

COMUNE DI GORLA MAGGIORE

(Provincia di Varese)

- PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO -

(ai sensi dell'art. 87 e ss L.R. 11 marzo 2005 n. 12)

Committente:

"I.A.L. Immobiliare Alta Lombardia S.r.l."

con sede in Gallarate, Via Luigi Maino n. 6

Titolo: RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA E
CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

IL SINDACO:

DELIBERA DI ADOZIONE

NR. DEL

DELIBERA DI APPROVAZIONE

NR. DEL

LA SOCIETA' COMMITTENTE:

I.A.L. S.r.l.:

I PROGETTISTI:

Dott. Arch. GIORGIO VOLPI:

Geom. ROBERTO VIGNATI:

TAVOLA NR.

1

SCALA

DATA

MAGGIO 2014

AGGIORNAMENTO

AGGIORNAMENTO

AGGIORNAMENTO

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA E CALCOLI

PLANIVOLUMETRICI

PREMESSA

Il presente Programma Integrato di Intervento è il risultato di anni di contrattazione, per tale motivo pare opportuno richiamare, seppur in maniera sintetica, la storia e lo stato dell'arte in termini giuridico/urbanistici:

- l'area di proprietà risultava in precedenza edificabile, come le aree circostanti, che nel frattempo sono state costruite, tutto questo confermato e riscontrabile dallo sviluppo urbanistico, da cui un conseguente ottimo grado di urbanizzazione;
- successivamente, con il P.R.G., è stata vincolata per attrezzature pubbliche (vincolo più volte decaduto), in merito a tale questione si rimanda alla Ns. del 02.05.2007 a firma dott. Giuseppe Merlini;
- in data 16.12.2008, la proprietà ha inoltrato richiesta di poter presentare un Programma Integrato di Intervento, come stabilito dalla procedura, in ambito di valutazione preliminare, avente per oggetto le aree contraddistinte con i numeri di mappa n. 1.527 e 758 di cui al Foglio n. 7 del Comune di Gorla Maggiore, al fine di permutarle con altre edificabili, di proprietà comunale, così da consentire alla parte pubblica di realizzare un'opera oggetto di programma amministrativo e alla parte privata di realizzare un intervento di carattere residenziale;
- tale richiesta è stata riscontrata con parere favorevole in data 27.01.2009 in quanto coerente con i contenuti della Delibera G.C. n. 97 del 23.06.2008 con cui è stato avviato il procedimento per la stesura del Documento di Inquadramento, come da L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- da allora sono seguiti incontri, comunicazioni, valutazioni, al fine di addivenire all'approvazione del Programma Integrato di Intervento con l'elaborazione di diverse soluzioni progettuali sino a produrre una completa documentazione tecnica, come previsto dalla legislazione vigente;
- la proprietà ha presentato al Comune di Gorla Maggiore in data 30.10.2009 proposta di Programma Integrato di Intervento sull'area di proprietà e su quella in permuta sita tra le Vie Cervino e Monte Rosa;

- la proposta di P.I.I. ha valorizzato, d'intesa con l'Amministrazione e in accordo con essa, la permuta di aree di proprietà della Società, con aree comunali residenziali, in un meccanismo di compensazione/perequazione;
- con comunicazione del 02.02.2010, l'Amministrazione Comunale ha riscontrato la proposta della Società, e richiesto integrazioni della relazione tecnica e della bozza di convenzione nonché la presentazione di una scheda di verifica degli standards;
- la proprietà ha integrato la proposta di "P.I.I." con note presentate al Comune in data 19.02.10, 18.06.10 e 11.11.10, ottemperando le richieste istruttorie per quanto indicato dalla Commissione Urbanistica: comunicazione del 15.10.2010;
- dopo una serie di incontri per la definitiva "messa a punto" del "P.I.I.", con istanza protocollata il 04.10.11 la proprietà ha manifestato la disponibilità a farsi carico delle richieste dell'Amministrazione;
- con nota del 24.10.11, il Comune ha rappresentato l'esigenza di "definire, con l'Istituto per il Sostentamento per il Clero, le modalità di rimozione di alcuni vincoli presenti, sul loro ex terreno, ora venduto all'Amministrazione Comunale" (aree che risulterebbero gravate da servitù e/o vincoli correlati alla cessione da parte dell'I.D.S.C. all'Ente Locale, con onere di indennizzo);
- è stato redatto, da parte di consulenti della proprietà, lo studio della V.A.S.;
- con successiva istanza del 20/22.12.2011, la proprietà ha messo in mora il Comune per la conclusione dell'iter del "P.I.I.", cui è seguita corrispondenza sino al diniego e successivo contenzioso a fronte del meccanismo di indennizzo a favore dell'I.D.S.C., quale permuta delle aree con meccanismo di compensazione tra le stesse;
- al fine di superare tale difficoltà si è quindi concordato di redarre il Programma Integrato di Intervento sulle aree di proprietà, numeri di mappa n. 1.527 e 758, Foglio n. 7 del Comune di Gorla Maggiore, poste lungo il fronte di Viale Italia, di cui alla presente relazione e documentazione tecnica allegata per la realizzazione della volumetria residenziale di pertinenza nell'area medesima a fronte di monetizzazione della medesima.

