



CITTA' DI MEDA
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

PROGETTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE
"AC4"

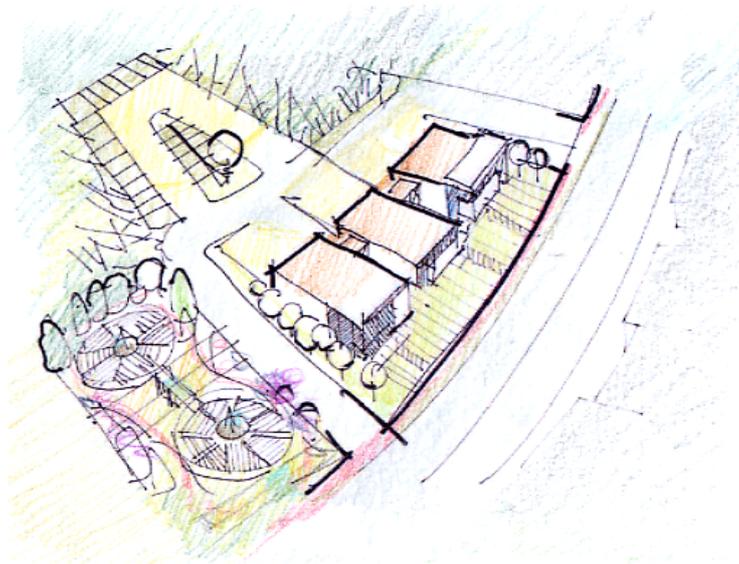


TAVOLA RELAZIONE TECNICA		NUMERO TAVOLA	DATA 10/11/2014
CONSULENTE	RESPONSABILE PROCEDIMENTO	A	VARIAZIONE _____ _____ _____ _____
PROGETTO	PROPRIETA' FRIGERIO MASPERO ANGELA POZZI FRANCESCO POZZI AUGUSTO eredi		_____ _____ _____ _____





1 - PREMESSA

Il Piano Attuativo, denominato "AMBITO DI TRASFORMAZIONE AC4", in seguito descritto prevede la riqualificazione di un'area sita in Comune di Meda in fregio alla via Piave.

Proponente il predetto P.A. sono i signori: **FRIGERIO MICHELE** residente a Briosco in Via S. Botticelli n°8, **FRIGERIO GABRIELE** residente a Meda in Via Consorziale dei Boschi n°32; **POZZI MASSIMO** residente in Carugo Via Croce n°4/a, **POZZI LAURA** residente in Carugo Via Croce n°4/a, **POZZI STEFANO** residente a Teramo in C.so De Michetti n°38; **POZZI FRANCESCO** residente a Meda in Via Piave n°36, **MASPERO ANGELA** residente a Meda in Via Monte Grappa n°1

I precitati sono dunque i proprietari del citato compendio immobiliare, costituito da terreno incolto avente una superficie catastale complessiva di 13.790mq. Comprensiva di una parte attualmente sede stradale. La presente descrizione è stata redatta al fine di esplicitare, esemplificando, le linee guida che hanno sottinteso la genesi delle proposte di Piano Attuativo seppur ben comprensibili dalla visione delle tavole grafiche allegate al piano stesso.

2 - DESCRIZIONE

Le aree oggetto del compendio sopra citato, sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Meda così suddivise:

- a) di proprietà dei signori FRIGERIO MICHELE e FRIGERIO GABRIELE Foglio 33 mappale 198 prato classe 2 superficie 4.080mq. Foglio 33 mappale 74 bosco ceduo classe 1 superficie 600mq;
- b) di proprietà dei signori POZZI MASSIMO, POZZI LAURA e POZZI STEFANO Foglio 33 mappale 66 prato classe 2 superficie 3.190mq. Foglio 33 mappale 67 bosco ceduo classe 1 superficie 370mq;
- c) di proprietà dei signori POZZI FRANCESCO e MASPERO ANGELA Foglio 33 mappale 69 prato classe 2 superficie 5.180mq. Foglio 33 mappale 70 bosco ceduo classe 1 superficie 370mq;

Il compendio immobiliare è ubicato in zona semicentrale del Comune, in fregio alla via Piave sull'asse di penetrazione Seregno – Meda - statale 35 Milano/Meda. Tali aree risultano incolte seppur annualmente manutentate.

