

2018

RELAZIONE : Istruttoria  
PIANO ATTUATIVO  
INDUSTRIALE VIA  
CASTELLAZZO / VIA  
MEUCCI



## 1. Premessa

**Estremi di presentazione:** Prot: 3231 del 21 marzo 2018 3836 del 11 Aprile 2017 e **9416 del 19 ottobre 2018**

**Proponente:** TOP CENTER XX SETTEMBRE S.R.L. , Via XXIX Maggio N. 18 Legnano (MI)

**Progettista:** Studio Tecnico BIANCHI Professionisti Associati , via Giovanni XXIII 65 Pregnana Milanese

La documentazione prodotta sin da marzo 2018 ha consentito di attivare la fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di attuazione dell'intervento sia rispetto alla coerenza urbanistica dell'area interessata dall'intervento, sia per l'applicazione degli indici e la definizione delle aree per servizi e degli interventi di urbanizzazione da realizzare, La documentazione finale, consegnata **19 ottobre 2018 al protocollo n. 9416** , è il risultato di varie verifiche e integrazioni secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e dell'ufficio tecnico.

### DOCUMENTAZIONE PRESENTATA:

Relazione Illustrativa - Prot: 9146 ottobre 2018  
 Computo Metrico Estimativo Prot: 9146 ottobre 2018  
 Convenzione Prot: Prot: 9146 ottobre 2018  
 Documentazione proprietà Prot: 9146 ottobre 2018  
 Tav. 1 Rilievo stato di fatto Prot: 9146 ottobre 2018  
 Tav. 2 Planivolumetrico Prot: 9146 ottobre 2018  
 Tav. 3 Viabilità/ Servizi Prot: Prot: 9146 ottobre 2018  
 Tav. 4 Tipologia costruttiva Prot: Prot: 9146 ottobre 2018

## 2. Identificazione proprietà, soggetti proponenti .

L'ambito di intervento del piano attuativo, da PGT approvato con deliberazione n. 47 del 12 dicembre 2016 , ha una estensione pari ad una superficie territoriale rilevata di mq. 5.883,31 (vedi tavola n. tav 1).

Catastalmente la proprietà è unica di TOP CENTER XX SETTEMBRE S.R.L PI 11764880156 e i mappali interessati al foglio 1 sono:

MAP.	Mq
364	1486
366	377
368	1813
369	1731
372	377

Per una superficie catastale di mq. 5784 .

Costituiscono allegati al piano di Attuativo dichiarazione del titolo di proprietà e relative visure catastali.

La tavola n.1 raffronta l'estratto di mappa catastale con la misurazione e la dimostrazione delle aree comprese nel perimetro del piano, identificando la proprietà coinvolta, e da rilievo la superficie complessiva risulta essere 5.883,31.

### 3. Descrizione dell'area

L'area oggetto di piano attuativo è posta in zona a prevalenza industriale a nord del territorio comunale a confine con il comune di Vanzago, la strada provinciale 172, la via Meucci e quello che rimane del nucleo storico "Cascina Orombella".

### 4. Destinazione urbanistica di PGT

Il Comune di Pregnana Milanese dispone di PGT approvato con delibera di C.C. n.47 del 12/12/2016. L'area interessata dal piano è definita come area Industriale "D tessuto urbano consolidato produttivo" soggetta a Piano Attuativo e le norme di riferimento sono:

#### **Piano delle Regole : Norme Tecniche di Attuazione**

Gli indici ammessi per le zone industriali soggette a piano attuativo (art. 16) sono:

- Ut : 0,8 mq/mq
- Rc : 60%
- H: m 15,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici
- Dc: m 5,00.

La quantità di aree da cedere e la dotazione di standard sono normate dal **Piano dei Servizi - Norme Tecniche di Attuazione**

Art. 11 Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa

- 20% della SLP;

Art. 12 Dotazione di aree per parcheggio pubblico

- n° 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per la destinazione produttiva (gruppo funzionale Gf 2 del Piano delle regole);

### 5. Verifica urbanistica della piano attuativo industriale e Coerenza con il Documento di Piano, il Piano delle regole e Piano dei Servizi del PGT-MONETIZZAZIONE

Il Piano di Attuativo così come presentato è conforme alla variante al PGT approvata con deliberazione del Consiglio Comunale 12/12/2016 n. 47 e pubblicata sul BURL n. 7 il 15 febbraio 2017.

**Gli standards dovuti sono calcolati sulla superficie lorda massima convenzionata pari a mq. 3.400.**

Il lottizzante ha chiesto di avvalersi della facoltà data dagli artt.46 comma a) della LR 12/2005 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole inerente la "*Monetizzazione delle aree per servizi pubblici*".

