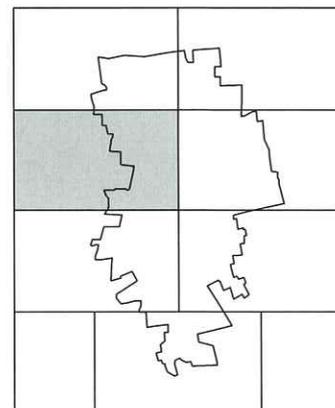


COMUNE di PIOLTELLO

Provincia di Milano



NORD

autorizzazione:

oggetto :

PIANO ATTUATIVO ambito AdT5

identif. catastale:

Foglio	Particella
6	1114-1122 e altri
8	1280-1321-1326 e altri

allegato:

RELAZIONE TECNICA

soggetti attuatori:

D'Orsenigo Friuli S.r.l.

Via Simone D'Orsenigo, 25, 20135 Milano
Partita IVA 00999360159

impresa:

progettisti:

Studio Tecnico Geom. A. Mirabile
Via Haussmann, 11, 26900 Lodi
Tel. 0371 430850 fax 0371-978090
e-mail: alfonsoimirabile@gmail.com

Arch. Francesco Pavesi
Via XI Febbraio, 6, 26818 Villanova Sillaro (LO)
tel. 0371- 230003 fax 0371-230003
e-mail: francesco.pavesi@hotmail.com



data : 13/03/2019

agg. : **20 MAG. 2019**

file :

allegato

B

PROPRIETA'

Allegato "B"

COMUNE DI PIOLTELLO

Piano Attuativo AdT5

PROPRIETA':

D'ORSENIKO FRIULI S.r.l.
via Simone D'Orsenigo n.25- 20135 Milano
partita IVA 00999360159

D'Orsenigo Friuli S.r.l.
Via S. D'Orsenigo/ 25 - 20135 Milano
C.F. e P.IVA 00999360159

PROGETTISTI:

Studio Tecnico geom. Mirabile
Via Haussmann 11, 26900 Lodi (LO)
tel. 0371-430850 fax 0371-978090
e-mail: alfonsomirabile@gmail.com

Arch. Francesco Pavesi
Via XI Febbraio 6, 26816 Villanova Sillaro (LO)
tel. 0371-230003 fax 0371-230003
e-mail: francesco.pavesi@hotmail.com

DATA:

13 marzo 2019

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Premessa

L'intervento comprende le aree ricomprese nell'ambito di trasformazione individuato come A.d.T.n.5 del Documento di Piano P.G.T. area di ambito di trasformazione assoggettata agli obblighi di convenzione e l'area contermina all'ambito denominata Lotto ex D2 di completamento produttivo/artigianale, soggetto ad intervento edilizio diretto .

Questo piano attuativo ha lo scopo di considerare in modo armonico il Lotto ex D2 e la A.d.T.n.5. come proposta di realizzazione unitaria.

La matrice del progetto è costituita dai seguenti elementi:

- completare in modo organico i nuovi fabbricati ad uso produttivo e/o attività di magazzino e logistica in modo da mantenere una omogeneità con l'attuale contesto limitrofo;
- conservare ad uso agricolo una vasta area a salvaguardia ambientale al fine di potenziare il corridoio ecologico di connessione al parco agricolo;
- le destinazioni d'uso previste sono quelle indicate nell'art. 13 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

1. Area di intervento

L'area oggetto di intervento è localizzata a ovest della città di Pioltello in località Rugacesio, ed interessa una superficie complessiva catastale di mq.107.596,00.

Detta area rilevata con il metodo celerimetrico risulta essere di mq. 109.338,00.

Le particelle sono identificate in partita 1 al catasto terreni e censite al Catasto Urbano del Comune di Pioltello come segue:

Lotto ex D2

foglio 6 particella 1115 parte di mq 484

foglio 6 particella 1117 parte di mq 267

foglio 6 particella 1114 di mq 6.585

foglio 6 particella 1120 di mq 854

Ambito 5

foglio 6 particella 1115parte di mq 70

foglio 6 particella 1116 parte di mq 334

foglio 6 particella 1116 parte di mq 60

foglio 6 particella 1122 di mq 10.807

foglio 6 particella 1321 di mq 9.505

foglio 8 particella 1280 di mq 604

foglio 8 particella 1325 parte	di	mq 675
foglio 8 particella 1326	di	mq 2.037
foglio 8 particella 1323	di	mq 371
foglio 8 particella 1293	di	mq 166
foglio 8 particella 1327 parte	di	mq 848
<i>Verde esterno</i>		
foglio 6 particella 1115parte	di	mq 170
foglio 6 particella 1118	di	mq 155
foglio 6 particella 1119	di	mq 291
foglio 8 particella 1	di	mq 300
foglio 6 particella 792	di	mq 130
foglio 8 particella 840	di	mq 2.500
foglio 8 particella 839	di	mq 1.320
foglio 8 particella 27	di	mq 15
foglio 8 particella 1327 parte	di	mq 122
<i>Verde di Mitigazione</i>		
foglio 8 particella 1358	di	mq 77
foglio 8 particella 1360	di	mq 97
foglio 8 particella 1362	di	mq 15.808
foglio 8 particella 130	di	mq 270
foglio 8 particella 1332	di	mq 21.381
foglio 8 particella 29	di	mq 23
foglio 8 particella 583	di	mq 2.800
foglio 8 particella 1294	di	mq 497
foglio 8 particella 1298	di	mq 6
foglio 8 particella 1320	di	mq 7.894
foglio 8 particella 1370	di	mq 11.951
foglio 8 particella 1164	di	mq 6
foglio 8 particella 1080	di	mq 3.400
foglio 8 particella 1085	di	mq 30
foglio 8 particella 1325parte	di	mq 761
foglio 8 particella 1322	di	mq 389
TOTALE SOMMANO		mq 104.060

2. Stato dell'area

L'area attualmente viene mantenuta con colture agricole per evitare che diventi una area in stato di abbandono.

A seguito del titolo abilitativo DIA del 26 febbraio 2014 prot. 9148 sono state realizzate delle opere di riordino e riqualificazione dell'area.

Nel dettaglio sono state realizzate :

- opere di riordino dei corsi d'acqua, con opere di consolidamento ripariale dei tratti interessati alla deviazione degli alvei di nuova esecuzione;
- riqualificazione ambientale con implementazione della vegetazione ripariale;
- realizzazione di opere d'arte funzionali all'intervento.

3. Accessibilità

All'area si accede direttamente da via Pordenone.

I trasporti pubblici attualmente disponibili sono a circa 500m in via Rugacesio, dove vi sono fermate delle linee delle Autoguidovie e A.T.M. collegate direttamente con Milano.

4. Ambiente circostante

Il tessuto urbano circostante vede verso nord fabbricati industriali ed artigianali di recente costruzione .

Sul confine di est si snoda la via Pordenone,

A sud troviamo la via Rugacesio ed aree a prevalente destinazione agricola.

A ovest aree agricole in parte a confine col Comune di Segrate.

Sempre a ovest l'area è attraversata dal previsto tracciato di collegamento tra via Pordenone e la viabilità intermodale di connessione alla nuova S.p.103 " Cassanese".

5. Indicazioni programmatiche

Le indicazioni programmatiche formulate dall'Amministrazione Comunale attraverso il Documento di Piano del P.G.T. indicano come destinazione principale quella produttiva ed attività con questa compatibili nel rispetto dell'art. 13 delle N.T.A. allegate al piano.

Per la porzione di area denominata "Lotto ex D2" di completamento produttivo/artigianale, soggetto ad intervento edilizio diretto ed è regolato dall'art.25.2 riguardante gli ambiti produttivi artigianali industriali (exD2).

Per la porzione di area denominata " Ambito AdT5" valgono le prescrizioni specifiche previste nel piano.

La realizzazione di entrambi i programmi prevede un piano attuativo di iniziativa privata. Per semplicità si riporta uno specchietto riassuntivo di tutti i dati numerici riguardanti la fase esecutiva.

LOTTO PRODUTTIVO “EX D2 “

	da P.G.T	da progetto
Superficie territoriale	mq. 8.224,00	mq. 8.224,00
Superficie Fondiaria	mq. 8.224,00	mq. 8.224,00
S.L.P. (75%di S.F.)	mq. 6.168,00	mq. 6.168,00
Superficie Coperta max (60% S.F.)	mq. 4.934,00	mq. 4.934,00
Altezza max costruzioni	ml. 12,00	ml. 12,00
Volume max (S.C.x H)	mc. 59.213,00	mc. 59.213,00
Superficie a verde (x manut. roggia)		mq. 1.460,00

