COMUNE DI MENAGGIO

PROVINCIA DI COMO

Piano Governo del Territorio

Adozione - Dicembre 2012

PROCEDURA URBANISTICA SUAP

Articolo 8 del D.P.R. 160/2010

" HOTEL VICTORIA MENAGGIO S.r.l. "

Art. 28.6 Turistico - Alberghiero
Area Speciale AS7 - Istituto San Vincenzo

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

DESCRIZIONE:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

TAV. N°.: 07

RAPP: ---

DATA: 20 Dicembre 2017

PROGETTISTA:

Arch. FRANCO PE'
P.za Castello, 5/d
22060 - CARIMATE (CO)
Tel. 031/791982
E-mail: studio.pe@tin.it

STUDIO PÈ
architettura & design

COMMITTENTI:

HOTEL VICTORIA MENAGGIO S.r.l.
P.za Garibaldi, 5
22063 - CANTU' (CO)
C.F. / P.IVA : 00239240138

Studio di architettura
ARCH. FRANCO PE'

Spett.le
S.U.A.P. Menaggio

SPORTELLO UNICO PER LE
ATTIVITA' PRODUTTIVE

c.a.: geom. Pierluigi Danieli

Carimate, 20/12/2017

OGGETTO: Richiesta di **RILASCIO DI TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO** per **"AMPLIAMENTO EDIFICIO RICETTIVO – HOTEL VICTORIA"** in Menaggio (CO), via Ingegner Benedetto Castelli n°9/13, di cui ai mappali n°152/154/155/1237/2074 fg.9, presentato dall'**HOTEL VICTORIA – MENAGGIO S.r.l.**

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

1. IDENTIFICAZIONE TOPONOMASTICA

Le aree oggetto dell'intervento sono ubicate nel territorio del Comune di Menaggio (CO) - prospicienti alle pubbliche vie: Ingegner Benedetto Castelli / Malacrida / Camozzi; e facenti parte della Società **"HOTEL VICTORIA – MENAGGIO S.r.l."**.

2. IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETÀ

Le aree in oggetto risultano essere di proprietà della Società **"HOTEL VICTORIA – MENAGGIO S.r.l."** con sede legale in Cantù piazza Garibaldi n°5, c.f./p.iva: 00239240138.

Legale rappresentante Sig. **ROCCHI FRANCO** nato a Cermenate il 14/09/1961 c.f. RCC FNC 61P14 C516Y, residente a Cermenate in Via roccolo n°10.

La proprietà risulta essere stata acquisita in forza dei seguenti atti notarili:

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

- **Mappali n°1237 / 2074:** verbale di assemblea di Società a responsabilità limitata a firma Dr. Carlo Pedraglio notaio in Como, stipulato in data 18/04/2007 Rep.61751 Rac. 11735, registrato a Como il 23/04/2017 al n°1763.
- **Mappali n°152 / 154 / 155:** atto notarile a firma Dr. Gianfranco Manfredi, notaio in Cantù, stipulato in data 11/07/2017 Rep. n°31824 atto n°21907, registrato a Como il 20/07/2017 al n°13089 Serie 1T.

3. GESTIONE DELL'AZIENDA

Il Grand Hotel Victoria di Menaggio compie quest'anno 125 anni di vita. Nel 1892 iniziarono infatti i lavori per la realizzazione di un Hotel che negl'anni ha visto passare numerosi personaggi illustri. La gestione dell'Hotel negli ultimi 35 anni è stata affidata al Sig. Alberto Proserpio. Con l'ampliamento e la ristrutturazione, la gestione passerà nelle mani della proprietà "Hotel Victoria – Menaggio S.r.l. del gruppo Rocchi al quale fa capo il sig. Franco Rocchi, imprenditore comasco che possiede il Royal Victoria a Varenna, il Regina Olga di Cernobbio, il Bristol di Rapallo e il Mentana di Milano, oltre ai muri del Palace e del Barchetta a Como.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO URBANO

Sezione: MEN	Fg. 2	Mapp.: 1237/2074	Subalterni: 701
Sezione: MEN	Fg. 4	Mapp.: 154/155	Subalterni: 701