Il piano prevede la monetizzazione in luogo della cessione di parte delle aree per servizi al valore di €/mq 102,00 (€102x mq. 267,8= 27.242,16); tale importo è stabilito sulla base di stima (prot. n 3606 del 16/04/2015 agli atti dell'ufficio) redatta dall'Agenzia del Territorio.

Monetizzazione di n. 2 parcheggi non realizzati rispetto alla quota di parcheggi da realizzare a scomputo oneri sull'area in cessione stimati sempre al valore di €/mq 102,00 ( € 102,00x25mq=2.550)

L'Amministrazione ha valutato fattibile la richiesta di monetizzazione degli standard in quanto:

- nelle vicinanze non vi è alcuna infrastruttura pubblica che giustifichi la cessione di aree a standard e la realizzazione di un numero di parcheggi pubblici o di altro servizio di pubblica utilità di dimensioni come richieste dal piano dei servizi.
- Il numero di parcheggi pubblici esistenti nelle vicinanze e la realizzazione di quelli dovuti all'attuazione del piano sono in numero sufficiente per le esigenze pubbliche
- il piano prevede la realizzazione di un numero sufficiente di parcheggi privati interni che non richiedono ulteriori parcheggi pubblici esterni.

Naturalmente se la destinazione funzionale dovesse essere modificata, come prevede l'art. 4 delle NTA del Piano delle Regole, in sede di richiesta di permesso di costruzione/DIA le verifiche del numero di parcheggi e del fabbisogno di standard richiesti andranno aggiornate alla nuova destinazione funzionale (vd. Art. 4.5.2 delle NTA del Piano delle Regole).

Parametri		PARAMETRI PGT	PARAMETRI PGT applicati alla SLP convenzionata	CONVENZIONE	Note
Superficie territoriale (st)	mq	5.883,31	5.883,31	5.883,31	<b>Verificato</b>
Superficie fondiaria (sf)	mq	5.177,31	5.203,31	5.470,39	<b>Verificato</b>
Rapporto di copertura max (60% Sf)	mq	3.106,39	3.121,99	3.282,23	<b>Verificato</b>
Superficie lorda di pavimento max (St*ut)	mq	4.706,65	3.400,00	3.400,00	<b>Verificato</b>
Aree Drenanti min (st*10%)	mq	588,33	588,33		<b>Verificato</b>
Area a standard in cessione min (20% slp)	mq	706,00	680,00	412,92	
MONETIZZAZIONE AREA STANDARD				267,08	Applicazione monetizzazione art. 14 NTA Piano delle Regole
Numero Parcheggi pubblici slp/200mq (un posto auto ogni 200mq di slp)	n	17,65	17,00	15,00	Applicazione monetizzazione art. 14 NTA Piano delle Regole (-2 parcheggi pari a una superficie di 25mq)
Parcheggi privati 1/6 slp	mq	588,33	566,65	566,65	<b>Verificato</b>
H massima	mt	15,00	7,60	7,60	<b>Verificato</b>
destinazione funzionale		GF2	GF2	GF2	<b>Verificato</b>

La proposta monetizzazione non varia il piano delle regole e il piano dei servizi e non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano di Governo del Territorio; nel progetto attuativo, infatti, lo schema planivolumetrico complessivo è inalterato, così come la distribuzione del lotto con la tipologia e la destinazione funzionale prevista; non risulta modificata la distribuzione delle aree per servizi pubblici né la loro funzionalità complessiva.

Il progetto di piano attuativo, pertanto, è conforme ai contenuti e agli obiettivi del Documento di Piano approvato con deliberazione Consiglio Comunale 12/12/2016 n. 47 e pubblicata sul BURL n. 7 il 15 febbraio 2017.

Il presente piano planivolumetrico è vincolante per quanto concerne (la volumetria, la destinazione d'uso ecc.) e per quanto previsto in convenzione. Rimane inteso che la verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi (comprese eventuali modifiche apportate) e della destinazione funzionale dovranno essere rispettati al momento della presentazione dei Permessi di costruire / DIA.

## **6. Coerenza del piano attuativo industriale con i vincoli sovra comunali (DA02), carta condivisa del paesaggio (DA09), carta della sensibilità paesistica dei luoghi (DP03) e componente geologica, idrogeologica e sismica.**

Ai sensi dell'art. 8.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT viene verificata la coerenza con gli elaborati :

- **CARTA DEI VINCOLI SOVRA COMUNALI**

Il progetto di piano attuativo è coerente con quanto previsto dalla Tav. DA02 del PGT per maggiori dettagli si rimanda al successivo art. 7.

