



STUDIO TECNICO GEOM. PISANI PAOLO

Via Montecassino n. 1

20025 Legnano (MI)

Telefono: 0331/593626

Fax: 0331/590004

Cellulare: 339/2081925

E-Mail: studiotecnico@geometrapisani.it

Iscrizione Albo di Varese N° 2463

P.IVA 02313210128

C.F. PSNPLA61E02F917E

"PROVINCIA di VARESE" Comune di Ferno

Via Quarto n° S.N.C.
foglio 9, particelle 3579-4628-
5209-5210-7281

Committenti

SEDIF s.r.l.
via Besana n°4 - Milano (MI)

DOMUS VILLA s.r.l.
via Lazio n°7 - 20052 Monza (MI)

PROGETTO:

PIANO ATTUATIVO
P.A.n°1 Industriale

I COMMITTENTI

IL PROGETTISTA

IL D.L.

IL COSTRUTTORE

Elenco revisioni e dati informativi

Rev.	Data	Descrizione Breve	Sigla
1.0	12.07.18	Revisione valori e destinazioni.	

Descrizione

Relazione tecnico-descrittiva.

Allegato

A

Allegato 2

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO:

*PROGETTO di PIANO ATTUATIVO PA1-Industriale
sito in via Quarto s.n.c.*

Proposta di progetto per Piano Industriale.

- PREMESSA
- PARTE PRIMA
 - Inquadramento territoriale dell'area di intervento.
 - Inquadramento del PGT e di altri strumenti di pianificazione.
 - Dati planivolumetrici; aree in cessione e monetizzazioni.
- PARTE SECONDA
 - Descrizione della proposta progettuale.
Progetto urbanistico ed architettonico.
 - Opere di urbanizzazione.
- CONCLUSIONI



PA1_via Quarto – via M.Agusta – via dell'Artigianato

PREMESSA

La presente relazione tecnica descrive il progetto di Piano Attuativo di Iniziativa Privata denominato PA1- Proposta di nuovi insediamenti industriali in area libera.

Il presente progetto è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav.01 _ Inquadramento urbanistico:
 - estratto PGT: Tavola RP02 'Disciplina delle aree';
 - estratto da Google Maps.
- Tav.02 _ Estratto mappa, elenco delle proprietà e millesimi di proprietà.
- Tav.03 _ Rilievo dell'area.
- Tav.04 _ Verifica analitica della Superficie Fondiaria, Superficie Territoriale, Superfici a Standard - scala 1:500.
- Tav.05 _ Punti fissi e Sezioni stradali - scala 1:500.
- Tav.06 _ Planimetria di progetto e Sezione AA' - scala 1:500.
- Tav.07 _ Reti tecnologiche realizzate - scala 1:500.
- Tav.08 _ Opere di Urbanizzazione primaria. Planimetria del parcheggio pubblico e della nuova rotatoria - scale varie.
- Tav.09 _ Assonometrie di progetto.

- Allegato A_Relazione Tecnica
- Allegato B_Domanda di approvazione PA1
- Allegato C_ Bozza di convenzione
- Allegato D_ Dichiarazione economica
- Allegato E_ Relazione geologica
- Allegato F_Estratti strumento urbanistico
- Allegato G_Norme di piano
- Allegato H_Computo metrico
- Allegato I_Documentazione fotografica

PARTE PRIMA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE dell'AREA di INTERVENTO:

Il lotto oggetto della presente proposta di P.A.1 è ubicato nel Comune di Ferno, in zona a destinazione industriale. E' localizzato nelle vicinanze dell'aeroporto di Malpensa, ha un affaccio su tre vie pubbliche e confina con un'altra area di proprietà.

E' ricompresa tra la via Quarto, via Mario Agusta e via Dell'Artigianato.

Il lotto ha una superficie di 74.379,16 mq. (Superficie Territoriale), una forma articolata ed appartiene a due diverse proprietà.

