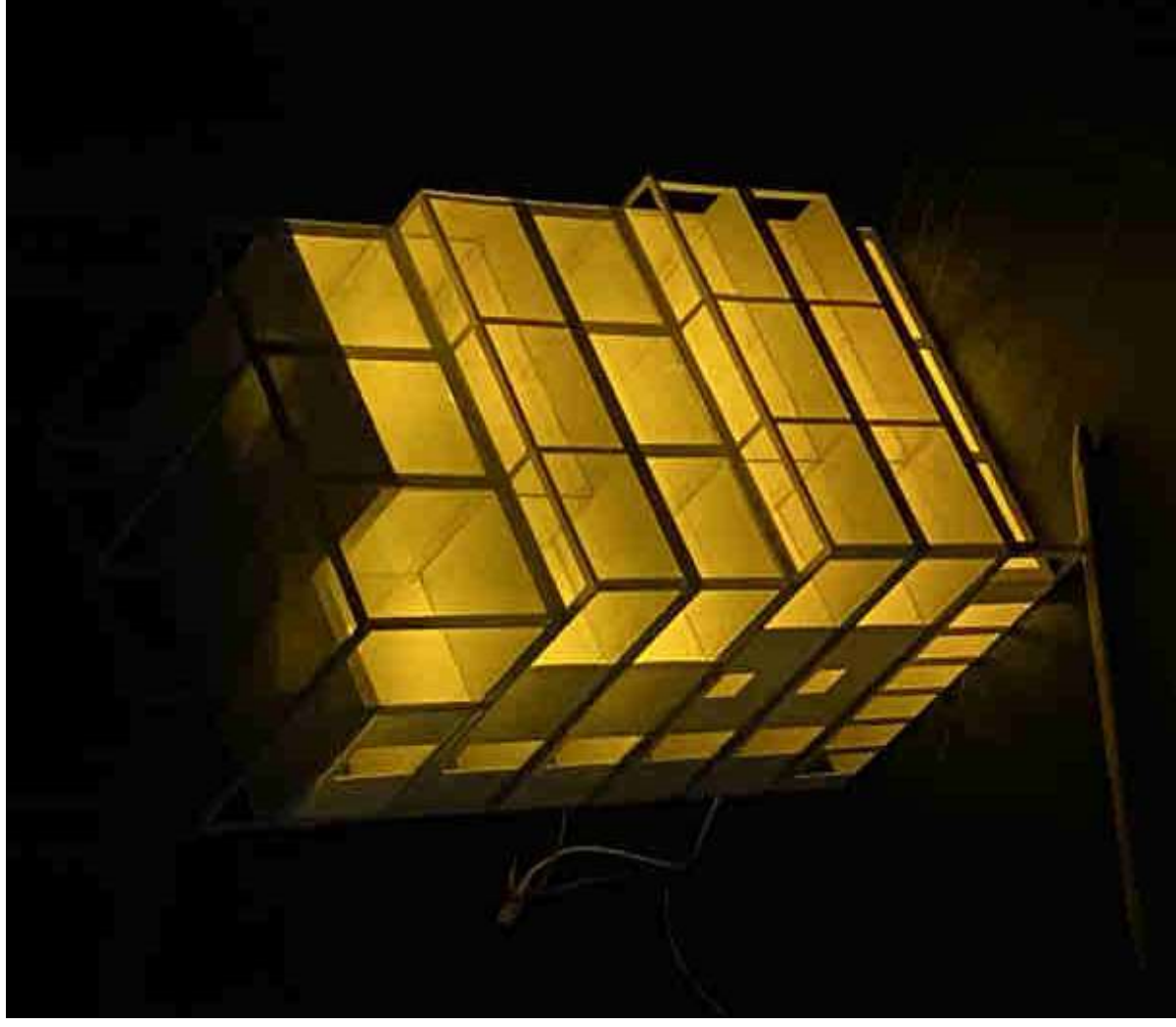
ENRICO MERICCO ARCHITETTI
arch. Enrico Mericco
via Canazel 11 | 20039 Canegrate MI (Italy)
e-mail mericcoarchitetti@gmail.com | T +39 339 7767084

C		
B		
A	primo aggiornamento	19/06/26
indice	commenti/modifiche	data

progetto	zona	livello	emittente
2025CAP4NO			EMA
lingua	tipo di doc	partita	sotto part
IT	DOC		
titolo piano Relazione/Book Commissione Paesaggio			
data emissione	numero	indice	scala
11/02/2026	D5		nessuna

Firmato digitalmente

BOOK DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE PAESAGGIO



Modello di Studio

Indice

BOOK DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE PAESAGGIO 1

1. Brevi cenni storici e Inquadramento territoriale 3

2. Inquadramento di PGT..... 4

3. Documentazione fotografica..... 13

4. Tavole Stato di Fatto..... 17

5. Tavole di Progetto..... 22

6. Visualizzazioni tridimensionali..... 34

1. Brevi cenni storici e Inquadramento territoriale

La parte interessata dall'intervento in oggetto si colloca sul lato Est della Piazza Vittorio Veneto. A sud, dove parte la via Trieste, troviamo la parte più storica sulla quale si affacciano costruzioni a due piani della fine dell'800 e del primo '900. Il lato nord della piazza, dopo l'abbattimento di vecchi stabili industriali, è costituito da palazzi realizzati pochi anni fa.



Mappa del cessato Catasto Lombardo Veneto redatta nel 1857.

Di seguito l'inquadramento territoriale indicando in rosso l'area in oggetto.



Localizzazione dell'intervento su Fotopiano, scala 1:5000.

2. Inquadramento di PGT

Le previsioni di Piano del Governo del Territorio

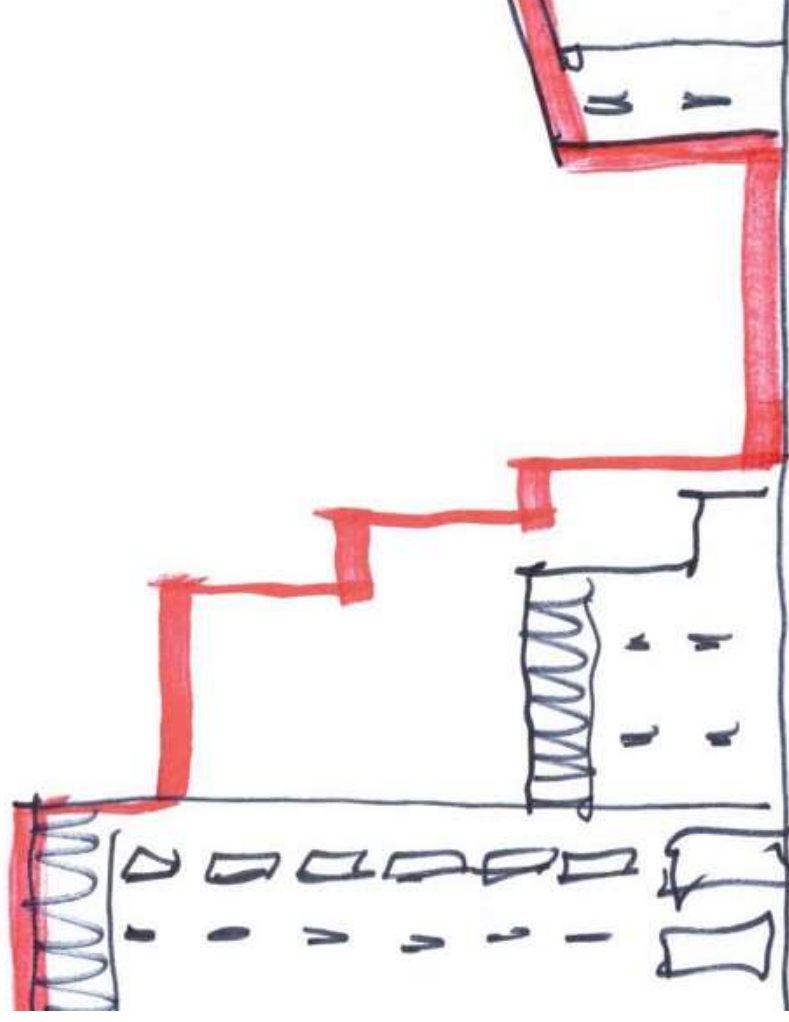
Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole Art. 15 punto 15.4.11.

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.



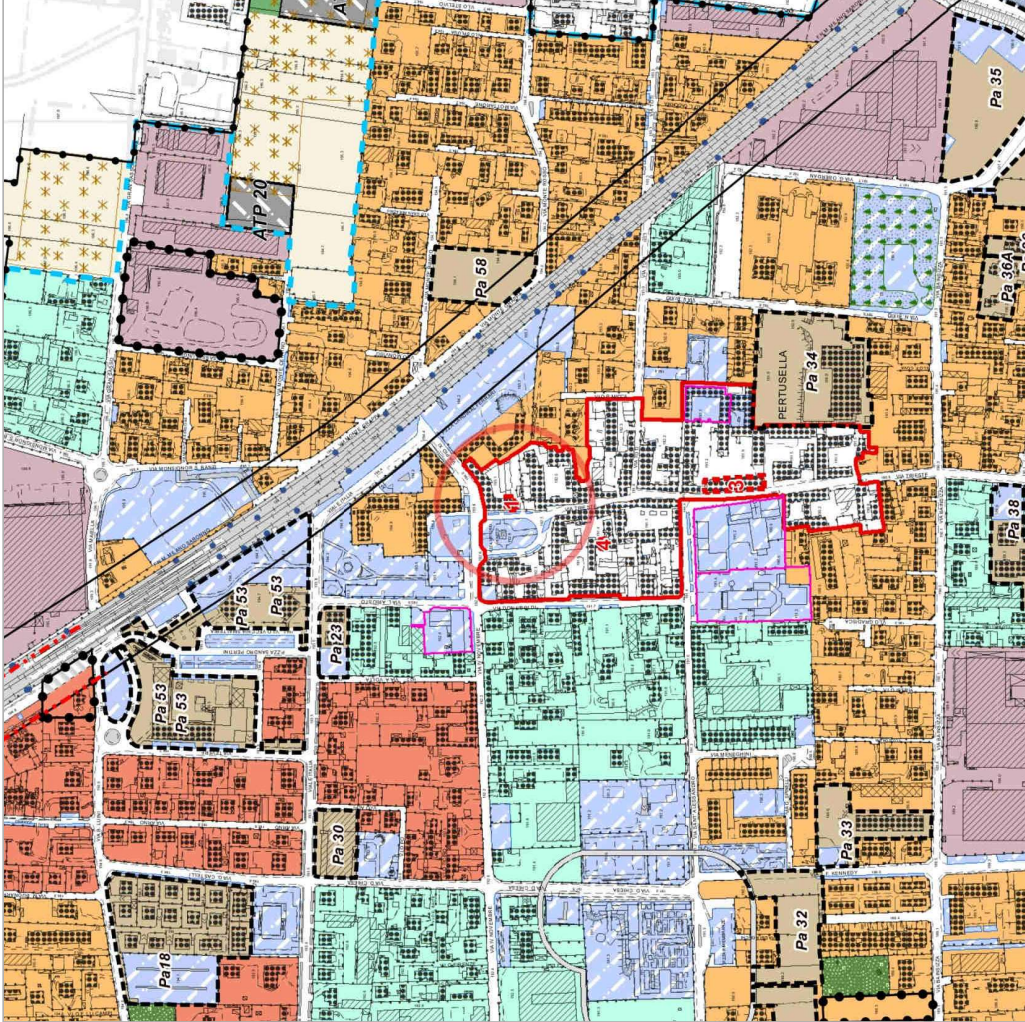
L'inserimento del nuovo elemento architettonico, per quanto possibile e seguendo le indicazioni di Piano del Governo del Territorio, cercherà di aggiustare una anomalia morfologica ovvero l'attuale discontinuità del fronte dell'isolato mettendo in relazione la parte 'alta' con quella 'bassa' mitigando il fronte cieco.

