2021
Prot
8858

RELAZIONE : Istruttoria della Variante del Comparto 1 e Masterplan inerente l'Ambito di trasformazione AT6 –

Elisabetta Amariti
11/11/2021

Sommario

1. Premessa 3
2. Identificazione proprietà, soggetti proponenti 4
3. Descrizione della Variante 4
4. Destinazione urbanistica di PGT 5
5. Verifica urbanistica della Variante al Piano Attuativo Comparto n. 1 e Coerenza con il Documento di Piano, il Piano delle regole e Piano dei Servizi del PGT- MONETIZZAZIONE..... 5
10. Contenuti convenzionali del piano 9
11. Valutazioni conclusive 9

1. Premessa

Estremi di presentazione: Prot: 7920 del 07/10/2021 – integrazione prot. 8399 del 27/10/2021 e prot. 8843 del 11/11/2021.
Proponente: SACCHITAL GROUP S.P.A ,Via Castellazzo 7 - Pregnana Milanese 20010 (MI)
Progettista: Studio Banfi Pezzetta – Studio Margiotta Architetti ,

E' pervenuta da parte di SACCHITAL la richiesta, per nuove esigenze aziendali, di ampliamento del comparto 1 e modifica del Masterplan allegato alla convenzione firmata in data 21 aprile 2021 davanti al Notaio dott. Pessina di Rho.
Per tutto ciò che non viene modificato si fa riferimento a quanto approvato con deliberazione GC. N. 85/2021 e con quanto rogitato in data 21/04/2021.
La documentazione finale della variante (prot.8843 del 11/11/ 2021) è il risultato di verifiche e integrazioni secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e dell'ufficio tecnico.

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA: prot.8843 del 11/11/2021

- RELAZIONE TECNICO ECONOMICA
- CONVENZIONE
- VISURE CATASTALI
- TAVOLA 1a_ MASTERPLAN - Inquadramento generale _agg. 10.2021
  - Estratto mappa catastale
  - Planimetria generale ATP6 su base aerofotogrammetrica
  - Estratto PdR PGT vigente – Tav DA02 Vincoli gravanti sul territorio
  - Estratto PdR PGT vigente – Tav RP01 Carta della disciplina delle aree
- TAVOLA 5a_ MASTERPLAN – Planivolumetrico _agg. 10.2021
  - Planivolumetrico Masterplan
  - Individuazione comparti
  - Calcolo slp ATP 6
  - Riscontro grafico
- TAVOLA 5b_ MASTERPLAN – Planivolumetrico _agg. 10.2021
  - Planivolumetrico esistente
  - Planivolumetrico di progetto
- TAVOLA 5c_ MASTERPLAN - Verifiche urbanistiche _agg. 10.2021
  - Superficie territoriale
  - Superficie standard
  - Superficie fondiaria
  - Riscontro grafico
  - Identificazione grafica standard interno - parcheggi
- TAVOLA 5d _agg. 10.2021
  - MASTERPLAN - Modello
- TAVOLA 5e _ MASTERPLAN – Sovrapposizioni

- planimetria generale
- perimetro comparto 1
- SLP
- aree a servizi interne

- TAVOLA 6a_COMPARTO 1 _agg. 10.2021
  - Calcolo superficie territoriale
  - Riscontro grafico
- TAVOLA 6b_COMPARTO 1 _agg. 10.2021
  - Calcolo superficie fondiaria;
  - Calcolo area a standard;
  - Riscontro grafico;
  - Verifica posti auto
- TAVOLA 6c_COMPARTO 1 _agg. 10.2021
  - Calcolo SLP
  - Area di galleggiamento
  - Riscontro grafico
- TAVOLA 6d_COMPARTO 1 _agg. 10.2021
  - Calcolo superficie parcheggio privato;
  - Calcolo superficie drenante;
  - Riscontro grafico.
- TAVOLA 6e_COMPARTO 1 _agg. 10.2021
  - Individuazione area ATS1
  - Standard esterno da acquisire

2. Identificazione proprietà, soggetti proponenti .

Le aree a seguito di frazionamento allegato alla convenzione, firmata il 21 aprile 2021 REP 50031 registrato a Milano il 30/04/2021 al n. 42956, sono di proprietà SACCHITAL .

