



*ALMA S.r.l.*  
*NOVARA (NO) - 28100*  
*Corso Cavallotti n°30*

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **VARIANTE PIANO DI RECUPERO “L’ANGOLO “**

La presente relazione è volta ad illustrare le motivazioni per le quali si è resa necessaria la presentazione della variante del Piano di Recupero “L’ ANGOLO “relativo alla totale demolizione con ricostruzione di fabbricato ad uso residenziale e commerciale con autorimesse di pertinenza sito in Galliate (NO) – Viale Beato Quagliotti / Viale Leonardo da Vinci.

Premesso che:

in data 24.02.2020 la Commissione Regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario, con votazione unanime esprimeva PARERE FAVOREVOLE all’intervento proposto (vedi allegato),

in data 05.08.2020 con protocollo n°2020/15618 veniva presentata al SUE del Comune di Galliate richiesta di permesso di costruire regolarmente autorizzata con pratica n° 2020/17; e che durante il perfezionamento del permesso medesimo si è anche proceduto a gestire le trattative per l’acquisizione dell’intero fabbricato adiacente sul lato ovest distinto in mappa al Fg. 52 Mappale 1544. Trattative conclusesi con la sottoscrizione degli atti di compravendita presso il Notaio Limontini Claudio di Novara rispettivamente in data 15.02.2021 per l’unità immobiliare contraddistinta con il sub. 5 ed in data 23.06.2022 per il sub. 6 e il sub. 7 (vedi certificazioni allegate).

In data 12.08.2021 veniva dato l’inizio dei lavori per la messa in sicurezza del cantiere con la demolizione di parte degli immobili esistenti pericolanti.

Tenuto poi in considerazione che

1 - l’Amministrazione Comunale, anche se il fabbricato limitrofo non fa parte integrante del Piano di Recupero ma va gestito autonomamente con pratica edilizia separata, appoggia favorevolmente l’iniziativa richiedendo espressamente che il nuovo intervento si uniformi alle viste prospettive previste nel piano di recupero per garantire una continuità di fronte e migliorare esteticamente una parte importante del centro del paese

2 – l’impalcato di regole che disciplina la crescita ed il recupero del patrimonio edilizio esistente, si pone in stretta correlazione con il diritto di proprietà; ed in forza proprio della perimetrazione della proprietà, era nata la necessità della redazione di un piano di recupero di iniziativa privata ed ora

l'esigenza di una variazione dello stesso, in quanto i confini in capo ad uno stesso soggetto si sono ampliati.

3 – il piano di recupero approvato prevede la realizzazione di autorimesse poste nel piano interrato ed asservite da montacarichi, che obiettivamente ne limita il libero utilizzo e costituisce elemento fortemente innovativo per un piccolo centro come il Comune di Galliate e pertanto poco apprezzato dai potenziali utilizzatori per la scarsa praticità.

Si è giunti alla conclusione, congiuntamente con l'Amministrazione Comunale, di rivedere il lay-out dello stesso prevedendo le autorimesse a piano terreno con la totale eliminazione del piano interrato la cui realizzazione avrebbe comportato importanti opere di sottomurazione e consolidamento, oltre a consentire la creazione di una corte interna per interpretare al meglio le norme del P.R.G.C.

Con la realizzazione dei box a piano terreno e la conseguente soppressione di una unità commerciale, si è deciso di sfruttare la SUL recuperata realizzando nel sottotetto l'ampliamento di un alloggio posto al secondo piano con conseguente variazione delle quote, sempre nel rispetto di quanto previsto dalle norme di P.R.G.C. Pertanto l'altezza H Max sarà portata a mt 10,00 (art. 23.09 NTA) tenuto conto che gli immobili esistenti a cortina insistenti sull'area del Piano di Recupero hanno una quota di gronda pari a mt 10,50 e che, per quanto concerne la cortina sul lato Ovest, l'immobile ora di proprietà della scrivente sarà oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione andando in aderenza al muro cieco di un condominio di piani 6 fuori terra, che rappresenta senza dubbio una superfetazione edilizia che fa venir meno il riferimento a cortine contigue.

Con l'acquisizione della proprietà adiacente si procederà, con la parallela richiesta del permesso di costruire, anche alla demolizione del cassero a confine sul lato ovest. Tale operazione consentirà l'apertura di ulteriori affacci sulla corte interna dal momento che non sussisterà più il vincolo della distanza tra pareti finestrate.

Per quanto concerne l'ingresso carraio di accesso al cortile, non si è previsto alcun arretramento in deroga alle norme del Codice della Strada in quanto il nuovo lay-out prevede di mantenere l'attuale ingresso esistente, senza apporto di modifiche dimensionali. Pertanto, l'eliminazione di quello previsto nel Piano di Recupero approvato e successivamente autorizzato con PDC n. 17/2020 del 11.06.2021 lungo il Viale Beato Quagliotti, sul quale il nuovo lay-out prevede solo l'affaccio di vetrine consentirà la non soppressione e di conseguenza il ripristino, dopo il termine dei lavori, dei parcheggi per i quali si richiede sin d'ora lo storno degli oneri di monetizzazione già pagati in fase di ritiro del PDC ammontanti ad Euro 1.875,00.

Infine, la revisione della convenzione urbanistica, prevederà la possibilità di assoggettare il Piano di Recupero a tutte le varianti e/o modifiche che si rendessero necessarie in fase esecutiva.

## **02 – DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE**

L'area con i relativi fabbricati insistenti, oggetto del Piano di Recupero e sua successiva variante è attualmente di proprietà della società ALMA S.r.l con sede a Novara, Corso Cavallotti n°30, acquisita con atto di compravendita Notaio Dott. Nunzia Giacalone del 02/11/2011, repertorio n. 270992 – raccolta n. 46028, registrato a Novara in data 07/11/2011 al n. 10866 serie 1T.

Sul lato Nord dell'area erano presenti due corpi di fabbrica adiacenti di differente altezza, nei quali erano insediate due unità immobiliari a destinazione residenziale, una con accesso da Viale Leonardo Da Vinci, l'altra, ora demolita, con accesso da Via Dottor Cesare Parma; mentre sul lato Sud erano invece presenti magazzini e locali accessori anche questi attualmente demoliti per la messa in sicurezza dell'intero lotto.

La prima unità immobiliare (categoria A/4) di tre piani fuori terra (T-1-2) con annessa area di corte esclusiva sulla quale si trovano due locali ripostigli, per complessivi 8,5 vani, si trova nel corpo di fabbrica prospettante lungo il Viale Leonardo Da Vinci; rispettivamente distinta nel N.C.E.U. al foglio 52, mappale 1545, sub.5.

La seconda unità immobiliare (categoria A/4) di due piani fuori terra (T-1) con annessa retrostante area di corte, per complessivi 6,5 vani, ora demolita, si trovava nel corpo di fabbrica prospettante i cortili interni; rispettivamente distinta nel N.C.E.U. al foglio 52, mappale 6527.

La terza unità immobiliare (categoria C/2) di un piano fuori terra (T) con annessa area di corte esclusiva, ora demolita, era composta da pollaio, cassero, WC e portichetto, per una consistenza di mq. 27; rispettivamente distinta nel N.C.E.U. al foglio 52, mappale 6528.

