



Comune di Gornate Olona

Provincia di Varese

Programma Integrato di Intervento

"PII di via Gallizia - località Biciccerà"

Relazione economica sintetica



Comune di Gornate Olona

Provincia di Varese



Programma Integrato di Intervento

PII di Via Gallizia località Biciccerà

Relazione economica sintetica

Progettisti:

Studio Tecnico Castelli S.A.S.

INDICE

1.	PREMESSA.....	3
2.	INTERVENTI PREVISTI.....	4
3.	COSTI A CARICO DELL'OPERATORE.....	6
3.1.	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	6
3.2.	Contributo commisurato al costo di costruzione	6
3.3.	Standard qualitativo	7
3.4.	Opere di urbanizzazione a carico del proponente	7
3.5.	Costi stimati per la realizzazione dell'intervento	7
3.6.	Spese tecniche complementari	7
3.7.	Totale costi dell'intervento	8

1. Premessa

Il presente documento è principalmente rivolto a esplicitare il concorso delle risorse economiche e i conseguenti benefici pubblici e privati aggiuntivi a sostegno del Programma Integrato di Intervento.

Come più ampiamente dettagliato nella relazione tecnica il programma integrato di intervento di Via Gallizia in località Bicccera nel Comune di Gornate Olona (VA) è rivolto all'inserimento di un plesso multifunzionale in area già urbanizzata in cui troveranno luogo le seguenti funzioni:

1. Residenziale;
2. Parcheggio pubblico;
3. Parco giochi pubblico;
4. Edificio destinato all'erogazione di servizi pubblici (ambulatorio, centro di socialità, ecc);
5. Area destinata all'efficientamento del corridoio ecologico così come individuato dalla Rete Ecologica Provinciale del PTCP;
6. Area destinata alla funzione agricola.

Il progetto sostanzialmente cercherà di sviluppare e applicare il nuovo concetto di standard qualitativo ambientale e abitativo auspicato dalla Legge sui Programmi Integrati d'Intervento anche con interventi diretti di pubblica utilità.

Da ultimo è necessario premettere che sull'area oggi interessata dal PII era in corso procedura di Sportello Unico per le attività produttive procedura oggi abbandonata a favore del presente PII.

2. Interventi previsti

L'area di PII, come precedentemente illustrato, viene compartimentata in 4 distinte aree funzionali. Tali aree possono essere così sinteticamente elencate e descritte procedendo da nord verso sud:

1. Area destinata a standard pubblico (cessione pubblica) per la realizzazione di parcheggi, la nuova strada di collegamento tra la via Gallizia e la Via Biciccerà prevista dal PRG e di un'area verde dove troverà luogo la realizzazione di un edificio pubblico polifunzionale destinato all'erogazione di servizi (ambulatorio, centro di socialità, ecc.). La superficie complessiva destinata a tale funzione è pari a *2854,8 m²*;
2. Area destinata all' insediamento residenziale in cui troverà luogo la realizzazione di n.18 unità residenziali. La superficie complessiva destinata a tale funzione è pari a *13834,2 m² (14.860 m² superficie asservita al volume Sf)*;
3. Area destinata alla funzione agricola. Area esente da trasformazione urbanistica all'interno della quale potrà trovare attuazione la pratica agricola di tipo imprenditoriale o hobbistico. La superficie complessiva destinata a tale funzione è pari a *2.730 m²*;
4. Area destinata all'attuazione ed efficientamento della rete ecologica. In tale area troveranno luogo azioni di efficientamento delle funzioni ecologiche di transito dell'avifauna e della biocenosi animale. La superficie complessiva destinata a tale funzione è pari a *8.040 m²*;

Il PII individua i seguenti parametri urbanistici:

- | | | |
|--|------|-----------------|
| • indice di superficie copribile | Isc | 35% |
| • indice di permeabilità | Ip | 65% |
| • indice di edificabilità fondiaria | If | 0,60 mc/mq |
| • altezza massima degli edifici | Hmax | 6,50 m |
| • distanza dai confini di proprietà | Dc | m 5,00 |
| • distanza degli edifici dal ciglio stradale | Ds | m 5,00 |
| • distanza tra gli edifici | Df | 10,00 m |
| • indice di superficie privata di parcheggio | lpr | 1 mq ogni 10 mc |
| • Densità arborea a/ arbustiva: | | |

alberi di I grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 3/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di II grandezza: $Da = 3/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 4/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di III grandezza: $Da = 5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di IV grandezza: $Da = 6/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
arbusti: $Da = 8/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.

