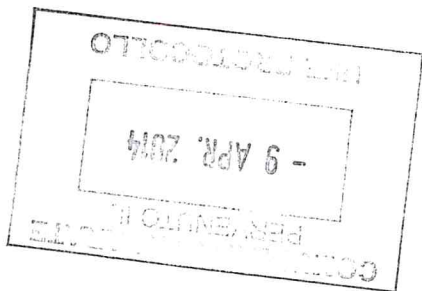


ALLEGATO A

PROGETTISTI: **ALVARO SIZA Architetto** | ROBERTO CREMASCOLI Architetto | FRANCESCO BEIA Architetto

PROPRIETÀ: Centrale Immobiliare S.r.l. | GALLARATE | VA

14.31



RELAZIONE TECNICA

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO VIA POSTPORTA – VIA ROMA, DENOMINATO “CASA CALCATERA, PIANO DI RECUPERO”

STATO ATTUALE, RIFERIMENTI TECNICI ED URBANISTICI

L'area di intervento è localizzata nel centro storico di Gallarate (Va), comune situato all'interno del confine del parco regionale "Parco Lombardo del Ticino", in ambito urbanistico definito "I.C.", zone di iniziativa comunale.

Il lotto oggetto di intervento compreso tra Via Roma e Via Postporta ed è identificato al Catasto Terreni con il mappale 18 e 2762, Foglio 105 ed ha superficie da rilievo pari a mq 3.266,34.

Attualmente l'aerea si presenta libera da costruzioni con accesso diretto da Via Roma. Il terreno è livellato ad una quota prossima al piano stradale di via Roma e si presenta pertanto praticamente pianeggiante a parte il rilevato di macerie nella parte centrale del lotto. Sul perimetro della proprietà sono presenti opere strutturali interrato costituite da diaframmi continui in c.a. e pali a medio diametro.

Il comparto per la sua collocazione centrale, a margine del centro storico cittadino, risulta inserito in una parte di città già adeguatamente urbanizzata.

Il progetto consiste in una variante generale al precedente Piano di recupero, denominato Casa Calcaterra, Piano di Recupero" presentato da Camilla Calcaterra, adottato in data 21.03.2005, approvato il 16.06.2005 e oggetto di convenzione il 21.07.2005. La variante è motivata dalle mutate condizioni dell'area, il cui assetto complessivo è stato modificato a seguito della demolizione e del venir meno dei preesistenti volumi edilizi.

Al Piano di recupero sono riferibili le seguenti pratiche edilizie:
- *Permesso di Costruire n° 20/2007 intestato alla Centrale Immobiliare srl approvato in data 16 marzo 2007.*
- *Dichiarazione di inizio di Attività in data 29.12.2008, con varianti ex art. 42 L.R. 12/2005, relative solo al piano interrato.*

- *Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica presentata in data 15 dicembre 2008, approvata in data 08 maggio 2009.*

La soluzione proposta è stata oggetto di ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA in data 10 aprile 2013.

L'intervento ha come punto di riflessione la situazione dei luoghi: le nuove scelte progettuali ed architettoniche hanno preso atto delle tipologie edilizie presenti prima delle demolizioni ed in particolare la trasformazione delle stesse nel corso dei secoli precedenti.

L' Autorizzazione Paesaggistica relativa alla trasformazione del comparto è stata rilasciata in data 9 luglio 2013 con n.123.

Per la stesura degli elaborati grafici di variante è stato eseguito un nuovo rilievo celerimetrico dell'area che ha evidenziato un leggero scostamento dal precedente. Le differenze sono da ricondurre alle difficoltà di misurazione, per il primo rilievo, dei lati del perimetro occupati dai fabbricati esistenti oggi demoliti.