Le sopra indicate unità immobiliari, da ormai diversi anni, erano e sono completamente disabitate e abbandonate in condizioni di degrado tali da non poterne consentire l'accesso dal punto di vista igienico sanitario. Inoltre, risultano essere tipologicamente inadeguate rispetto al mantenimento della continuità dei fronti sul viale ed alla formazione delle peculiari corti interne, tipiche del nostro centro storico: caratteristiche queste richieste e salvaguardate dalle stesse indicazioni del PRG. In questo senso, l'intervento di recupero prevede un adattamento planivolumetrico ed un aggiornamento degli impianti, in modo che vengano rispettate tutte le caratteristiche urbanistiche morfologiche del nostro contesto urbano, in piena conformità con le previsioni ed indicazioni del piano, oltre alla verifica dei requisiti imposti dalle normative vigenti in materia di efficienza energetica (vedi allegato B – documentazione fotografica e mappatura degrado esistente).

## **03 – OBIETTIVI DEL PIANO DI RECUPERO**

Dopo un attento studio delle norme in materia di urbanistica e edilizia (*L.R. 56/1977 – D.P.R. 380/2001 – Legge 457/1978*), delle prescrizioni del piano regolatore (*N.T.A. art. 7.10 – art. 8. – art. 23.04*) che disciplinano la fattibilità di un piano di recupero, si è deciso l'inquadramento dell'intervento, da effettuare per la riabilitazione della porzione di territorio che attualmente versa in condizioni di decadimento fisico e funzionale, oltre alla determinazione di una progettazione

unitaria ed omogenea dell'intera area; il tutto ovviamente in conformità e nel pieno rispetto delle prescrizioni e dei parametri edilizi, così come previsti dalle differenti zone urbanistiche in cui è stato suddiviso il lotto.

Operazione fattibile in quanto nell' *art. 23.09* la Sostituzione con Vincolo Tipologico di tutto o parte dei fabbricati, con la traslazione delle volumetrie esistenti ed inutilizzate e con limitate variazioni dell'impianto planimetrico, è consentita ove ciò concorra a migliorare la qualità edilizia, igienico ambientale e di immagine della corte; deve salvaguardare e valorizzare gli elementi di interesse architettonico, tipologico e storico-documentario; sui fronti edilizi devono essere salvaguardati e valorizzati i caratteri tipologici delle cortine, con particolare riferimento all' unità dei prospetti edilizi, alla dimensione e composizione delle aperture, agli allineamenti e agli elementi costruttivi tradizionali.

Mentre nell' *art. 23.12* oltre ad essere individuate le sagome planimetriche con il numero dei piani degli interventi di completamento ammessi, in coordinamento con le cortine contigue ma non superiore alle sagome dei muri ciechi preesistenti, sono consentiti interventi in attuazione anche parziale rispetto alle sagome indicate, purché sia preventivamente approvato uno studio planivolumetrico esteso almeno al 50% dell'ambito di intervento indicato dal P.R.G.C. Inoltre sono anche consentite limitate modifiche delle sagome e del numero dei piani indicati dal PRGC, con limitate variazioni della *Sul* e dell'indice *Uf*, sulla base di motivate argomentazioni e dettagliate documentazioni dello stato di fatto e a condizione che sia adeguatamente valorizzato l'indirizzo architettonico, morfologico e spaziale previsto dal P.R.G.C.

Comunque uno degli obiettivi principali che ci ha portati alla redazione del Piano di Recupero, oltre ad essere l'unicità della proprietà, è stato quello di valorizzare gli aspetti tipici e morfologici dell'edilizia locale, volta al mantenimento della continuità dei fronti edilizi, delle gronde e alla formazione di corte interna.

Il progetto sarà realizzato con tutte le peculiarità necessarie per rientrare, secondo i parametri di legge, nelle classi energetiche più performanti; pertanto impianti e coibentazioni saranno scelti e dimensionati in tale ottica.

Nello specifico l'impianto di riscaldamento sarà con generatore di calore, sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria, con tecnologia Inverter in pompa di calore alimentato elettricamente. Questo consente, secondo le normative vigenti, di poter creare impianti autonomi per ogni unità immobiliare e non uno unico centralizzato. Tale sistema, a fonti rinnovabili, non necessita inoltre di locale tecnico con aerazione diretta, compartimentazione R.E.I. e pannelli solari. Per una maggior comprensione dell'intervento si allega anche il Progetto architettonico, suscettibile di modifiche in fase della successiva presentazione dell'istanza di P.d.C. (vedi allegato F).

## **04 – VINCOLI E PRESCRIZIONI ESISTENTI**

In riferimento alle prescrizioni del P.R.G.C. 2008 vigente e successive varianti, relativamente all'area interessata dal piano di recupero non sono previsti vincoli particolari se non una previsione di

riqualificazione ambientale ed architettonica attraverso l'utilizzo di materiali pregiati, con un rafforzamento anche dei percorsi pedonali in previsione del fronte di spazi commerciali che si vuole creare lungo il perimetro dell'area.

Il P.R.C.G. 2008 vigente, ante accoglimento revisione, contrariamente all'identificazione catastale, ha frazionato l'intera area in due ambiti ben distinti e più precisamente:

- **Art. 23.09 N.T.A.** – Immobili privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, già ristrutturati o da ristrutturare e riqualificare, che per la loro disposizione concorrono al mantenimento e al rafforzamento dell'impianto tipologico e morfologico del tessuto. Appartengono a questo gruppo quegli immobili o porzioni di immobili con le relative aree di pertinenza privi di elementi architettonici di pregio o di valenze storico-documentarie, per i quali sono consentiti gli interventi di Risanamento conservativo – Ristrutturazione edilizia – Sostituzione con vincolo tipologico.

- **Art. 23.12 N.T.A.** – Interventi di completamento del tessuto tipologico-edilizio

Trattasi di interventi puntuali finalizzati alla ricucitura dei "vuoti di cortine edilizie" compresi entro testate cieche preesistenti o di "sostituzioni e completamenti edilizi in aree degradate", per i quali il Piano prevede il completamento dell'impianto o la sostituzione degli immobili obsoleti in coerenza con i caratteri morfologici del tessuto e con l'obiettivo del miglioramento architettonico e ambientale della zona interessata. Mediante intervento edilizio convenzionato IEC sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia - Sostituzione con vincolo tipologico – Nuova costruzione.

## 05 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI

### **Zona art. 23.09 – Interventi di Sostituzione Edilizia**

*Ut* = pari all'esistente, con eventuale trasferimento su altri corpi verso strada o a confine subordinati alla presentazione di uno studio esteso all'intero ambito delle corti.

*NP* = 3 con H pari a 10,00 m. di altezza in coordinamento con le cortine contigue.

*Ds* = pari all'esistente.

*Dc* ≥ 5,00 m.

### **Zona art. 23.12**

*Uf* = si applica l'indice 1,35 mq/mq.

*NP* = indicati in cartografia.

*Ds* = in allineamento alle sagome planimetriche indicate del PRG.

*Dc* ≥ 5,00 m.

## **06 – INDAGINI TECNICHE E MONETIZZAZIONE STANDARDS**

Si precisa che l'intervento interessa un lotto ubicato nel centro storico del comune di Galliate, pertanto in un'area già da tempo urbanizzata e quindi non soggetta a particolari prescrizioni e limitazioni sia dal punto di vista geologico che idraulico e sismico del territorio.