Piano delle Regole. CARTA DI AZZONAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE tav. 3.2.1.

Nella Tav. 3.2.1, all'interno del Piano delle Regole, l'immobile in oggetto è individuato nei Nuclei di Antica Formazione (Art. 15 Nta), caratterizzato da costruzioni con prevalente funzione residenziale¹.



Zona A – La città storica - nuclei di antica formazione. (Art. 15 Nta);
Costruzione con prevalente funzione residenziale.

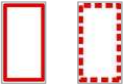


Estratto PGT di Caronno Pertusella. Piano delle Regole. CARTA DI AZZONAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE tav. 3.2.1, scala 1:5000.

1

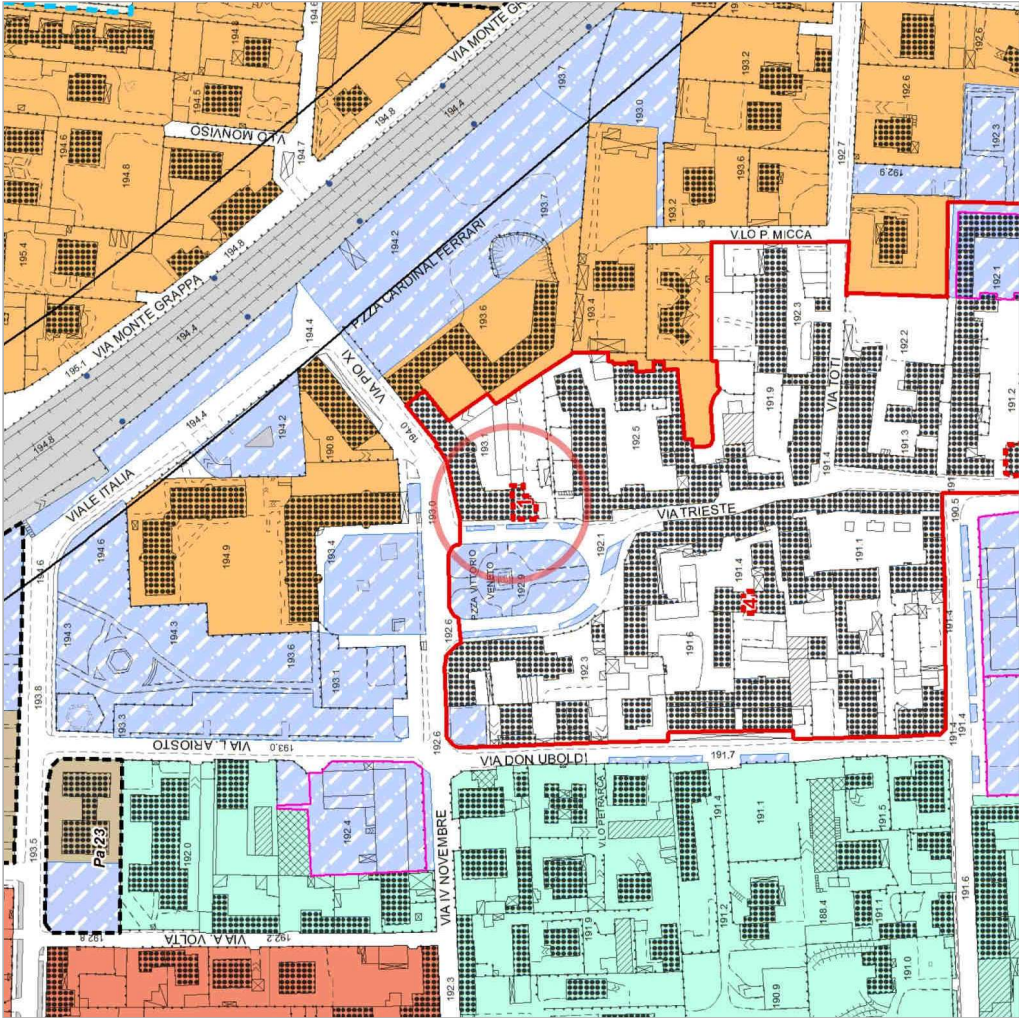
Piano delle Regole. CARTA DI AZZONAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE, tav. 3.2.1B.

Relativamente alle indicazioni delle Norme di Attuazione, l'area oggetto d'intervento si trova all'interno della zona A e l'art. 15 ne definisce caratteristiche e prescrizioni.² Tuttavia l'intervento in oggetto esula dalle normali norme in quanto ricade nei Casi Speciali - 1. Deroghe altezze. (Art. 15.1.c. - caso 1: Data la specificità dell'edificio posto a confine del perimetro del centro storico, appositamente individuato in cartografia, il progetto dell'intervento previsto dovrà individuare una soluzione architettonica che consenta, nello spazio occupato in pianta dall'edificio oggetto di intervento, di realizzare altezze variabili a partire dalla parte adiacente all'edificio esistente più alto esterno al centro storico, da diminuire con terrazze degradanti verso l'edificio interno al centro storico disposto lungo la via Trieste, in modo da garantire il rispetto delle distanze come definite al precedente articolo 11.1.2. Le altezze massime dovranno variare fra 6 piani e 3 piani. Nel caso in cui non fosse possibile individuare una soluzione architettonica adeguata a contemperare tutti i parametri dati, potranno essere realizzati al massimo 4 piani fuori terra)³.



2 Zona A - La città storica - nuclei di antica formazione. (Art. 15 Nta);

3 Casi Speciali - 1. Deroghe altezze. (Art. 15 comma 1 Nta - caso 1).



Estratto PGT di Caronno Pertusella. Piano delle Regole. CARTA DI AZZONAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DEL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE, unione tav. 3.2.1B, scala 1:2000.

Piano delle Regole. CARTA DEL TESSUTO STORICO PER DATAZIONE E TIPOLOGIA, Tav. 3.1.11

Nella Tav. 3.1.11 dell'Analisi del tessuto storico per datazione e tipologia, all'interno del Piano delle Regole, l'area in oggetto è ricadente in una zona caratterizzata da edifici di tipo mono e bifamiliari storicamente databili nel periodo precedente alla prima guerra mondiale⁴.



4
Datazione storica dell'edificio: antecedente alla prima guerra mondiale;

Tipologia dell'edificio: tipi mono e bifamiliari.



Estratto PGT di Caronno Pertusella. Piano delle Regole. CARTA DEL TESSUTO STORICO PER DATAZIONE E TIPOLOGIA, tav. 3.1.11, scala 1:1.000.

Piano delle Regole. CARTA DEL TESSUTO STORICO PER UTILIZZO, STATO DI CONSERVAZIONE E RELAZIONE CON IL CONTESTO tavola 3.1.13

Nella Tav. 3.1.13 dell'analisi del tessuto storico per utilizzo, stato di conservazione e relazione con il contesto, all'interno del Piano delle Regole5, l'area in oggetto è ricadente in una zona caratterizzata da un utilizzo parziale del terreno e da un sufficiente stato di conservazione e relazione con il contesto, seppur presentando alcune alterazioni e la presenza di superfetazioni.

- Stato di conservazione: sufficiente con alterazioni.
- Utilizzo: parzialmente utilizzato.
- Relazione con il contesto: con parziali alterazioni.
- Superfetazioni: presenza di superfetazioni.



Estratto PGT di Caronno Pertusella. Piano delle Regole. CARTA DEL TESSUTO STORICO PER UTILIZZO, STATO DI CONSERVAZIONE E RELAZIONE CON IL CONTESTO. Tav. 3.1.13, scala 1:1.000

Piano delle Regole. CARTA DI PROGETTO DELLA CITTA' STORICA tavola 3.2.2

Nella Carta di progetto della città storica l'area oggetto di intervento ricade in una zona, confinante con ambiti di riqualificazione interna del centro storico e previsioni di nuovi percorsi pedonali di collegamento⁶, con presenza di edifici parzialmente coerenti con il tessuto storico in buono o sufficiente stato di conservazione, qui l'art.15.2.b delle NTA consente interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) e di ristrutturazione edilizia (RE1, RE2) attraverso un intervento edilizio diretto.⁷ Sulla stessa area è presente un caso particolare classificato dall'art. 15.4.11 con la lettera A (A seguito dell'approvazione della variante 2017 di seguito sono riportate i parametri urbanistici ed edifici 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 edifici: gli interventi consentiti sono quelli individuati nelle NTA del Piano delle regole con i parametri urbanistici ed edifici ivi definiti. La volumetria ammessa è quella definita dall'indice medio dell'isolato⁸ ed un caso speciale, il n.1 di deroga alle altezze (Art.15.1.c. – caso 1)⁹ precedentemente citato.