Catastalmente è identificato come segue:

- foglio 9, mappali n° 1995, 7610,
- foglio 8, mappali n° 1998, 2000, 2001, 7422, 6006, 7433, 3930, 6401, 7435, 7437, 7439, 7441, 7443, 7445, 7447, 7449, *intestati a SEDIF s.r.l.*,
(pari a 723 millesimi di proprietà).

- foglio 9, mappali n° 7425, 7427, 7429, 7431, 7612, 7611, *intestati a DOMUS VILLA*,
(pari a 277 millesimi di proprietà).

Il P.A.1 in itinere previsto dal previgente P.R.G. è conforme al vigente P.G.T. come area P.A.1 '*Tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina – Aree con funzione non residenziale*'. Trattasi di una zona urbana a prevalente destinazione industriale, in contesto di capannoni esistenti per attività industriali, attualmente libero da edificazioni.

La Scheda d'Ambito n° 6 del vigente P.G.T. prevede la pianificazione attuativa, secondo gli indici indicati, ammettendo le seguenti destinazioni:

2.1 attività di produzione;

2.2 attività terziarie.

Si precisa che, per tali lotti, è già stato presentato un Piano Attuativo, 16 giugno 2005, a breve in scadenza, verificato con gli indici urbanistici relativi allo strumento urbanistico di allora.

Il presente P.A. prevede la verifica urbanistica secondo gli indici attualmente proposti dal PGT, ma nel rispetto delle verifiche effettuate nel precedente Piano ed oggetto della precedente Bozza di Convenzione: le verifiche urbanistiche e della SLP in progetto sono molto inferiori ai limiti massimi ammessi; ciò per non incidere sugli oneri di urbanizzazione e sulle cessioni già effettuate dalle proprietà in sede del precedente P.A.

Il tutto è meglio spiegato nelle verifiche urbanistiche di seguito riportate.

INQUADRAMENTO da PGT ed altri STRUMENTI di PIANIFICAZIONE:

Il PGT vigente si pone l'obiettivo di 'riqualificare l'area, sia dal punto di vista fisico, sia funzionale, con l'introduzione di: '*Attività Industriale – artigianale e terziaria*'.

Gli elaborati progettuali documentano l'inserimento dell'intervento nel tessuto urbano preesistente, a seguito della verifica degli indici urbanistici. Le verifiche puntuali degli indici, per ciascun lotto, verranno effettuate in sede di PdC.

Il PGT richiede inoltre la verifica dell'accessibilità all'area, la dotazione di aree per servizi, per parcheggi pubblici, della superficie drenante, delle urbanizzazioni primarie e secondarie già identificate e attuate nel precedente Piano Attuativo.

La presente proposta di Piano Attuativo è stata sviluppata nel pieno rispetto dei parametri previsti dalla Scheda 6 del Piano delle regole; Art. 4 delle NdP; Artt. 5 e 6 delle NdP.

IL PROGETTO

La proposta di assetto planimetrico in oggetto, descritta graficamente nelle tavole allegate, è riferita alla gran parte delle aree ricomprese nel Piano Attuativo 1, così come perimetrata nel P.G.T. vigente nel Comune di Ferno; riguarda la realizzazione di un nuovo polo di attività produttive connesse alla vicinanza dell'aeroporto.

I lottizzanti si riservano, secondo le indicazioni della Scheda 6 (Allegato Tav.01), la possibilità di inserire anche immobili a destinazione terziaria: tale possibilità verrebbe comunque proposta nella misura degli standard già ceduti (no Variante), oppure con Variante ricalcolando gli standard commisurati alle norme.

L'ipotesi progettuale prevede un insediamento interamente produttivo di circa mq. 49.586 di cui al piano terra mq. 43.740,66 (corrispondenti alla SC massima ammessa, la rimanente parte verrebbe collocata al piano primo).

L'impianto proposto si articola su un asse principale, di accesso e distribuzione interna, a senso unico, che parte da via Agusta e termina in via Quarto, dove è prevista la realizzazione di una rotatoria di raggio 15,00 mt. (oggetto delle opere di urbanizzazione).