Nota: i principali riferimenti relativi all'evoluzione dell'assetto urbanistico ed insediativo della parte di città, le caratteristiche tipologiche e descrizione delle strutture edilizie, sono illustrati negli specifici paragrafi della relazione allegata alla "Istanza di autorizzazione paesaggistica", di cui di seguito viene riportata una sintesi:

VICENDE STORICHE ED ANALISI

VICENDE STORICHE E ANALISI

Sulla base della seguente cartografia storica:

Carta Maria Teresa d'Austria | CATASTO TERESIANO 1722
Carta Cessato Catasto Austriaco 1858-59
CATASTO CESSATO 1857-1905,

è stata analizzata la "maglia" delle trasformazioni del tessuto urbano ripercorrendo le vicende storiche degli eventi urbanistici.

La continuità dei caratteri tipologici è il principio evolutivo che caratterizza le trasformazioni del tessuto storico a Gallarate e dell'intero isolato, oggetto di studio (non solo il lotto che è tema di progettazione, ma tutta l'area circostante).

... "Ci si riferisce alla cartografia di Maria Teresa d'Austria (1722-1723) dalla quale, tra molteplici contributi si evincono alcuni fatti urbani prioritari e condizionanti la progettazione, la forma ellittica della città perimetrata dalla cintura d'acqua concepita quale struttura difensiva, la struttura del sistema viario, le direttrici della geometria agraria che disegna la forma degli isolati, ecc.

Il lotto in questione evidenzia, sul lato Nord, il parallelismo con il percorso fluviale, mentre sui rimanenti lati appare congruente con l'ortogonalità della geometria agraria. ...
(Estratto della Commissione del Paesaggio 03.07.2012)

Partendo dal Catasto Cessato ottocentesco (perché gli elementi grafici del Catasto Teresiano, definiscono l'evoluzione della "maglia urbana" sono gli **edifici**, le **corti** e i **muri di proprietà**. Gli edifici, a **corpo unico** o "isolato" (VILLA), a **corpo allungato** o a "pettine" (LOTTO GOTICO), a **corte**.
Le corti, a **cortile** o a sequenza di **orti**.
I muri di proprietà, che definiscono non solo i limiti, ma una sorta di **traccia archeologica**.

... "La carta del Cessato Catasto Austriaco (1858-1859), riporta con precisione il divenire delle tipologie e dei tessuti. Dal tessuto a pettine o in profondità, si passa al tessuto a corte, che diventerà la tipologia prevalente e costruirà l'immagine della città." ...
(Estratto della Commissione del Paesaggio 03.07.2012)

Nelle carte ottocentesche si nota in modo chiaro la distinzione tra le tipologie: gotiche (lunghe e strette), le ville (corpi autonomi) e gli edifici a corte (spesso le corti sono un raggruppamento di orti).
La città si trasforma nell'ottocento dando origine a nuove tipologie compatte. Sul fronte stradale, sorgono tipologie a *pettine*, a *palazzo*, su più piani.
Nel novecento e fino all'attualità, gli interventi edilizi sono di volumetria più consistente, risultato delle esigenze funzionali facenti parte del processo di trasformazione urbana.
Nella cartografia storica è evidente la sequenza dei tessuti urbani, che da metà dell'ottocento hanno subito il processo di trasformazione e di continuità fino all'attualità.

SOPRALLUOGO

*... "Il lotto oggetto dell'intervento si inserisce in un isolato omogeneo interamente a corte che ospita, tra l'altro, Palazzo Rosnati, opera settecentesca dell'Arch. Giuseppe Antonio Bianchi, autore anche del palazzo Estense di Varese.
L'impianto è oggi formato da una corte-giardino e da una seconda corte stretta aperta su piazza Garibaldi. Originariamente questa era chiusa e separata dalla piazza da una bassa cortina demolita nel tempo. Palazzo Rosnati è un cardine del sistema monumentale e un segno dialettico all'interno dell'isolato.
L'isolato in questione si completa sotto il profilo tipologico nella continuità delle corti sino in via Mazzini oltre via Postporta." ...*
(Estratto della Commissione del Paesaggio 03.07.2012) ...