Per quanto concerne gli aspetti geologici è già stata redatta apposita relazione geologica da parte di tecnico abilitato (vedi allegato A).

Per quanto concerne gli aspetti idraulici l'area in esame non ricade all'interno di fascia di rispetto da pozzi pubblici di approvvigionamento idrico e comunque è già stata predisposta una tavola con l'indicazione della rete fognaria che si collegherà alla rete pubblica esistente (vedi tavola 3/E).

Per quanto concerne gli aspetti sismici il sito in esame è compreso in zona 4 a basso rischio sismico della classificazione dei comuni italiani e come indicato nel D.G.R 65-7656 del 21/05/2014 il P.D.R. non è soggetto a parere preventivo in materia di rischio sismico.

Relativamente agli insediamenti esistenti nel contesto entro il quale si inserisce il Piano di recupero non si rilevano immobili di particolare interesse storico-artistico e paesaggistico. Le condizioni abitative della zona sono ottimali sia da un punto di vista dei servizi che delle infrastrutture. Infatti i fronti dei fabbricati prospettano i viali che rappresentano le principali arterie di comunicazione cittadine e nel contempo favoriscono i percorsi oltre che veicolari, pedonali e di aggregazione stante la presenza di ampie aree a verde ed alberate. Per quanto riguarda i servizi e le infrastrutture di cui Galliate dispone, la zona è particolarmente dotata considerata la presenza di numerose attività commerciali quali negozi, bar, studi professionali, banche, centri di aggregazione, oltre ad avere ampie zone di parcheggio e fermate dei mezzi di trasporto che consentono i collegamenti con i centri limitrofi. (Vedi tavola 2/E)

Mentre la centralità dell'intervento, agevola gli aspetti sopra evidenziati, la sua particolare posizione è penalizzante per quanto concerne il reperimento degli standard pubblici nelle immediate vicinanze, così come richiesto dalle norme del P.R.G.C.

Per questo motivo, considerata quindi l'impossibilità al reperimento di detti standard si è provveduto alla monetizzazione degli stessi già regolarizzata con il ritiro del Permesso di Costruire.

## **07 – RELAZIONE FINANZIARIA**

La dimostrazione di fattibilità economica del Piano di Recupero che si intende realizzare, non si discosta da quello in precedenza preventivato e non presenta particolari condizioni onerose da considerare, in quanto la zona è completamente urbanizzata. I costi di realizzazione del Piano sono pertanto unicamente quelli relativi alla acquisizione del bene ed alla sua realizzazione, trattandosi di un piccolo Complesso Edilizio di poche unità sia abitative che commerciali. I maggiori costi da considerare sono legati alla costruzione,

Il piano economico previsto si può riassumere nel modo seguente:

**COSTI DI REALIZZAZIONE**

Acquisizione area	€	260.000,00
Oneri urbanizzazione	€	20.150,00
CUC (€ 25.750,00)	Finanziamento MISE	
Monetizzazione Standard	€	17.350,00
Progettazioni	€	125.000,00
Costo di costruzione	€	1.000.000,00
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>€</b>	<b>1.422.500,00</b>

**RICAVI DI VENDITA**

Residenziale	€	1.000.000,00
Commerciale	€	200.000,00
Box	€	280.000,00
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€</b>	<b>1.480.000,00</b>

**08 – TEMPI DI ATTUAZIONE**

Per quanto riguarda i tempi di attuazione del piano di recupero questi si distinguono in tre fasi che contemplano una prima fase per l'adempimento delle procedure burocratiche di approvazione del S.U.E ai sensi degli Articoli 41 bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.; una seconda fase relativa all'ottenimento del titolo edilizio (SCIA alternativa al PdC) edificatorio, ed infine una terza fase relativa alla costruzione del complesso edilizio.

La prima fase può essere riassunta nel modo seguente:

**Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.)  
di iniziativa privata  
PEC –PECO – PdR  
(artt. 41 bis, 43 - L. 56/77 e s.m.i.)**



Per un periodo complessivo verosimilmente quantificabile in 5/6 mesi.

La seconda fase è relativa alla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire la cui efficacia decorre dopo 30 giorni dalla presentazione.

La terza fase è quella relativa alla costruzione vera e propria che a termini delle normative deve essere conclusa entro tre anni dall'inizio dei lavori con eventuale proroga in caso di eventi imprevisti.



**09 – SCHEDA QUANTITATIVA**

Allegato 2 – Indicazioni per la redazione degli elaborati urbanistici e del documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS degli strumenti urbanistici esecutivi

**Allegato 2.a - Modello per la scheda quantitativa dei dati del piano**

(prevista dall'art. 39, comma 1, l.r. 56/77)

INFORMAZIONI RELATIVE AL PIANO	DATI & VALORI DIMENSIONALI	
<b>DATI DI RIFERIMENTO GENERALE</b>		
Piano Regolatore Generale vigente		<b>2008</b>
Variante relativa all'area del SUE (eventuale)		
Area urbana cui si riferisce il SUE (eventuale)		
<b>TIPOLOGIA DI SUE</b>		
PEC - piano esecutivo di iniziativa privata convenzionata		<input type="checkbox"/>
PECO - piano esecutivo convenzionato obbligatorio		<input type="checkbox"/>
PRU - piano di recupero pubblico o privato		<input checked="" type="checkbox"/>
PIRU - programma integrato di riqualificazione		<input type="checkbox"/>
PPE - piano particolareggiato		<input type="checkbox"/>
PEEP - piano per l'edilizia economica e popolare		<input type="checkbox"/>
PIP - piano delle aree per insediamenti produttivi		<input type="checkbox"/>
<b>DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI PLANIMETRICI</b>		
Superficie territoriale complessiva (ST) (A)	mq	<b>392,00</b>
Di cui: superficie per standard (SS) (B)	mq	<b>0,00</b>
Articolazione della SS		
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da dismettere	mq	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione primaria da assoggettare	mq	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da dismettere	mq	
<input type="checkbox"/> Urbanizzazione secondaria da assoggettare	mq	
<input checked="" type="checkbox"/> Quota di SST da monetizzare	mq	<b>297,86</b>
<input type="checkbox"/> Quota di SST da cedere all'esterno del SUE	mq	
Di cui: superficie fondiaria complessiva (SF) (C)	mq	<b>392,00</b>
Articolazione della SF:		
<input type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq	
<input type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq	
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq	
<input type="checkbox"/> Terziaria	mq	
<input type="checkbox"/> Turistico – ricettiva	mq	
<input checked="" type="checkbox"/> Mista ( <b>residenziale - commerciale</b> )	mq	<b>308,80</b>
<input checked="" type="checkbox"/> per viabilità all'interno dei lotti del SUE	mq	<b>83,20</b>
<input type="checkbox"/> per verde interno	mq	
Di cui: Viabilità (D)	mq	
Verifica dimensionale (A = B + C + D)	mq	<b>392,00</b>
<b>DATI DI INQUADRAMENTO DEL PROGETTO DI SUE: DATI VOLUMETRICI (o SLP o SUL)</b>		
Volumetria (o SLP o SUL) complessiva prevista dal SUE	mq	<b>597,66</b>
Di cui:		
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione residenziale	mq	<b>500,33</b>
<input checked="" type="checkbox"/> a destinazione commerciale	mq	<b>97,33</b>
<input type="checkbox"/> a destinazione produttiva	mq	
<input type="checkbox"/> a destinazione terziaria	mq	
<input type="checkbox"/> a destinazione turistico - ricettiva	mq	
<b>DATI ECONOMICI E TEMPORALI</b>		
Previsioni temporali di attuazione:		
<input type="checkbox"/> Opere di Urbanizzazione	Da .....	a .....
<input checked="" type="checkbox"/> Edificazioni	Da <b>3 anni</b>	a <b>3,5 anni</b>
Relazione finanziaria relativa all'investimento totale previsto		
- in opere private	€ ...	<b>1.422.500,00</b>
- in OOUU da cedere o assoggettare	€...	
Oneri dovuti al Comune		
- per OOUU al netto di quanto realizzato a scomputo	€...	<b>17.350,00</b>
- per altre contribuzioni (CCC, risorse aggiuntive, ecc.)	€...	