CATASTO TERRENI

Sezione: MEN	Fg. 9	Mapp.: 1237	Ha 00.12.30	Ente Urbano
Sezione: MEN	Fg. 9	Mapp.: 2074	Ha 00.42.45	Ente Urbano
Sezione: MEN	Fg. 9	Mapp.: 152	Ha 00.13.09	Semin. Arbor.
Sezione: MEN	Fg. 9	Mapp.: 154	Ha 00.17.06	Ente Urbano
Sezione: MEN	Fg. 9	Mapp.: 155	Ha 00.05.85	Ente Urbano

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

I mappali n°1237 / 2074: risultano azzonati secondo il Piano di Governo del Comune di Menaggio, in ***Turistico-alberghiero*** disciplinati dall'art. 38 della normativa tecnica di cui al piano delle Regole vigente del Comune di Menaggio, che di seguito si riporta integralmente:

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

28.6 – Turistico-alberghiero

In tale zona il PGT persegue l'utilizzazione per finalità ricettive di tipo turistico/alberghiero delle strutture esistenti, inserite in un contesto ambientale di notevole pregio, che si intende valorizzare.

Interventi ammessi

In tale zona sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio quali definiti all'art. 3 delle presenti Norme Tecniche.
E` consentita la variazione della destinazione d'uso solo con quella per le "Attrezzature private con finalità assistenziali."
Gli interventi di riqualificazione dei manufatti esistenti qualora conseguenti a demolizione e ricostruzione dovranno ottemperare alle norme relative alla disponibilità di parcheggi privati (Ppr) di cui all'art. 13.2 sub. A per la specifica funzione ricettiva.

Modalità di attuazione

In queste zone il PGT si attua mediante intervento edilizio diretto, previa autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 1.2.3 delle presenti norme.

Caratteristiche e parametri edilizi

In tale zona il PGT persegue la valorizzazione e la conservazione del verde esistente.
Pertanto gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno ammessi esclusivamente qualora la ricostruzione avvenga sullo stesso sedime precedentemente occupato, con le sole eventuali variazioni dovute al rispetto delle prescrizioni sulle distanze (v. art. 12).

Indice di fabbricabilità fondiaria	**IF**	= 2,20 mc./mq.
Rapporto di copertura	**RC**	= 4/5
Parcheggio	**Ppr**	= v. art. 13
Altezza massima	**H max**	= 12,0 m.
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 1/6 SF

Per l'insediamento turistico-ricettivo a camping esistente in Via Diaz, il PGT persegue il recupero ambientale e valorizzazione delle potenzialità turistiche dalla zona. Le fasce prospicienti il lago sono zone di salvaguardia degli elementi morfologici ed idrografici.
In detta zona dovranno essere attuati gli standars pubblici ed assicurato, comunque, l'uso pubblico della zona costiera.
In questo specifico ambito i parametri edilizi sono i seguenti:

Indice di fabbricabilità fondiaria	**IF**	= 1,0 mc./mq.
Rapporto di copertura	**RC**	= 4/5
Parcheggio	**Ppr**	= v. art. 13
Altezza massima	**H max**	= 3,50 m.
Rapporto di permeabilità	**RP**	= 1/6 SF

I mappali n°152 / 154 / 155: risultano azzonati secondo il Piano di Governo del Comune di Menaggio, in ***Area Speciale AS 7 – Istituto San Vincenzo.*** Di seguito si riporta la scheda di zona:

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

Area Speciale AS7

Definizione
Corrisponde all'area definita da Via Padre G. Malgrida e Via Camozzi e costituita dagli edifici adibiti a convento per le Suore di S. Vincenzo e il relativo giardino.

Obiettivi e criteri di intervento
Salvaguardia e valorizzazione degli edifici esistenti e del giardino.

Consistenza

St -	Superficie territoriale:	3.940 mq
Vmax	Volume massimo	Esistente + incremento 20%
Slp max	Superficie Lorda di pavimento massima	Esistente + incremento 20%
N° piani	Numero di piani	Esistente+recupero sottotetto
H max -	Altezza massima degli edifici	Esistente+recupero sottotetto
Rc -	Rapporto di copertura	Esistente+incremento 10%
Sc -	Superficie coperta	Esistente+incremento 10%
Spd -	Superficie permeabile	Esistente - incremento 10%

Destinazioni d'uso ammesse
- alberghiero
- residenziale
- socio-sanitario
- terziario

Destinazioni d'uso incompatibili
- produttivo

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere
In caso di piano di recupero dovranno essere dovuti, ceduti, realizzati e/o monetizzati gli standard pubblici in proporzione alla funzione prevista.