La dotazione di **parcheggi privati** è verificata in base agli indici di PGT; essi sono previsti lungo i percorsi ed in aree adiacenti i capannoni stessi. Una corona di **area verde** privato completa il complesso produttivo, garantendone la mitigazione rispetto al tessuto circostante.

La superficie a **Standard**, come previsto nel PGT, è pari al 30% della SLP di progetto. In linea con quanto già presentato in precedenza nel P.A. (e già convenzionato), è prevista la realizzazione di:

- un parcheggio pubblico per mezzi pesanti, pari a *mq. 1.439,34 circa*

È già stata realizzata e collaudata l'area per la raccolta dei rifiuti pari a *mq. 4.500,71 circa*, con piattaforma di mq. 960,00.

La cessione di queste due aree a standard è pari a *mq. 5.940,05*, superiore al minimo richiesto.

L'ipotesi progettuale prevede anche la cessione di aree perimetrali, necessarie all'allargamento delle strade limitrofe ed alla realizzazione di nuovi tratti viari ex-novo (vedasi aree retinate di viola).

Si allega inoltre alla presente relazione una tavola grafica utile a dimostrare il rispetto della proposta di P.A. delle servitù aeroportuali di Malpensa, così come approvate da Enac in data 07/11/2012 ai sensi dell'art.707 commi 1,2,3,4 del Codice della Navigazione.

DATI PLANIVOLUMETRICI, VERIFICA degli INDICI URBANISTICI e STRALCIO delle NdP

Il Progetto di Piano Attuativo prevede l'inserimento di attività produttive, localizzate su aree di diversa proprietà; la suddivisione in millesimi è riportata in allegato nella Tav.02.

Dati planivolumetrici e dotazioni richieste (Art.16 NTA):

Superficie Territoriale: **mq. 74.379,16** (Vedasi Tav.02)

Di cui:

- tratto 1 (nord) dell'ex strada consorziale del Perseghetto = mq. 233,77
- tratto 2 (sud) dell'ex strada consorziale del Perseghetto = mq. 594,60
- porzione libera di proprietà di SEDIF e DOMUS VILLA (campi coltivati) = mq. 73.550,79

Superficie destinata alle Urbanizzazioni Primaria e Secondaria:

mq. 8.768,17 (Come pratica precedente e convenzione)

Di cui:

- Urbanizzazioni primarie = viabilità primaria: mq. 2.828,15
- Urbanizzazioni secondarie = area per Piattaforma rifiuti: mq. 4.500,69,
area per parcheggio pubblico mezzi pesanti: mq. 1.439,33

Totale urbanizzazioni primarie + secondarie: **mq. 8.768,17**

Superficie Fondiaria: (Sup. Territoriale – Urbanizzazioni):

(74.379,16 – 8.768,17) = **mq. 65.610,99**

I.T.: mq/mq 1,00

SLP ammessa (rispetto a Sup. territoriale) = mq. 74.379,16

SLP ammessa (rispetto a Sup. Fondiaria, escluse pertanto le aree già di proprietà del Comune, perché cedute o monetizzate) = mq.65.3610,99

RC: 2/3 di SF: (2/3 x 65.610,99) = mq. **mq. 43.740,66**

Nota Bene: Come SLP di progetto, viene considerata la SLP massima mq. 49.586,10, cioè quella che genera gli standard precedentemente convenzionati. La Superficie Coperta (mq. 43.740,66) rappresenta la SLP a collocabile a piano terra; la differenza tra le due (mq. 5.845,44) potrebbe essere collocata a piano primo, suddividendola tra gli edifici.