- 

⁶ Ambiti di riqualificazione: ambiti di riqualificazione interni al centro storico.
- 

Percorsi: percorsi pedonali di collegamento.
- 

⁷ Tipologia di interventi ammessi: Tipologia 1/2 (RC, RE1, RE2).
- 

⁸ Casi particolari: Vedi NTA Piano delle Regole Art.15 punto 15.4.11.
- 

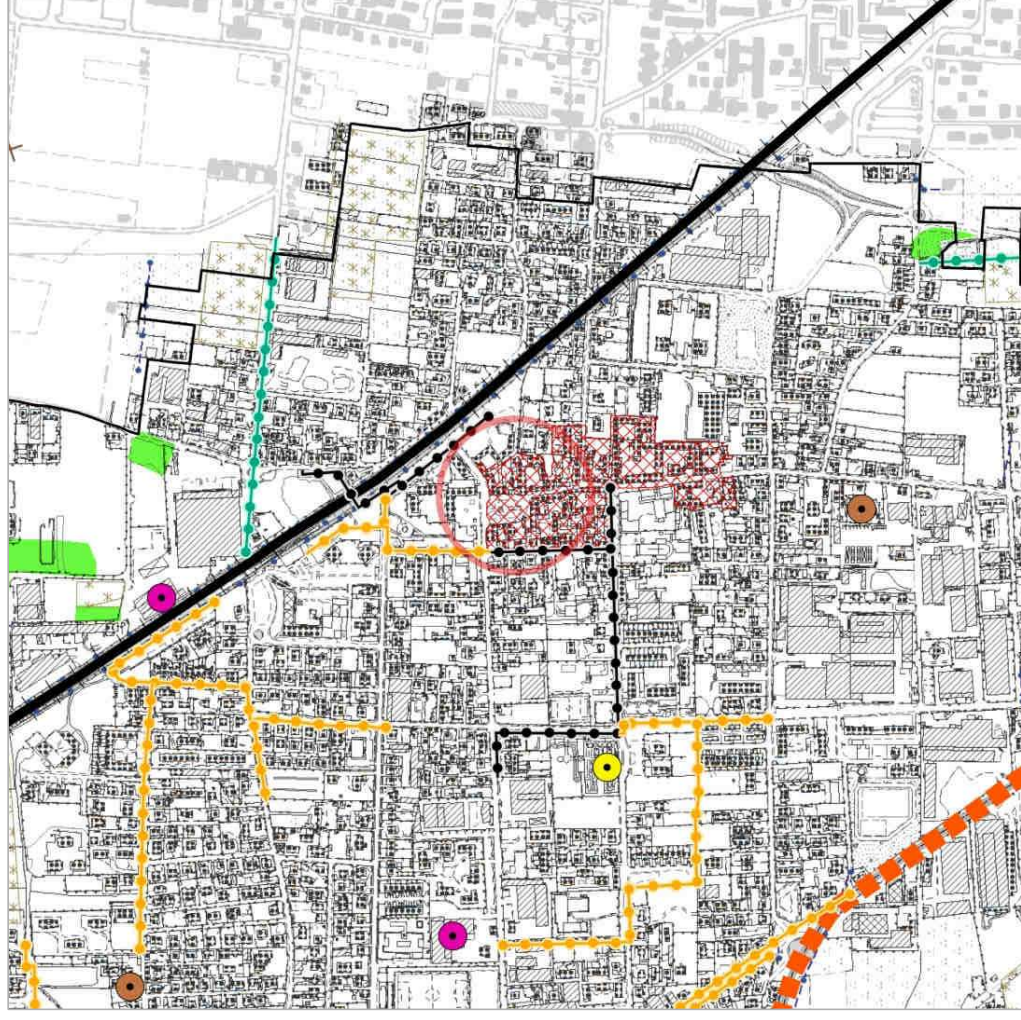
⁹ Casi speciali: 1. Deroghe altezze. (art. 15 comma 1 Nta – caso 1).



Estratto PGT di Caronno Pertusella. Piano delle Regole. CARTA DI PROGETTO DELLA CITTA' STORICA. Tav. 3.2.2, scala 1:5.000

Documento di Piano. CARTA DI SINTESI DELLE PRESCRIZIONI DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI MILANO E VARESE Tav. 11.1.1

Nell'estratto di PTCP l'area in oggetto fa parte dei centri storici e nuclei di antica formazione.¹⁰



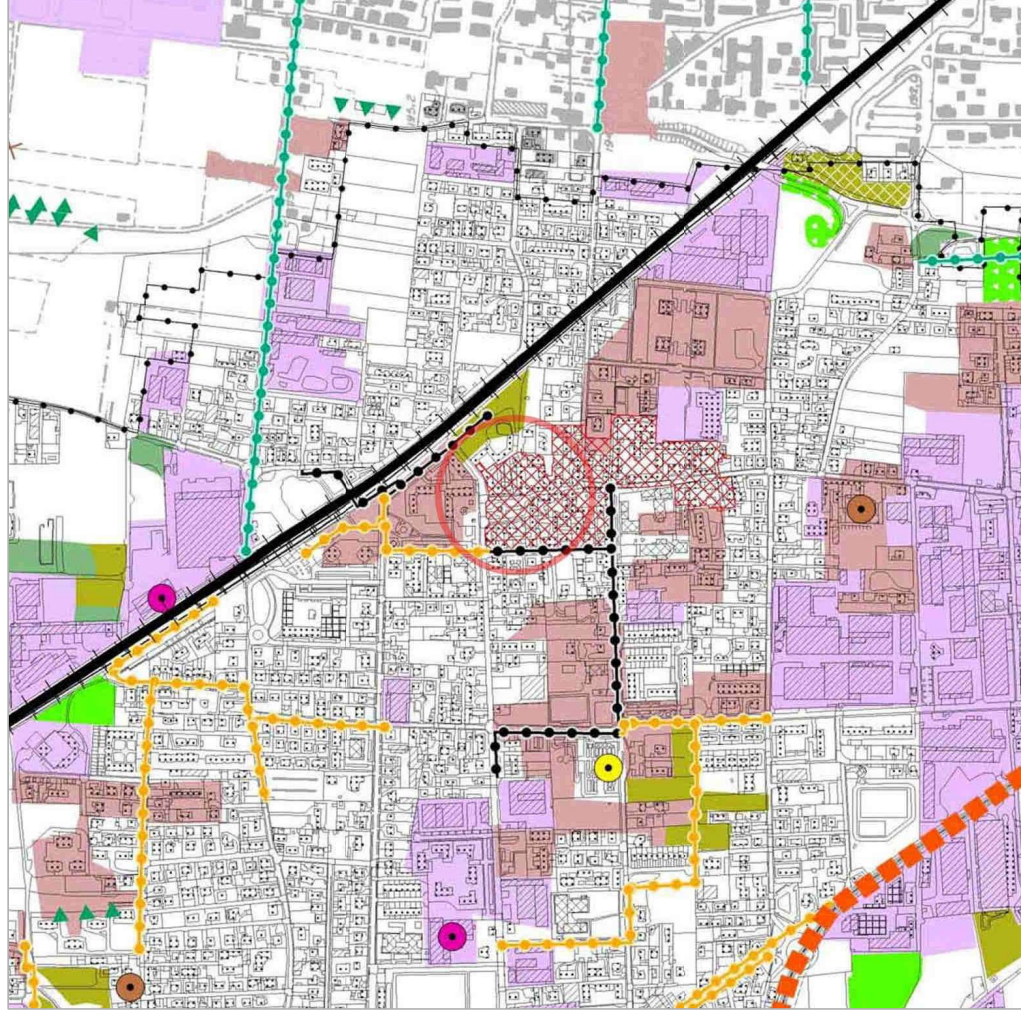
Estratto PGT di Caronno Pertusella. Documento di Piano. CARTA DI SINTESI DELLE PRESCRIZIONI DEL PTCP DELLA PROVINCIA DI MILANO E VARESE Tav. 1.1.1, scala 1:8.000.



Centri storici al 1888 (Ptcp Milano art. 36, Ptcp Varese art. 68)

Documento di Piano. CARTA DEL PAESAGGIO Tav. 1.2.6

Nella Carta del Paesaggio, all'interno del Documento di Piano, l'ambito in cui si colloca l'intervento è quello del nucleo centrale di antica formazione.¹¹



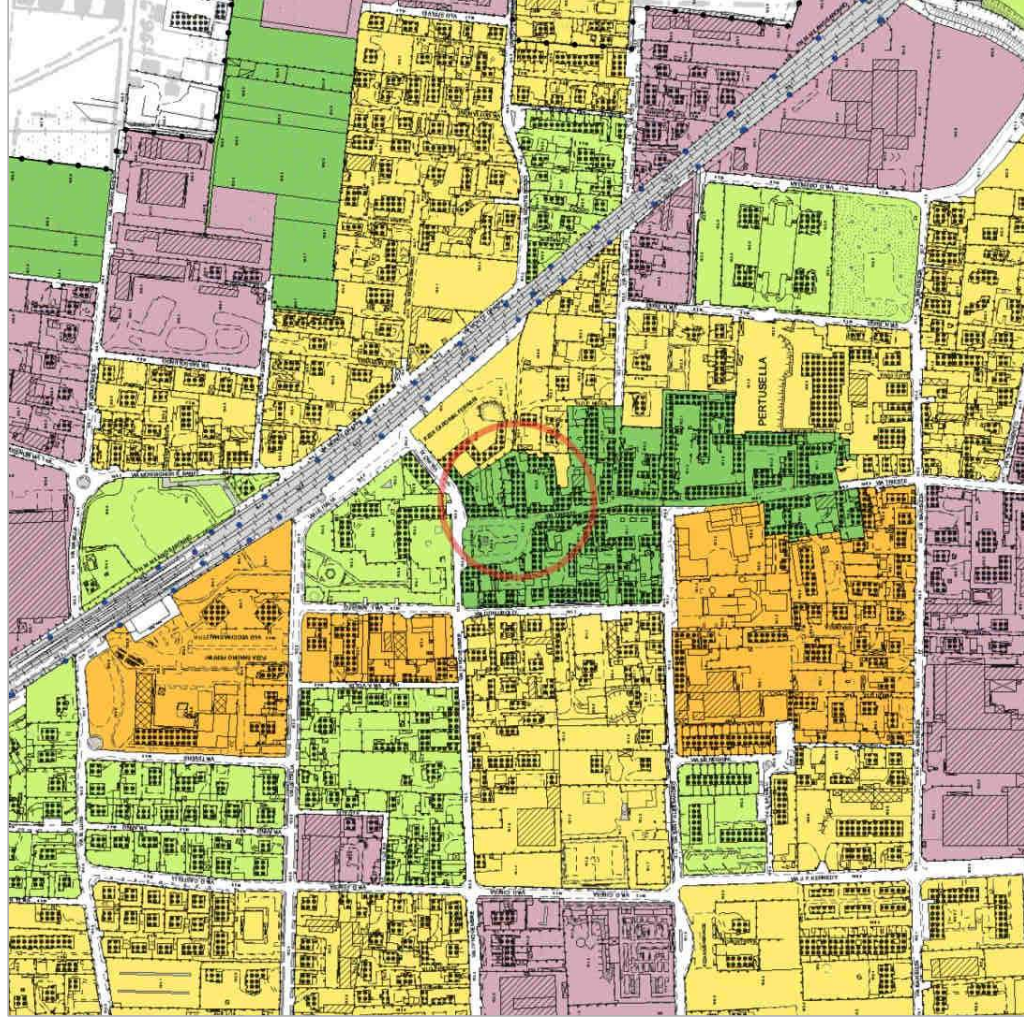
Estratto PGT di Caronno Pertusella. Documento di Piano. CARTA DEL PAESAGGIO Tav. 1.2.6, scala 1:8.000.



