

**Arch. Angelo Bosani**  
Sindaco  
Comune di Pregnana M.se  
P.zza della Libertà 1  
20010 Pregnana M.se (MI)

p.c.  
Arch. Elisabetta Amariti  
Geom. Domenico Carnuccio

## RELAZIONE VARIANTE COMPARTO 1 ATP6 - AMPLIAMENTO SACCHITAL

premessi che:

- In data 21 aprile 2021 è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Pregnana Milanese e Sacchital S.p.A. per l'attuazione del comparto 1 dell'ambito di trasformazione ATP6 ai sensi dell'articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150 e art. 12 e 14 legge regionale 11 marzo 2005, n.12;
- per intervenute esigenze aziendali necessita programmare l'ampliamento delle superfici a disposizione per la realizzazione di un nuovo capannone per mq. 3.000 oltre ai due capannoni esistenti di mq. 6.000 e al capannone, già previsto nel Piano attuativo di cui al punto precedente ma non ancora realizzato, di mq. 1.800

considerato che:

- si tratta di un nuovo capannone strettamente connesso all'attività di Sacchital S.p.A. in essere;
- in data 16 settembre 2021 la scrivente ha protocollato una Proposta preliminare di Variante del Comparto 1 ATP6 ampliamento Sacchital;

Tutto ciò premesso e considerato, allegata alla presente si trasmette Variante al Piano Attuativo vigente finalizzata all'ampliamento del perimetro per la realizzazione di un nuovo capannone di mq. 3.000 che si aggiunge ai già convenzionati capannoni per mq. 7.800.

### MODIFICA MASTERPLAN

L'inserimento del nuovo capannone materie prime comporta una modifica al Masterplan, poiché la sua collocazione tocca parzialmente le aree cedute al Comune di Pregnana, oltre alle aree per viabilità interna al piano e alle aree di sedime di edifici previsti nei Comparti successivi al 1°. A tal fine, senza che varino le quantità totali, sono state aggiornate le Tav. 5a 5b 5c 5d ed è stata introdotta la nuova tavola 5e "Sovrapposizioni Masterplan" in cui, con la grafica tipica delle sovrapposizioni, si è data evidenza delle modifiche al Masterplan.

### MODIFICA AREE A SERVIZI

Nella Variante che si propone il nuovo capannone, per necessità di logistica aziendale, è previsto in linea con analogo capannone già realizzato destinato alle materie prime, su area in parte di proprietà Sacchital e in

parte sull'area a Standard interno al piano già ceduta al Comune di Pregnana Milanese in concomitanza con la sottoscrizione della relativa Convenzione Urbanistica.

L'art. 5.2 della Convenzione Urbanistica che qui si riporta *"In considerazione della facoltà di modificare il Masterplan in funzione delle necessità di sviluppo futuro del Piano da parte del Soggetto Attuatore, si conviene fin d'ora la possibilità di ricollocare le aree per Servizi di cui al precedente comma 1 del presente art. 5, in altro luogo all'interno del perimetro dell'ATP6, ferme restando le superfici cedute. Le modalità di attuazione di detto spostamento saranno oggetto di specifico articolato nella Convenzione del Comparto successivo"* già normava questa facoltà; considerata la necessità di riacquisire alla proprietà Sacchital una porzione di area a Servizi già ceduta al Comune di Pregnana Milanese in sede di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica per una superficie pari a mq. 387, negli elaborati aggiornati si è proceduto alla verifica della nuova superficie minima prescritta, che è pari a mq. 2.160.

#### MODIFICA COMPARTO 1

Oggetto della Variante è il Comparto 1. Sono pertanto state aggiornate le tav. 6a 6b 6c 6d 6e ove sono stati verificati tutti i parametri urbanistici di legge.

Si ricorda che 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.

Si riporta uno specchietto riassuntivo di confronto.

COMPARTO 1_SACCHITAL	Convenzionato	Variante	Differenza
Superficie territoriale	22.610	31.305	8.695
SLP propria	6.783	9.392	2.609
SLP aggiuntiva	1.017	1.409	391
Superficie Lorda Totale	7.800	10.800	3.000
Superficie aree a Standard esterne da acquisire/monetizzare	3.392	4.696	1.304
Superficie aree a Servizi	1.564	2.160	596

Come evidenziato nella Tabella precedente la SLP risultante dall'applicazione dell'indice edificatorio di 0,345 mq/mq su un comparto di superficie territoriale di 31.305 mq, è pari a 10.800 mq (Tavola 6c).