- **CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO**

La tavola DA09 del PGT riporta i caratteri culturali e naturali del paesaggio anche nella percezione sociale, nei loro significati simbolici e di immaginario collettivo, e ne effettua una lettura di mutamenti nel tempo.

La valutazione degli elementi e dei caratteri del paesaggio viene effettuata in termini di rilevanza e integrità. Il giudizio di integrità valuta una condizione del territorio riferibile alle permanenze, una chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell'uomo e come coerenza linguistica e organicità spaziale di queste ultime.

L'area oggetto del piano attuativo non è evidenziato nella carta condivisa del paesaggio come area rilevante. Il progetto prevede una fascia da destinare a verde a protezione del nucleo storico definito Orombella.

- **LA CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI (DP03)**

La tavola DP03 del PGT, redatta quale sintesi di quanto riportato nella carta condivisa del paesaggio, suddivide il territorio comunale in cinque ambiti omogenei di sensibilità/vulnerabilità paesistica (molto bassa, bassa, media, alta, molto alta).

L'area soggetta a piano attuativo è inserita in classe 4 (sensibilità elevata) in quanto benché appartenente al tessuto industriale di recente costruzione è in prossimità a ambiti di sensibilità molto alta e che in qualche modo concorrono a definire l'immagine della città.

- **COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

L'area oggetto di piano attuativo :

- non soggetta a vincoli vulnerabili dal punto di vista idraulico e idrogeologico (**Tavola 7 Sintesi degli elementi conoscitivi**).
- è inserita in classe 2a con modeste limitazioni di fattibilità (ai sensi del DGR 8/7374/08) e la progettazione degli edifici dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008, definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello. (**Tavola 8a, fattibilità geologica**)
- **REGOLAMENTO REGIONALE DI INVARIANZA IDRAULICA N. 7/2017**

Regione Lombardia ha approvato In data 23.11.2017 il Regolamento con il quale vengono inoltre individuate espressamente le modalità di integrazione tra pianificazione urbanistica comunale e

previsioni del piano d'ambito, al fine del conseguimento degli obiettivi di invarianza idraulica e idrologica.

Detto Regolamento viene applicato su tutto il territorio regionale, obbligatoriamente dal 28 maggio 2018, in modo differenziato a seconda della criticità dell'area in cui si ricade e si occupa della gestione delle acque meteoriche non contaminate, al fine di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo così l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi.

Gli interventi previsti nel presente piano attuativo dovranno rispettare il suddetto regolamento con particolare riferimento agli interventi relativi alle opere di urbanizzazione (quali ad esempio le infrastrutture stradali e loro pertinenze, i parcheggi, etc.).

## 7. Inquadramento territoriale di area vasta

Con la pubblicazione sulla GU del 17/02/10 assume piena efficacia il Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio Regionale il 19/01/2010 con aggiornamento del documento di piano nel 2016.

Per quanto attinente la proposta di Piano di Attuativo oggetto della presente relazione non si hanno dirette ripercussioni.

Allo stato attuale, il documento che organicamente rappresenta le prospettive di evoluzione del territorio metropolitano, riportandone orientamenti programmatici e indirizzi di sviluppo, è rappresentato dal nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato il 17 dicembre 2013 con Delibera di Consiglio n.93.

Nello specifico, le indicazioni del PTCP non presentano particolari contenuti direttamente riferibili alle aree interessate dal Piano di Attuativo.

Nello specifico, le indicazioni del PTCP non presentano particolari contenuti direttamente riferibili all'area interessata dal Piano.

### Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano vigente

L'area

- è interessata da previsioni del "Sistema insediativo - infrastrutturale" (tav. 1 sez. 5 ) riguardante la strada provinciale S. P 172 Baggio Nerviano attualmente realizzata ;
- L'art. 19 comma 4 delle NTA del PTCP rimanda al documento di Piano del PGT la valutazione del sistema rurale-paesistico-ambientale, l'area oggetto del PL non è un area rilevante per quanto riguarda gli Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica (tav. 2 sez. 5);
- non rientra tra le Aree e ambiti di degrado e compromissione paesaggistica o a rischio di degrado (Tav. 3- art. 35 delle N.T.A.);
- non è lambita da "Zone extraurbane con presupposti per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico" (Corridoi ecologici) e da un Ganglio Secondario per quanto riguarda la "Rete Ecologica" (Tav. 4);
- non è interessata nelle previsioni di Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio [DLgs. 42/04- (tav. 5);
- non rientra tra gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - Tav. 6
- rientra nell' Ambito di ricarica prevalente della falda Tav. 7 Difesa del suolo-
- non è interessata dalla - Rete ciclabile provinciale, tav. 8
- non è interessata al piano stralcio per l'assetto idrogeologico PAI .

### Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano:

L'area è esterna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

### **8. I servizi esistenti e previsti dal piano attuativo .**

L'area risulta essere servita dalla SP 172 e dalla via Meucci e dal parcheggio del complesso pubblico realizzato dal complesso industriale ex PL4 , l'organizzazione spaziale dell'insediamento prevede pertanto di parcheggi a nord del comparto e paralleli al tratto nord di via Meucci, quindi realizzazione dei soli servizi considerati essenziali per sostenere la destinazione prevalentemente industriale.

### **9. Studio di impatto ambientale**

La proposta di piano non essendo in variante al DOCUMENTO DI PIANO, al PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI del PGT non necessita di valutazione ambientale e di approfondimento degli effetti sul sistema ambientale derivanti dall'insediamento previsto (art. 4 comma 1 LR 12/2005), infatti tale piano attuativo:

- non costituisce variante al PTCP e quindi questo porta all'esclusione del campo di applicazione della Direttiva 2001/42/CE;
- non costituisce quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;
- non produce effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;

### **10. Progetto delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione previste sono: parcheggi pubblici, rete fognaria, rete di smaltimento delle acque meteoriche e della rete di raccolta delle acque stradali, rete elettrica e cabina di distribuzione, rete idrica, rete telefonica , illuminazione pubblica.

Per le opere gestiti da enti pubblici sono stati chieste i preventivi ai gestori e le opere saranno da quest'ultimi realizzati. L'estensione del gasdotto è a carico del lottizzante.

Relativamente alle caratteristiche costruttive dei parcheggi sono in conglomerato bituminoso (tout venant, binder e tappeto di usura) su massicciata di fondazione in ghiaia.

I parcheggi sono dotati di impianto di illuminazione e della necessaria segnaletica orizzontale e verticale; per le specifiche tecniche delle reti di progetto si rimanda agli elaborati grafici ed alla relazione.

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

Al fine di ottenere un miglior assetto urbanistico del progetto e una maggiore efficacia dell'intervento, sono previste alcune opere di urbanizzazione, in maniera concordata tra il lottizzante e il Comune , su area di proprietà pubblica già adibita a standard (mapp. 315 foglio 1) adiacente al comparto edilizio oggetto dell'intervento. Si da atto che l'esecuzione delle opere in argomento è a totale carico del soggetto attuatore.

### **11. Stima delle opere di urbanizzazione a scomputo (vedi analisi prezzi, computi metrici e tabella riepilogativa)**

Le analisi prezzi ed i computi delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo sono stati stimati sulla base del "Prezziario delle Opere pubbliche del comune di Milano 2017 " e in caso di voci non riportate sul predetto prezziario dal listino della CCAA 4/2017 . Nella documentazione sono presenti i preventivi dei gestori delle reti per la loro estensione.

La realizzazione degli interventi è subordinata all’ottenimento del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo. Sono consentite variazioni ai progetti, rispetto a quanto rappresentato nelle tavole di progetto, previo accordo tra l’operatore e l’Amministrazione Comunale e, previa verifica e valutazione del costo delle opere e dell’eventuale conguaglio. La presa in carico delle opere pubbliche da parte della A.C. sarà effettuata a seguito di collaudo definitivo sottoscritto dalle parti. Il collaudo definitivo e la relativa consegna possono avvenire per stralci funzionali.

**Tabella di comparazione costo opere di urbanizzazione**

Descrizione opere	importo	sconto	totale
<b>opere di urbanizzazione realizzate dai lottizzanti - parcheggi</b>	87.887,53	10%	€ 79.098,78
<b>estensione acquedotto a cura di cap holding</b>			€ 22.595,80
<b>estensione rete fognaria preventivo cap holding</b>			€ 56.215,14
<b>impianto illuminazione</b>			€ 2.684,00
<b>Totale opere a scomputo</b>			€ 160.593,72

Al costo delle opere realizzate direttamente dal lottizzante pari a € 87.887,53 si applica uno sconto del 10% così come previsto in convenzione che porta l’importo delle opere in progetto pari a 79.098,78.