Compensazioni ambientali
Non previste

Prescrizioni particolari:
Piano di Recupero in caso di intervento per cambio di destinazione d'uso o di utilizzo dell'incremento volumetrico previsto.
In caso di cambio di destinazione d'uso, è previsto il Piano Attuativo con la quantificazione, la cessione e/o la realizzazione degli standard in funzione delle destinazioni d'uso.

Progettazione urbanistica
Studio degli accessi carrai e della viabilità in generale.

Progettazione paesaggistica
Progetto di dettaglio paesaggistico delle aree a verde

Direttive in materia di geologia
Nessuna indicazione

Disponibilità idrica
Nessuna indicazione

Altre direttive
Nessuna indicazione

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

6. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Lotto 1 – Hotel Esistente

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da un edificio principale a destinazione alberghiera che si sviluppa su n°5 piani fuori terra e n°1 interrato, oltre ad un edificio di più modeste dimensioni disposto su n°2 piani fuori terra adibito a locali tecnici e di servizio per il personale dell’albergo.

La superficie non edificata è adibita attualmente a parcheggi, aree di manovra, aree verdi e piscina.

L’accesso all’area si pratica dalla via comunale Ingegner Benedetto Castelli.

Il complesso edilizio risulta essere stato oggetto di un precedente intervento di ristrutturazione in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- C.E. 1015 del 09/04/1981
- C.E. in variante n°1015/1 del 17/05/1983
- C.E. in variante n°1015/2 del 03/02/1983

L’intervento realizzato in forza della suddetta concessione, non ha comportato modifiche ai prospetti dell’edificio principale, né alterazioni sostanziali del volume, essendo stato demolito solamente il corpo cucine e realizzato nell’edificio secondario esistente locali a servizio dell’albergo, quali: lavanderia, stireria e magazzino al piano terreno, sala riunioni al primo piano, camere per il personale al primo e secondo piano.

All’interno dell’edificio principale si era provveduto al rifacimento completo delle solette di interpiano e di copertura, rivedendo completamente la distribuzione interna delle camere e servizi.

Inoltre è stato realizzato un arretramento di 1,20 m. della linea di recinzione della proprietà in fregio al Lungolago B. Castelli, con cessione della relativa striscia di terreno al Comune per la formazione di marciapiede.

Attualmente il complesso immobiliare risulta operativo ma necessità di un intervento di riqualificazione interna per essere competitivo sul mercato alberghiero ad alti livelli.

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

In virtù di ciò il giorno 07 Aprile 2017 è stata presentata una S.C.I.A. per opere di "Manutenzione Straordinaria per riqualificazione interna" i cui lavori avranno inizio nel mese di Ottobre 2017.

Le opere in progetto prevedono la riqualificazione del corpo di fabbrica principale, attraverso una serie di interventi di modifica delle partizioni e finiture interne per consentire alla struttura alberghiera di elevare il suo standard qualitativo e competere sul mercato ricettivo di alto livello.

In particolare il piano terra, destinato nella maggior parte a spazi comuni e aree di servizio, verrà riqualificato a livello funzionale attraverso una razionalizzazione degli spazi.

I piani soprastanti adibiti a camere, verranno invece totalmente riqualificati con la modifica delle divisioni interne, il rifacimento dei pavimenti e delle finiture interne. Inoltre verranno rifatti gli impianti tecnologici per una migliore efficienza degli stessi e un maggior controllo dei consumi energetici.

L'involucro esterno, inteso come pareti perimetrali, serramenti e copertura, non verrà modificato in alcun modo, mantenendo inalterato l'aspetto dell'edificio sia come finiture che come sagoma.

Proprio in virtù del fatto che l'edificio è sottoposto a tutela dei Beni Architettonici e che le opere in oggetto non prevedono la modifica dei vani finestra; in conseguenza alla nuova distribuzione interna, alcune camere non rispetteranno i requisiti previsti dagli art. 3.4.10 e 3.4.11 del R.L.I.

Si precisa comunque che tutte le camere saranno dotate di impianti di ricambio aria primaria e illuminazione artificiale con corpi illuminanti ad elevata efficienza.

La nuova distribuzione interna dei piani superiori porterà ad avere complessivamente n°39 camere, ciascuna con servizi privati.

Le modifiche sopra citate non comportano incrementi di SLP, SC e Volume; non riguardano elementi strutturali dell'immobile e mantengono inalterato l'impianto fognario esterno esistente.

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

Lotto 2 – Ex convento Suore

Il Compendio immobiliare, con tipologia prevalentemente residenziale, è espressione del modello tipologico del c.d. "edificio residenziale collettivo".

E' ubicato nel centro del Comune di Menaggio (CO), confina a sud direttamente con l'area di pertinenza dell'Hotel Victoria. Il contesto urbano è ottimale, per una tipologia di destinazione d'uso alberghiera, raggiungibile mediante mezzi pubblici (quali autobus), ma soprattutto mezzi privati.

L'immobile è composto da una grande area esterna, con accessi indipendenti dall'esterno, dalla Via Mylius e dalla Via Camozzi, adibita prevalentemente a giardino e da un unico corpo di fabbrica composto da due edifici (uno più antico – realizzato in data antecedente il 1942 e l'altro realizzato intorno al 1960 come ampliamento del precedente).

Il manufatto principale è realizzato con struttura portante in c.a. (cemento armato) e tamponatura in muratura con finitura ad intonaco, con copertura a tetto a falde inclinate realizzato in legno e tegole marsigliesi. Mentre il corpo di fabbrica più antico risulta realizzato in muratura portante. I prospetti si presentano regolari con finestrature singole tipo misto in legno ed alluminio; le persiane di colore verde costituiscono la chiusura delle medesime esternamente. Sono presenti, nel prospetto che affaccia sul giardino, a coronamento due balconi che si sviluppano lungo tutto il lato.

L'intero corpo di fabbrica seppur composto da due edifici si presenta di forma regolare, precisamente possono essere definiti come due parallelepipedi. Lo sviluppo longitudinale del manufatto edilizio individua nel punto centrale la collocazione dei due corpi scala di distribuzione ai vari livelli ed un unico elemento di tipo meccanico, l'ascensore, ausilia lo smistamento ai vari piani. Mentre il corpo di fabbrica più antico presenta solo una scala posizionata sempre centralmente con relativo ascensore.

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

E’ presente un ulteriore piccolo manufatto nel lotto e costituisce un locale di deposito posto in corrispondenza del confine di sinistra.

L’intero Corpo di fabbrica, a destinazione alloggio collettivo, dislocato su tre livelli fuori terra (terra, primo, secondo e sottotetto), risulta essere così composto:

- piano seminterrato: un grande locale lavanderia con magazzino e locale macchine ascensori con accesso direttamente dalla scala principale al piano terra; mentre un locale adibito a cantina ha l’accesso da una scala ubicata a ridosso della rotazione del corpo di fabbrica.
- piano terra: ingresso principale con la scala di accesso ai vari livelli; sono presenti locali adibiti a cucina, refettorio, uffici, cappella oltre ai servizi igienici e C.T. (centrale termica) con accesso dall’esterno.
- piano primo: camere da letto con i servizi igienici, oltre ai piccoli disimpegni, balcone su tutto il lato lungo dell’edificio, sulle stanze prospicienti il giardino.
- piano secondo: camere da letto con i servizi igienici, oltre ai piccoli disimpegni, balcone su tutto il lato lungo dell’edificio, sulle stanze prospicienti il giardino. I due corpi di fabbrica sono collegati dal terrazzo di copertura del volume sottostante.
- piano terzo (sottotetto): locali adibiti a ripostigli e/o magazzini, servizi igienici, mentre tutto il lato prospiciente il giardino si sviluppa un enorme stenditoio coperto.

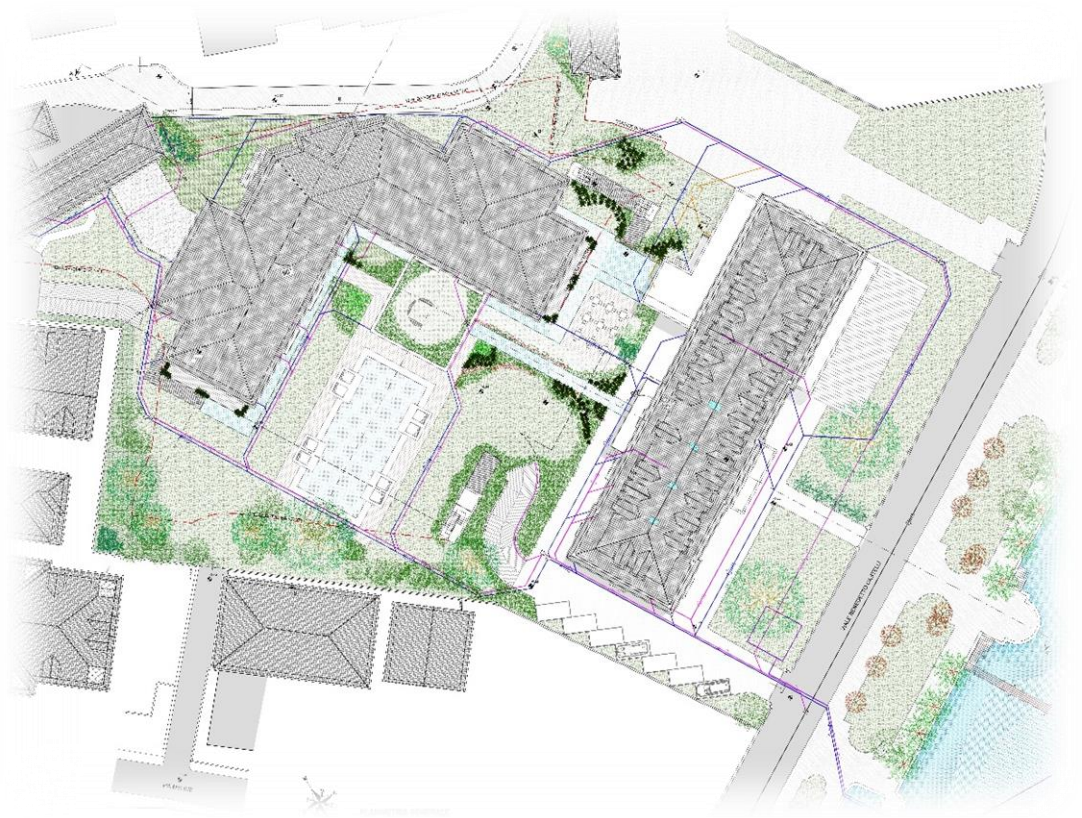
Il complesso edilizio risulta essere stato oggetto di un precedenti interventi di ristrutturazione in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Licenza Edilizia di nuova costruzione per ampliamento orfanotrofio n. 413 del 26/08/1967;
- Licenza Edilizia prot. 1847 del 11/05/1968 per sopraelevazione (realizzazione del 2° piano);
- Licenza Edilizia per sistemazione fabbricato n. 559 del 11/04/1972;
- Concessione Edilizia n. 825 del 27/07/1978 realizzazione centrale termica;
- Autorizzazione Edilizia n. 2540 del 16/03/2001 r.c. 2137.

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

7. *DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO*

Dopo oltre trent'anni di onorato servizio e con l'evoluzione di ciò che oggi è la "ricettività alberghiera" di pregio, si rende necessario procedere con l'evoluzione dell'Hotel Victoria attraverso la formazione di un nuovo corpo di fabbrica di due piani entroterra, nel quale si insedieranno spazi da destinare al benessere degli ospiti (quali aree benessere, saune, Spa, palestra, ecc.) ed imprescindibili per una determinata tipologia di alberghi quale risulta essere il Victoria, oltre che aree destinate al parcheggio delle autovetture. E quattro piani fuori terra da destinare prevalentemente a camere, ristorante e sale comuni.



Con un importante sforzo economico la Proprietà ha provveduto all'acquisizione dell'immobile posto a nord-ovest dell'hotel per poter così ampliare la struttura ricettiva in continuità con l'esistente.

Le linee guida che hanno portato alla progettazione del nuovo corpo di fabbrica sono state dettate dal contesto in cui la nuova costruzione si andrà ad insediare, dalla geometria del lotto acquisito, dalla funzione che l'immobile dovrà assolvere. Linee guida a cui parallelamente si sono affiancate le scelte dei materiali di finitura, dei colori e della sistemazione a verde delle numerose aree esterne.

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

L’impronta principale del sedime del nuovo fabbricato e l’inserimento planimetrico partono dalla continuità del fabbricato preesistente che in gran parte viene demolito, ad eccezione della parte posta a nord, come consigliato dalla Soprintendenza, dove il nuovo fabbricato viene ristrutturato con aggiunta di un ala perpendicolare di collegamento con il nuovo edificio in costruzione.

Con l’inserimento del nuovo corpo di fabbrica lungo un asse perpendicolare all’Hotel esistente e collegandolo ad esso attraverso una struttura di vetro al piano terra, si vuole accentuare la continuità con l’Hotel Victoria e la creazione di uno spazio circoscritto all’interno del quale si inseriscono la piscina esterna, le aree a verde nonché l’affaccio delle nuove camere.
Si è scelto pertanto di rispettare la tipologia costruttiva presente sul territorio del Comune di Menaggio, mantenendo i materiali, i colori e le forme del tutto simili agli edifici che circondano l’area oggetto di intervento.
Ciò ha permesso un perfetto inserimento del nuovo edificio nel contesto esistente, senza provocare modifiche sostanziali al paesaggio.

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

La forma snella e lineare riprende la sagoma geometrica rettangolare del preesistente edificio già adibito ad alloggio pensionistico, con un’evidente rastremazione della parte superiore i cui piani risultano arretrati rispetto al filo principale della facciata del piano terra e ulteriormente alleggeriti grazie all’inserimento di logge che si affacciano sul parco e sulla piscina, arretrando ulteriormente la facciata e ricavando due terrazzi alle estremità dell’edificio.

Per quanto riguarda gli affacci sugli edifici attigui, vista la funzione del nuovo edificio si è scelto di collocare la maggior parte delle camere verso in giardino interno, per proteggere la reciproca privacy e di collocare i percorsi di servizio sul retro dell’edificio.

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

Si sono inoltre valutate altre ipotesi d’inserimento all’interno del lotto di proprietà del nuovo edificio, sia per sagoma che per posizione, ognuna con aspetti positivi e negativi ma la valutazione complessiva ha portato alla scelta di seguire le linee progettuali precedentemente illustrate, in quanto riescono a conciliare un adeguato inserimento paesaggistico dell’edificio rapportato all’importante concetto della funzionalità dell’attività alberghiera e del confort e privacy dei propri ospiti.

Proprio per rispondere alle esigenze funzionali della nuova struttura la Proprietà non ha esitato a coinvolgere i Direttori dei propri alberghi che hanno avallato i lay-out progettuale/funzionale.

Si è inoltre scelto di arretrare la sagoma dell’edificio verso l’interno del lotto per permettere l’allargamento del camminamento pubblico esistente su Via Padre Malacrida, portandolo a una larghezza di 4,00 ml. per tutta la lunghezza della proprietà oggetto di intervento.

Particolare attenzione è stata prestata per l’individuazione dei materiali di finitura e le relative scale cromatiche.

L’immobile dovrà essere sì individuato e percepito nell’ambiente che lo circonda ma nel contempo dovrà integrarsi e dialogare con il costruito.

Cemento, legno e ferro sono i tre elementi principali che caratterizzano la nuova edificazione con le parti in cemento e ferro che richiamano la facciata dell’Hotel esistente ma rivisitata in veste moderna, il legno nella sua colorazione naturale che richiama gli scenari delle montagne retrostanti e i numerosi pontili presenti sul lago di Como.

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

L’edificio verrà immerso nel verde orizzontale ossia circondato da essenze scelte tra quelle che già esistono sul territorio oltre che per la loro stagionalità, per mitigare l’impatto visivo.

8. CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI		
CAPACITA' EDIFICATORIA SECONDO N.T.A. - LOTTO 1		
I.F. =	2,200	mc./mq.
Volume esistente (Edifici A+C) =	16.536,190	mc.
Volume edificabile = *(5.234,87 x 2,20)*	***11.516,710***	***mc.***
CAPACITA' EDIFICATORIA SECONDO N.T.A. LOTTO 2		
I.F. =	Volume esistente + 20%	
Volume esistente (Edificio B) =	8.384,410	mc.
Volume edificabile da N.T.A. = *(8.384,41 x 1,20)*	***10.061,292***	***mc.***
Totale volume edificabile = (11.516,71 + 10.031,29)	***21.578,00***	***mc.***
Totale volume esistente (Edifici A+B+C) = (14.244,18+8.384,41+2.292,01) mc.	***24.920,60 > 21.578,00***	***mc.***
Volume edificio in progetto = (vedi schema di calcolo)	***18.379,40***	***mc.***
Volume totale finale = (14.244,18+1.733,48+18.379,40) mc.	***34.357,06 > 24.920,60***	***mc.***
Volume aggiuntivo = (34.357,06-24.920,60) mc.	***9.436,46***	***mc.***
CALCOLO AREE A STANDARDS DA MONETIZZARE		
S.L.P. aggiunta = 9.436,46 : 3,00h	3.145,48	mq.
Standards da monetizzare 100% S.L.P. in aggiunta =	***3.145,48***	***mq.***

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI		
SUPERFICIE FONDIARIA - (S.F.)		
Superficie totale lotto proprietà (vedi tavola n°2) =	***9053,270***	***mq.***
RAPPORTO DI COPERTURA DA N.T.A art.28.6 - (R.C.)		
R.C. =	4/5	S.F.
Superficie coperta ammissibile = 9053,270 x 4/5	7242,62	mq.
Superficie coperta di progetto (vedi schema di calcolo) =	***3373,17 < 7242,62***	***mq.***
RAPPORTO DI PERMEABILITA' - (R.P.)		
R.P. =	1/6	S.F. residua
S.F. residua = (S.F. - R.C. max) = (9053,270 - 7242,62) =	1810,650	mq.
R.P. minimo = 1810,650 x 1/6 =	301,775	mq.
Rapporto di permeabilità di progetto (vedi schema di calcolo) =	***930,485 > 301,775***	***mq.***

9. ELABORATI ALLEGATI

Tav.01 Proposta di variante urbanistica al PGT

Tav.02 Atto unilaterale d'obbligo (da definire con amministrazione comunale)

Tav.03 Rapporto Preliminare

Tav.04 Atto di proprietà

Tav.05 Visura camerale

Tav.06 Visure catastali

Tav.07 Relazione tecnico illustrativa di progetto

Tav.08 Estratti cartografici

Tav.09 Calcoli Planivolumetrici – stato di fatto sc. 1:500

Tav.10 Calcoli Planivolumetrici – progetto sc. 1:500

Tav.11 Verifica superficie coperta e permeabile – progetto sc. 1:500

Tav.12 Planimetria e piante – intervento sc. 1:200 1:500

Tav.13 Planimetria generale, schema di fognatura esterno – progetto sc. 1:200

Tav.14 Pianta piano interrato -2° – progetto sc. 1:100

Tav.15 Pianta piano interrato -1° – progetto sc. 1:100

Tav.16 Pianta piano terra – progetto sc. 1:100

Tav.17 Pianta piano primo – progetto sc. 1:100

Tav.18 Pianta piano secondo – progetto sc. 1:100

Tav.19 Pianta piano terzo – progetto sc. 1:100

Tav.20 Pianta piano sottotetto – progetto sc. 1:100

Tav.21 Pianta piano copertura – progetto sc. 1:100

Tav.22 Prospetti Nord e Ovest – progetto sc. 1:100

Tav.23 Prospetti Sud e Est – progetto sc. 1:100

Tav.24 Sezioni AA' e BB' – progetto sc. 1:100

Tav.25 Sezione con cono visivo – progetto sc. 1:200 1:500

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it

Tav.26 Rendering di progetto / Inserimento fotografico

Tav.27 Rendering di progetto / Inserimento fotografico

Tav.28 Particolare costruttivo – progetto sc.1:20 1:100

Tav.29 Domanda di autorizzazione paesaggistica

Tav.30 Relazione Paesaggistica

Tav.31 Documentazione fotografica

Tav.32 Scheda esame impatto paesistico

Tav.33 Relazione tecnica esame impatto paesistico.

Carimate, 20 Dicembre 2017

Arch. FRANCO PE’

……

22060 CARIMATE (CO) - P.zza Castello, 5/d – Tel. 031 791982 – Fax 031.790682
P.I. 01382840138 – C.F. PEX FNC 61D08 C933E
E-mail: studio.pe@tin.it