

Località:

Comune di Zibido San Giacomo

(Città Metropolitana di Milano)

Progetto:

PIANO ATTUATIVO "AMBITO DI ATTUAZIONE AT12 - Viale Longarone"

Proprietà
Lottizzante

IMMOBILANDIA SRL - IMMOBILIARE BA. CI. Srl

Oggetto
Tavola:

Relazione tecnica

Scala

Data

Numero Tavola

di progetto

progressiva di progetto

18/01/2023

32

-

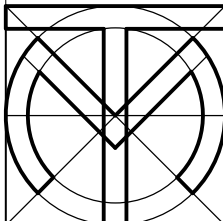
Aggiornamento

progressiva di tavola

-

32

01



Progettista:

dott. arch. Tiziano Menescardi

Iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori,
Paesaggisti e Conservatori di Milano al n°4199P.zza del Seminatore n.2 - 20018 Sedriano (MI) Tel.
02/9020324 - E-mail: t.menescardi@menescardi.com

DICEMBRE 2022

COMUNE DI ZIBIDO SAN GIACOMO
AREA METROPOLITANA DI MILANO

PIANO ATTUATIVO

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI ZIBIDO SAN GIACOMO

E

LE SOCIETA':

IMMOBILANDIA S.R.L.

IMMOBILIARE BA.CI. S.R.L.

PER L'ATTUAZIONE DEL

"AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT12 – VIALE LONGARONE".

LOTTIZZANTI : IMMOBILANDIA S.R.L.
IMMOBILIARE BA.CI. S.R.L.



RELAZIONE TECNICA

1) DESCRIZIONE DELL'AREA OGGETTO DELLA LOTTIZZAZIONE

L' area oggetto di Intervento è localizzata a Nord-Est del territorio di ZIBIDO SAN GIACOMO, posta in prossimità del viale Longarone (Strada Provinciale 139) e di via Verdi.

Il comparto si inserisce in un contesto di edifici di carattere prevalentemente industriale, risultando di fatto un ambito di completamento dello stesso.

Le proprietà inserite nel comparto di trasformazione risultano essere in capo alle società:

IMMOBILANDIA S.R.L., con sede in Milano, via degli Ottoboni n. 46 –
C. F. / P. IVA 04373950965

IMMOBILIARE BA.CI. S.R.L., con sede in Milano, C.so Monforte n. 41- C.F.
/ P.IVA: 10962480967.

L'ambito complessivo del Piano Attuativo ha una superficie catastale pari a mq 60.505 ed una superficie territoriale indicata nella Scheda d'ambito del Documento di Piano inserito nel PGT vigente di MQ. 60.949 che prevede un'edificabilità massima, pari a mq 41.300.

L'edificazione prevede la realizzazione di capannoni ad uso produttivo, completamente fuori terra e con altezza non superiore a ml 14,00.

Il comparto di Piano Attuativo, di fatto non ancora edificato, risulta:

- a) libero;
- b) raggiungibile da viale Longarone attraverso la via Verdi;

- c) la presenza del viale Longarone (S.P. 139), di una cabina elettrica (posta lungo il lato che costeggia questo asse stradale) e di una rete fognaria acque nere (posta sul lato sud dell' area) consente un facile collegamento e/o estensione delle urbanizzazioni principali (acqua potabile, fognatura, gas, energia elettrica, etc.).

Dovranno quindi essere previste all'interno del lotto le estensioni e/o gli allacci di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed eventualmente adeguare le reti dei servizi esistenti.

Le aree soggette al Piano Attuativo sono identificate catastalmente come segue:
per IMMOBILANDIA S.R.L.

○ Foglio 14 mappale	86 parte	mq.	290;
○ Foglio 14 mappale	191	mq.	35;
○ Foglio 14 mappale	383 parte	mq.	260;
○ Foglio 14 mappale	397	mq.	260;
○ Foglio 14 mappale	398	mq.	2.860;
○ Foglio 14 mappale	399	mq.	22.290;
○ Foglio 14 mappale	400	mq.	23.810;
○ Foglio 14 mappale	402	mq.	200;
○ Foglio 14 mappale	401	mq.	90;
○ Foglio 14 mappale	419	mq.	3.215;

per IMMOBILIARE BA.CI. S.R.L.

○ Foglio 14 mappale	420	mq.	7.195
---------------------	-----	-----	-------

2) NORME TECNICHE DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano Attuativo è soggetto alle prescrizioni dettate dalla SCHEDA D'AMBITO AT12 inserita nel Documento di Piano del PGT Vigente nel comune di Zibido San Giacomo.

Nello specifico la scheda stessa considera:

- una superficie territoriale di mq. 60.949 che risulta non concordare con la superficie di mq. 60.505 riscontrata dalle visure catastali.
- una edificabilità massima di mq. 41.300
- una altezza massima di ml. 14

Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2.4.68, si ammette deroga al fine di realizzare distanze inferiori a quelle indicate nelle NTA di zona, trattandosi di gruppi di edifici che formano oggetto di piano di lottizzazione convenzionato con previsioni planivolumetriche.

3) PROPOSTA PROGETTUALE DI PIANO ATTUATIVO

Le società IMMOBILANDIA SRL e IMMOBILIARE BA.CI. SRL, attuali proprietari delle aree interessate dal Piano Attuativo, hanno sottoposto all'Amministrazione Comunale un progetto che prevede l'organizzazione del comparto in lotti funzionali ad attività produttive.

La maggior parte di dette aree sono servite e collegate direttamente alla viabilità pubblica esistente (viale Longarone) che risulta adatta a sopportare il volume di traffico previsto dagli insediamenti industriali che si andranno a realizzare, mentre il solo mapp. 420 del fg. 14, di proprietà della IMMOBILIARE BA.CI. SRL, avrà accesso e scarico attraverso i mapp. 384 e 372 del fg. 14.

Per migliorare ulteriormente l'accessibilità dell'intera zona industriale del quale il comparto in questione fa parte il P.G.T. ha previsto la formazione di una rotatoria in prossimità dell'incrocio tra la via Longarone, via Verdi e la nuova viabilità che sarà realizzata a servizio dei nuovi lotti.

La realizzazione di tale rotatoria è posta a carico dei Partecipanti al Piano Attuativo quale onere aggiuntivo rispetto agli oneri urbanizzativi dovuti.

Ulteriori oneri aggiuntivi posti a carico dei Partecipanti al Piano risultano essere

DICEMBRE 2022

- la sistemazione della via Verdi attraverso la formazione della fognatura bianca a raccolta delle acque della via stessa e la sua asfaltatura;
- Il contributo di € 100.000,00 per la realizzazione di opere pubbliche che il comune indicherà durante la fase di attuazione del Piano in questione;
- Il contributo di € 100.000,00 quale contributo aggiuntivo per spese generali.

I servizi riferiti ad acqua potabile, gas metano e rete telefonica sono già presenti lungo il viale Longarone; la rete fognaria (della quale si prevede l' allacciamento del nuovo impianto in progetto) è situata lungo la zona Sud del comparto; i restanti servizi primari (rete elettrica ed illuminazione pubblica) sono anch' essi presenti lungo il viale Longarone a servizio degli insediamenti industriali già esistenti ed è presente anche una cabina di trasformazione elettrica che potrà essere utilizzata, viste le caratteristiche tecniche della stessa, per servire l'ambito in questione.

Per tutti i servizi sopra citati è prevista la loro estensione.

Tutto ciò premesso il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- **URBANIZZAZIONI PRIMARIE:**
 - realizzazione della viabilità pubblica a servizio dei nuovi insediamenti produttivi (asse stradale, marciapiede, pista ciclabile e verde d' arredo);
 - estensione delle reti:
 - idrica;
 - fognatura delle acque meteoriche con raccolta delle acque stradali;
 - fognatura acque nere;
 - rete di distribuzione energia elettrica;
 - rete telefonica;
 - pubblica illuminazione;

DICEMBRE 2022

- o rete di distribuzione gas.

- **URBANIZZAZIONI SECONDARIE:**

- aree a verde e parcheggi pubblici posti all' interno del comparto ed ai margini di viale Longarone;

Tutte le opere sopra indicate saranno ad esclusivo carico della LOTIZZANTE che le realizzerà a scomputo degli oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria dovuti.

Le reti di distribuzione interna e quant' altro necessario alla fruibilità di quanto si andrà a realizzare all'interno delle singole proprietà private sarà gestito e mantenuto dalle singole proprietà e/o loro aventi causa e non concorrerà alla determinazione degli oneri di urbanizzazione.

4) EDIFICAZIONE DEI LOTTI

Il progetto planivolumetrico prevede la realizzazione di 2 piattaforme industriali di altezza massima non superiore a ml 14,00.

L'edificabilità dei singoli comparti che ospiteranno i suddetti capannoni potrà essere realizzata con forme e in tempi diversi.

L'intera superficie edificabile sarà di mq 41.300 e sarà meglio calcolata e definita in base alla progettazione esecutiva dei singoli capannoni che potranno, pur mantenendo le medesime caratteristiche architettoniche, essere diversi tra loro sia a riguardo della volumetria, della forma e della dimensione planimetrica.

Anche i singoli lotti potranno avere dimensioni diverse e ricomprendere edifici con volumetrie differenti rispetto a quelle rappresentate nelle tavole del PIANO ATTUATIVO.

La distribuzione planivolumetrica prevista non vuol risultare vincolante ai fini dell'effettiva edificazione, quindi il progetto esecutivo potrà, in fase di richiesta di permesso di costruire o S.C.I.A., prevedere anche modifiche planivolumetriche, purché ricadenti nelle prescrizioni di PGT vigente e di quelle stabilite dal presente Piano Attuativo.

Le forme, le altezze e le disposizioni degli edifici, sono condizionate dagli indici urbanistici ammessi nonché dalla necessità di ottenere un riassetto urbanistico riqualificante.

Vengono così previsti materiali normalmente utilizzati quali: struttura prefabbricata in cemento armato precompresso; facciate con pannelli prefabbricati con finitura in cemento a vista o ghiaietto; serramenti in alluminio / ferro; copertura in lastre di fibrocemento o alluminio.

La realizzazione dei singoli Lotti sarà completata con le relative urbanizzazioni che saranno indispensabili e sufficienti al fine di soddisfare i requisiti di agibilità.

In particolare il Piano di Lottizzazione prevede i seguenti indici urbanistici ed edificatori del lotto:

• Superficie territoriale	mq 60.949,00
• Superficie territoriale da visure catastali	mq 60.505,00
• Superficie fondiaria	mq 49.292,00
• Superficie a standard	mq 8.498,37
• Superficie nuova viabilità	mq 1.116,37
•	
• Superficie permeabile	mq 13.508,57
• Superficie edificabile prevista	mq 41.300,00

5) ONERI DI URBANIZZAZIONI E SMALTIMENTO RIFIUTI

In base alle tabelle parametriche vigenti al momento della sottoscrizione della convenzione allegata al presente Piano Attuativo gli oneri concessori ammontano a:

- Oneri di urbanizzazione primaria **€/mq 28,46**
- Oneri di urbanizzazione secondaria **€/mq 13,53**
- Smaltimento rifiuti **€/mq 15,65**

In funzione alla possibilità edificatoria massima consentita, gli oneri concessori dovuti in base alla convenzione sopracitata ammontano a:

- Urbanizzazione primaria
 $\text{mq } 41.300,00 \times \text{€/mq } 28,46 = \text{€ } 1.175.398,00$
- Urbanizzazione secondaria
 $\text{mq } 41.300,00 \times \text{€/mq } 13,53 = \text{€ } 558.789,00$
- Smaltimento rifiuti
 $\text{mq } 41.300,00 \times \text{€/mq } 15,65 = \text{€ } 646.345,00$

Nel progetto di Piano Attuativo, in base a quanto definito dalla convenzione allegata allo stesso, viene previsto il seguente pagamento:

- **URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
 - Opere a scomputo pari ad **Euro 190.429,87**
 - Oneri da corrispondere alla stipula della convenzione **Euro 632.348,73**
 - Oneri da corrispondere al momento del rilascio del titolo abilitativo in base **Euro 352.619,40**
- **URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

DICEMBRE 2022

€ 754.763,14 importo relativo alle opere da realizzare a totale scomputo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria in quanto superiore agli oneri di urbanizzazione secondaria come sopra calcolati.

▪ **SMALTIMENTO RIFIUTI**

- Oneri da corrispondere alla stipula della convenzione **Euro 452.441,50**
- Oneri da corrispondere al momento del rilascio del titolo abilitativo in base **Euro 193.903,50**

▪ **OPERE AGGIUNTIVE**

- € 577.887,81** Realizzazione rotatoria su via Longarone
- € 210.737,65** Sistemazione via Verdi
- € 100.000,00** Opere da concordare
- € 100.000,00** Contributo aggiuntivo spese generali

Zibido San Giacomo li,

I LOTTIZZANTI