In sintesi il PII prevede:

Sp – Superficie permeabile	17.869 mq (min)
Sc - Superficie coperta	7.871,95 mq
V - Volume di progetto	8.916 mc
Slp - Superficie Lorda di Pavimento	3.300 mq
H - massima degli edifici	6,5 m
Superficie asservita alla rete ecologica	8.040 mq
Abitanti teorici insediati ¹	59 (V/200)

¹ Vista la tipologia edilizia insediata per il calcolo degli abitanti teorici insediati si assume un valore pari a 150 mc per abitante

3. Costi a carico dell'operatore

I costi che incidono sull'intera opera sono così sintetizzabili:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Contributo commisurato al costo di costruzione;
- Standard qualitativo;
- Opere di urbanizzazione a carico del proponente;
- Costi stimati per la realizzazione dell'intervento;
- Spese tecniche complementari
- Oneri finanziari e legali

I costi vengono calcolati in modo parametrico in funzione della Slp e Volume di progetto.

3.1. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono in prima approssimazione così calcolati:

Oneri di urbanizzazione primaria			
Residenza	V = 8916 mc	4,62 Euro/mc	41.191,92 Euro
Oneri di urbanizzazione secondaria			
Residenza	V = 8916 mc	7,91 Euro/mc	70.525,56 Euro
Totale			111.717,48 Euro

3.2. Contributo commisurato al costo di costruzione

Da una prima ipotesi di calcolo del contributo di costruzione si ipotizza la corresponsione di un contributo complessivo pari a 125.551,04 Euro.

3.3. Standard qualitativo

Il proponente verserà a titoloni standard qualitativo la somma forfetaria di 100.000,00 Euro quale partecipazione alle politiche urbanistiche comunali non territoriali.

3.4. Opere di urbanizzazione a carico del proponente

Edificio (ambulatorio ecc.)	Slp = 185 mq	2.000 Euro/mq	222.000 Euro
Area verde, viabilità di progetto, parcheggi , marciapiedi e rotatoria			543.000 Euro
Efficientamento corridoio ecologico (comprensivo di manutenzione per un periodo di 10 anni)			235.000 Euro
			<u>1.000.000 Euro</u>

3.5. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento

I costi per la realizzazione complessiva dell'intervento sono così stimati

Residenza	Slp = 3.300 mq	1.200 Euro/mq	3.960.000 Euro
Viabilità interna e sottoservizi			300.000 Euro
Sistemazione a verde			150.000 Euro
			<u>4.410.000 Euro</u>

3.6. Spese tecniche complementari

Le spese tecniche professionali relative alla realizzazione degli interventi previsti è quantificabile in via discrezionale e forfetaria relativamente alle seguenti prestazioni :

1. Progetto e direzione dei lavori
2. Coordinamento sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione
3. Denuncia C.A.
4. Collaudo C.A.
5. Accatastamento e spese catastali
6. Certificazione energetica

Il tutto viene quantificato in 380.000 Euro

3.7. Totale costi dell'intervento

I costi necessari alla realizzazione dell'intervento vengono così sintetizzati:

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ²	- 111.717,40	Euro
Contributo commisurato al costo di costruzione	125.551,04	Euro
Standard qualitativo	100.000,00	Euro
Opere di urbanizzazione a carico del proponente	1.000.000,00	Euro
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento	4.410.000,00	Euro
Spese tecniche complementari	380.000,00	Euro
Oneri finanziari e legali	547.000,00	Euro
<i><u>Totale</u></i>	<i><u>6.450.833,64</u></i>	<i><u>Euro</u></i>

² Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono scomputati in quanto le opere di urbanizzazione realizzate dal proponente ne eccedono il costo

Comune di Gornate Olona

Provincia di Varese



Programma Integrato di Intervento

PII di Via Gallizia località Biciccerà

Relazione economica sintetica

Progettisti:

Studio Tecnico Castelli S.A.S.

INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. INTERVENTI PREVISTI.....	4
3. COSTI A CARICO DELL'OPERATORE.....	6
3.1. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	6
3.2. Contributo commisurato al costo di costruzione	6
3.3. Standard qualitativo	7
3.4. Opere di urbanizzazione a carico del proponente	7
3.5. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento	7
3.6. Spese tecniche complementari	7
3.7. Totale costi dell'intervento	8

1. Premessa

Il presente documento è principalmente rivolto a esplicitare il concorso delle risorse economiche e i conseguenti benefici pubblici e privati aggiuntivi a sostegno del Programma Integrato di Intervento.

Come più ampiamente dettagliato nella relazione tecnica il programma integrato di intervento di Via Gallizia in località Bicccera nel Comune di Gornate Olona (VA) è rivolto all'inserimento di un plesso multifunzionale in area già urbanizzata in cui troveranno luogo le seguenti funzioni:

1. Residenziale;
2. Parcheggio pubblico;
3. Parco giochi pubblico;
4. Edificio destinato all'erogazione di servizi pubblici (ambulatorio, centro di socialità, ecc);
5. Area destinata all'efficientamento del corridoio ecologico così come individuato dalla Rete Ecologica Provinciale del PTCP;
6. Area destinata alla funzione agricola.

Il progetto sostanzialmente cercherà di sviluppare e applicare il nuovo concetto di standard qualitativo ambientale e abitativo auspicato dalla Legge sui Programmi Integrati d'Intervento anche con interventi diretti di pubblica utilità.

Da ultimo è necessario premettere che sull'area oggi interessata dal PII era in corso procedura di Sportello Unico per le attività produttive procedura oggi abbandonata a favore del presente PII.

2. Interventi previsti

L'area di PII, come precedentemente illustrato, viene compartimentata in 4 distinte aree funzionali. Tali aree possono essere così sinteticamente elencate e descritte procedendo da nord verso sud:

1. Area destinata a standard pubblico (cessione pubblica) per la realizzazione di parcheggi, la nuova strada di collegamento tra la via Gallizia e la Via Biciccerà prevista dal PRG e di un'area verde dove troverà luogo la realizzazione di un edificio pubblico polifunzionale destinato all'erogazione di servizi (ambulatorio, centro di socialità, ecc.). La superficie complessiva destinata a tale funzione è pari a *2854,8 m²*;
2. Area destinata all' insediamento residenziale in cui troverà luogo la realizzazione di n.18 unità residenziali. La superficie complessiva destinata a tale funzione è pari a *13834,2 m² (14.860 m² superficie asservita al volume Sf)*;
3. Area destinata alla funzione agricola. Area esente da trasformazione urbanistica all'interno della quale potrà trovare attuazione la pratica agricola di tipo imprenditoriale o hobbistico. La superficie complessiva destinata a tale funzione è pari a *2.730 m²*;
4. Area destinata all'attuazione ed efficientamento della rete ecologica. In tale area troveranno luogo azioni di efficientamento delle funzioni ecologiche di transito dell'avifauna e della biocenosi animale. La superficie complessiva destinata a tale funzione è pari a *8.040 m²*;

Il PII individua i seguenti parametri urbanistici:

- | | | |
|--|------|-----------------|
| • indice di superficie copribile | Isc | 35% |
| • indice di permeabilità | Ip | 65% |
| • indice di edificabilità fondiaria | If | 0,60 mc/mq |
| • altezza massima degli edifici | Hmax | 6,50 m |
| • distanza dai confini di proprietà | Dc | m 5,00 |
| • distanza degli edifici dal ciglio stradale | Ds | m 5,00 |
| • distanza tra gli edifici | Df | 10,00 m |
| • indice di superficie privata di parcheggio | lpr | 1 mq ogni 10 mc |
| • Densità arborea a/ arbustiva: | | |

alberi di I grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 3/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di II grandezza: $Da = 3/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 4/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di III grandezza: $Da = 5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
alberi di IV grandezza: $Da = 6/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
arbusti: $Da = 8/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.