* * *

IL CONTESTO TERRITORIALE

L'area di proprietà della I.A.L. Immobiliare Alta Lombardia S.r.l. avente sede in Gallarate, Via Luigi Maino, 6, contraddistinta con i mappali n. 1.527 e 758 di cui al

Foglio n. 7 del Comune di Gorla Maggiore è libera da costruzioni e sita sulla principale asta viaria che collega Gorla Maggiore con Gorla Minore, fronte cimitero, avente possibilità di accesso sia dal Viale Italia a est che dalla Via Giacomo Leopardi, attraverso il mappale 3488 gravato del diritto di passo a favore del mappale 758 lungo il confine a ovest, con una situazione al contorno di aree totalmente edificate.

In sede di P.G.T. l'area (di mq 5.066,23) è stata classificata in parte a rispetto cimiteriale (mq 1.442,55) ed in parte mantenuta a servizi quale FCc (mq 3.623,68) con diritti volumetrici residenziali pari a mc 1.811,84.

* * *

IL PROGETTO

Il progetto di intervento prevede la realizzazione di villette uni/bifamiliari per un totale di mc 1.811,84 residenziali. Il lotto ha una buona giacitura ed è orientato est/ovest con accesso e realizzazione di parcheggi pubblici sui due lati corti, fronte Viale Italia a est e Via Giacomo Leopardi, attraverso il mappale 3488 gravato del diritto di passo a favore del mappale 758 lungo il confine a ovest. L'analisi urbanistico/edilizia compiuta sul sito di intervento e sul più vasto contorno ha portato a riproporre all'interno del lotto la medesima tipologia edilizia esistente per un quartiere che si caratterizza positivamente per le sue ville a schiera e singole. Elemento vincolante non superare i 2 piani fuoriterza per la parte abitabile, come per quanto rilevato al contorno. Trattasi in sostanza di intervento a bassa densità edilizia e di sicura qualità, che segue in toto le indicazioni del Documento di Inquadramento e del P.G.T. approvato.

In termini più generali n. 3 lotti avranno accesso da Viale Italia e n. 2 lotti dalla Via Giacomo Leopardi posta su fronte opposto. Complessivamente verranno realizzati n. 9 parcheggi privati e n. 10 parcheggi pubblici. Verso il confine Ovest del comparto e sul proseguo dell'accesso attraverso il mappale 3488 gravato del diritto di passo a favore del mappale 758, verrà realizzato un percorso ciclopedonale e accesso di servizio/emergenza al lotto confinante di proprietà della Parrocchia S. Maria Assunta, come richiesto dall'Amministrazione Comunale. Come da successiva richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale viene prevista la possibilità di aprire un ulteriore nuovo accesso carraio, sempre sul lato ovest sul confine di proprietà della Parrocchia S. Maria Assunta, al limite dell'area a sedime di rispetto cimiteriale.

* * *

DATI PLANIVOLUMETRICI

- superficie totale area di proprietà = mq 5.066,23

di cui:

- superficie fascia di rispetto cimiteriale = mq 1.442,55

- superficie area a servizi con diritti volumetrici residenziali = mq 3.623,68

- volumetria residenziale di pertinenza (mq 3.623,68 x 0,5 mc/mq) = mc 1.811,84

- superficie area a servizi insorgente (mc 1.811,84/120 mc x 26,50 mq) = mq 400,11

- superficie area a servizi minima di cessione (mc 1.811,84/120 mc x 6 mq) = mq 90,59

- superficie area a servizi ceduta parcheggi pubblici e percorso
ciclopeditonale accesso di servizio/emergenza al lotto confinante:

cessione al 100%: $(16,53 \times 5,00) + [(25,89 + 25,19) : 2 \times 4,00] + [(4,00 + 4,50) : 2 \times 2,56] +$
 $[(4,50 + 5,00) : 2 \times 5,96] + [(10,00 + 7,58) : 2 \times 5,00] = \text{mq } 267,95$

cessione al 50%: $[(6,83 + 4,60) : 2 \times 3,55] : 2 + [(6,65 + 6,83) : 2 \times 12,92] : 2 = \text{mq } 53,68$

Sommano: $267,95 + \text{mq } 53,68 = \text{mq } 321,63$

- superficie area a servizi insorgente da monetizzare (mq 400,11 - 321,63) = mq 78,48

- superficie area di rispetto cimiteriale mq 1.442,55 - (33,71 x 5,00) = mq 1.274,00

VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI

- superficie area a servizi minima di cessione (mc 1.811,84/120 mc x 6 mq) = mq 90,59

- sup. parcheggi pubblici realizzati = $(10,00 \times 5,00) + (16,53 \times 5,00) = \text{mq } 132,65 > \text{di mq } 90,59$

VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI

- Slp realizzabile mc 1.811,84 : h 2,70 m = mq 671,05

parcheggi minimi da realizzare mq 671,05 : 80 P/mq = 8,39

parcheggi di progetto 9 > di 8,39

Di cui:

- n. 5 su una superficie di mq 69,92, con accesso dalla Via Giacomo Leopardi

- n. 4 su una superficie di mq 56,30, con accesso da Viale Italia

DETERMINAZIONE IMPORTO ECONOMICO DA VERSARE AL COMUNE AL MOMENTO DELLA

SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE:

- standards qualitativo mq 3.623,68 x 29,00 Euro/mq = Euro 105.086,72

- monetizzazione standards insorgenti mq 78,48 x Euro/mq 75,00 = Euro 5.886,00

- sommatoria dare = Euro 110.972,72

a dedurre:

- area di rispetto cimiteriale da cedere mq 1.274,00 x Euro/mq 20,00 = Euro 25.480,00

- Totale Euro 106.792,97 - Euro 25.480,00 = Euro 85.492,72