3 - STATO DI FATTO

Come già premesso l'area si trova in una pregevole posizione limitrofa al centro, la morfologia del terreno presenta un andamento pianeggiante. Il compendio immobiliare, sito in via Piave, e ricadente nell'ambito di trasformazione denominato "AC4"





L'ambito, pur presentandosi come un'area ineditata, è inserita in un contesto completamente urbanizzato ed edificato composto da edifici aventi differenti destinazioni d'uso, dalla residenza al commercio al produttivo, ove l'identificazione di una destinazione d'uso prevalente è difficilmente riscontrabile, anche se un attento rilievo in sito evidenzerebbe una prevalenza del tessuto residenziale. Inoltre un accurato report delle necessità evidenzia la carenza di spazi a parcheggio conseguenza delle molteplici attività presenti in zona durante le ore diurne nonché l'inesistenza di idonei marciapiedi e pista ciclabile in fregio alla via Piave.

L'ambito di trasformazione denominato "AC4" nella scheda contenuta negli elaborati di PGT ha i seguenti parametri urbanistici:

- superficie 12.876,00 mq
- indice fondiario 1,5 mc/mq
- volume edificabile 19.314,00mc
- destinazioni d'uso ammesse produttivo

4 - OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

È volontà della proprietà di procedere ad una radicale riqualificazione dell'area al fine di un suo sviluppo urbanistico, attraverso un'azione integrata e coordinata con l'Amministrazione Comunale, in ossequio alle linee guida del Documento di Piano ed alle norme contenute nel PGT vigente predisposto dal Comune di Meda.



L'obiettivo del P.I.I., esplicitato dagli elaborati progettuali, prevede la riqualificazione dell'area adibendola una nuova funzione produttiva, tramite la dotazione di nuovi servizi alcuni di stretta connessione con il nuovo edificato a destinazione produttiva quali parcheggi, marciapiedi e verde di mitigazione, altri in relazione alle necessità non esclusive dell'ambito di trasformazione quali pista ciclabile e verde attrezzato di fruizione pubblica.

I proponenti dell'ambito di trasformazione "AC4" pur non condividendo i punti esplicitati dalla Giunta Comunale nella disamina esposta durante la fase di concertazione, ritengono di continuare a perseguire l'intento di addivenire all'approvazione del piano attuativo fondando lo stesso sui presupposti contenuti nell'assunto della predetta Amministrazione Comunale.

Si ribadisce che il compendio immobiliare, come già esplicitato in fase di concertazione, che l'ambito di trasformazione denominato "AC4" ha, nella scheda contenuta negli elaborati di PGT, parametri urbanistici più riduttivi rispetto sia alle zone produttive individuate nel vigente PGT quali zone D "ambiti

produttivi” che alle zone C2 “miste con prevalenza produttiva”. Di fatto nelle citate zone vengono ammessi interventi di carattere produttivo con un indice fondiario di 4,50 mc/mq per le zone “D” ed un indice di 3,0 mc/mq per le zone C2. Pare quindi evidente la congruità dell’indice di volumetrico individuato dal PGT vigente per la zona AC4 pari a 1,5 mc/mq.; ben inferiore a qualsiasi altra zona di riferimento avente destinazione d’uso produttiva.

Pertanto l’indice di utilizzazione fondiaria proposta nel Piano attuativo pari a 0,7mc/mq è di gran lunga inferiore a qualsiasi altra zona avente carattere produttivo.

5 - DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO

La realizzazione del Piano Attuativo. ed il conseguimento degli obiettivi che esso si propone avverrà con le modalità che qui di seguito si descrivono:

- riqualificazione lato sinistro della via Piave;
- viabilità di penetrazione all’ambito di P.A.;
- nuovo accesso veicolare alla strada privata dipartente dalla predetta Via Piave;
- realizzazione di nuovi percorsi pedonali;
- formazione di pista ciclabile;
- realizzazione di parcheggi pubblici a raso;
- nuova illuminazione pubblica;
- esecuzione di area a verde attrezzata ad orti e percorsi ciclabili e pedonabili prevista in cessione;
- formazione di verde fruibile con piantumazione di adeguate essenze arboree;

L’edificazione, descritta in progetto, consentirà la formazione di un complesso produttivo di modeste dimensioni con articolazione volumetrica, ma comunque ben integrato con la restante parte dell’esistente edificato, diviso da fasce a verde di mitigazione dalle restanti destinazioni residenziali.

Nella proposta di progetto, già presentata nella fase conclusiva della negoziazione, sono stati individuati i seguenti elementi caratterizzanti:

1) utilizzo di un indice fondiario con una riduzione a 0,7mc/mq in luogo di quanto previsto dalla scheda d’ambito;

2) cessione di area a verde di fruizione pubblica di ben 2.866,47mq. con progetto per un utilizzo sia come percorso ciclabile che come orti urbani:

3) la previsione di una pista ciclabile in fregio alla via Piave;

4) una prevista cessione di aree standard da destinarsi a parcheggi, marciapiedi, pista ciclabile di 2.531,10mq di ben 2.132,98mq superiore a quanto effettivamente dovuto dalle normative vigenti;

5) la formazione di una fascia di mitigazione a verde, a protezione delle zone residenziali,



6 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA CEDERE A STANDARD

Secondo quanto definito dalle norme contenute nei documenti di piano del vigente PGT gli standard, dimensionati secondo la volumetria di progetto proposta e reperiti nell'ambito del P.A., dovrebbero essere di 398,12mq per una superficie complessiva pari al 20% della superficie lorda di pavimento in progetto da adibirsi a verde, a parcheggio, a pista ciclabile e percorsi pedonali.