SLP complessiva prevista in progetto: mq. 49.586,10

Di cui: mq. 43.740,66 a piano terra

mq. 5.845,44 a piano primo (o soppalchi)

mq. 49.586,10 SLP in progetto < mq. 59.503,32

(SLP massima ammessa secondo gli indici urbanistici)

H massima: m. 15,00

Parcheggi Privati: 20% della SLP: $(0.20 \times 49.586,10) = \text{mq. } 9.917,22$

Standard richiesti: 30% della SLP: $(0.30 \times 49.586,10) = \text{mq. } \mathbf{14.875,83}$

Standard da monetizzare: 10% SLP mq.:

$(0.10 \times 49.586,10) = \text{mq. } 4.958,61$

Standard già monetizzati in precedenza: mq. 8.955,25 > mq. 4.958,61 *verificato*

Standard già ceduti: mq. 5.940,02

Standard Ceduti + Standard Monetizzati:

$(5.940,02 + 8.955,25) = \text{mq. } \mathbf{14.895,27} > \mathbf{14.875,83}$ *verificato*

Area per Urbanizzazione Primaria:

(cessione gratuita per ampliamenti stradali) mq. 2.828,15

Standard qualitativo aggiuntivo extra comparto:

area a compensazione ambientale = mq. 355,27

OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria posta a carico del lottizzante, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, comprende le opere stradali e relativi servizi su via M. Agusta (escluso parte del tratto sul lato ovest, come specificato nella tavola di progetto), via dell'Artigianato, via Quarto e via De Gasperi. Vi è compresa anche la realizzazione del parcheggio per mezzi pesanti, come indicato negli elaborati grafici.

Trattandosi di un piano attuativo in itinere per cui viene chiesta la stipula di una nuova convenzione, molte delle opere di urbanizzazione primaria sono già state realizzate. A migliore comprensione di quelle eseguite, si fa riferimento al collaudo parziale delle opere eseguito in data 17.11.2016 e in data 09.02.2017 di cui si espone il quadro riassuntivo con evidenziate la percentuale delle opere eseguite e collaudabili, ed al computo metrico allegato delle opere ancora da approntare.

Categoria di lavoro	% realizzata
1. Sede stradale	0,00 %
2. Smaltimento acque	61,45%
3. Illuminazione pubblica	0,00%
4. Rete telefonica e telematica	100,00%
5. Rete acquedotto	100,00%
6. Rete gas metano	100,00%
7. Rete alimentazione impianti elettrici	76,73%

A seguito di quanto collaudato, rimangono in capo al lottizzante da eseguire nella durata prevista dalla nuova convenzione, le seguenti opere:

Categoria di lavoro	importo lavori
1. Sede stradale	300.002,00 €
2. Smaltimento acque	79.397,75 €

3. Illuminazione pubblica	110.222,95 €
4. Rete telefonica e telematica	0,00 €
5. Rete acquedotto	0,00 €
6. Rete gas metano	0,00 €
7. Rete alimentazione impianti elettrici	23.680,00 €
8. Parcheggio pubblico mezzi pesanti	104.026,82 €

Totale opere di urbanizzazione primaria 617.329,52 €

Vedasi allegato H: computo metrico e preventivo di spesa opere di urbanizzazione primaria (opere la cui realizzazione è a carico del lottizzante) - listino prezzi CCIAA di Milano n.3/2015, per le opere a misura;

per le opere a corpo, aggiornamento ISTAT dal 1° trimestre 2005 al 1° trimestre 2018, secondo indice +18.4%.

Sono GIÀ STATI ASSOLTI con la prima convenzione scaduta:

1. Corrisposti al comune di Ferno

La monetizzazione degli standard: (8.955,25 x 59.00 euro) = euro 528.359,75

Lo smaltimento dei rifiuti: (49.586,10 x 2,22 euro) = euro 110.081,14

Le opere relative al tratto di via Augusta lea cui realizzazione è a carico del comune ma il costo a carico del lottizzante = euro 35.043,45

2. È stato assolto l'obbligo di acquisto della strada del Perseghetto per un valore di euro 45.560,35

3. Le opere di urbanizzazione secondaria (piattaforma ecologica, area a verde di compensazione) risultano già eseguite e collaudate – vedasi collaudo agli atti

A riepilogo, resta in carico ai lottizzanti l'obbligo di completare le urbanizzazioni primarie non collaudate parzialmente ed elencate nella stima di cui al computo metrico allegato.