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE PRINCIPALI DELL'INTERVENTO

TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Il nuovo intervento parte dal presupposto di ricostruire una parte di città, storica. I mezzi a nostra disposizione sono:

- analisi del contesto urbano (attuale e storico) (via Postporta=ASSE STORICO via Roma=PERCORSO ANTICO FLUVIALE)
- ridisegno di una parte della città (ricognizione)
- comprensione delle volumetrie (approssimazione)
- programma funzionale (perché non esiste architettura senza un programma)
- percorsi cittadini (pubblico | privato)

— "...L'isolato in questione si completa sotto il profilo tipologico nella continuità delle corti sino in via Mazzini oltre via Postporta..."

Considerando l'omogeneità del tessuto cittadino:
il lotto vive e "respira" 2 identità distinte, la villa (1) | le corti (2) e vive l'esperienza traumatica di una demolizione e i muri ciechi sono memoria di ciò.

In questa situazione (vuoto urbano) lavorare in adiacenza con il costruito, è la soluzione più logica, ma anche la più "invadente".
La proposta del nuovo progetto contempla parzialmente un "lavoro in adiacenza", utilizzando il costruito come corpo in aiuto a raggiungere lo scopo.
La realtà urbana verso via Roma ricorda ancora i corpi autonomi a villa (a corpo unico). Mentre su via Postporta (dal centro città) descrive la continuità delle sue corti | e cortili.

L'inserimento di due nuovi corpi edilizi ridisegna la parte di città, organizzando il vuoto urbano grazie alla sequenza di "pieni" e "vuoti", una sequenza di corti e cortili:

entrando da via Postporta (corte lunga PUBBLICA), il percorso conduce ad una corte a patio ad accesso riservato (corte PRIVATA) e finalmente raggiunge l'edificato autonomo (o più autonomo VILLA) su via Roma (MAGNIFICENZA).

Il risultato è quello di un **borgo**, in chiave contemporanea, *ma in maniera quasi anacronistica, quella di lavorare in adiacenza* (toccare, ma non toccare ATTACCO|STACCO), ricorda un poco gli edifici del broletto, o del Coppede milanesi, *scoprire la città a poco a poco*.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE EDILIZIE IN PROGETTO

DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE EDILIZIE

La quota di imposta dei fabbricati corrisponde alla quota 0.00 "origine altimetrica" della tavola di rilievo ed è misurata lungo il "vicolo delle vedove", prolungamento a fondo cieco di via Postorta, a confine sud della proprietà verso il centro storico. Questa quota consente di raccordare agevolmente i piani stradali di riferimento per il comparto, compensando i modesti dislivelli esistenti.

L'intervento prevede essenzialmente l'inserimento di tre corpi edilizi, due di 4 piani fuori terra, uno di 2 piani fuori terra, e due piani di interrato comune.

Entrando nel lotto da via Postorta si trova la prima corte di accesso, attraversata dal percorso pedonale asservito ad uso pubblico. Questa corte è ricavata tra l'edificio esistente e il nuovo (4 piani fuori terra), posizionato parallelamente all'esistente come prolungamento di via Postorta all'interno del lotto.

La distanza tra l'edificio esistente e il nuovo corpo edilizio è di circa 13 mt, mentre la profondità del corpo di fabbrica è di 15 mt. La lunghezza del nuovo edificio è di quasi 50 mt. La corte si chiude con un corpo di 2 piani fuori terra (attestato verso l'edificio esistente, sulla parete a fondo cieco), in asse su via Postorta.

Verrà creata così la prima corte di dimensioni (32x14)mt.

..

Entrando nel lotto da via Roma, è previsto un giardino privato che crea un filtro tra la strada e l'inserimento di un corpo edilizio (23x17)mt, di 4 piani fuori terra.

La distanza tra i due nuovi edifici (di 4 piani fuori terra) è di circa 10 mt.

Verrà creata così la seconda corte (USO PRIVATO) di dimensioni (43x10)mt.

L'ingresso e uscita all'interrato si effettua tramite rampa carrabile su via Roma, mentre l'accesso pubblico (ascensore e scale) si apre verso via Postorta, sulla nuova testata di prolungamento della via.

Il percorso pedonale asservito a uso pubblico si sviluppa lungo il lato sud e ovest della proprietà collegando via Postorta a via Roma e sarà distinto dagli spazi privati tramite muretti e cancelli di recinzione.

DESTINAZIONE D'USO E PROGRAMMA FUNZIONALE

Nei due edifici con 4 piani fuori terra sono previste complessive 19 unità a destinazione prevalentemente residenziale. A piano terra e a piano primo del fabbricato denominato "edificio 2" sono presenti due unità con funzione ufficio/terziario. Nel corpo di 2 piani fuori terra, è prevista una sola unità e la destinazione d'uso è di carattere residenziale.

I piani interrati sono destinati ad autorimesse e zone tecniche (cantine).

Il primo piano interrato è studiato anche per l'utilizzo parziale ad uso pubblico: infatti gli edifici hanno collegamento verticale indipendente, esistendo un collegamento verticale (scala e ascensore) preparato per l'uso pubblico (via Postorta).

I posti auto di uso pubblico a primo piano interrato sono n.20.

ASSETTO PLANIMETRICO, CARATTERISTICHE GEOMETRICHE

L'assetto planimetrico in progetto è definito da corpi di fabbrica collocati all'interno dell'area in proprietà che risulta quasi totalmente delimitata da muri di recinzione e strutture murarie parzialmente cieche.

Di seguito vengono descritti i principali riferimenti dimensionali relativi alle distanze dai confini e alle distanze fra i fabbricati:

- Distanze dai confini: involucro murario perimetrale esterno degli edifici e superficie coperta da questi delimitata, distanza dai confini di proprietà m. 5,00.
Le superfici coperte e relative distanze sono verificate secondo quanto prescritto dal D. Lgs. 118/2005 e dalle normative regionali vigenti.
- Edifici in aderenza: è prevista per porzioni di muri perimetrali portanti ciechi in cui erano presenti corpi di fabbrica, parimenti in aderenza, del preesistente complesso edificato.

- Corpi di fabbrica interrati: costruzioni interrate ad uso parcheggio e deposito, in aderenza alle paratie e palificate sotterranee preesistenti, lungo i lati sud/est/ovest dell'area di intervento.
- Volumi tecnici, corpi di fabbrica ad uso tecnico privi di finestre: distanza media da muri perimetrali di recinzione pari a m. 2.50. e m. 2.00 da muri ciechi di edifici preesistenti in aderenza (lato est).
- Fronti finestrate: edifici in progetto, da pareti finestrate di edifici adiacenti preesistenti, distanza minima pari a m. 13.00 (lato sud dell'area di intervento).
- Edifici in progetto sulla stessa proprietà distanza minima fra i loggiati pari a m. 10,00 e fra fronti finestrate m. 14,00.
- Fronti finestrate su strada pubblica (Vicolo delle vedove): edifici in progetto da pareti finestrate di edifici adiacenti esistenti distanza pari a m. 3.80 limitatamente a un tratto di estensione lineare di m. 6.00 (il preesistente corpo di fabbrica prevedeva una distanza minima di m. 3.25 con estensione lineare continua lungo "Vicolo delle vedove" pari a m. 20.40).
- Trattamento a verde pareti perimetrali esistenti:
 - porzioni di muri di recinzione a confine di proprietà: rivestimento con verde tappezzante e rampicanti tipo Hedera;
 - muri ciechi di edifici a confine interessati da preesistente edificazione in aderenza: rivestimento con verde tappezzante e rampicanti tipo Hedera su struttura metallica staccata tramite gli elementi di fissaggio dalle murature esistenti e da una maglia ortogonale in tondo/filo metallico.