Centri storici e nuclei di antica formazione. Centri storici al 1888 (Ptcp Milano art. 36, Ptcp Varese art. 68)

Documento di Piano. CARTA DELLA SENSIBITA' PAESAGGISTICA DEI Tav. 1.2.10

Nella carta della sensibilità paesaggistica l'area in oggetto è classificata come Classe 5 (alta sensibilità).¹²

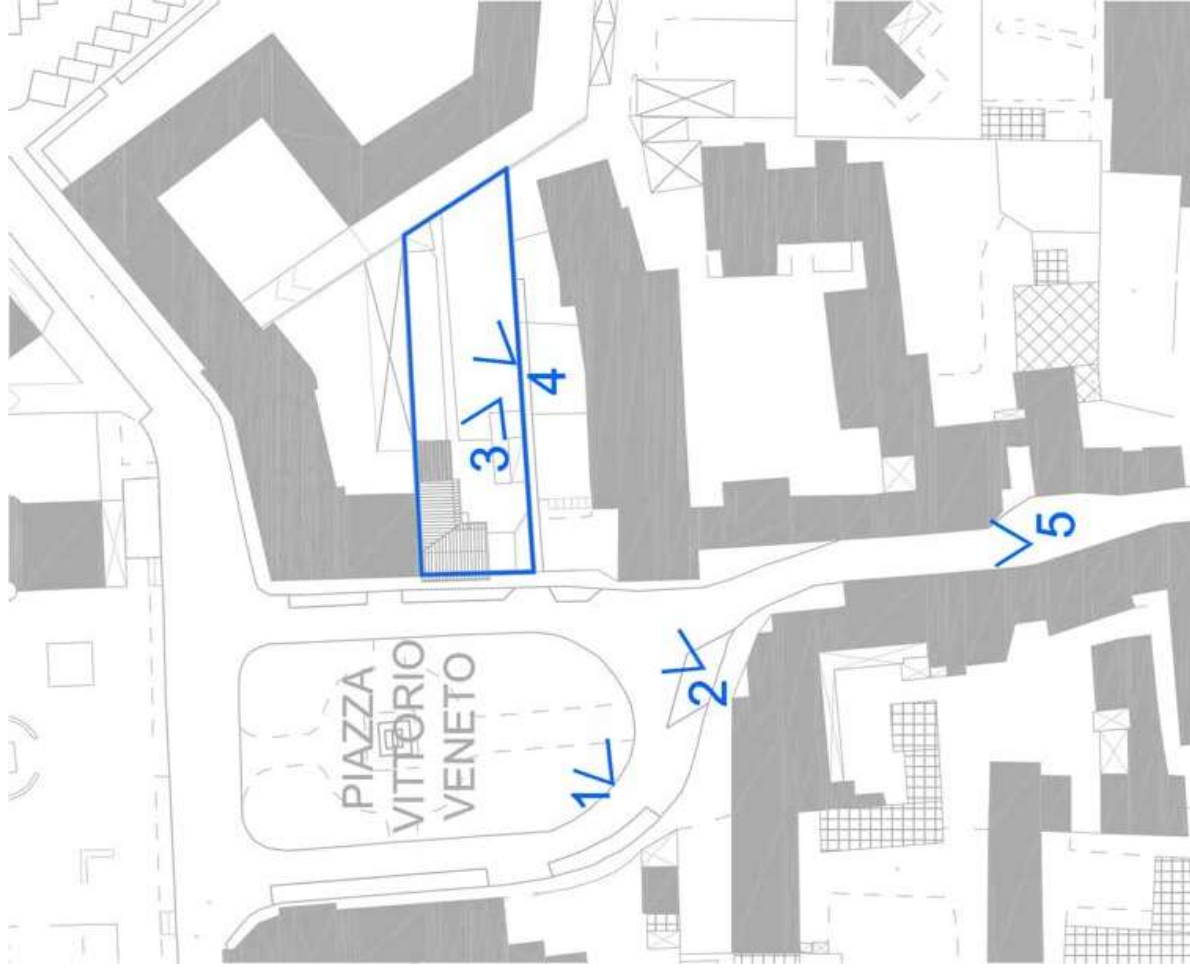


Estratto PGT di Caronno Pertusella. Documento di Piano. CARTA DELLA SENSIBITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI Tav. 1.2.10, scala 1:5.000.

3. Documentazione fotografica



Localizzazione dell'intervento su Fotopiano, scala 1:5000.



Punto di vista delle foto.



Foto 1, Vista dalla Piazza Vittorio Veneto.

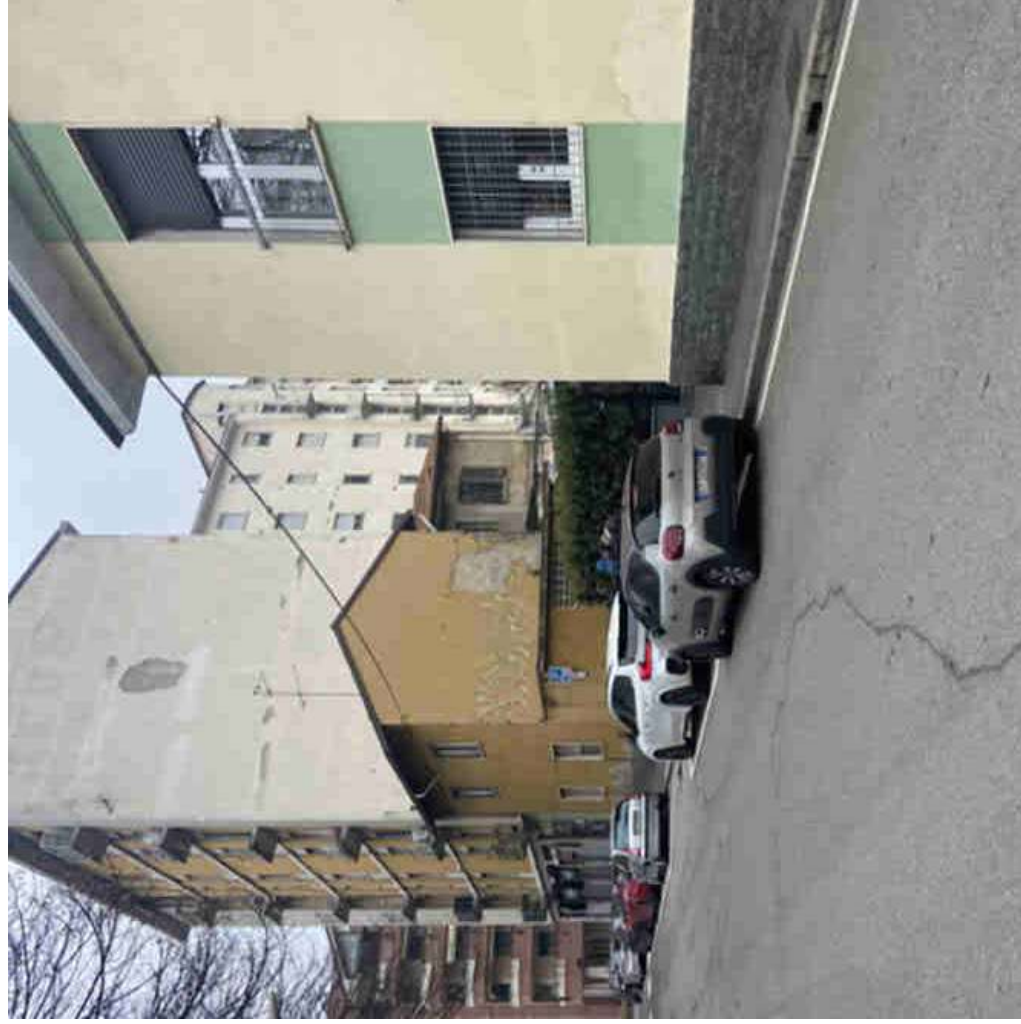


Foto 2, Vista dalla Piazza Vittorio Veneto.



Foto 3, Vista dal cortile.



Foto 4, Vista dal cortile.



Foto 5, Vista da Via Tieste.