Nel previsto Piano Attuativo si propone invece una cessione di 2.531,10mq , identificate in colore giallo nello schema sotto riportato ed esplicitate nella tavola grafica n°11.



La restante superficie prevista in ulteriore cessione pari a 2.866,47mq, in colore verde nello schema, sarà adibita a parco degli orti pubblici; portando le superfici in cessione a 5.397,57mq.

7- OPERE DI URBANIZZAZIONE ASSUNTE IN ESECUZIONE DIRETTA DAL PROPONENTE

La proposta di Piano Attuativo prevede la realizzazione di opere in esecuzione diretta del proponente a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Più precisamente per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria si identificano:

1. Parcheggi a raso
2. Area a verde
3. Pista Ciclabile
4. Percorsi Pedonali
5. rete ed impianti di illuminazione pubblica;
6. rete fognaria per scarico acque meteoriche, da recapitarsi in collettore comunale, impianto completo di caditoie, pozzetti di ispezione e prelievo, sifone Firenze;
7. realizzazione di strada interna;
8. realizzazione nuova parcheggio pubblico;

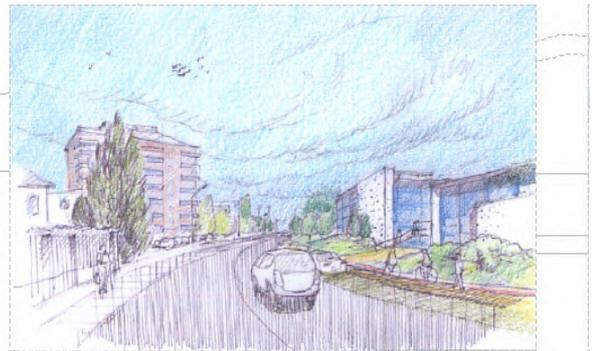
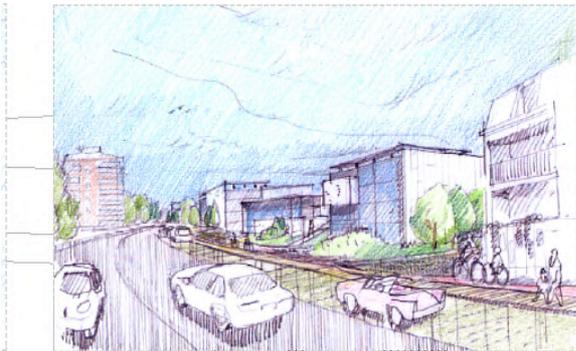
Inoltre appartengono alla categoria delle opere di Urbanizzazione Secondaria

9. realizzazione area a verde adibita a parco degli orti pubblici.



8 - TIPOLOGIA EDILIZIA

Nella progettazione definitiva, che il proponente presenterà in allegato al Permesso di Costruire o D.I.A., verranno rispettati i criteri di classificazione energetica previsti dal D.G.R n°311/2007 attualmente in vigore; gli edifici dovranno rispettare: la classe energetica "B".



Nel comparto, onde assicurare il miglior inserimento dell'insediamento nell'ambiente, non potranno variarsi le altezze rispetto a quanto previsto nelle norme del Piano delle Regole del vigente PGT per le zone "D" produttive.

La superficie lorda di pavimento massima ammessa nel comparto non supererà i 1.990,64mq. con la destinazione d'uso descritta nelle tavole di progetto e come meglio regolamentate in convenzione.

9 - AREE A SERVIZIO DELL' INSEDIAMENTO

Nel progettato Piano Attuativo sono state rispettate le dotazioni di standard previsti nei documenti di di piano del vigente PGT.

Dette aree sono state poste sia in fregio alla via Piave che internamente all'ambito del P.A..

Saranno cedute in proprietà all'Amministrazione Comunale le seguenti aree:

riqualificazione via Piave	.
strada interna	.
parcheggio pubblico	2.531,10mq.
area a verde attrezzato	2.866,47 mq.
superficie complessiva in cessione	5.397,57 mq.