DESCRIZIONE DEI MATERIALI COSTRUTTIVI

Il rivestimento esterno (compreso muri e muretti, e sedute) è previsto in lastre di TRAVERTINO.

I parapetti dei balconi saranno in parte pieni con rivestimento in travertino e in parte metallici, in acciaio e rete metallica, creando così un *delicato segno di trasparenza*.

Gli infissi saranno anch'essi metallici, in alluminio, di tipologia "SLIM".

Le coperture sono previste "a giardino", tranne la parte destinata ai pannelli fotovoltaici, collocati sulla copertura (non visibili), di tipologia non inclinata ad alto rendimento: occuperanno circa 120 mq.

DESCRIZIONE DEI PERCORSI ESTERNI, MATERIALI, GIARDINI

La proposta prevede due tipi di percorso pedonale:

PUBBLICO attraverso il percorso tra via Postorta e via Roma (e viceversa): percorrendo la prima corte fino al muro di fondo, contornando il nuovo edificio e in direzione di via Roma (e viceversa).

PRIVATO attraverso la galleria coperta da via Postorta, accedendo alla seconda corte (PRIVATA), percorrendo la corte fino a via Roma (e viceversa).
I percorsi pedonali saranno in *battuto stabilizzato pigmentato*.

Nelle zone a verde saranno messe a dimora le seguenti essenze:

liquidambar | *cornus rubra* | *magnolia grandiflora* | *cupressus sempervirens*

liriodendrum tulipifera | *betula nigra*

Hedera (muri di proprietà) | *tappeto sedum* (coperture "a giardino")

DATI DI PROGETTO:

Superficie lotto proprietà (Sl):

mq 3.266,34

La destinazione d'uso degli edifici ammessa è così definita:

- al piano terra: **UR, UC** (limitatamente alle funzioni di cui al punto 3.1 Esercizi di vicinato e al punto 3.2.1 Medie strutture sino a 600 mq di Sv); **UT**;
- al primo piano: **UR, UC** (solo se collegate funzionalmente con spazi sottostanti in cui si esercita l'attività principale); **UT**;
- ai rimanenti piani **UR**

Slp progetto per destinazione d'uso:

per calcolo Slp si fa riferimento alla Circolare applicativa d.g.r. 8935 del 7.08.2008; l.r. 26/95 e d.lgs 115/2008; disciplina edilizia e urbanistica locale

vigente
residenziale mq 2.394,23
commerciale/terziaria mq 375,28
Totale mq 2.769,51 < mq 2.999,29

Standard di progetto:

per calcolo standard si fa riferimento all'art.4 p.to 6 del piano delle regole del PGT vigente

residenziale: mq 2.394,23/50 ab. x mq 26,5 = mq 1.268,94
terziario: 1mq/mq
mq 375,28
totale mq 1.644,22

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di progetto:

1.404,38 mq per n.20 posti auto+percorsi auto+percorsi verticali pedoni+percorso pedonale a PT
893,05 mq monetizzati con Pdr approvato con delibera di C.C. n.47 del 16 giugno 2005 e da Pdc

Totale 2.297,43 mq

Altezze fabbricati: numero 4 piani fuori terra; sarà possibile variare la quota di imposta dei fabbricati in sede di richiesta di Permesso di Costruire o di titolo equivalente nella misura di +/- 30 cm.

Oneri di urbanizzazione:

Oneri di urbanizzazione primaria

residenziale mq 2.394,23 x € 21,00 = € 50.278,83
commerciale/terziario mq 375,28 x € 66,50 = € 24.956,12
totale = € 75.234,95

Oneri di urbanizzazione secondaria

residenziale mq 2.394,23 x € 42,50 = € 101.754,77
commerciale/terziario mq 375,28 x € 31,50 = € 11.821,32
totale = € 113.576,09

DATI Pdr approvato con delibera di C.C. n.47 del 16 giugno 2005 e da Pdc:

Sip progetto per destinazione d'uso:

residenziale	mq 2.496,93 (pari a mc 7.490,79/3h)
commerciale/terziario	mq 502,36
Totale	mq 2.999,29

Standard di progetto:

residenziale:	mq 1.984,85
commerciale:	mq 250,69
terziario:	mq 251,67
totale	mq 2.487,21

Standard da monetizzare: mq 894.00 (monetizzati con versamento di € 101.692.00 del 20.07.2005)

Altezze fabbricati: numero 4 piani fuori terra e come da elaborati grafici di progetto

Oneri e costo costruzione: con riferimento al Permesso di Costruire n.20/2007 del 16 marzo 2007:

Costo di costruzione (rate versate): € 25.029,43 versamento del 10.04.2008

Oneri di urbanizzazione (rate versate): € 47.509,64 versamento del 23.05.2007
€ 14.396,86 versamento del 14.03.2008
€ 29.727,65 versamento del 14.10.2009

Totale oneri urb. € 91.634,15

ELENCO ELABORATI
Di seguito si riporta l'elenco della documentazione che costituisce il Piano attuativo:

- Tav 01 Inquadramento territoriale e Vincoli Urbanistici
- Tav 02 Rilievo fotografico stato di fatto
- Tav 03 Stralci cartografia storica – Estratto Catastale Attuale
- Tav 04 Estratti PUGGS scala 1:2000
- Tav 05 Stralci PRG - PGT vigente - variante PGT
- Tav 06 Rilievo planimetrico Lotto – PROGETTO: Planimetria 1.200
- Tav 07 PROGETTO: Planimetria Generale e Profili 1:500
- Tav 08 PROGETTO: P.interrato -2, P.interrato -1, P.Terra 1:100
- Tav 09 PROGETTO: Piano 1, Piano 2, Piano 3 1:100
- Tav 10 PROGETTO: Edificio 1 – Prospetti, Edificio 2 – Prospetti 1:100
- Tav 11 PROGETTO: Edificio 1 – Sezioni, Edificio 2 – Sezioni 1:100
- Tav 12 PROGETTO: Fotoinserimenti 1 e 2
- Tav 13 PROGETTO: Fotoinserimenti 3 e 4
- Tav 14 PROGETTO: Fotoinserimenti 5 e 6
- Tav 15 PROGETTO: Fotoinserimenti 7, 8, 9
- Tav 16 PROGETTO: Particolari costruttivi
- Tav 17 CONFRONTO: Progetto - Piano Approvato P. interrato -2, P.interrato-1, P.Terra 1: 200
- Tav 18 CONFRONTO: Progetto - Piano Approvato Piano 1, Piano 2, Piano 3 1:200
- Tav 19 CONFRONTO: Progetto - Piano Approvato Piano Copertura 1:200
- Tav 20 CONFRONTO: Progetto - Piano Approvato Sezioni 1:200
- Tav 21 PROGETTO: Conteggi Urbanistici P.interrato-2, P. interrato-1, P. Terra 1:200
- Tav 22 PROGETTO: Conteggi Urbanistici Piano 1, Piano 2, Piano 3 1:200
- Tav 23 PROGETTO: Piano -1 Parcheggio asservito ad uso pubblico P.Terra passaggio pedonale asservito ad uso pubblico 1:200
- Tav 24 PROGETTO: Conteggio superfici asservite ad uso pubblico 1:200
- All. A Relazione tecnica
- All B Bozza di convenzione
- All C Computo autorimessa
- All D Computo percorso pedonale a PT

GALLARATE 04.04.2014

GALLARATE (VA) – PIANO DI RECUPERO DI VIA ROMA, VIA POSTPORTA, VARIANTE "Casa Calcaterra, piano di Recupe



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI VARESE
Francesco Maria Beia, 1516

CENTRALE IMMOBILIARE S.R.L.
Via A. da Brescia, 2
21013 GALLARATE (VA)
Partita IVA 048222040962