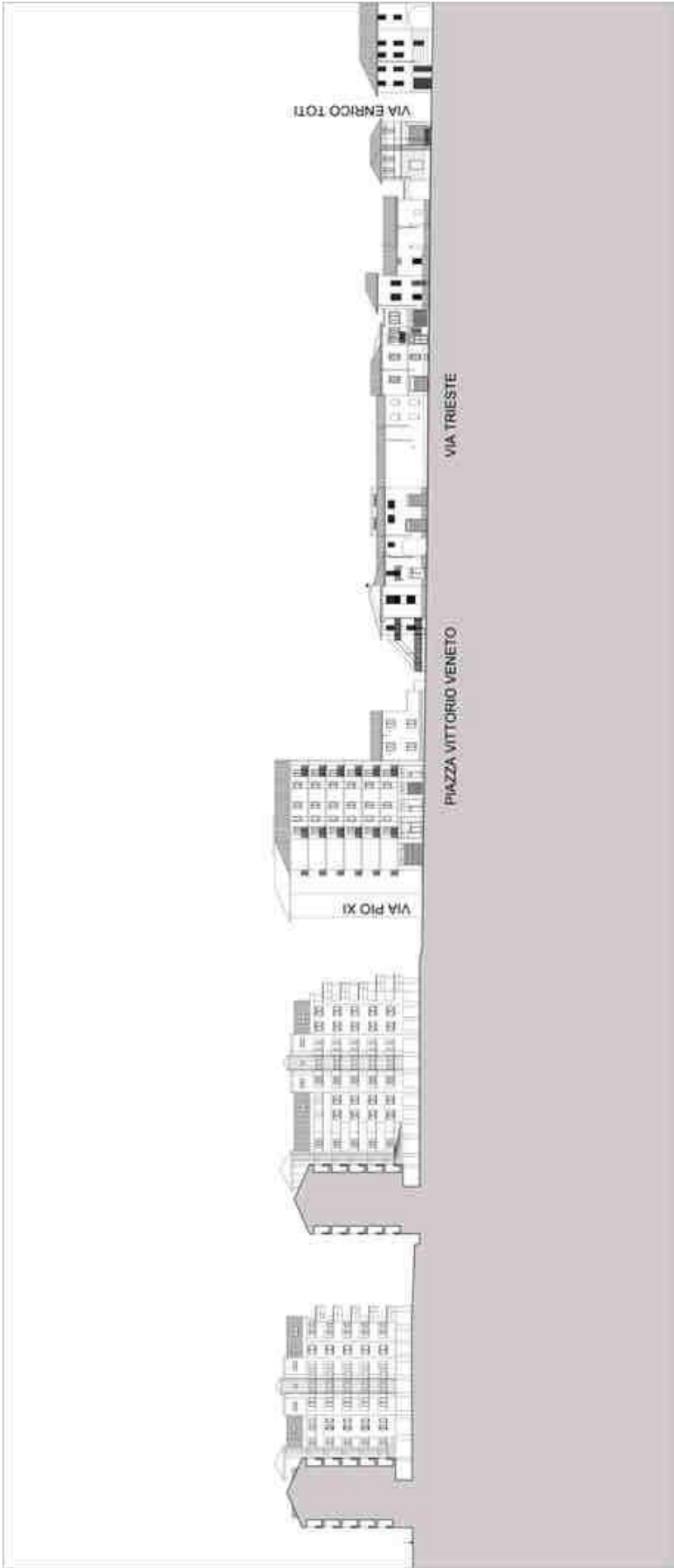
4. Tavole Stato di Fatto



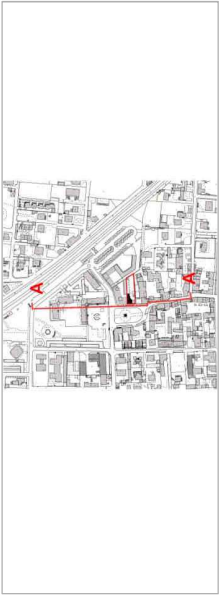
STATO DI FATTO, Planimetria, scala 1:1000. Legenda ¹³

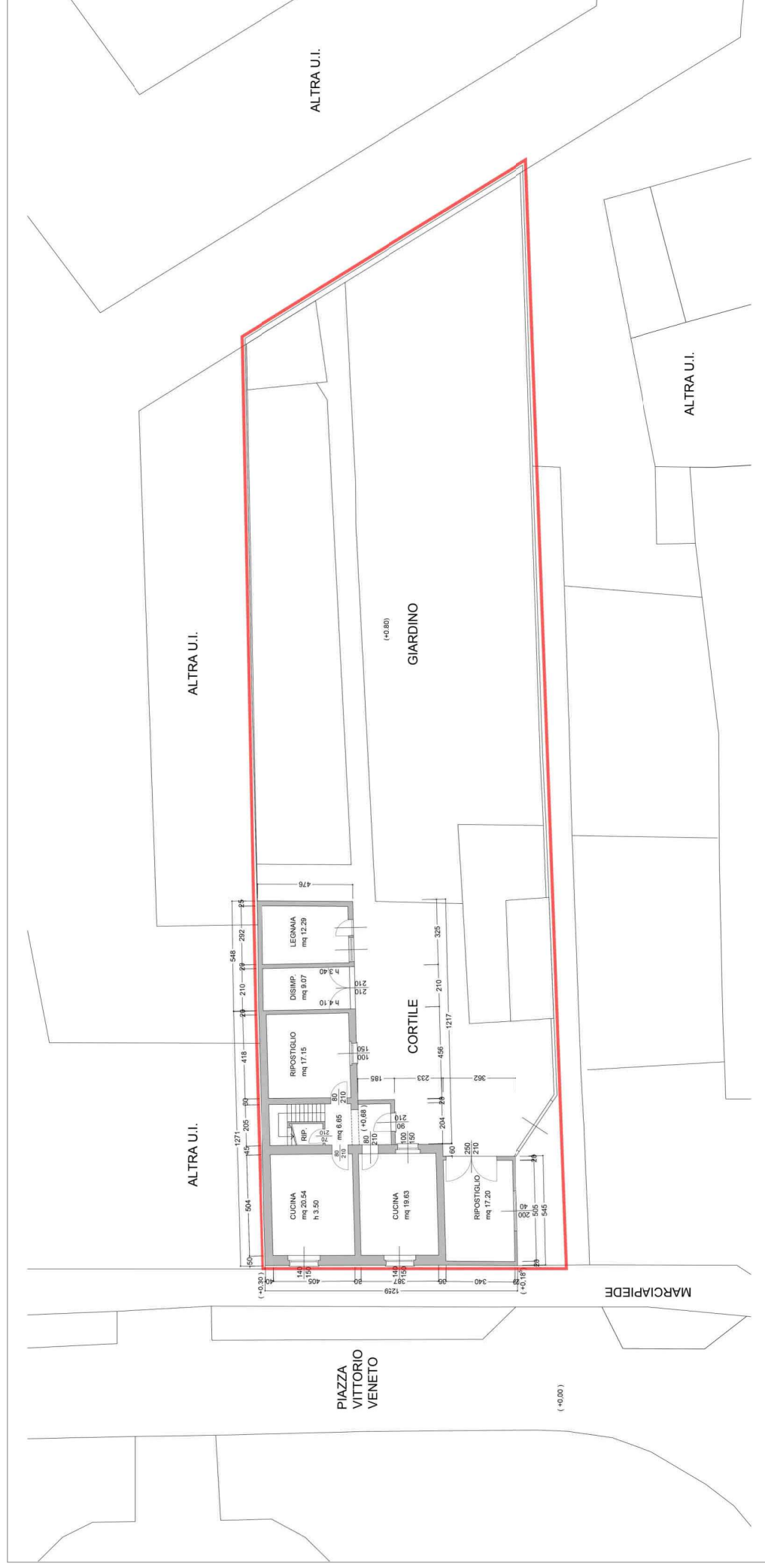


Area interessata dall'intervento.

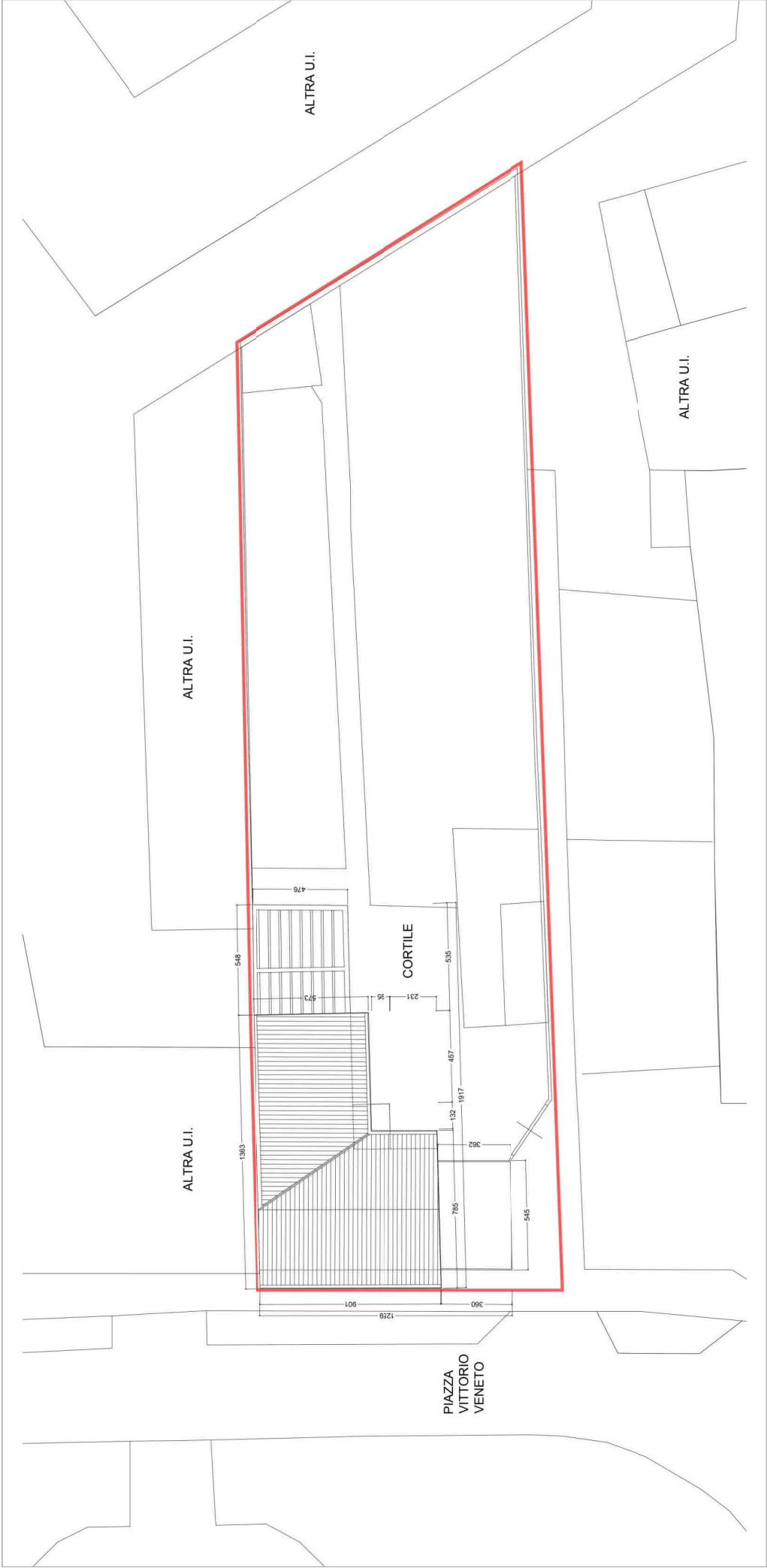


Sezione ambientale AA dello Stato di Fatto.