3. Descrizione della Variante

Per intervenute esigenze aziendali il lottizzante SACCHITAL GROUP necessita programmare l'ampliamento delle superfici a disposizione per la realizzazione di un nuovo capannone per mq. 3.000 oltre ai due capannoni già realizzati di mq. 6.000 e al capannone, già previsto nel Piano attuativo non ancora realizzato, di mq. 1.800 quindi per una SLP totale del comparto pari a mq. 10.800.

L'articolo 8 comma 5) del Documento di piano, nel caso di attuazione per Comparti funzionali, stabilisce l'obbligatorietà di presentazione di un quadro unitario di riferimento (Masterplan), finalizzato a garantire la fattibilità degli interventi e le relative verifiche urbanistiche, di conseguenza viene modificato il MASTERPLAN .

4. Destinazione urbanistica di PGT

La destinazione urbanistica non è modificata rispetto a quanto adottato, approvato e convenzionato in data 21/04/2021. Si richiama quanto specificato nell'istruttoria allegata alla deliberazione di adozione comunale n. 76 in data 24/06/2020, esecutiva, con la quale veniva adottato il PIANO ATTUATIVO PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE COMPARTO 1 – MASTER PLAN ATP6 PROPOSTO DA SACCHITAL GROUP VIA CASTELLAZZO 7 PREGNANA MILANESE;

5. Verifica urbanistica della Variante al Piano Attuativo Comparto n. 1 e Coerenza con il Documento di Piano, il Piano delle regole e Piano dei Servizi del PGT- MONETIZZAZIONE

Le aree oggetto di Piano Attuativo ATP6, regolamentate all'articolo 8 delle Nta del Documento di Piano, sono dotate di un indice di Utilizzazione (Ut base) pari a 0,3 mq/mq di superficie territoriale, con obbligo di acquisizione di un Indice (Ut Aggiuntivo) pari a 0,045 mq/mq di superficie territoriale, da cui risulta un indice (Ut minimo) pari a 0,345 mq/mq di superficie territoriale.
Trattandosi di Variante al Comparto 1, si attua una modifica della Superficie Territoriale, della superficie Fondiaria, della superficie di aree da acquisire esterne al piano attuativo entro l'ambito ATS1/monetizzare, della Superficie Lorda e della superficie a Servizi.
Con la variante i parametri urbanistici sono descritti nel prospetto sottostante :

			COMPARTO 1 PIANO ATTUATIVO			
Parametri Urbanistici		**indici**	**DA PGT**	**CONVENZIONATO**	**VARIANTE**	
Superficie territoriale (st)	mq		31.305	22.610	8.695	verificato
Superficie fondiaria (sf)	mq		29.145	21.046	8.099	verificato
Rapporto di copertura max (60% Sf)	mq	60%	17.487	12.628	4.859	verificato
Superficie lorda di pavimento max (St*ut) St*0, 345 indice minino	mq	0,345	10.800	7.800	3.000	verificato
Aree Drenanti min (sf*10%)	mq	10%	2.914	2.105	810	AREA (2,272) > Area (2,105)minima
Area a standard in cessione fuori comparto			4.695	3.392	1.303	verificato
Area a standard in cessione min (20% slp) interna al comparto	mq	20%	2.160	1.564	596	verificato
MONETIZZAZIONE AREA STANDARD						
Numero Parcheggi pubblici slp/200mq (un posto auto ogni 200mq di slp)	n		54	39	15	verificato
Parcheggi privati 1/6 slp	mq		1.800	1.300	500	verificato
Parcheggi e spazi di manovra 1mq/10 mc di slp	mq		3.240	2.340	900	AREA (3771) > Area (2340)minima
H massima	mt		30	30	30	verificato
destinazione funzionale			gf2	gf2	GF2	verificato

L' operatore al fine di acquisire la capacità edificatoria aggiuntiva in base al principio della perequazione, deve acquisire aree esterne all'ambito individuate nel Piano dei Servizi ATS1, per una Superficie Territoriale minima di mq. 4.695 arrotondato a 4.696,00 cui corrispondono mq. 1.409 di SLP aggiuntiva. Le aree cedute esternamente al comparto ATP6 con la convenzione stipulata il 21/04/2021 fanno parte dell' Ambito di Trasformazione a servizi ATS1 e corrispondono ai seguenti mappali

ATS1 - foglio 5	
Mapp.	mq
301	550
793	620

795	395
Totale area ceduta	1565

Le aree, aggiuntive dovute alla variante, da cedere esternamente al comparto sono 1.304 mq. Il Lottizzante si avvale della facoltà di monetizzazione delle aree aggiuntive da cedere al valore di €/mq 102,00, per un totale di € 133.008,00 € da corrispondere alla stipula della convenzione inerente la variante.