LOTTO PRODUTTIVO “ Ambito AdT5”

	da P.G.T	da progetto
Superficie territoriale	mq. 25.170,00	mq. 25.170,00
Superficie Fondiaria	mq. 19.252,00	mq. 20.069,00
S.L.P. max (da P.G.T.)	mq. 15.100,00	mq. 15.100,00
Superficie Coperta max (60% S.f.)	mq. 11.551,00	mq. 12.042,00
Altezza max costruzioni	ml.12,00	ml.12,00,00
Volume max (S.C.x H)	mc. 138.614,00	mc.144.504,00
Superficie minima interno ambito	mq. 4.103,00	mq. 4.490,00
Superficie a parcheggio (1/8 S.L.P.)	mq. 1.888,00	mq. 2.663,00
Superficie a verde		mq. 1.827,00
Superficie a strade interno ambito	mq. 1.815,00	mq. 675,00
Superficie a strade esterno ambito (D’Orsenigo)		mq. 1.002,00
Superficie raccordo strade (proprietà Comunale Pioltello)		mq. 902,00

6. Articolazione schematica della proposta

6.1 L'utilizzo della superficie territoriale reale rilevata complessiva di mq. 109.338,00 prevede:

- mq 25.177,00 come superficie territoriale AdT5
- mq 8.224,00 come superficie territoriale del Lotto ex D2
- mq 5.901,00 cessione gratuita esterno ambito
- mq 65.498,00 cessione gratuita come area di mitigazione ambientale

6.2 L'intervento prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Stando alle tariffe attuali degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, sono:

Lotto ex D2

- primarie €/mq 50,74 x mq.6.180,00 di SLP = € 312.964,32
- secondarie €/mq 30,20 x mq.6.180,00 di SLP = € 186.173,60

Ambito AdT5

- primarie €/mq.50,74 x mq.15.100,00 di SLP = € 766.174,00
- secondarie €/mq.30,20 x mq. 15100,00 di SLP = € 456.020,00

TOTALE COMPLESSIVO € 1.721.431,92

Oltre agli importi di cui sopra vanno sempre dovuti gli oneri per lo smaltimento rifiuti secondo le tabelle in vigore al momento delle realizzazioni dei fabbricati industriali.

Dal computo estimativo di massima dei costi che l'operatore deve sostenere per la realizzazione delle urbanizzazioni (vedi allegato G) risulta che il costo di realizzazione scomputabile ammonta ai € 1.321.010,00 a cui deducendo uno sconto del 15% pari a € 198.151,51 da un importo di € **1.122.858,50**.

Pertanto l'operatore deve alla Amministrazione Comunale a titolo di conguaglio l'importo complessivo di € **598.573,42**.

Si precisa che i valori sopraindicato sono larga massima gli esatti valori si avranno in fase esecutiva una volta redatto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

6.3 Inoltre a titolo di smaltimento rifiuti l'operatore , secondo le tabelle oggi in vigore deve i seguenti importi:

- Per il Lotto ex D2 €/mq 7,56 x mq. 6.188 di SLP = € 46.630,08
- Per l'ambito AdT5 €/mq 7,56 x mq. 15.100 di SLP = € 114.156,00

TOTALE COMPLESSIVO € 160.786,08

6.4 Inoltre come costituzione del fondo aree verdi (L.R. 12/2005) è dovuto il 5% dell'importo degli oneri di urbanizzazione

€ 1.882.218,50 x 5%= **IMPORTO DOVUTO € 94.110,90**

6.5 inoltre a titolo di spese sostenute dal Comune in merito all'istruttoria del PL è dovuto l'importo di **€ 9.060,00.**

6.6 All'interno del Lotto ex D2 la potenzialità edificatoria è di mq. 6.188,00 di SLP.

6.7 All'interno dell'ambito AdT5 la potenzialità edificatoria è di mq. 15.100,00 di SLP.

6.8 Le tipologie di costruzioni previste sono di tipo industriali/artigianali la cui altezza massima è di m. 12.00.

7. Finalità del programma

L'intervento è volto ad un miglioramento funzionale del tessuto ad uso produttivo.

La realizzazione dei nuovi fabbricati completa e si integra cromaticamente nell'ambiente circostante.

Le grandi aree previste in cessione gratuita consentono al Comune di realizzare:

- la prevista viabilità intermodale;
- l'avvio della realizzazione del corridoio ecologico di connessione al parco agricolo.
- la realizzazione di parcheggi a servizio del nuovo intervento;
- la realizzazione del verde verrà progettata e realizzata con la massima cura nel rispetto dell'allegato 2 delle norme tecniche . In particolare verrà realizzata una cortina arborea a separazione della zona produttiva da quella agricola.

I fabbricati sono previsti con le caratteristiche tecniche indicate nel comma 3 dell'art. 16 delle N.T.A. garantendo dei livelli prestazionali energetici in linea con le normative di riferimento.

Per tutti gli ulteriori dettagli si rimanda alle tavole di progetto.

I Progettisti: