

DI.MA. s.r.l.
construction & engineering

Via Castelli n.1, 21013 Gallarate (VA)

C.F./P.IVA 03581160128

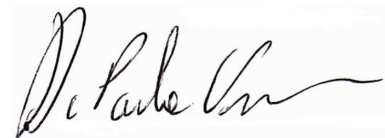
telefono 0331 776139
mobile 346 8502298

email: di.ma.gallarate@gmail.com

RELAZIONE

Programma Integrato d'Intervento Via Bonacalza, Via VIII Marzo, Via delle Arti

Gallarate, 21/09/2022



.....
DI.MA. S.r.l.
l'Amministratore Unico
Vincenzo Di Paola

DI.MA. s.r.l.
construction & engineering

Via Castelli n.1, 21013 Gallarate (VA)

C.F./P.IVA 03581160128

*telefono 0331 776139
mobile 346 8502298*

email: di.ma.gallarate@gmail.com

1. DATI DI PROGETTO

Aree interessate (tavola 02, 03, 04):

area di via Bonacalza - superficie da rilievo = 794,67 mq;
N.C.E.U. mapp. 458, 459 (parte), 1397, 4178, 1399, 1574, 4258;
suddivisa in: area per parcheggio e strada = 296,01 mq;
 area residua di proprietà = 498,66 mq;

area di via VIII Marzo - superficie da rilievo = 2.343,81 mq;
C.T. foglio 9, mapp. 3964 (parte), 3974, 3985 (parte);

area di via delle Arti - superficie da rilievo = 1.131,09 mq;
C.T. foglio 9, mapp. 3715, 3716, 3722.

Superfici lorde di pavimento esistenti (tavola 03):

S.I.p. esistente nell'area di via Bonacalza:

privata = 1.089,91 mq;
proprietà comunale = 37,68 mq.

S.I.p. privata ceduta per formazione di parcheggio pubblico in via Bonacalza = 433,57 mq

S.I.p. residua dell'area di via Bonacalza = 656,34 mq

Superfici lorde di pavimento di progetto (tavola 06):

S.I.p. lotto 1 (via Bonacalza) =	300,00 mq
S.I.p. lotto 2 (via VIII Marzo) =	760,00 mq
	<hr/>
Sommano	1.060,00 mq
a dedurre:	
S.I.p. perequata da via Bonacalza =	- 656,34 mq
	<hr/>
Totale S.I.p. di progetto =	403,66 mq

Verifica degli standard urbanistici

S.I.p. di progetto =	403,66 mq
Volumetria di progetto = 403,66 mq x 3 m =	1.210,98 mc
Abitanti teorici = 1.210,98 mc / 150 mc/ab =	8,07 ab
Superficie a standard minima = 26,5 mq/ab x 8,07 ab =	213,85 mq
Superficie a standard di progetto =	296,01 mq
Sup. st. di progetto = 296,01 mq > 213,85 mq = Sup. st. minima	

Verifica ai sensi dell'art. 13 delle N.T.A.

S.I.p. di progetto =	403,66 mq
Superficie a standard minima: 53,00 mq per ogni 100 mq di S.I.p.	
53,00 : 100 = x : 403,66	213,93 mq
Superficie a standard di progetto =	296,01 mq
Sup. st. di progetto = 296,01 mq > 213,93 mq = Sup. st. minima	

DI.MA. s.r.l.

construction & engineering

Via Castelli n.1, 21013 Gallarate (VA)

telefono 0331 776139

mobile 346 8502298

C.F./P.IVA 03581160128

email: di.ma.gallarate@gmail.com

Nel conteggio dello standard non viene considerata la s.l.p. in perequazione da via Bonacalza, in quanto s.l.p. esistente il cui carico urbanistico è già stato soddisfatto nelle verifiche del P.G.T. Vigente.

Non viene considerato lo standard di Via delle Arti in quanto viene ripristinata la destinazione a standard preesistente all'approvazione del PII vigente.

2. ILLUSTRAZIONE DELLA PROPOSTA

La proposta di Programma Integrato d'Intervento prevede la compartecipazione dell'operatore privato e dell'Amministrazione Comunale per il conseguimento di due **obiettivi primari di pubblica utilità:**

1. la formazione di un'area parcheggio pubblica in via Bonacalza angolo via A. Moro, con allargamento del sedime stradale all'incrocio, in una zona carente di parcheggi, prossima ad una scuola dell'infanzia e ad un parco pubblico;
tale obiettivo è coerente con le previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente;
2. la demolizione di un comparto edificatorio vetusto, in condizioni statiche precarie e potenzialmente insalubre per il suo stato di abbandono, con conseguente risanamento del tessuto urbano.

Per il conseguimento di tali obiettivi sono previsti i seguenti interventi, al fine di ottenere un rapporto costi - benefici equo sia per l'operatore privato che per l'Amministrazione Comunale, pur conservando un maggior beneficio per quest'ultima, il P.I.I. prevede:

operatore privato

- α) cessione dell'area destinata al parcheggio pubblico in via Bonacalza angolo via Aldo Moro, completamente demolita (con onere di demolizione a carico esclusivo del privato);
- β) demolizione completa dei fabbricati insistenti sulle altre aree di proprietà dell'area di via Bonacalza (con onere di demolizione a carico esclusivo del privato);
- χ) realizzazione del parcheggio pubblico in via Bonacalza angolo via Aldo Moro;

DI.MA. s.r.l.
construction & engineering

Via Castelli n.1, 21013 Gallarate (VA)

telefono 0331 776139
mobile 346 8502298

C.F./P.IVA 03581160128

email: di.ma.gallarate@gmail.com

Amministrazione comunale di Oggiona con Santo Stefano

- a) cessione delle aree di via VIII Marzo all'operatore privato per l'edificazione;
- b) assegnazione di una Superficie lorda di pavimento residenziale di 403,66 mq aggiuntiva rispetto alla Superficie lorda di pavimento esistente in perequazione per i lotti 1, 2, 3;
- c) scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la volumetria residenziale complessiva di progetto di 3.180,00 mc.

Complessivamente è prevista una **capacità edificatoria** del P.I.I. pari a 1.060 mq, così suddivisa :

S.I.p. lotto 1 (via Bonacalza) = 300 mq;

S.I.p. lotto 2 (via VIII Marzo) = 760 mq;

Di tale S.I.p. risultano di nuova assegnazione solo 403,66 mq, in quanto 656,34 mq risultano esistenti nell'area residua di proprietà privata di via Bonacalza.

Per quanto concerne il **bilancio edificatorio**, considerando che l'attuale previsione del P.G.T. vigente assegna al P.I.I. una capacità edificatoria in termini di S.I.p. pari a 1.200 mq, l'edificazione prevista dalla presente Variante al P.I.I. di 1.060 mq risulta inferiore, con una riduzione di circa l'11%.

Ne consegue che il **carico urbanistico** in termini di standard risulta ridotto.

Poichè la presente variante comporta una **contrazione volumetrica**, la variante stessa **non è da sottoporre né a procedura di esclusione dalla VAS né tanto meno a VAS.**

Lo **standard** del P.I.I. è costituito dall'area a parcheggio pubblico completamente attrezzato e dall'allargamento stradale per complessivi 296,01 mq, che soddisfa la

DI.MA. s.r.l.

construction & engineering

Via Castelli n.1, 21013 Gallarate (VA)

telefono 0331 776139

mobile 346 8502298

C.F./P.IVA 03581160128

email: di.ma.gallarate@gmail.com

dotazione a standard in relazione alla nuova superficie lorda di pavimento in progetto, come indicato al precedente punto 1.

La qualità dello standard ceduto è altresì elevata, risultando lo stesso completamente attrezzato.

Per altro il Comune di Oggiona con Santo Stefano presenta già una notevole sovrabbondanza quantitativa di standard urbanistici residenziali, che alla data di adozione del P.G.T. corrispondeva a 39,54 mq/abitante (pagina 9 della relazione del Piano dei Servizi).

Anche dal punto di vista **ambientale**, considerando la relativa vicinanza delle aree tra loro, l'impatto in termini di trasformazione antropica del territorio è da considerarsi ridotto rispetto a quanto già considerato nella Valutazione Ambientale Strategica del P.G.T. vigente, proprio in forza della contrazione della capacità insediativa prevista.

L'**analisi costi benefici** risultante dal Quadro Economico allegato alla presente definisce un maggior beneficio per l'Amministrazione Comunale di € 29.484,01.

Si precisa che alla Superficie lorda di pavimento esistente in via Bonacalza, in considerazione della posizione centrale dell'area, viene assegnato un valore di 330,00 €/mq, mentre alla volumetria da assegnare all'area di via VIII Marzo, in considerazione della posizione più periferica, viene assegnato un valore di 300,00 €/mq, il tutto in coerenza con gli attuali valori di mercato.

Ai costi di realizzazione computati per la demolizione e per la realizzazione del parcheggio pubblico è stato applicato uno sconto pari al 8%.

L'edificazione sui due lotti, per semplicità individuati come lotto 1 (via Bonacalza) e lotto 2 (via VIII Marzo), avverrà secondo le allegate norme tecniche di attuazione del P.I.I..

DI.MA. s.r.l.

construction & engineering

Via Castelli n.1, 21013 Gallarate (VA)

telefono 0331 776139

mobile 346 8502298

C.F./P.IVA 03581160128

email: di.ma.gallarate@gmail.com

In sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio, verranno verificati i parametri urbanistici (s.l.p., superficie coperta, superficie filtrante, altezza massima e verifica parcheggi) di ciascun'area d'intervento.