PARTE SECONDA

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE dei fabbricati

Le tipologie costruttive proposte per gli edifici in progetto sono indicate nella tavola 6 di progetto: trattasi fabbricati di altezza modesta (massima 15.00 mt) e dalla forma planimetrica molto semplice e lineare;

- capannoni a struttura prefabbricata e finitura in pannelli in graniglia o tinteggiati della tipologia con veletta che non consente la percezione della copertura;
- edificio a più campate, con copertura inclinata e shed a tetto; non esistono piani interrati, ma alcuni edifici hanno un piano soppalco.

Ciascun edificio in progetto dispone di un parcheggio privato, a raso, in prossimità del proprio ingresso, con accesso diretto dalla strada pubblica.

Si precisa che tali indicazioni sono puramente indicative e che tutti i successivi dettagli relativi a finiture e tipologie costruttive verranno definiti in sede di Permesso di Costruire, presentato per ciascuna delle attività.

L'attenzione del progetto si muoverà sempre di più verso la sostenibilità, verso un'integrazione degli edifici nella natura e una ricerca di materiali che siano il più possibile eco-compatibili.

RETE delle INFRASTRUTTURE in PROGETTO

Le reti tecnologiche, così come rappresentato nella Tav.07, sono in parte esistenti o collaudate, e parte oggetto del progetto di completamento. Gli impianti delle reti infrastrutturali per le forniture del nuovo complesso verranno realizzati secondo l'assetto planimetrico proposto.

La rete fognaria sarà indirizzata alla fognatura pubblica esistente più prossima e si immetterà nei punti di recapito individuati in accordo con l'Ente Gestore; esse raccolgono anche la rete fognaria derivante dalla piattaforma di smaltimento dei rifiuti (area a standard già ceduta).

Lo stesso dicasi per le reti di elettricità, gas e acqua, nel rispetto e secondo la verifica degli Enti di riferimento. L'impianto di illuminazione pubblica è suddiviso tra quello già esistente su via Quarto e su via M. Agusta e quello in progetto lungo via Dell'Artigianato ed a corredo delle aree a parcheggio, rotatoria in progetto ecc.

Tuttavia, in considerazione della tipologia di intervento previsto, sarà opportuno, in fase di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, affidare la scelta e la collocazione dei punti luce a un tecnico preposto che ne verifichi le caratteristiche illuminotecniche per la rispondenza alla normativa vigente.

Si precisa che, per le opere già eseguite dagli Enti Gestori, allorché collaudate ma di cui non risultano ancora liquidazioni, verranno riportate nell'importo della fidejussione a garanzia.

AREE VERDI

In merito al verde pubblico il progetto, in accordo con quanto previsto dal PGT vigente, prevede la collocazione di una 'barriera vegetata' ai confini del lotto, aree seminate e piantumate, come indicato nella Tavola 6 di progetto, con la funzione di filtro verde tra la strada e le attività.

A livello paesaggistico, si può considerare queste fasce verdi, con essenze arboree ed arbustive, come elementi di mitigazione, aventi la funzione di mitigare gli impatti visivi, acustici e di inquinamento derivanti dalle attività e dal traffico veicolare.

CONCLUSIONI

Raccolte tutte le queste informazioni, si può concludere che la proposta di Piano Attuativo P.A.1, già presentato in data 8 Luglio 2005, si allinea alle prescrizioni del PGT vigente e se ne richiede il rinnovo per prossima scadenza. Le verifiche urbanistiche risultano soddisfatte ed allineate alla Scheda n°6. A completamento degli elementi progettuali presenti in questa fase 'preliminare', il progettista si impegna ad approfondire la redazione del Piano Attuativo in fase esecutiva, con la

presentazione di singoli Permessi di Costruire per i singoli edifici e, successivamente, in fase di realizzazione. Infine, pare superfluo segnalare che l'intervento sarà regolato da una convenzione scritta e firmata tra il Comune e le proprietà, per l'attuazione degli interventi edilizi e le modalità di realizzazione e cessione degli spazi pubblici.

Distinti saluti.

Ferno, Luglio 2018

Il progettista

La proprietà

Geom. Paolo Pisani

SEDIF s.r.l.

DOMUS VILLA s.r.l.