Con la convenzione stipulata in data 21 aprile 2021 sono state cedute al comune di Pregnana Milanese internamente al perimetro dell'ambito ATP6 mq 1.564 (mapp. 404 foglio 1) quale dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico in riferimento al Comparto 1 dell'ambito ATP6 (ART. 5 – Cessione delle aree per servizi ex art. 11 PdS).
Con la variante le aree da cedere quantificate per l'intero Comparto 1 sono mq. 2.160 corrispondente al 20% della SLP (mq. 10.800) pianificata, sottratte quelle già cedute di mq. 1564 in sede di stipula della convenzione verranno cedute al Comune mq. 596 .
Per esigenze pianificatore e aziendali su richiesta del Lottizzante, il Comune retrocederà mq 387 dell'area del mapp. 404 foglio; di conseguenza l' area da cedere all'atto della stipula della convenzione della variante, ai sensi del art. 11 del Piano dei servizi è di mq 983 (mq 596+ mq 387).

Area in cessione interna al perimetro dell'ambito ATS6	
mq	**descrizione**
2160	corrispondente al 20% della slp mq 10.800
1564	area ceduta con convenzione 21 aprile 2021
596	area dovuta per la variante
387	area da retrocedere al lottizzante per esigenze pianificatorie
983	totale area da cedere al Comune di Pregnana all'atto della firma della variante

La quantità delle aree da cedere è stata calcolata sulla destinazione d'uso principale (Gf2); 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 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).

Il progetto del Masterplan e della Variante al Comparto 1, pertanto, sono conformi 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 planivolumetrico della Variante al Comparto 1 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 titoli abilitativi.

6. Coerenza del MASTER PLAN e del COMPARTO ATTUATIVO 1 con i vincoli sovra comunali (DA02), carta condivisa del paesaggio (DA09), carta della sensibilità paesistica dei luoghi (DP03) e componente geologica, idrogeologica e sismica.

Per la verifica della coerenza con i vinicoli sovracomunali, la carta condivisa del paesaggio , la carta della sensibilità paesistica dei luoghi, la componente geologica, idrogeologica e sismica si rimanda alla verifica effettuata con l'istruttoria allegata alla deliberazione di adozione comunale n. 76 in data 24/06/2020, esecutiva, con la quale veniva adottato il PIANO ATTUATIVO PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE COMPARTO 1 – MASTER PLAN ATP6 PROPOSTO DA SACCHITAL GROUP VIA CASTELLAZZO 7 PREGNANA MILANESE;

7. Studio di impatto ambientale

La proposta di variante al piano attuativo Comparto 1 e al Master plan 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;

8. Progetto delle opere di urbanizzazione del COMPARTO 1 LOTTO

L'area essendo un area già urbanizzata non necessita di opere particolari di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri.

9. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti

Il calcolo degli oneri dovuti di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati sulla slp convenzionata pari a 10.800 mq (mq 7.800 già convenzionato + mq 3.000 di variante).

INDUSTRIALE		
Superficie territoriale comparto da PGT	140.563	
Superficie territoriale reale	139.328	
I LOTTO + Variante		
Superficie Territoriale 1 Lotto Attuativo	31.305	MQ
Superficie Lorda di Pavimento - Applicazione indice 0, 30	9.392	MQ
Superficie Lorda di Pavimento - Applicazione indice aggiuntivo min.	423	MQ
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO convenzionata 1 PIANO ATTUATIVO (indici di utilizzo 0,30+0,045)	10.800	MQ

ONERI TABELLARI COMPARTO 1	10.800,00			ABBATTIMENTO 20%
oneri urbanizzazione primaria	€ 35,15	euro/mq	€ 379.620,00	€ 303.696,00
oneri urbanizzazione secondaria	€ 42,20	euro/mq	€ 455.760,00	€ 364.608,00
Oneri smaltimento	€ 8,17	euro/mq	€ 88.236,00	€ 70.588,80
totale oneri dovuti	85,52	euro/mq	€ 923.616,00	**€ 738.892,80**

L'importo dovuto viene abbattuto del 20% come previsto dall'art. 1.9 "Applicazione della riduzione per interventi di rigenerazione urbana" del regolamento di applicazione degli oneri di urbanizzazione e monetizzazione approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 5 del 11/03/2016.