**12. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti**

Il calcolo degli oneri dovuti di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati sulla slp minima convenzionata pari a 2.971,60 mq pertanto il lottizzante è tenuto ad ulteriori versamenti di oneri nel caso di :

- successiva utilizzazione della massima SLP convenzionata pari a 3.400 mq;
- eventuali conguaglio di aggiornamento del valore degli oneri.

ONERI TABELLARI calcolati sulla SLP minima convenzionata e di progetto 2.971,60	euro/mq	euro
oneri urbanizzazione primaria	€ 35,15	€ 104.451,74
oneri urbanizzazione secondaria	€ 42,20	€ 125.401,52
Oneri smaltimento	€ 8,17	€ 24.277,97
<b>totale oneri dovuti</b>	<b>€ 85,52</b>	<b>€ 254.131,23</b>

Le area a standards sono calcolati sulla superficie massima convenzionata, e la monetizzazione delle aree non cedute è pari a mq. 267,08:

Monetizzazione area standard	euro/mq	euro

costo monetizzazioni aree	102,00	
area oggetto di monetizzazione	267,08	€ 27.242,16
Monetizzazione area parcheggio	25,00	€ 2.550,00
Totale monetizzazione		€ 29.792,16

Il totale degli oneri dovuti (oneri di legge + monetizzazione ) è pari a € 283.923,39 da cui detrarre le opere a scomputo che il lottizzante si impegna a realizzare pari a € 160.593,72 .

Gli oneri che il lottizzante è tenuto a versare sono pari a € 123.329,67

Gli oneri e la monetizzazione verranno versati secondo le modalità previste dall'art. 6 della convenzione .

Ala stipula della convenzione	
10% degli oneri di urbanizzazione dovuti sulla massima convenzionata (mq. 3.400,00)	€ 29.076,80
monetizzazione	€ 29.792,16
Totale	€ 58.868,96

Importo da rateizzare (€ 123.329,67-€ 58.868,96) è € 64.460,72

Descrizione rateizzazione		€
Al rilascio del titolo abilitativo o entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia.	50% degli oneri ancora dovuti	32.230,36 €
Entro 12 mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo o di efficacia della Denuncia di Inizio Attività	25% degli oneri ancora dovuti	16.115,18 €
A fine lavori e comunque non oltre i 36 mesi dal rilascio del titolo abilitativo o di efficacia di Denuncia d'Inizio Attività	25% degli oneri ancora dovuti	16.115,18 €

Rimane inteso che saranno applicati alle rateizzazione gli interessi legali e che l'intero importo dovuto dovrà essere versato entro il termine di validità della convenzione. Gli importi dovuti sono soggetti ad eventuali aggiornamenti di cui al comma 1 art. 44 della L.R. 12/2005 .

All'art. 6.6 della convenzione è previsto, in caso di rinuncia definitiva da parte dell'operatore all'attuazione del piano, l'incameramento a titolo di penale dell'importo del contributo forfettario e del 10% degli oneri dovuti.

### 13. Contenuti convenzionali del piano

La convenzione allegata è il risultato di successivi accordi e verifiche tra l'operatore e l'Amministrazione e contiene l'insieme degli impegni assumibili da parte del proponente e le condizioni dettate dall'Amministrazione per l'attuazione del piano in oggetto.

Gli impegni salienti sono :

- validità della convenzione : 10 anni dalla data della stipula.
- SLP massima convenzionata: 3400
- SLP minima convenzionata : 2.971,60
- Sconto del 10% sulle opere di urbanizzazione realizzate dal lottizzante
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione entro la fine lavori del primo edificio autorizzato.
- Penale dell'un per mille per ritardo nella progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- Monetizzazione .
- Pagamento della parcella del collaudatore nominato dall'Amministrazione.
- Incameramento dell'importo versato all'atto della stipula della convenzione, pari al 10% degli oneri di urbanizzazione calcolato sulla SLP massima convenzionata, in caso di rinuncia alla realizzazione del lotto.
- Spese di manutenzione delle opere di urbanizzazione a carico del lottizzante fin al completamento dell'ultimo edificio autorizzato.
- Polizza fidejussoria sulla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione pari al costo di realizzazione aumentato del 10%.
- Polizza fidejussoria della durata di due anni a seguito di collaudo provvisorio pari al 20% del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione
- spese di istruttoria per € 5.000,00 da versare alla stipula della convenzione.

#### 14. Valutazioni conclusive

Per tutto quanto sopra esposto, e comunque precisando che la competenza sulla valutazione discrezionale delle proposte formulate spetta alla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 14 comma 1 , l'ufficio tecnico comunale **esprime parere favorevole dal punto di vista della congruenza tecnica del progetto.**