



COMUNE DI MEDIGLIA

Città metropolitana di Milano

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO E S.U.E.

SERVIZIO URBANISTICA ED ECOLOGIA

Addì 14/04/2016

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE LOTTO "A" AREA DI TRASFORMAZIONE ATR8.

In data 13/11/2015 prot. 18563 lo Studio Casentini Menegazzi, ha presentato al Comune, a nome e per conto dei proprietari Sig. Villa Giuseppe, Sig.ra Modica Fiammetta, Sig. Modica Vittorio, e Sig.ra Vercelloni Flavia, la proposta di Piano di Lottizzazione relativo al Lotto "A" dell'Area di Trasformazione individuata con la sigla ATR8 nel Documento di Piano del PGT vigente.

In data 15/03/2016 con prot. n. 4565 ed in data 11/04/2016 con prot. n. 6333, a seguito di frazionamento dell'ambito di trasformazione, lo Studio Casentini Menegazzi, ha presentato al Comune, a nome e per conto della proprietà "Le ville nel verde – soc. cooperativa" le integrazioni e le modifiche richieste, relativamente al Piano di Lottizzazione relativo al Lotto "A" dell'Area di Trasformazione individuata con la sigla ATR8 nel Documento di Piano del PGT vigente, catastalmente individuato al Fg 19, Mapp. 552.

Di seguito l'illustrazione di alcuni temi sviluppati dal piano proposto, rinviando alla visione completa degli elaborati che lo costituiscono.

Trattandosi di piano attuativo relativo ad un primo stralcio dell'ambito ATR8, ai sensi dell'art. 5 delle norme del Piano delle regole del vigente PGT il Piano di Lottizzazione è corredato da Masterplan esteso all'intero ambito, condiviso formalmente con le restanti proprietà delle aree dell'ambito stesso individuate catastalmente al Fg 19, Mappali 553, 555 oltre ai mappali 554 e 376 in comproprietà.

La capacità edificatoria del piano di lottizzazione proposto, limitatamente al lotto A che ha una St di mq 923,30, è pari a mc 1.215,00 con destinazione residenziale, pertanto con un It mc/mq 1,32 inferiore all'It mc/mq 1,35 massimo fissato dal Documento di Piano per l'ambito in argomento. La capacità edificatoria complessiva dell'ambito ATR8 infatti, per mezzo del Masterplan condiviso da tutte le proprietà, è stata suddivisa in parti uguali sui tre lotti A, B, e C, indipendentemente dalle relative superficie territoriali.

Non è prevista la cessione di aree per attrezzature pubbliche o la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo: l'operatore assicura a propria cura e spese la realizzazione della viabilità privata di accesso e gli allacciamenti alle reti tecnologiche.

Il piano è corredato da esame di impatto paesistico: la classe di sensibilità paesistica risulta pari a 3, coincidente con quella pre-definita nella tavola DP 7 del Documento di Piano; il grado di incidenza del progetto è pari a 1; a riguardo si precisa che, sebbene il Lotto "A" sia interessato dal vincolo "aree boscate dal PTCP", il progettista nella relazione paesistica da atto che all'interno del lotto "A" non vi è alcuna presenza effettiva di vegetazione che possa definirsi area boscata. Tuttavia sono previsti, ai sensi dell'art. 17 dei Criteri attuativi del Documento di piano, nonché della Scheda introduttiva "Criteri paesistici-ambientali" e della Scheda specifica dell'ATR8 allegate ai Criteri attuativi del Documento di Piano, interventi di mitigazione e rinaturalizzazione tra il nuovo insediamento e il territorio agricolo, anche in

prossimità dell'area boscata individuata sul PGT, consistenti in nuova superficie arborea di mq 155, con profondità non inferiore a 5 ml e un numero complessivo di alberi e arbusti superiore a 46.

Relativamente al fabbisogno energetico e al risparmio idrico, il piano contiene indicazioni per la futura edificazione conformi alle seguenti disposizioni di cui all'art. 17 dei Criteri attuativi del Documento di piano:

- una percentuale di fabbisogno energetico non inferiore al 20% deve essere soddisfatta mediante le fonti rinnovabili indicate nel paragrafo stesso;
- una quota percentuale non inferiore al 5% di acque meteoriche provenienti dalla superficie coperta non deve essere dispersa in falda tramite pozzi perdenti, ma sarà riutilizzata per usi compatibili.

Il piano è corredato, infine, da analisi in merito alla compatibilità idro-geologica dell'intervento e dalla autocertificazione del clima acustico sottoscritta da tecnico competente in acustica ambientale. Nello specifico si osserva come nella relazione geologica, sebbene la verifica della possibilità di smaltimento delle acque meteoriche nel suolo/sottosuolo abbia avuto esito positivo, si dia atto dell'opportunità di prevedere un "troppo pieno" collegato alla fognatura comunale per lo smaltimento delle acque meteoriche in casi di pioggia particolarmente intensa.

In conclusione il Piano di Lottizzazione proposto risulta conforme al PGT.

Considerate le differenti quote altimetriche che interessano l'ambito di trasformazione, in fase di procedimento edilizio dovrà essere verificata nel dettaglio la conformità del progetto, (collegamenti tra le diverse quote), alle prescrizioni tecniche del DECRETO MINISTERIALE 14 giugno 1989, n. 236 nonché della legge reg. 20 febr. 1989, n. 6.

ENTRATE FINANZIARIE DERIVANTI DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Dagli interventi previsti dal piano derivano entrate consistenti nella monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche non cedute, nel contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione), nonché i contributi per interventi forestali che il Comune deve versare alla Regione.

Per la monetizzazione delle aree non cedute è stato assunto il valore di €/mq 230,00 pari al valore IMU per aree edificabili relativamente all'ambito in argomento.

Ai sensi dell'art. 42 (Paragrafo 42.2.a) delle norme del Piano delle Regole gli interventi previsti negli ambiti ATR sono tenuti anche alla corresponsione, mediante versamento all'atto di sottoscrizione della convenzione oppure mediante realizzazione diretta di opere, di un contributo straordinario per opere di urbanizzazione finalizzato al miglioramento e potenziamento dei servizi pubblici; la norma sopra citata pre-determina i contributi solo per alcuni ATR, ma non un valore di contributo generico da applicare a tutti gli altri ambiti, compreso l'ATR8.

L'operatore, in assenza del predetto valore del contributo generico, ha proposto un valore di €/mc 10,00, pari ad una complessiva somma di € 12.150,00 da versare all'atto di sottoscrizione della convenzione.

Di seguito il quadro complessivo delle entrate finanziarie derivanti dal Piano di lottizzazione:

Monetizzazione aree art. 46, comma 1, lettera a, LR 12/2005	€ 33.120,00
Oneri di urbanizzazione primaria	€ 13.365,00
Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 24.300,00
Contributo sul costo di costruzione	€ 9.751,36
Contributo per interventi forestali art. 43, comma 2 bis, LR 12/2005	€ 2.370,82
Contributo straordinario art. 42, paragrafo 42.2.a Norme Piano delle Regole	€ 12.150,00
Totale	€ 95.057,18

Il Responsabile del procedimento
arch. Veronica Marziali