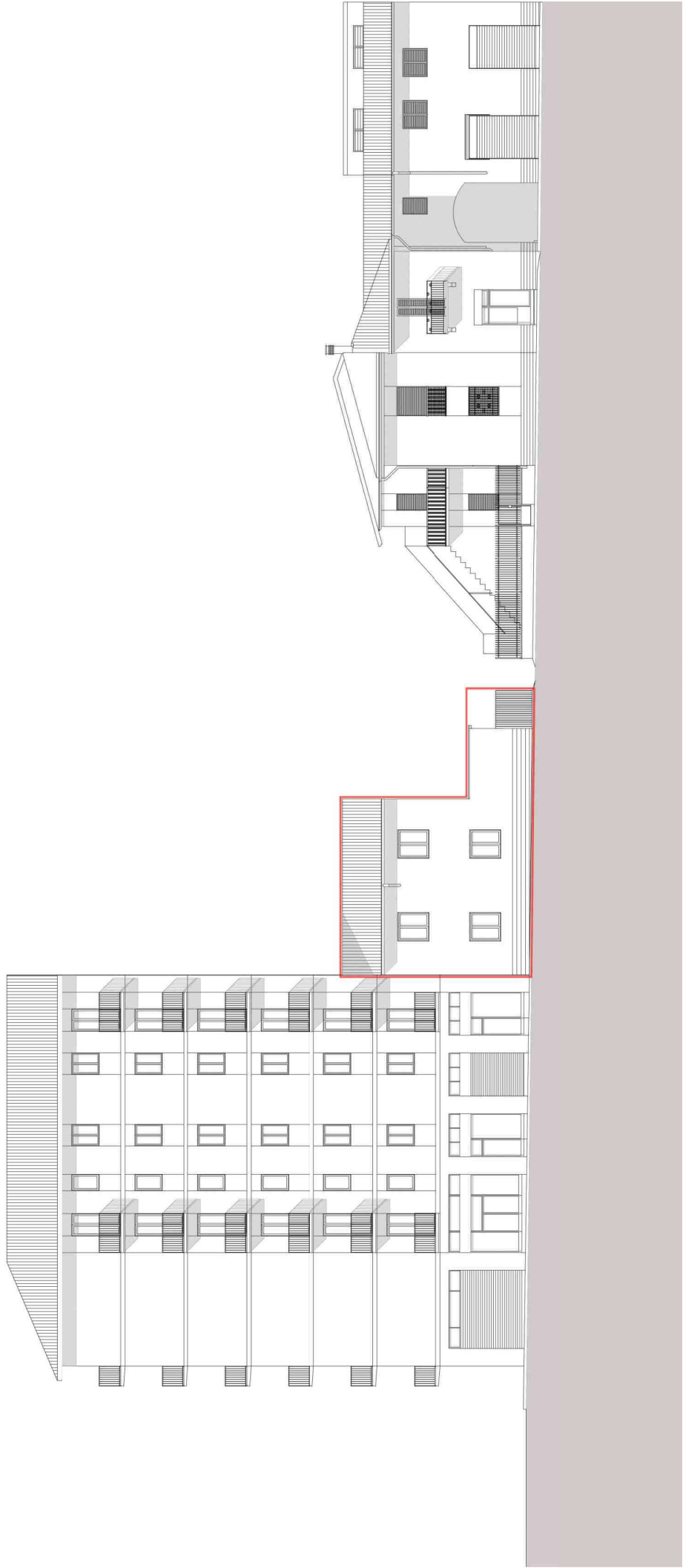
STATO DI FATTO, Pianta del Piano Terra, scala 1:200. Legenda ¹⁴



STATO DI FATTO, Pianta della Copertura, scala 1:200. *Legenda* ¹⁵



Area interessata dall'intervento.



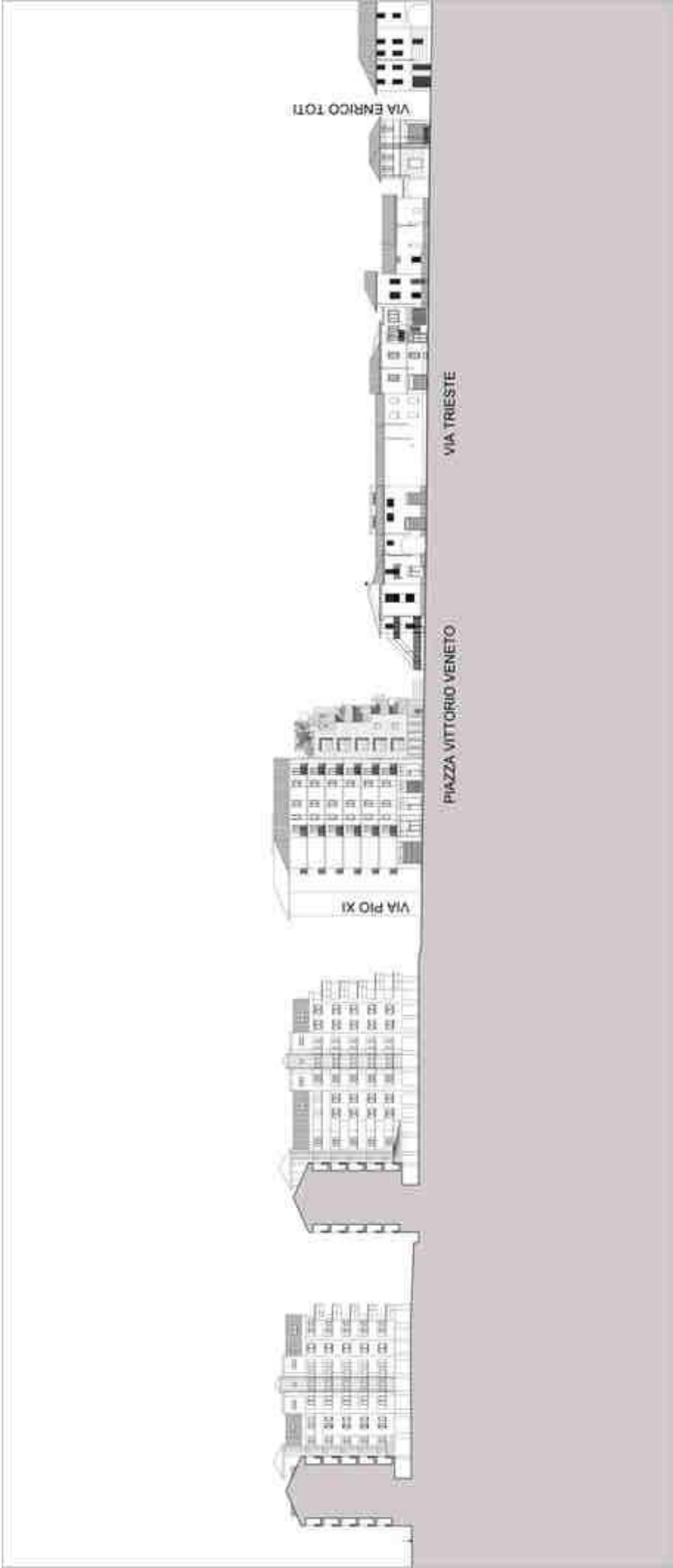
STATO DI FATTO, Prospetto Principale sulla Piazza Vittorio Veneto, scala 1:200. *Legenda*⁴⁶.



Area interessata dall'intervento.

5. Tavole di Progetto





Sezione ambientale AA di Progetto.

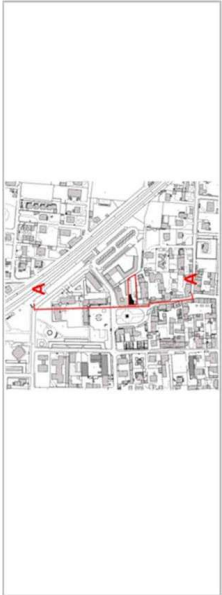
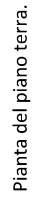
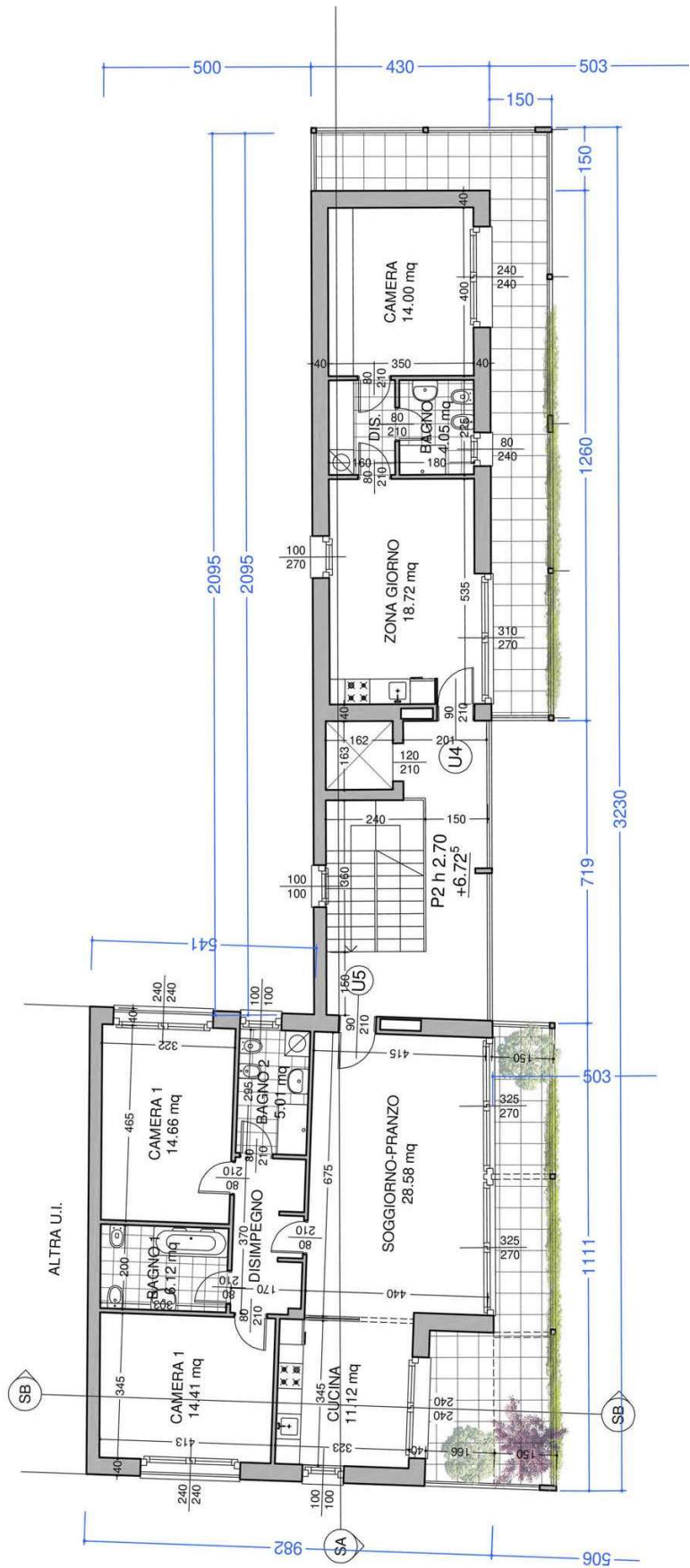