AREE STANDARD/ MONETIZZAZIONE		
Costo monetizzazioni aree	euro/mq	€ 102,00
Totale aree da cedere esternamente al comparto	4.696	
Aree già cedute esternamente al comparto (ATS1)	1.565	
Area oggetto di monetizzazione	3.131	
Totale € da versare per la monetizzazione		€ 319.362,00

L'importo degli oneri e monetizzazione che l'operatore dovrà versare per l'attuazione del Comparto 1 è **€ 1.058.254,80 (= € 738.892,80+ € 319.362,00**)

	VERSARE comparto1 +variante	GIA VERSATI 1 STIPULA 21/04/2021		Differenza da versare alla stipula della variante
		euro	data versamento	
SLP ASSENTITA DA SCIA 6.000	€ 410.496,00	€ 410.496,00	04/11/2021	- €
10% DI SLP RESIDUA 4800	€ 32.839,68	€ 12.314,88	04/11/2021	20.524,80 €
MONETIZZAZIONE	€ 319.362,00	€ 186.354,00	16/12/2020	133.008,00 €
TOTALE DA VERSARE ALLA STIPULA	€ 762.697,68	€ 609.164,88		153.532,80 €

Totale oneri + monetizzazione DOVUTI	Già versati	Da versare alla stipula della variante	Da rateizzare
€ 1.058.254,80	€ 609.164,88	153.532,80 €	295.557,12 €

Al momento della sottoscrizione della convenzione inerente la variante l'operatore verserà oltre a quanto dovuto anche la somma di € 2.500,00 a titolo di rimborso spese per assistenza tecnica e legale.

L'operatore ha la facoltà di chiedere la rateizzazione per gli oneri non versati al momento della stipula della convenzione con la seguente modalità.

Descrizione rateizzazione	
Al rilascio del titolo abilitativo o entro 30 giorni dalla presentazione della denuncia.	50%degli oneri ancora dovuti
Entro 12 mesi dalla data del rilascio del titolo abilitativo o di efficacia della Denuncia di Inizio Attività	25% degli oneri ancora dovuti
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

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 .

10. 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, per tutto ciò che non viene modificato della convenzione allegata alla variante si fa riferimento a quanto approvato con deliberazione GC. N. 85/2021 e con quanto rogitato in data 21/04/2021.
Gli impegni salienti sono :

- validità del Comparto 1 : 10 anni dalla data della stipula della prima convenzione 21/04/2021.
- SLP massima convenzionata: 10.800
- Cessione delle aree esterne al comparto o eventuale monetizzazione pari a 4.696,00mq
- Cessione delle aree interne al comparto o eventuale monetizzazione 2.160,00mq
- spese di istruttoria € 7. 500,00 da versare alla stipula della convenzione, di cui 5.000, 00 già versati il 21/04/2021.

11. Valutazioni conclusive

La variante al comparto 1 e al MASTERPLAN in esame con il relativo schema di convenzione urbanistica sono stati redatti in conformità alla normativa urbanistica vigente ed alle prescrizioni di zona e regolamentari previste dal P.G.T. vigente.
L'intervento non determina nuovo consumo di suolo di cui alla L.R. 31/2014 così come modificata dalla L.R. 38/2015; non determina variante al Documento di Piano e al Piano delle Regole, non è soggetto alla verifica di V.A.S./esclusione V.A.S di cui all'art. 4 c. 2-ter della L.R. 12/05 e s.m.i in quanto conforme agli atti di P.G.T approvato.
Risulta applicabile alla variante del Comparto 1 e Masterlan la procedura definita all'art.14 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i in quanto il progetto non riveste caratteristiche di interesse sovracomunale di cui all'art. 9 della L.R citata.
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.**