Per sviluppare il comparto secondo l'indice indicato, il soggetto attuatore dovrà adempiere ai seguenti impegni:

a) Cessione gratuita/monetizzazione al Comune delle aree di interesse pubblico per il Comparto 1 ex Art. 3 PdS. La lottizzante non intende acquisire direttamente le aree, ma intende avvalersi della facoltà di monetizzarle. Pertanto, al fine di acquisire la capacità edificatoria aggiuntiva in base al principio della perequazione, il soggetto attuatore deve monetizzare l'equivalente dell'acquisizione di nuove aree per mq 1.304, cui corrispondono mq 391,20 mq. di SLP aggiuntiva pari allo 0,3 mq/mq dell'area equivalente da acquisire. Nella verifica globale dei parametri della Variante infatti le aree esterne da acquisire/monetizzare corrispondono a mq. 4.696 di cui: mq. 1.565 - aree acquistate da Sacchital e cedute al Comune di Pregnana; mq. 1.827 - aree monetizzate a €/mq. 102; mq. 1.304 nuove aree da monetizzare all'atto della sottoscrizione della Convenzione per un importo pari a € 133.008 (mq. 1.304 x €/mq. 102). L'art. 4 della convenzione di Variante norma quanto qui riassunto.

b) Dotazione minima aree a standard da cedere/assoggettare all'uso pubblico all'interno del Piano attuativo ex art. 11 PdS.

Contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione il soggetto attuatore cederà al Comune di Pregnana Milanese la superficie interna al comparto 1 individuata quale dotazione minima destinata a servizi pubblici o di uso pubblico, quantificata per l'intero Comparto 1 in mq. 2.160 corrispondente al 20% della SLP (mq. 10.800) pianificata. Come anticipato nel precedente paragrafo MODIFICA PIANO DEI SERVIZI, si dovrà operare attraverso la retrocessione a Sacchital di una porzione di mq. 387 della più ampia area di mq. 1.563 già ceduta al Comune di Pregnana; residua pertanto una superficie di mq. 1.176 che rimane in capo al Comune di Pregnana cui si aggiungono mq. 984 da cedere in sede di sottoscrizione della Convenzione di Variante, di cui mq. 597 relativi alla verifica delle nuove superfici a Servizi dovute per l'ampliamento e mq. 387 corrispondenti a quanto retrocesso dal Comune a Sacchital.

La convenzione in Variante prevede specifico articolo relativo alla retrocessione in proprietà a Sacchital dei suddetti mq. 387 e la cessione dei totali mq. 984 come somma di mq. 597 + mq. 387.

I posti auto dell'area a servizi in progetto sono n. 59 > a n. 54 posti auto minimi (minimo un posto auto ogni 200 mq di SLP), come previsto dall'Art. 12 del Piano dei Servizi vigente.

c) Oneri di urbanizzazione

Il contributo di costruzione, calcolato ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quater della legge Regionale 12/2005 e s.m.ei., ammonta complessivamente a € 738.892,80.

Esso beneficia dell'abbattimento del 20% concesso dall'amministrazione comunale nei casi di recupero di aree dismesse.

Il contributo di costruzione è così determinato:

- Primaria: mq 10.800 x €/mq 35,15 = € 379.620, abbattimento 20%\* = € 303.696
- Secondaria: mq 10.800 x €/mq 42,20 = € 455.760, abbattimento 20% = € 364.608
- Smaltimento Rifiuti: mq 10.800 x €/mq 8,17 = € 88.236, abbattimento 20% = € 70.588,8

\* Ai sensi dell'Art. 1.9 "Applicazione della riduzione per interventi di rigenerazione urbana" del "Regolamento di applicazione degli oneri tabellari, del contributo per il costo di costruzione e delle monetizzazioni".