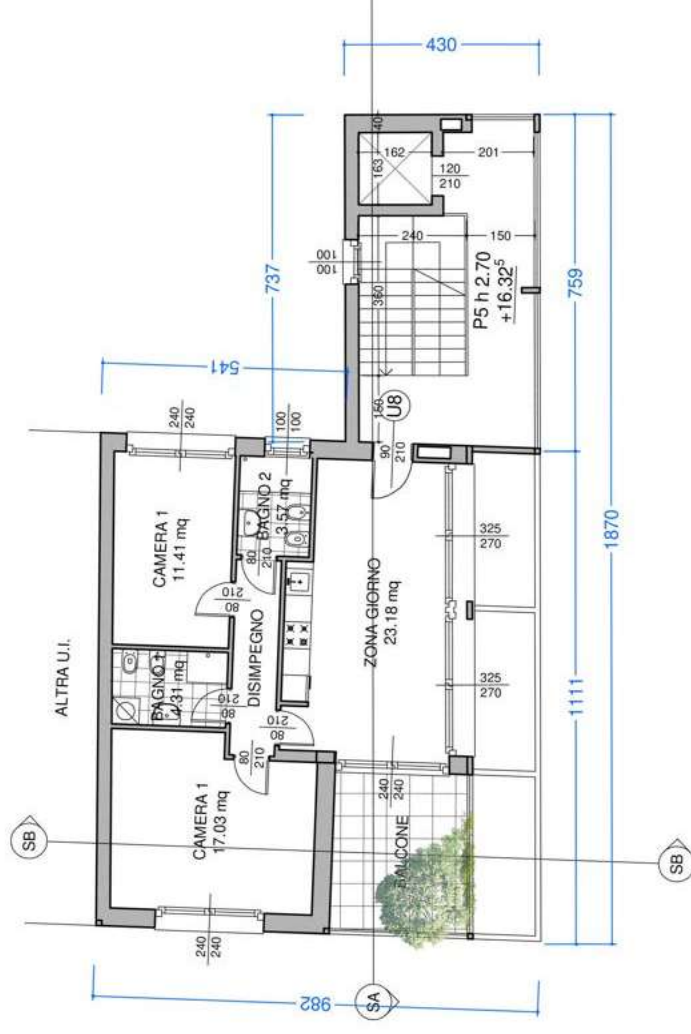


Foto inserimento dalla Piazza Vittorio Veneto.





Pianta del piano tipo.



Pianta del piano ultimo.



Sezione e fronte Est.



Fronte su Piazza Vittorio Veneto.



Fronte Sud.



Particolare sulla Piazza Vittorio Veneto.

Particolare della facciata a Sud.

Legenda dei materiali e dei colori usati:

- 1

RIVESTINEMTO IN GRES COLORE GRIGIO SETA RAL 7044
- 2

RIVESTIMENTO A CAPPOTTO CON FINITURA ANALOGA AGLI INTONACI TRADIZIONALI CON SUPERFICIE PIUTTURATA A BASE DI CALCE O SILICATO TRASPIRANTI COLORE SABBIA RAL 1013
- 3

MONTANTI IN METALLO COLORE SABBIA RAL 1013
- 4

RIVESTIMENTO IN LEGNO CHIARO
- 5

PARAPETTO IN VETRO COLORATO RAL 6019
- 6

TIRANTI IN ACCIAIO A SOSTEGNO RAMPICANTI
- 7

SERRAMENTI IN LEGNO CHIARO
- 8

COPERTURA E MURO VERDE ATTRAVERSO COLTIVAZIONI VERTICALI SOSTENUTE DA TIRANTI E VEGETAZIONE DIFFUSA IN VASO

Approccio progettuale, scelte tipologiche e morfologiche proposte

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.

Il piano terra sulla Piazza è probabilmente 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 muro 'verde' (realizzando coltivazioni verticali sostenute da tiranti e vegetazione diffusa in vaso) a schermatura della luce solare e funge da quinta alla vista da via Tieste sull'attuale 'muro cieco'.

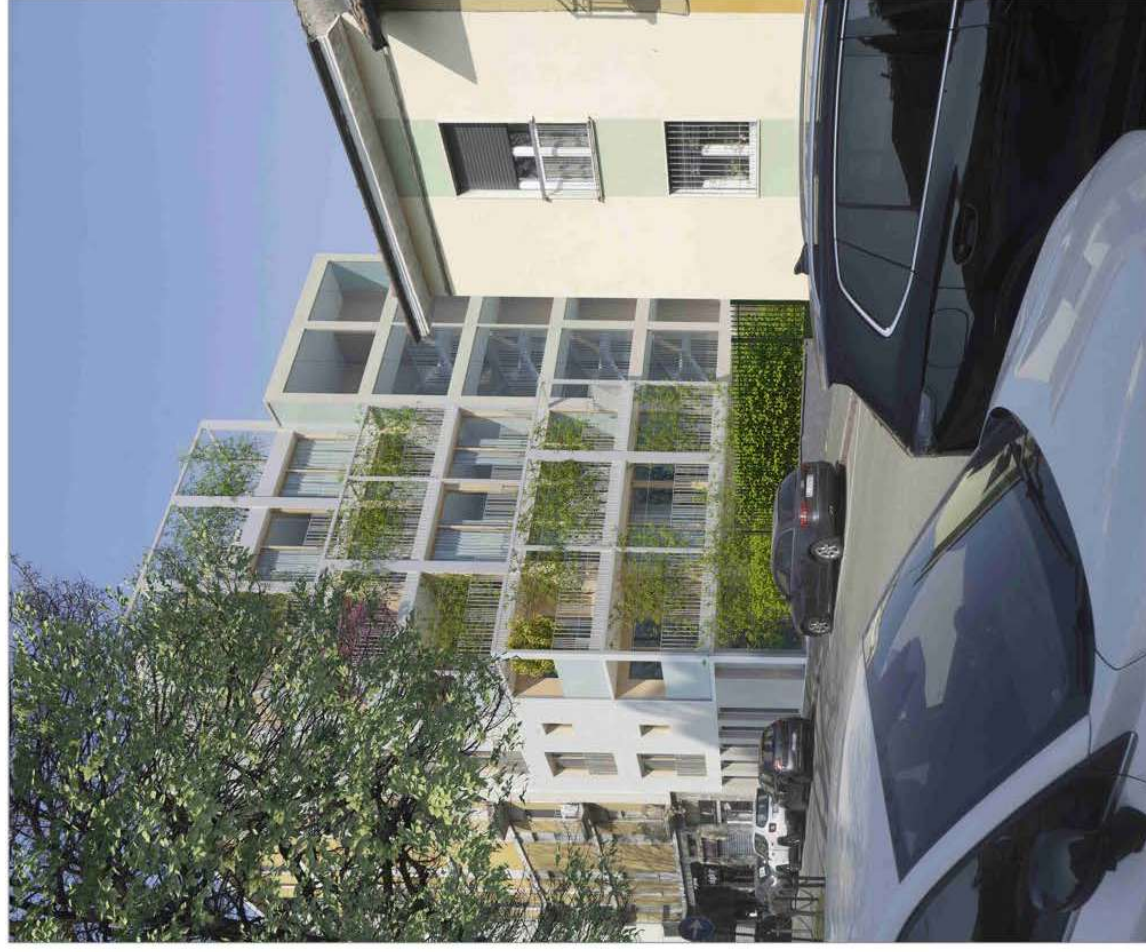
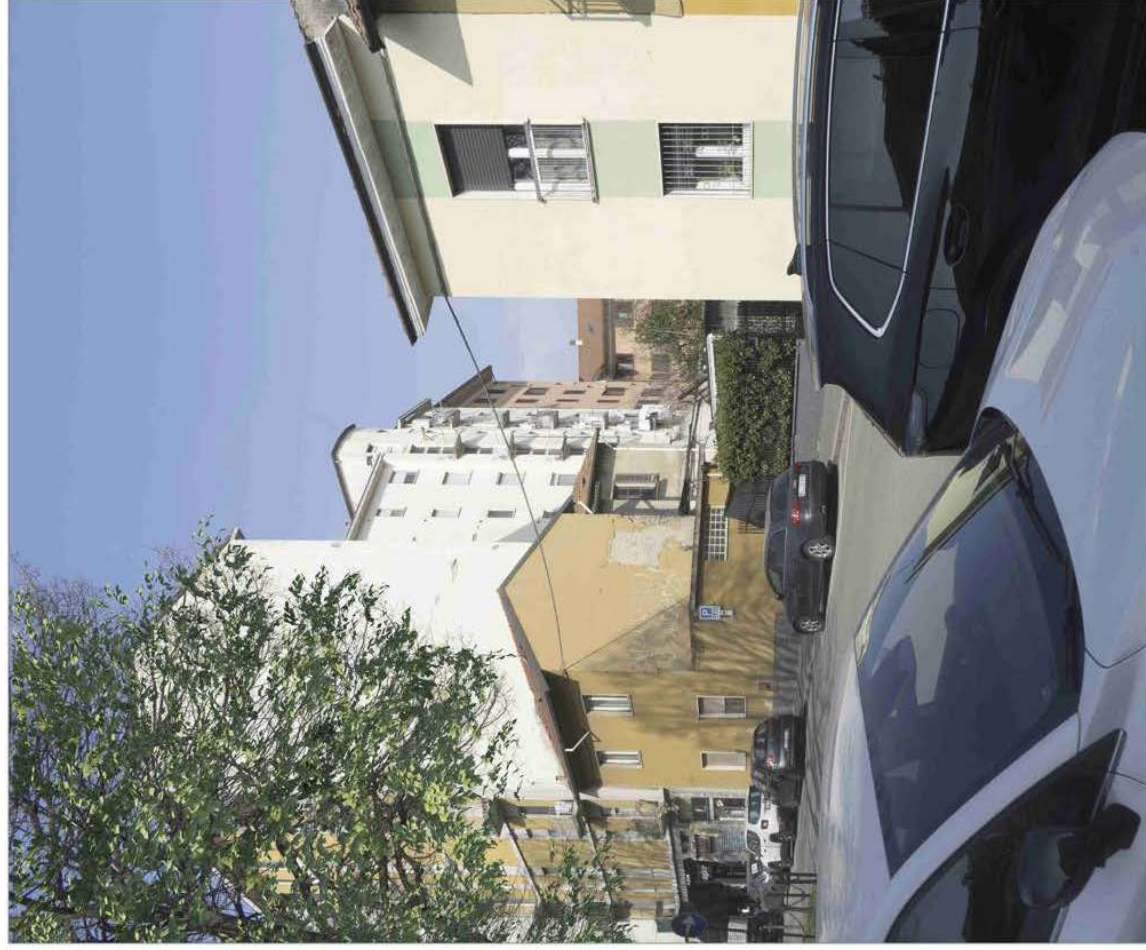
Si è optato per un atteggiamento, non mimetico, ma innovativo e contemporaneo che dialoga con l'esistente attraverso i materiali e le cromie analoghe come descritto nelle pagine precedenti.

