

## INDICE

- Relazione tecnico/illustrativa	pag.	02
- Incidenza ed integrazione oneri	pag.	05
- Estratto norme P.G.T.	pag.	06
- Allegati	pag.	10

## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

L'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione, nel vigente P.G.T. – Variante Generale 2016 (approvato con delibera di Consiglio Comunale del 12/12/16) è classificata come “Zona D del Tessuto Urbano Consolidato Produttivo”, soggetta a Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 16 delle N.T.A.

Il comparto è ubicato in una zona periferica a nord del territorio comunale, a confine con il comune di Vanzago (fronte strada provinciale n. 172 Baggio - Nerviano), a ridosso di un insediamento industriale esistente di recente realizzazione, prospiciente via Meucci, ed ad alle risultanze dell'impianto della vecchia Cascina Orombella affacciata su via Castellazzo.

Catastalmente l'area risulta individuata al foglio 1 :

- mappali 364, 366, 368, 369 e 372, di proprietà della società TOP CENTER XX SETTEMBRE s.r.l. per l'intera superficie,

per una superficie territoriale complessiva rilevata di 5.883,31 mq circa.

L'accesso al comparto è reso possibile dall' anello viario costituito dalle vie Meucci e Castellazzo, posto sul perimetro dell'area in oggetto, con scarico, in senso unico, sulla S.P. n. 172 in direzione del centro abitato di Pregnana M.se.

Le estensioni delle reti dei servizi (elettrica, telefonica, idrica, gasdotto e fognatura) avverranno sull'esistente area verde e sui futuri parcheggi da realizzarsi sul suddetto anello viario di via Meucci, con opere eseguite direttamente dagli enti gestori.

Ai sensi dell'art. 11 N.T.A. del Piano dei Servizi, sono richieste aree a standard pari al 20% della S.L.P. in progetto, ossia pari a mq 680,00 (20% x di 3.400,00 mq); all'interno della superficie territoriale, di 5.883,31 mq, sono individuate le aree in cessione da destinare a standard per complessivi 412,92 mq circa ad uso parcheggio, mentre i residui 267,08 mq verranno monetizzati.

La superficie fondiaria pertanto risulta di 5.470,39 mq circa.

E' altresì, verificata la richiesta di parcheggi sulla S.L.P. massima convenzionata, pari a mq. 3.400,00, realizzando i nuovi posti auto lungo il perimetro del piano attuativo sulle via di accesso al medesimo e monetizzando la superficie di n. 2 posti auto pari a mq 25,00; verrà inoltre modificata l'esistente area parcheggi esterna al perimetro del piano attuativo e realizzati nuovi posti auto sull'anello viario di via Meucci.

Il progetto prevede un'unica soluzione planivolumetrica, vincolante per quanto concerne l'entità delle superfici destinate a standard urbanistici e l'impostazione di massima del piano, indicativa invece per quanto concerne la copertura massima, la superficie lorda di pavimento, la forma, la tipologia, l'altezza ed il posizionamento degli edifici.

L'insediamento prevede l'edificazione di un'unica tipologia costruttiva, con due fabbricati industriali/artigianali di un piano fuori terra con una zona, sempre di un piano fuori terra,

destinata ad uffici e servizi, aventi una superficie coperta ed una superficie lorda di pavimento complessive di 2.971,60 mq.

Le opere d'urbanizzazione di pertinenza del piano attuativo, di cui all'area a standard in cessione, consistono nella formazione di:

- parcheggi e marciapiedi;
- rete fognaria con caditoie, disoleatore e pozzo perdente.

Completano le opere di d'urbanizzazione l'estensione e il potenziamento delle reti dei servizi:

- rete fognaria acque nere;
- rete elettrica e relativa cabina di distribuzione;
- rete idrica;
- rete telefonica;
- illuminazione pubblica.

Tali opere sono state progettate e quantificate analiticamente secondo le entità grafiche stimate.

Per i prezzi si è fatto riferimento a quelli del Listino prezzi per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni del comune di Milano ed. 2017 o in caso di voci non riportate sul predetto listino, del Listino della C.C.A.A 4/2017 o ancora di idonee analisi prezzi.

## **DATI DI P.G.T.**

Zona produttiva	D
Utilizzazione territoriale Rapporto di copertura	0.80 mq/mq 60 %
H max fuori terra Distanza confini	15 m 5 m
Area a standard	20 % di Slp

## **DATI PLANIMETRICI PIANO ATTUATIVO**

Superficie territoriale	5.883,31 mq
Aree a standard in cessione	412,92 mq
Superficie fondiaria	5.470,39 mq
Utilizzazione territoriale (massimo)	4.706,65 mq
Superficie copribile (copertura massima)	3.282,23 mq
Utilizzazione territoriale convenzionata	3.400,00 mq

## **DATI DI PROGETTO**

Superficie coperta	2.971,60 mq ca.
Superficie lorda pavimento	2.971,60 mq ca.
Altezza massima	7,60 m

## INCIDENZA ED INTEGRAZIONE ONERI

L'importo degli oneri d'urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, fissati dal Comune di Pregnana M.se, con delibera di consiglio comunale n. 5 del 11 marzo 2016, per interventi di nuova costruzione di insediamenti industriali soggetti a Piano Attuativo risulta di 85,52 € /mq, nel caso specifico, calcolati come contributo sulla superficie lorda di pavimento convenzionata, pari a:

$$3.400,00 \text{ mq} \times 85,52 \text{ €/mq} = 290.768,00 \text{ €}$$

L'importo delle opere d'urbanizzazione, scontate, a carico del lottizzante, di cui all'allegato computo metrico estimativo, risulta di € 160.593,71.

L'entità massima degli oneri dovuti, da corrispondere secondo le modalità definite nell'atto di convenzione, al netto dell'importo delle opere d'urbanizzazione, risulta di:

$$(290.768,00 - 160.593,71) \text{ €} = 130.174,29 \text{ €}$$

La monetizzazione della superficie a standard residua, per la parziale cessione delle aree a standard richieste, che il lottizzante dovrà corrispondere, risulta di:

$$(267,08 + 25,00) \text{ mq} = 292,08 \text{ mq} \times 102,00 \text{ €/mq} = 29.792,16 \text{ €}$$

**ESTRATTO NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE  
P.G.T. VIGENTE**









## **ALLEGATI**

Fanno parte del Piano Attuativo:

A – Relazione illustrativa

B – Elaborati grafici :

Tav. 1 – Inquadramento generale con estratto mappa ed estratto di PGT

Tav. 2 – Planivolumetrico in progetto

Tav. 3 – Opere di urbanizzazione con sezioni e particolari

Tav. 4 – Piante e prospetti in progetto tipologia

Tav. 5 – Rilievo fotografico e inserimento tridimensionale

C – Computo metrico estimativo

D – Bozza convenzione

E – Documentazione proprietà