In considerazione del fatto che si tratta di Variante alla Convenzione già sottoscritta per mq. 7.800 di SLP, in fase di sottoscrizione della Convenzione di Variante sarà dovuto il 10% del Contributo di Costruzione relativo alla sola SLP in ampliamento, pari a mq. 3.000.

Pertanto gli oneri da versare sono pari a € 20.524,80 come seguente prospetto riassuntivo:

QUANTIFICAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - TOTALE					
Funzione	S.L.P.	Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Smaltimento rifiuti	Totale oneri
	mq.	€/mq	€/mq	€/mq	€.
industriale	10.800	35,15	42,20	8,17	923.616,00
				abbattimento oneri 20%	<b>738.892,80</b>
QUOTA PARTE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE VERSATO					
Funzione	S.L.P.	Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Smaltimento rifiuti	Totale oneri
	mq.	€/mq	€/mq	€/mq	€.
industriale	6.000	35,15	42,20	8,17	513.120,00
				abbattimento oneri 20%	<b>410.496,00</b>
industriale	1.800	10% di 35,15	10% di 42,20	10% di 8,17	15.393,60
				abbattimento oneri 20%	<b>12.314,88</b>
					<b>422.810,88</b>
QUOTA PARTE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DA VERSARE IN FASE DI SOTTOSCRIZIONE DELLA CONVENZIONE IN VARIANTE					
Funzione	S.L.P.	Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Smaltimento rifiuti	Totale oneri
	mq.	€/mq	€/mq	€/mq	€.
industriale	3.000	10% di 35,15	10% di 42,20	10% di 8,17	25.656,00
				abbattimento oneri 20%	<b>20.524,80</b>
					<b>20.524,80</b>

d) Verifica della superficie adibita a parcheggio privato e della superficie drenante (Tavola 6d)

L'intervento in progetto è soggetto alla verifica di ulteriori dotazioni:

- dotazione minima posti auto pari a 1/6 della SLP ex Art. 6.3 PdR

VERIFICA ART. 6.3 PdR COMPARTO 1 AMPLIAMENTO SACCHITAL			
DOTAZIONE MINIMA DI POSTI AUTO ALL'INTERNO DEI PIANI ATTUATIVI = 1/6 DELLA SLP			
Funzione	S.L.P.	Superficie netta p.a.	posti auto
	mq.	mq.	n.
industriale	10.800	1.800	144
POSTI AUTO IN PROGETTO N. 146 > 144 MINIMI RICHIESTI			

- dotazione minima area parcheggi e spazi di manovra ex Legge Tognoli 122/89 (1 mq/10 mc):

<b>VERIFICA LEGGE 122/89 TOGNOLI COMPARTO 1 AMPLIAMENTO SACCHITAL</b>			
<b>DOTAZIONE MINIMA AREA PARCHEGGI E SPAZI DI MANOVRA 1 MQ. /10 MC. DI SLP</b>			
<b>Funzione</b>	<b>S.L.P.</b>	<b>Volume</b>	<b>Superficie pk e spazi di manovra</b>
	<b>mq.</b>	<b>mc.</b>	<b>mq.</b>
<b>industriale</b>	10.800	32.400	3.240
<b>AREA A PARCHEGGIO PRIVATO INTERNO IN PROGETTO MQ. 5.261 &gt; 3.240 MQ. MINIMI RICHIESTI</b>			

- verifica superficie scoperta e drenante ex Art. 3.3.6 del Regolamento Locale d'Igiene (10% della Superficie Fondiaria):  $mq\ 21.046 * 10\% = 2.105\ mq$  (superficie minima richiesta). Superficie da progetto: 2.272 mq.

<b>ART. 3.3.6 DEL R.L.I. manuale tecnico capitolo III - tabella 1</b>		
<b>DOTAZIONE MINIMA DI SUPERFICIE DRENANTE PER DESTINAZIONE PRODUTTIVA = 10% DELLA Sf.</b>		
<b>Funzione</b>	<b>Sf.</b>	<b>Superficie drenante</b>
	<b>mq.</b>	<b>mq.</b>
<b>industriale</b>	29.145	2.915
<b>SUPERFICIE DRENANTE IN PROGETTO MQ. 3.253 &gt; 2.915 MQ. MINIMI RICHIESTI</b>		