DI.MA. s.r.l.
construction & engineering

Via Castelli n.1, 21013 Gallarate (VA)

C.F./P.IVA 03581160128

telefono 0331 776139

mobile 346 8502298

email: di.ma.gallarate@gmail.com

3. PARCHEGGIO PUBBLICO DI VIA BONACALZA

Il parcheggio pubblico di progetto in via Bonacalza, di superficie complessiva (comprensiva dell'allargamento stradale) pari a 296,01 mq, consentirà la sosta di 5 veicoli, di cui uno destinato a utenti diversamente abili.

La collocazione del parcheggio risulta strategica per il plesso scolastico di via Aldo Moro e del confinante parco pubblico.

La conformazione planimetrica del parcheggio è progettata in modo da consentire la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra via Bonacalza e via Aldo Moro, risolvendo il nodo viabilistico oggi problematico.

Il parcheggio sarà realizzato in asfalto, con predisposizione per quattro corpi illuminanti e completo di raccolta acque.

Si prevede la formazione di un marciapiede su via Aldo Moro e su via Bonacalza e di un'area filtrante d'angolo tra le due vie.

DI.MA. s.r.l.
construction & engineering

Via Castelli n.1, 21013 Gallarate (VA)

C.F./P.IVA 03581160128

telefono 0331 776139
mobile 346 8502298

email: di.ma.gallarate@gmail.com

4. INTERVENTO EDIFICATORIO DI VIA BONACALZA

Sull'area residua di proprietà di via Bonacalza è prevista la realizzazione di due unità immobiliari di massimo 300 mq di s.l.p., articolate su due piani come il fabbricato adiacente.

L'intervento è posto in aderenza con gli edifici esistenti e realizzato all'interno del sedime dei fabbricati destinati alla demolizione.

L'edificazione sarà caratterizzata dal rispetto degli elementi tradizionali tipici del fabbricato a corte esistente in adiacenza, prevedendo sul fronte parcheggio l'allineamento della gronda e del colmo confinante, in modo da porsi in continuità con l'edificazione esistente e porsi come completamento omogeneo della stessa.

Sul fronte interno i fabbricati manterranno i caratteri tradizionali e presenteranno una copertura a falda singola.

In tal senso è prevista la copertura in tegole di laterizio rosse tipo marsigliesi (tipologia analoga a quelle del tetto esistente adiacente), serramenti in PVC effetto legno colore scuro con oscuramenti a persiana, facciate intonacate con colorazione nella gamma delle terre, fasce di rivestimento in mattoni faccia a vista, lattonerie in lamiera preverniciata colore testa di moro, parapetti in ferro a bacchette verticali colore testa di moro.

DI.MA. s.r.l.
construction & engineering

Via Castelli n.1, 21013 Gallarate (VA)

C.F./P.IVA 03581160128

telefono 0331 776139
mobile 346 8502298

email: di.ma.gallarate@gmail.com

5. INTERVENTO EDIFICATORIO DI VIA VIII MARZO

Sull'area di via VIII Marzo è prevista la realizzazione di due tipologie di fabbricati:

- nella porzione ovest 6 unità immobiliari tipo villette a schiera articolate su due piani e disposte a definire una sorta di corte;
- nella porzione est 2 ville singole articolate su due piani fuori terra più un piano interrato.

L'edificazione sarà caratterizzata da caratteri stilemici che coniugano elementi della tradizione, quali coperture a falda, aperture rettangolari con lato maggiore verticale, parapetti in ferro e facciate intonacate, con elementi più moderni, quali coperture piane, serramenti in PVC rettangolari con oscuramenti avvolgibili e lato maggiore orizzontale, porzioni vetrate verticali, elementi in ferro dei parapetti con andamento preminentemente orizzontale.

I cromatismi prevedono coperture colore nero / grigio scuro, facciate grigio chiaro con inserti grigio intenso e serramenti bianchi.

DI.MA. s.r.l.
construction & engineering

Via Castelli n.1, 21013 Gallarate (VA)

C.F./P.IVA 03581160128

telefono 0331 776139

mobile 346 8502298

email: di.ma.gallarate@gmail.com

6. AREA DI VIA DELLE ARTI

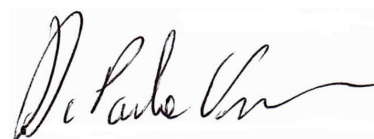
Sull'area di via Delle Arti viene ripristinata la destinazione a standard urbanistico già prevista nel PGT, prima dell'approvazione del PII.

* . * . *

Allegati:

- quadro economico;
- norme tecniche di attuazione;
- computo metrico estimativo delle opere di demolizione e realizzazione di parcheggio pubblico.

Gallarate, 21/09/2022



.....
DI.MA. S.r.l.
Il Direttore Tecnico
Ing. Alfredo Martegani