## 10 – NORME DI ATTUAZIONE

Per le norme specifiche si fa riferimento alle definizioni e prescrizioni generali previste dal P.R.G.C. vigente.

Per quanto riguarda l'impianto compositivo delle aperture di finestre e porte finestre, si fa riferimento all'art. 106 comma 6.4 del R.E. che consente anche deroga ai criteri guida contenuti nella scheda A.1 per gli edifici collocati sui fronti dei viali. Pertanto le aperture sono state dimensionate facendo riferimento agli stessi criteri sulla base di multipli e, nello specifico, quelle aventi larghezza minore sono state realizzate ad anta unica in modo tale che le bifore caratterizzanti l'angolo, risultino esattamente il doppio delle stesse.

## 11 – CALCOLI PLANIVOLUMETRICI – STATO DI FATTO

### • S.U.L. ZONA ART. 23.09

Unità immobiliare prospettante Viale Leonardo Da Vinci (*Foglio 52, mappale 1545, sub.5*):

$$PT: (6,41 \times 5,60 + 5,65 \times 5,10) = 64,71 \text{ mq}$$

$$P1: (6,41 \times 5,60 + 5,65 \times 5,10) = 64,71 \text{ mq}$$

$$P2: (6,41 \times 5,60 + 5,65 \times 5,10) = 64,71 \text{ mq}$$

Unità immobiliare Via Dottor Cesare Parma (*Foglio 52, mappale 6527*):

$$PT : (8,88 \times 5,65) + (7,55 \times 5,00) - (7,55 - 4,00) \times 2,50 = 79,05 \text{ mq}$$

$$PT : (8,88 \times 5,65) + (7,55 \times 5,00) - (7,55 - 4,00) \times 2,50 = 79,05 \text{ mq}$$

---

**352,23 mq**

### • S.U.L. ZONA ART. 23.12

Ripostigli/cassero/WC:

$$PT: (2,33 \times 5,00) + (2,36 \times 5,95) + (2,48 \times 4,10) + (2,58 \times 7,00) + (1,90 \times 1,30) = 56,39 \text{ mq}$$

Le superfici dei ripostigli/casseri/Wc insistenti nell'area regolamentata dall' art 23.12 delle N.T.A. non saranno considerate nei calcoli per la determinazione della Sul, in quanto la stessa verrà desunta utilizzando l'indice fondiario previsto dalle norme di PRGC secondo il seguente calcolo:

$$\text{Superficie: } (14,00 \times 13,00) = 182,00 \text{ mq}$$

$$\text{S.U.L. area I.E..C.: } 182,00 \text{ mq} \times 1,35 = 245,70 \text{ mq}$$

$$\text{S.U.L. TOTALE INTERA AREA: } 352,23 + 245,70 = 597,93 \text{ mq}$$

## 12 – CALCOLI PLANIVOLUMETRICI – STATO DI PROGETTO

Determinata quindi la complessiva capacità edificatoria, questa verrà distribuita sull'intera area di proprietà, come consentito dagli *art. 23.12 comma 6 e art. 23.09 comma 2 delle N.T.A.*, al fine di ottenere un nuovo impianto edilizio che soddisfi le attuali esigenze degli utilizzatori e risponda alle normative imposte dalle leggi vigenti anche in materie di efficienza energetica e che da un punto di vista planivolumetrico soddisfi gli indirizzi proposti dal P.R.G.C. vigente.

Inoltre il confine interno alla proprietà, lungo il lato Ovest, è delimitato da un muro cieco di divisione, di circa m. 9,00, mentre quello lungo il lato Nord di circa m. 10,50, è attualmente addossato da una parte dei fabbricati esistenti.

Anche il rispetto delle sagome preesistenti viene ampiamente superato in quanto l'ampiezza di manica del nuovo complesso edilizio, risulta sempre contenuta entro il dividente muro di confine.

La modesta variazione di sagoma verso l'interno della proprietà, comunque fattibile in virtù dell'art. 23.12 comma 6, riguarda solo una piccola parte della falda del tetto debordante oltre i m. 9,00 e comunque assolutamente non visibile dai fronti dei Viali.

Si puntualizza inoltre che nel calcolo della Sul non rientrano i fabbricati accessori, nella fattispecie l'autorimessa e la cantina al piano terra in quanto, come indicato all'art. 13.08 delle N.d.A., trattasi di fabbricati accessori di pertinenza al fabbricato.

## 08– CALCOLI PLANIVOLUMETRICI – STATO DI PROGETTO

$$\text{PT: } (13,75 \times 4,20) + (10,25 \times 2,25) + (4,73 \times 2,75) + (1,95 \times 1,80) = 97,33 \text{ mq}$$

$$\text{P1: } (9,00 \times 9,30) - (5,52 \times 2,85) + (4,75 \times 10,95) + (4,75 \times 11,75) + (3,75 \times 11,85) + (2,00 \times 3,95) = 228,13 \text{ mq}$$

$$\text{P2: } (9,00 \times 9,30) + (4,75 \times 4,80) + (1,65 \times 1,50) - (5,52 \times 2,85) + (4,75 \times 17,90) + (3,75 \times 11,85) + (0,40 \times 3,95) = 224,28 \text{ mq}$$

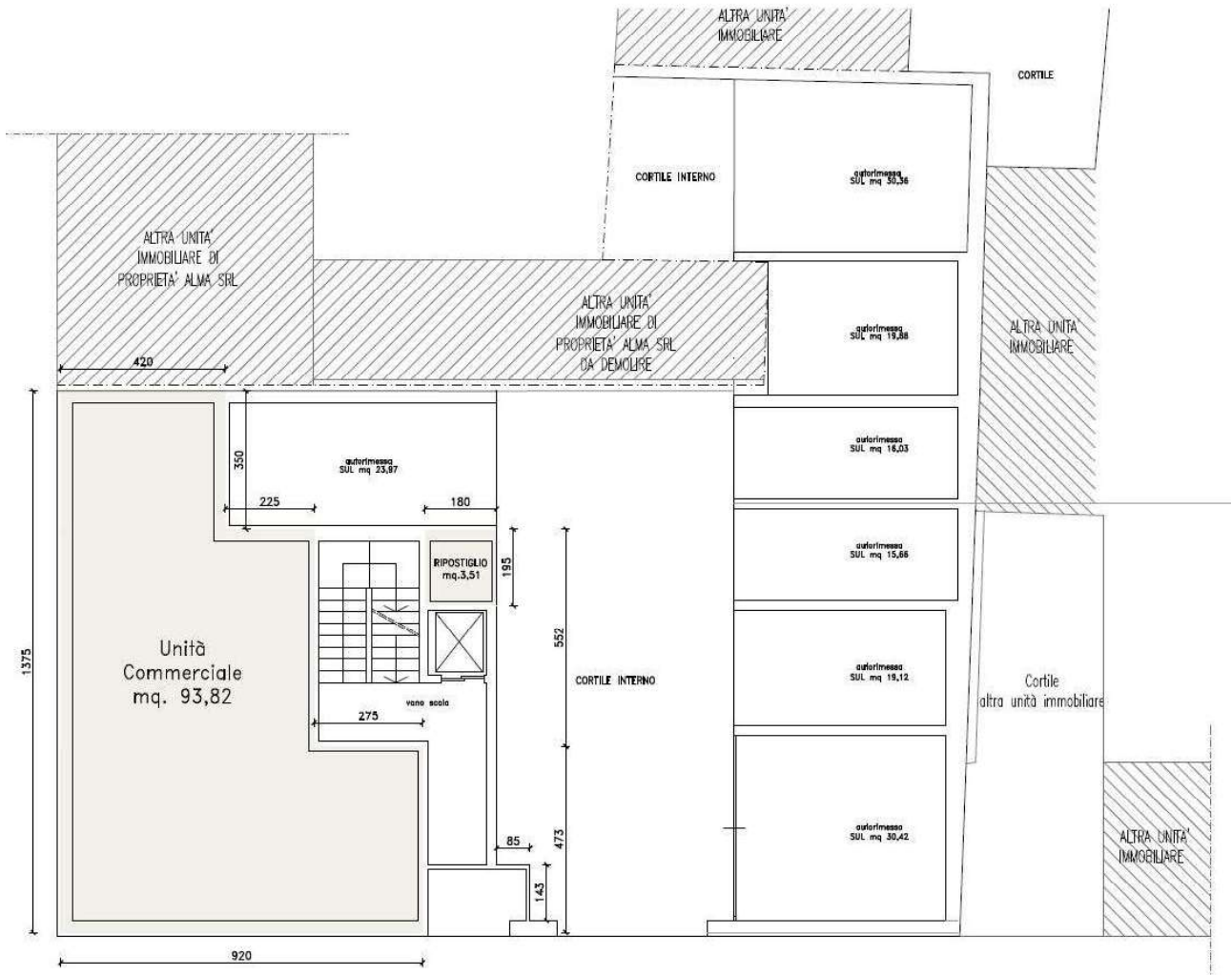
$$\text{PS: } (3,70 \times 0,50) + (3,10 \times 0,50) + (4,26 \times 10,50) - (1,50 \times 1,60) + (3,48 \times 0,63) = 47,92 \text{ mq}$$

---

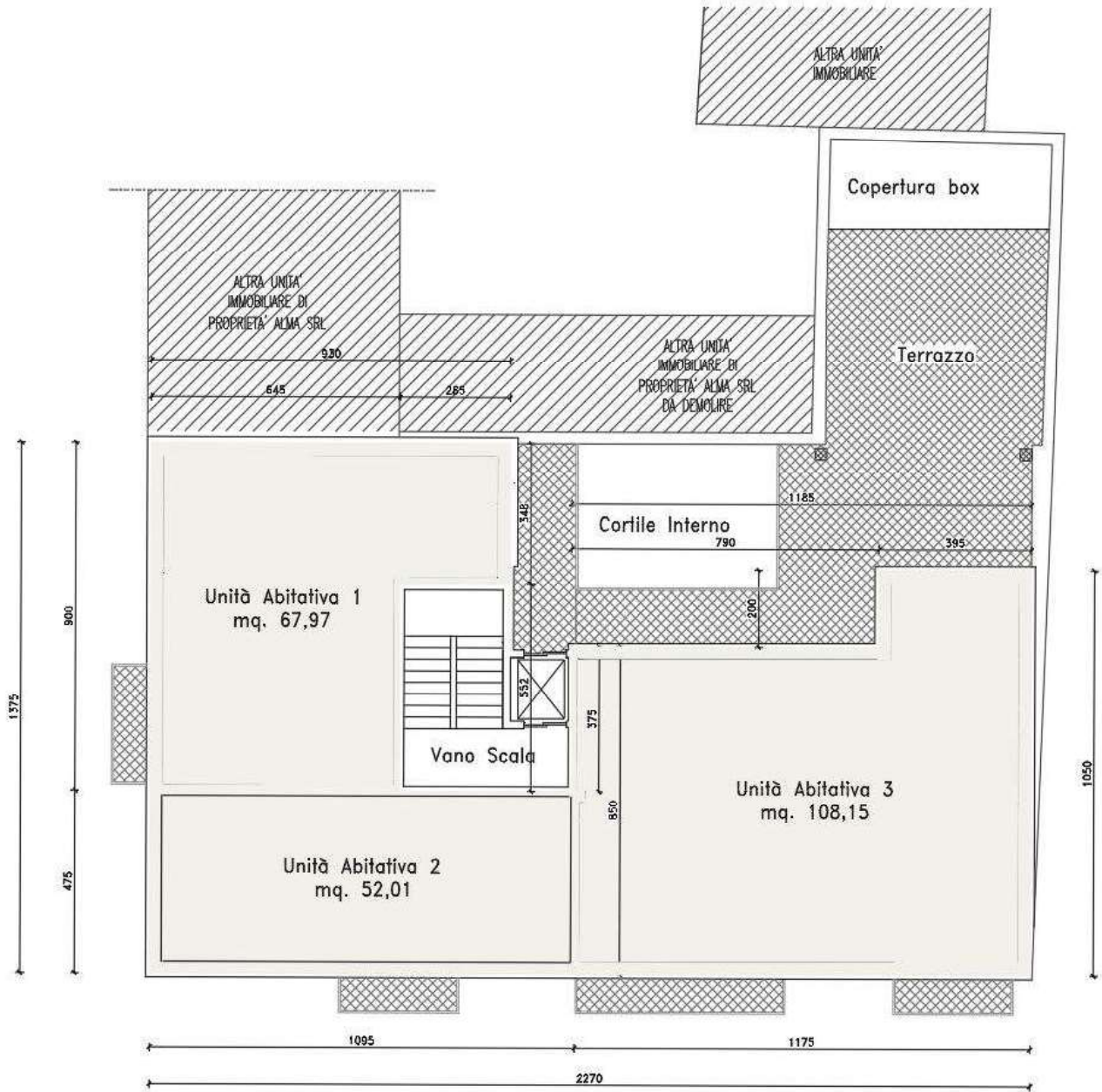
$$\text{S.U.L. TOTALE DI PROGETTO} = 597,66 \text{ mq}$$

$$\text{S.U.L. } 597,66 \text{ mq} < 597,93 \text{ mq}$$

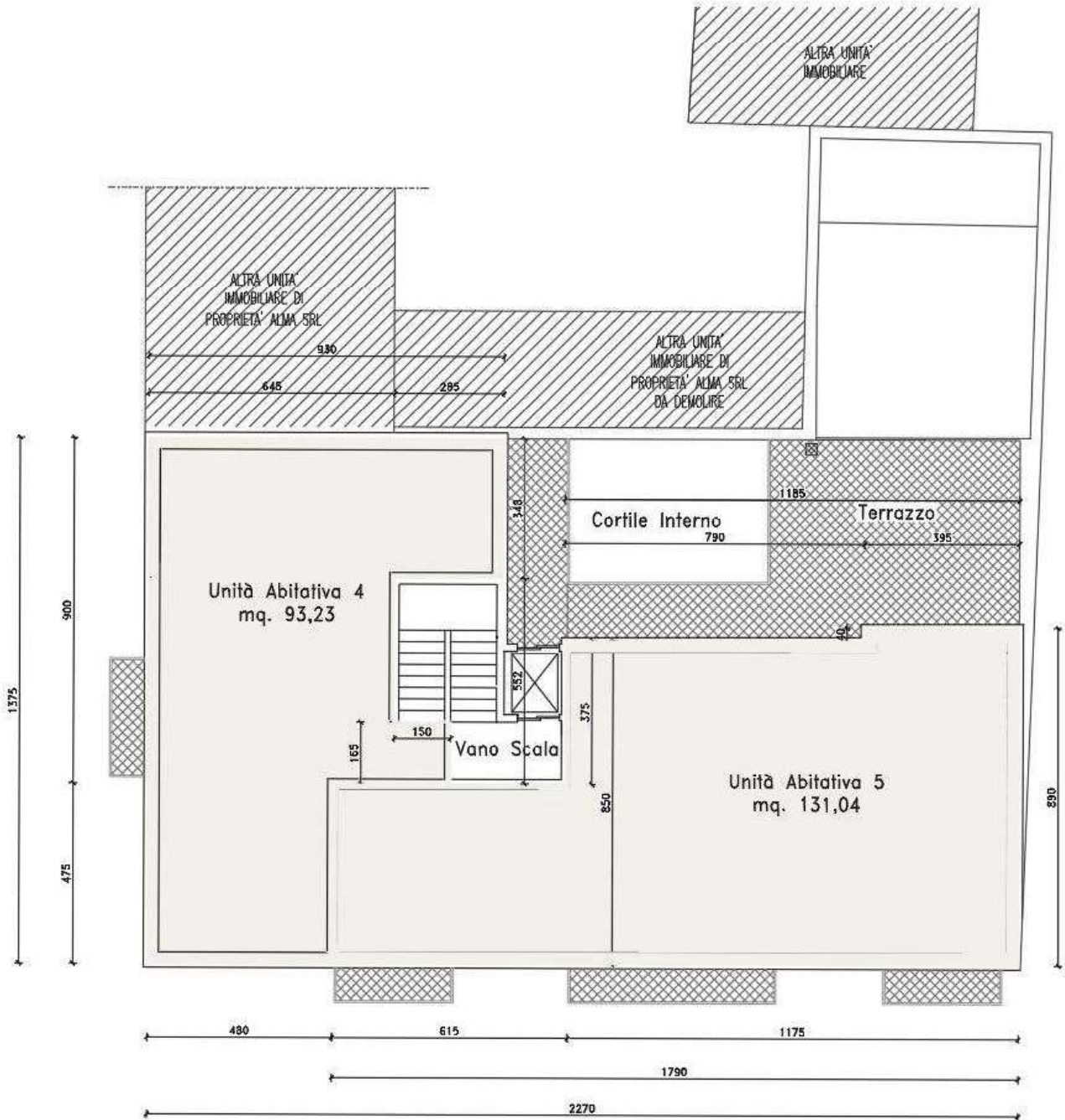
# PIANTA PIANO TERRENO



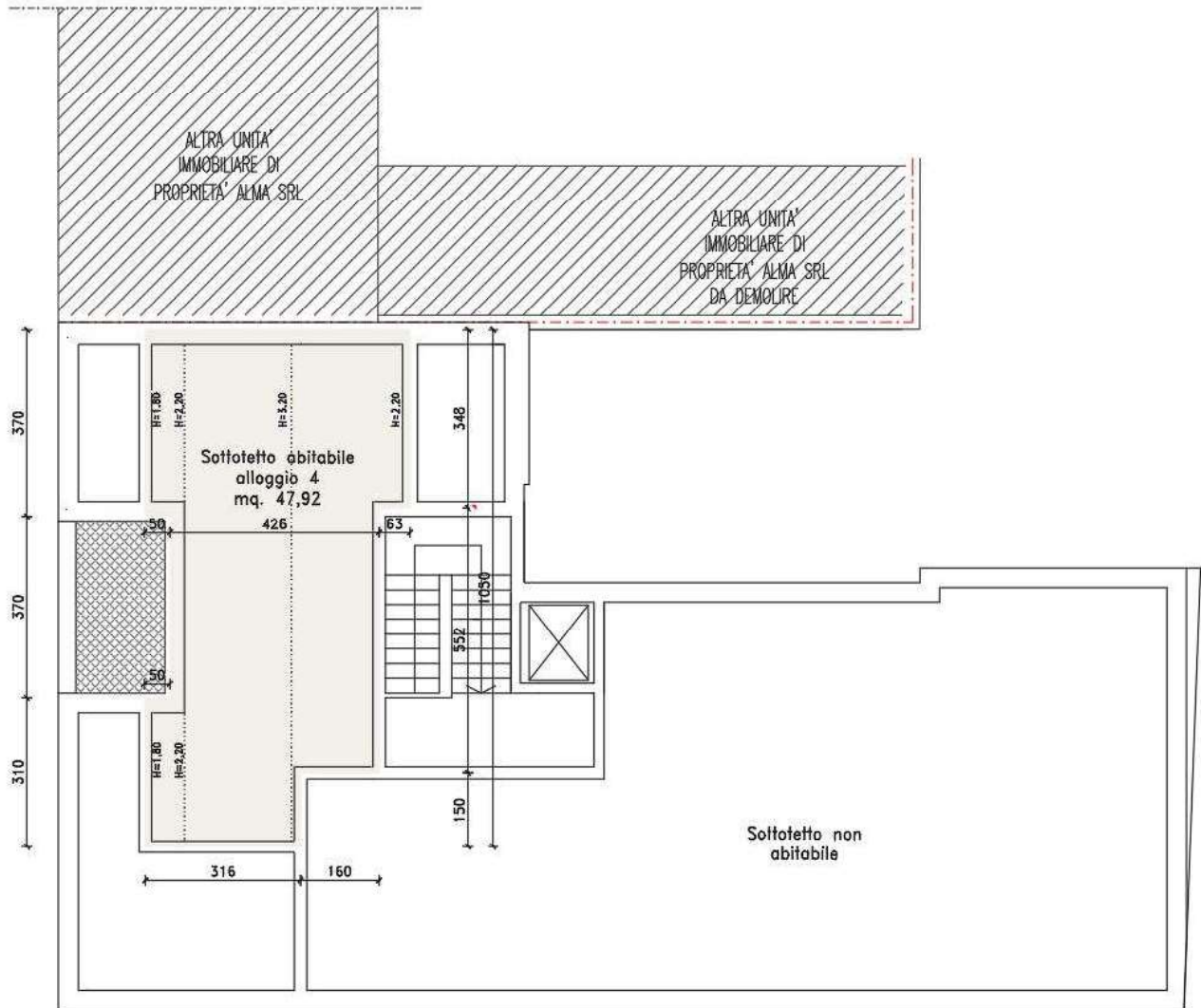
# PIANTA PIANO PRIMO

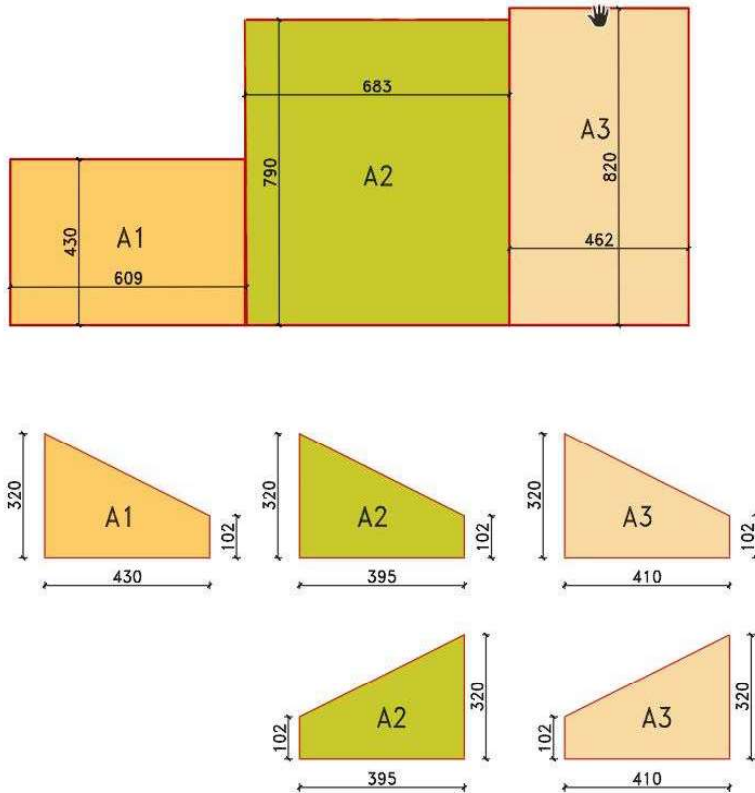


# PIANTA PIANO SECONDO



# PIANTA PIANO SOTTOTETTO





**13 – ALTEZZE INTERNE SOTTOTETTO**

**Sottotetto 1 = A1 + A2 + A3**

$A1 = (1,02 + 3,20) \times 4,30 / 2 = 9,07\text{mq}$

$V1 = 9,07 \times 6,09 = 55,23 \text{ mc}$

$A2 = (1,02 + 3,20) \times 3,95 / 2 = 8,33 \text{ mq}$

$V2 = 8,33 \times 3,95 = 32,92 \text{ mc}$

$A3 = (1,02 + 3,20) \times 4,10 / 2 = 8,65 \text{ mq}$

$V3 = 8,65 \times 4,10 = 35,47 \text{ mc}$

$\text{Volume totale} = A1 + A2 + A2 + A3 + A3 = 55,23 + 32,92 + 32,92 + 35,47 + 35,47 = 192,01$

$\text{Superficie netta} = (4,30 \times 6,09) + (7,90 \times 6,83) + (8,20 \times 4,62) = 118,03 \text{ mq}$

**Altezza** =  $\text{Volume totale} / \text{Superficie netta} = 192,01 / 118,03 = \text{m } 1,63 < 2,40 \text{ m}$



Quindi il sottotetto è da considerarsi “volume tecnico” e “sottotetto non agibile o non computabile ai fini della determinazione della SUL”, come previsto dalla Delibera n°10 del 23/03/2016 del Consiglio Comunale del Comune di Galliate, in quanto risponde a tutti i seguenti requisiti:

- altezza interna, calcolata in conformità a quanto previsto dall’art. 65, inferiore m. 2,40 ed un’imposta non superiore a m.0,80;
- assenza di balconi, terrazzi e simili;
- assenza e non predisposizione degli impianti idrico-sanitario e di riscaldamento; l’impianto elettrico deve essere limitato alla sola funzione di illuminazione;
- superficie di area illuminazione non superiore ad 1/15 della superficie di pavimento;
- assenza di tramezze e di controsoffittature;
- non deve essere collegato direttamente con scale fisse alle unità immobiliari. In caso di più unità immobiliari, deve essere accessibile da una scala comune.