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"¹⁸.

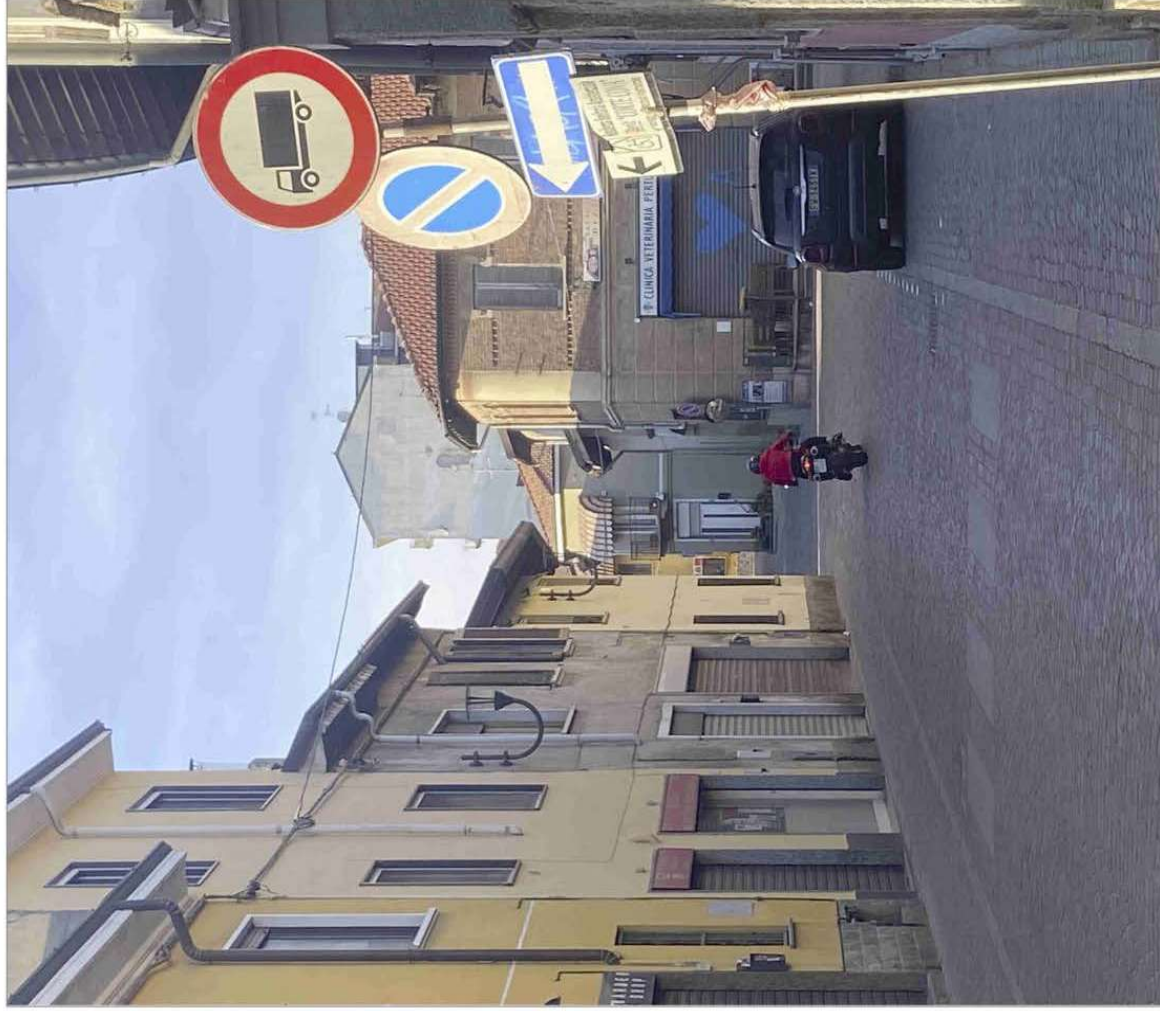
¹⁸ Guido Canella, A proposito della Scuola di Milano.



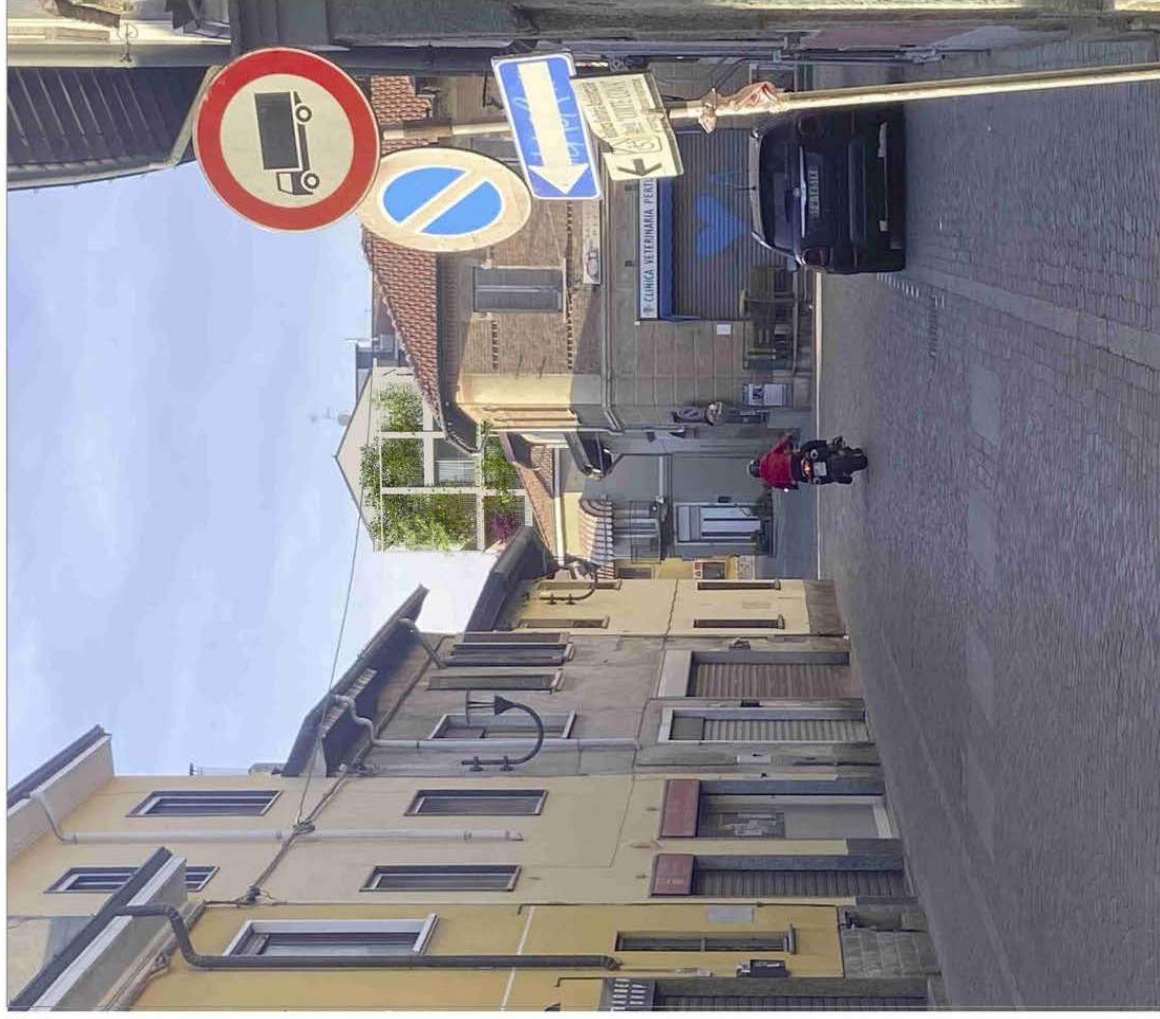
6. Visualizzazioni tridimensionali



Comparazione foto inserimento da Piazza Vittorio Veneto.



Comparazione foto inserimento da Via Trieste.



A completamento si vedano le tavole:

T1_0 calcolo media isolato;

T1_1 estratti, calcoli;

tavole dello stato di fatto:

T2_0 planimetria

T2_1 piani terra, primo e copertura;

T2_2 sezione e prospetto;

T2_3 prospetto sulla piazza;

T2_4 profilo via Trieste-piazza Vittorio Veneto;

tavole di progetto:

T3_0 planimetria generale;

T3_1 piani interrato e terra;

T3_2 piani primo e secondo;

T3_3 piani terzo e quarto;

T3_4 piano quinto e copertura;

T3_5 sezione A-A;

T3_6 sezione B-B e prospetto est;

T3_7 prospetto sulla piazza;

T3_8 prospetto sud;

T3_9 prospetto nord;

T3_10 inserimento fotografico;

T3_11 Inserimento fotografico;

T3_12 Particolari costruttivi;

T3_13 profilo via Trieste-piazza Vittorio Veneto.

Canegrate, Marzo 2026

Progettista

Arch. Enrico Mericco