In sintesi il PII prevede:

Sp – Superficie permeabile	17.869 mq (min)
Sc - Superficie coperta	7.871,95 mq
V - Volume di progetto	8.916 mc
Slp - Superficie Lorda di Pavimento	3.300 mq
H - massima degli edifici	6,5 m
Superficie asservita alla rete ecologica	8.040 mq
Abitanti teorici insediati ¹	59 (V/200)

¹ Vista la tipologia edilizia insediata per il calcolo degli abitanti teorici insediati si assume un valore pari a 150 mc per abitante

3. Costi a carico dell'operatore

I costi che incidono sull'intera opera sono così sintetizzabili:

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Contributo commisurato al costo di costruzione;
- Standard qualitativo;
- Opere di urbanizzazione a carico del proponente;
- Costi stimati per la realizzazione dell'intervento;
- Spese tecniche complementari
- Oneri finanziari e legali

I costi vengono calcolati in modo parametrico in funzione della Slp e Volume di progetto.

3.1. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono in prima approssimazione così calcolati:

Oneri di urbanizzazione primaria			
Residenza	V = 8916 mc	4,62 Euro/mc	41.191,92 Euro
Oneri di urbanizzazione secondaria			
Residenza	V = 8916 mc	7,91 Euro/mc	70.525,56 Euro
Totale			111.717,48 Euro

3.2. Contributo commisurato al costo di costruzione

Da una prima ipotesi di calcolo del contributo di costruzione si ipotizza la corresponsione di un contributo complessivo pari a 125.551,04 Euro.

3.3. Standard qualitativo

Il proponente verserà a titoloni standard qualitativo la somma forfetaria di 100.000,00 Euro quale partecipazione alle politiche urbanistiche comunali non territoriali.

3.4. Opere di urbanizzazione a carico del proponente

E' prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a carico del proponente per un importo totale delle opere pari ad *Euro 1.000.000* comprendenti la realizzazione di un edificio polivalente, aree verdi, parcheggi, rotatoria, marciapiedi e le opere di efficientamento della rete ecologica.

Le opere e gli importi sono da ritenersi indicativi e verranno concordati con l'amministrazione Comunale prima dell'approvazione del P.I.I.

3.5. Costi stimati per la realizzazione dell'intervento

I costi per la realizzazione complessiva dell'intervento sono così stimati

Residenza	Slp = 3.300 mq	1.200 Euro/mq	3.960.000 Euro
Viabilità interna e sottoservizi			300.000 Euro
Sistemazione a verde			150.000 Euro
			<u>4.410.000 Euro</u>

3.6. Spese tecniche complementari

Le spese tecniche professionali relative alla realizzazione degli interventi previsti è quantificabile in via discrezionale e forfetaria relativamente alle seguenti prestazioni :

1. Progetto e direzione dei lavori
2. Coordinamento sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione
3. Denuncia C.A.
4. Collaudo C.A.
5. Accatastamento e spese catastali
6. Certificazione energetica

Il tutto viene quantificato in 380.000 Euro

3.7. Totale costi dell'intervento

I costi necessari alla realizzazione dell'intervento vengono così sintetizzati:

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ²	- 111.717,40	Euro
Contributo commisurato al costo di costruzione	125.551,04	Euro
Standard qualitativo	100.000,00	Euro
Opere di urbanizzazione a carico del proponente	1.000.000,00	Euro
Costi stimati per la realizzazione dell'intervento	4.410.000,00	Euro
Spese tecniche complementari	380.000,00	Euro
Oneri finanziari e legali	547.000,00	Euro
<i><u>Totale</u></i>	<i><u>6.450.833,64</u></i>	<i><u>Euro</u></i>

² Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono scomputati in quanto le opere di urbanizzazione realizzate dal proponente ne eccedono il costo