#### **14 – VERIFICA SUPERFICIE AUTORIMESSE**

*(Art. n.23.05) delle N.T.A. – Autorimesse per ricovero autoveicoli*

1 mq ogni 7 mq di SUL a destinazione residenziale, commerciale, terziaria

SUL TOTALE 597,66 : 7 = 85,38 mq superficie minima autorimesse

SUL Autorimesse (23,97 + 30,36 + 19,88 + 16,03 + 15,66 + 19,12 + 30,42) = 155,44

**MQ 155,44 > MQ 85,38**

## 15 – STANDARDS PUBBLICI

(Art. n.11 lett.a) delle N.T.A. – Tessuti residenziali tipologici di derivazione agricola di formazione recente – TC.1c)

TABELLA DEFINITIVA PER LE TARIFFE UNITARIE DI MONETIZZAZIONE								
N	AREE	V	K	Ut	ESPR.	TOTALE	Tum + Cp	Tum + Cv
1 arancione	<b>CENTRALE B1</b>							
	Residenziale	1220	0,11	0,26	0,75	26,00 €	75,00 €	61,00 €
	Commerciale	1250	0,11	0,26	0,75	27,00 €	76,00 €	62,00 €
	Terziaria	1275	0,11	0,26	0,75	27,00 €	76,00 €	62,00 €
2 giallo	<b>SEMI CENTRALE C1</b>							
	Residenziale	1400	0,12	0,26	0,75	33,00 €	82,00 €	68,00 €
	Commerciale	1275	0,11	0,26	0,75	27,00 €	76,00 €	62,00 €
	Produttiva	348	0,03	0,26	0,75	2,00 €	51,00 €	37,00 €
3 blu	<b>PERIFERICA D1</b>							
	Residenziale	1060	0,09	0,26	0,75	19,00 €	68,00 €	54,00 €
	Commerciale	1135	0,10	0,26	0,75	22,00 €	71,00 €	57,00 €
	Produttiva	438	0,04	0,26	0,75	3,00 €	52,00 €	38,00 €
4 viola	<b>SUBURBANA/PERIFERICA E1</b>							
	Residenziale	880	0,08	0,26	0,75	14,00 €	63,00 €	49,00 €
	Commerciale	235	0,02	0,26	0,75	1,00 €	50,00 €	36,00 €
	Produttiva	385	0,04	0,26	0,75	3,00 €	52,00 €	38,00 €
5 verde	<b>EXTRAURBANA/AGRICOLA</b>							
	Residenziale	ASSIMILABILE ALLA ZONA PERIFERICA D1				19,00 €	68,00 €	54,00 €
	Commerciale	ASSIMILABILE ALLA ZONA PERIFERICA D1				22,00 €	71,00 €	57,00 €
	Produttiva	ASSIMILABILE ALLA ZONA PERIFERICA D1				3,00 €	52,00 €	38,00 €
	Terziaria	ASSIMILABILE ALLA ZONA PERIFERICA D1				27,00 €	76,00 €	62,00 €