10 - NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Gli edifici progettati e le relative aree di pertinenza ad uso esclusivo, in sede di richiesta delle autorizzazioni ad edificare (permesso di costruire o D.I.A.) potranno subire variazioni di sagoma nei limiti della fissata area di galleggiamento, sempre nel rispetto di tutte le norme vigenti e dei limiti fissati dal presente piano attuativo.

Dovranno essere altresì rispettati i rapporti dimensionali sia delle aree previste in cessione al Comune che di quelle cedute in uso, quali: parcheggi, percorsi carrai e pedonali, standard, e prevista area a verde attrezzato. La proposta prevede altezze massime per gli edifici identiche alla zone "D" inserite nelle norme del PdR del vigente PGT.

11 - SINTESI ECONOMICA URBANISTICA

Il presente Piano Attuativo è stato studiato e redatto in modo da garantire i seguenti punti fondamentali:

- realizzazione a carico del privato di Parcheggi a raso opera stimata, sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°1/2014 scontato del 10%, in un valore pari a €18.426,00
- realizzazione a carico del privato di Area a verde. opera stimata, sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°1/2014 scontato del 10%, in un valore pari a € 5.141,86
- realizzazione a carico del privato di Pista ciclabile. opera stimata, sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°1/2014 scontato del 10%, in un valore pari a € 35.590,80
- realizzazione a carico del privato di Percorso pedonale. opera stimata, sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°1/2014 scontato del 10%, in un valore pari a € 67.409,42
- realizzazione a carico del privato di strada interna. opera stimata, sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°1/2014 scontato del 10%, in un valore pari a € 115.617,01

- realizzazione a carico del privato di parcheggio pubblico. opera stimata, sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°1/2014 scontato del 10%, in un valore pari a € 154.296,47
- realizzazione a carico del privato di area a verde in cessione. opera stimata, sulla base del listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°1/2014 scontato del 10%, in un valore pari a €245.680,67

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate dal privato a scomputo dei relativi oneri primari e secondari, supportando i relativi costi con riferimento al listino C.C.I.A. di Milano Opere Edili n°1/2014 applicando al totale risultante uno sconto pari al 10%.

Pertanto il valore complessivo delle opere direttamente eseguite dal proponente saranno pari ad **642.162,23€**. Il calcolo degli oneri, primari, secondari, e tassa rifiuti previsti dalle tabelle comunali portano al seguente calcolo:

- Oneri di urbanizzazione primaria produttivo: $18,24/mq \times 1.990,64 = 36.309,27€$.

- Oneri di urbanizzazione secondaria produttivo: $12,77€/mq \times 1.990,64 = 25.420,47€$.

- Oneri per tassa rifiuti produttivo: $5,48€/mq \times 1.990,64 = 10.908,70€$.

Quindi a fronte di un ammontare di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, tassa rifiuti pari ad 72.638,44€ si avrebbe un valore positivo a favore dell'Amministrazione Comunale pari ad **569.523,79€**.

12 - PREVENTIVO SOMMARIO DEI COSTI

I costi complessivi assunti dall'operatore nei confronti dell'Amministrazione Comunale sono in seguito dettagliatamente descritti.

CATEGORIA D'OPERA		COSTO UNITARIO	SVILUPPO	COSTO
1.1	parcheggi a raso	102,37 €/mq	180,00	18.426,00
1.2	aree a verde	98,88 €/mq	52,00	5.141,86
1.3	pista ciclabile	105,14 €/mq	338,50	35.590,80
1.4	percorso pedonale	458,75 €/mq	146,94	67.409,42
Cap 2	strada interna	104,44 €/mq	1107,00	115.617,01
Cap 3	parcheggio pubblico	134,99 €/mq	1143,00	154.296,47
Cap 4	area verde in cessione	85,63 €/mq	2869,00	245.680,67
COSTO TOTALE				642.162,23

13 – DATI GENERALI DEL PIANO ATTUATIVO

La proposta descritta nelle tavole progettuali, allegata al Piano Attuativo, riportano una edificabilità totale di 8.957,90mc. decisamente inferiore alla volumetria prevista dalla scheda d'ambito; così come pure la superficie coperta in progetto risulta inferiore a quanto assentibile nelle restanti zone produttive ricadenti nel vigente PGT, con indiscutibili vantaggi sia per chi si insedierà nell'area che per chi usufruirà delle parti pubbliche dell'intervento.

Nelle tabelle sotto riportate si identificano quantitativamente i dati planivolumetrici.

superficie ambito di trasformazione	12.797,08mq.
superficie coperta ammissibile	2.959,78mq.
superficie lorda di pavimento ammissibile	1.990,64mq.
volume virtuale	8.957,90mc.
superficie a standard	2.531,10mq.
superficie verde attrezzato in cessione	2.866,47mq.

