

GEOM. LUCA LIMONTA

Piazza Roma n. 3

22030 MONTORFANO CO

tel./fax 031.200325

p.iva. 02240990131

c.f. LMNLCU72D04C933K

iscr. Albo Geometri Como n. 2288

iscr. Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Como n. 1570

e-mail luca.limo@gmail.com luca.limonta@geopec.it

Montorfano, dicembre 2020

COMUNE DI MALNATE

PROVINCIA DI VARESE

RICHIESTA APPROVAZIONE PIANO DI RECUPERO DI

INIZIATIVA PRIVATA DI VIA GRAMSCI N. 27

PROPRIETA' PITHECUSA S.R.L. – ERBA (CO)

RELAZIONE TECNICA

Il Committente

Il Tecnico

GEOM. LUCA LIMONTA

Piazza Roma n. 3

22030 MONTORFANO CO

tel./fax 031.200325

p.iva. 02240990131

c.f. LMNLCU72D04C933K

iscr. Albo Geometri Como n. 2288

iscr. Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Como n. 1570

e-mail luca.limo@gmail.com luca.limonta@geopec.it

1- PREMESSA

Questo progetto prevede l'istanza di approvazione del Piano di Recupero di Via Gramsci n. 27 già oggetto di precedente piano di recupero scaduto ed approvato con D.C.C. n. 64 del 07.11.2006, con la convenzione stipulata in data 16.10.2007 e con validità della stessa, prorogata dal D.L. 21 giugno 2013, n. 69, sino al 16.10.2020.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Oggi il P.G.T. vigente classifica l'area in ambito "T1 della città storica" con modalità di intervento attraverso un piano di recupero.

INQUADRAMENTO CATASTALE

Il compendio immobiliare risulta censito al catasto fabbricati del comune di Malnate al foglio 7 mappali 320-319-2680-4260 con diversi subalterni.

STATO DI FATTO – IMMOBILE

Il complesso immobiliare esistente è composto da un fabbricato principale e da un fabbricato secondario, entrambi sono in pessimo stato di conservazione con molte parti ad oggi crollate. Gli edifici rappresentano un serio problema di sicurezza ed incolumità trovandosi nel centro storico a ridosso di altri edifici e della strada pubblica. Non presentano nessuna garanzia di sicurezza statica e sono in condizioni precarie di stabilità.

RELAZIONE

Il Piano di Recupero in progetto prevede la demolizione totale degli edifici presenti o meglio, delle porzioni di edificio non ancora crollate e la successiva ricostruzione con una lieve modifica del sedime per quanto riguarda il fabbricato principale mentre con un sedime completamente differente riguardo al fabbricato secondario proponendo pertanto una differente composizione volumetrica degli edifici.

GEOM. LUCA LIMONTA

Piazza Roma n. 3

22030 MONTORFANO CO

tel./fax 031.200325

p.iva. 02240990131

c.f. LMNLCU72D04C933K

iscr. Albo Geometri Como n. 2288

iscr. Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Como n. 1570

e-mail luca.limo@gmail.com luca.limonta@geopec.it

Il recupero dell'area di proprietà mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento, diversa sagoma e diverso sedime si configura come ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 2 e 3 del D.P.R. 380/01.

E' prevista quindi la demolizione degli edifici esistenti e la successiva ricostruzione di due distinti edifici denominati "Edificio A" ed "Edificio B", con una S.L.P. complessiva di mq. 1.086,93 che corrisponde ad un volume di mc. 3.260,79 (1.086,93x3h) inferiore al volume massimo consentito di mc. 3.445,70. (per i calcoli volumetrici si rimanda alla tavola grafica n. 2 allegata)

L'edificio A sarà composto da un piano terra adibito ad autorimesse, sovrastato da tre piani di unità residenziali, tutti i piani saranno collegati da un impianto ascensore e da rampe di scale.

L'edificio B sarà composto da un piano interrato adibito ad autorimessa e da tre piani fuori terra adibiti ad unità residenziali. Le unità residenziali dell'edificio A saranno complessivamente 12, mentre quelle dell'edificio B saranno 3, pertanto con un totale di n. 15 unità immobiliari.

Le aree esterne alle unità immobiliari dei fabbricati, dove possibile saranno sistemate a giardino, le altre saranno pavimentate con un tipo di finitura presumibilmente in autobloccanti.

Con questa proposta di progetto si intende realizzare un edificio che ben si integra con gli edifici esistenti e circostanti e con le caratteristiche costruttive e di finitura tipiche della zona, nel rispetto di tutte le normative di settore vigenti al momento della successiva richiesta del titolo edilizio.

I colori delle facciate saranno in seguito definiti, ma già da ora è prevista la tinteggiatura delle facciate in un colore delle terre nei toni del sabbia, colori già esistenti negli edifici limitrofi.

Il tetto sarà a falde con il manto di copertura con tegole in cotto.

Gli edifici in progetto saranno collegati alle fognature comunali esistenti sulla Via Gramsci e sulla Via Varese nel rispetto del regolamento di fognatura vigente al momento della richiesta di allaccio.

Si allega il fotoinserimento degli edifici in progetto per una migliore valutazione di inserimento degli stessi nel contesto della zona.

GEOM. LUCA LIMONTA

Piazza Roma n. 3

22030 MONTORFANO CO

tel./fax 031.200325

p.iva. 02240990131

c.f. LMNLCU72D04C933K

iscr. Albo Geometri Como n. 2288

iscr. Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Como n. 1570

e-mail luca.limo@gmail.com luca.limonta@geopec.it

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

IMMAGINE GOOGLE EARTH



GEOM. LUCA LIMONTA

Piazza Roma n. 3

22030 MONTORFANO CO

tel./fax 031.200325

p.iva. 02240990131

c.f. LMNLCU72D04C933K

iscr. Albo Geometri Como n. 2288

iscr. Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Como n. 1570

e-mail luca.limo@gmail.com luca.limonta@geopec.it

ESTRATTO DAL P.G.T.



GEOM. LUCA LIMONTA

Piazza Roma n. 3

22030 MONTORFANO CO

tel./fax 031.200325

p.iva. 02240990131

c.f. LMNLCU72D04C933K

iscr. Albo Geometri Como n. 2288

iscr. Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Como n. 1570

e-mail luca.limo@gmail.com luca.limonta@geopec.it

ESTRATTO MAPPA