**RESTANO ESCLUSE LE NUOVE AREE DI CUI AL "TITOLO II – SISTEMA INSEDIATIVO – CAPO IV – CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE**

STUDIO TECNICO A-ZETA I – via XXV Aprile n. 12 – 28060 SOZZAGO (NO) – Tel. e Fax 0321 70421 – email fossatiffilippo@libero.it

### 1) Usi A – abitativi

Numero di abitanti insediabili (1 abitante = 45 mq Sul) = 500,33 / 45 = 11,11 = 11 abitanti

- Aree di parcheggio = 5,00 mq con un minimo di 12,5 mq e/o un posto auto

11 abitanti x 5,00 mq = 55,00 mq destinati a parcheggio pubblico

55,00 mq x € 75,00 = € 4.125,00 per parcheggio pubblico (-25%)

- Aree per verde e attrezzature = 20,00 mq ridotti del 50% nei tessuti TC della Città consolidata

11 abitanti x 20,00 mq = 220,00 mq destinati a verde e attrezzature

220,00 mq – 25,00 mq = 195,00 mq (come prescritto da art.11 lett. B delle N.T.A)

195,00 mq x € 61,00 = € **11.895,00** per aree a verde e attrezzature (-25%)

## 2) Usi T – terziari

S.U.L. = 97,33 mq

**80% per interventi nei tessuti della Città Storica TS.1, di cui almeno la metà a parcheggio e la rimanente quota a verde e/o attrezzature comuni;**

**97,33 x 80% = 77,86 mq**

### - Aree di parcheggio

77,86 mq / 2 = 38,93 mq destinati a parcheggio pubblico

38,93 mq x € 76,00 = € **2.958,83** per parcheggio pubblico (-25%)

### - Aree per verde e attrezzature

77,86 mq / 2 = 38,93 mq destinati a verde e attrezzature

38,93 mq – 30,00 mq = 8,93 mq (come prescritto da art.11 lett. B delle N.T.A)

8,93 mq x € 62,00 = € **553,66** per aree a verde e attrezzature (-25%)

Come prescritto dall' art 11.04 delle N.T.A., si ricorre alla monetizzazione degli standards pubblici per una cifra totale di € **19.532,49** pari a (€ 4.125,00 + € 11.895,00 + € 2.958,83 + € 553,66)) a cui si chiede, in forza della Deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 20.07.2020, la riduzione del 25% alle Tariffe Unitarie di Monetizzazione corrispondente ad Euro 4.883,12. L'importo da versare sulla base dei nuovi calcoli risulta pari ad Euro (19.532,49 – 4.883,12) = **Euro 14.649,37**. L'importo già corrisposto contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica ammonta invece ad Euro **15.473,33** e pertanto superiore a quello derivante dai conteggi di variante aggiornati.

## 16 – INDICAZIONE PERCORSI TATTILI ( L.V.E.)

Sulla base di quanto richiesto con Delibera della Giunta Comunale n° 230 del 25.11.2019 si puntualizza che l'elaborato TAV. 2/E bis con l'indicazione dei percorsi tattili LVE adibiti al superamento delle barriere architettoniche senso-percettive per i non vedenti è stato valutato con esito positivo dall'Istituto Nazionale per la Mobilità Autonoma di Ciechi e Ipovedenti (INMACI) competente in materia, in data 12.03.2020 come da valutazione allegata corredata da relativa mail accompagnatoria.

## 17 - ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

- **ALLEGATO A – Relazione geologica** (autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020)
- **ALLEGATO B – Documentazione fotografica con planimetria esplicativa e mappatura degrado esistente** (autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020)
  - Elaborato 1/B Documentazione fotografica (autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020)
  - Elaborato 2/B Planimetria esplicativa (autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020)
  - Elaborato 3/B Mappatura degrado esistente (autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020)
- **ALLEGATO C – Estratti di mappa, P.R.G.C., ortofoto** (autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020)
- **ALLEGATO D – Elaborati grafici P.D.R. autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020**
  - Tavola 1/D – Pianta Piano Interrato autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020
  - Tavola 2/D – Pianta Piano Terra autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020
  - Tavola 3/D – Pianta Piano Primo autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020
  - Tavola 4/D – Pianta Piano Secondo autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020
  - Tavola 5/D – Pianta Piano Sottotetto autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020
  - Tavola 6/D – Pianta Piano Copertura autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020
  - Tavola 7/D – Prospetto Est autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020
  - Tavola 8/D – Prospetto Sud autorizzato con DGC n. 58 del 20.04.2020
  - Tavola 9/D – Sezione A-A autorizzata con DGC n. 58 del 20.04.2020
  - Tavola 10/D – Sezione B-B autorizzata con DGC n. 58 del 20.04.2020
  - Tavola 11/D – Sezione C-C autorizzata con DGC n. 58 del 20.04.2020
  - Tavola 12/D – Sezione D-D autorizzata con DGC n. 58 del 20.04.2020
- **ALLEGATO E – Elaborati grafici Piano di Recupero stato comparativo**
  - Tavola 1/E – Pianta Piano Interrato comparativa
  - Tavola 2/E – Pianta Piano Terra comparativa
  - Tavola 3/E – Pianta Piano Primo comparativa
  - Tavola 4/E – Pianta Piano Secondo comparativa
  - Tavola 5/E – Pianta Piano Sottotetto comparativa
  - Tavola 6/E – Pianta Piano Copertura comparativa
  - Tavola 7/E – Prospetto Est comparativa
  - Tavola 8/E – Prospetto Sud comparativa
  - Tavola 9/E – Sezione A-A comparativa
  - Tavola 10/E – Sezione B-B comparativa
  - Tavola 11/E – Sezione C-C comparativa
  - Tavola 12/E – Sezione D-D comparativa

- **ALLEGATO F – Elaborati grafici P.D.R. in progetto**
  - Tavola 2/F – Pianta piano terra progetto
  - Tavola 3/F – Pianta primo piano progetto
  - Tavola 4/F – Pianta secondo piano progetto
  - Tavola 5/F – Pianta sottotetto progetto
  - Tavola 6/F – Pianta copertura progetto
  - Tavola 7/F – Prospetto Est progetto
  - Tavola 8/F – Prospetto Sud progetto
  - Tavola 9/F – Sezione A-A progetto
  - Tavola 10/F – Sezione B-B progetto
  - Tavola 11/F – Sezione C-C progetto
  - Tavola 12/F – Sezione D-D progetto
  
- **ALLEGATO G – Planivolumetrico / percorsi LVE / Schema fognario**
  - Tavola 1/G – Planivolumetrico
  - Tavola 2/G – Percorsi LVE
  - Tavola 3/G – Schema fognario
  
- **ALLEGATO H - Varie**
  - Relazione tecnica clima acustico
  - Relazione tecnica linea vita
  - Tavola 1/H – pianta linea vita
  - Adattabilità
  - Copia atto acquisto proprietà confinante lato Ovest Piano terra/primo
  - Copia atto acquisto proprietà confinante lato Ovest Piano primo/secondo
  - Copia Convenzione confinante lato Nord
  - Copia documenti identità richiedente e Tecnico Incaricato