



Comune di San Giuliano Milanese

Provincia di Milano
Ufficio Tecnico

SCHEDA INTERVENTO URBANISTICO

1) INDIVIDUAZIONE ATTI:

Oggetto: **Piano Attuativo a destinazione residenziale**

Ubicazione intervento: via Gorki

Protocollo presentazione del 05/08/2016 prot. 30910

Integrazione del 29/11/2016 prot. 46136

Integrazione del 02/12/2016 prot. 46879

Richiedente: LA TORRE s.r.l.

Progettista: Arch. Natale Donzelli.

SITUAZIONE URBANISTICA: COMPARTO AdT_A2 – Ambito di trasformazione nel Sistema Insediativo

2) PIANO ATTUATIVO : Piano di Lottizzazione

3) VINCOLI: fasci di rispetto pozzo acque pubbliche

4) ISTRUTTORIA

Conclusione della fase istruttoria il 21 dicembre 2016

con esito: **favorevole a quanto sotto indicato**

2) ISTRUZIONE:

L'area oggetto dell'intervento è parte del comparto AdT_A2 ed è ubicata lungo la via Gorki, censita in catasto ai mappali 107,108,109 del foglio 17.

Dato atto che con delibera di Giunta n° 171 del 22 ottobre 2010 si è provveduto *all'approvazione del disegno unitario di iniziativa comunale di cui all'art. 1.5 del Piano delle Regole riferito all'ambito AdT_A2 disciplinato dall'art. 5 del Documento di Piano*

L'intero comparto ha una superficie territoriale di mq 42845; la superficie del lotto oggetto dell'istanza è pari a mq 5.201,63.

Gli indici edificatori previsti dall'art. 5 del Documento di Piano - Parte II°, risultano essere :

- Iut-lib. mq Su/mq 0,6;
- Iut-soc. mq Su/ma 0,06 ;

La Superficie Utile max è pari a mq.3.433,08 di cui mq 3.120,98 di edilizia libera e mq 312,10 di edilizia ad interesse sociale.

Il Piano di Attuazione è a carattere residenziale e non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione.

La soluzione edificatoria, prevede la realizzazione di n° 2 palazzine, ad uso esclusivamente residenziale .

I nuovi edifici saranno caratterizzati da un'altezza di m 27,00 misurati all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, per un ingombro di otto piani fuori terra, oltre che da un piano interrato adibito a box auto e cantine , per un volume convenzionale totale di mc. 13.732,22.

La superficie drenante complessiva è pari a mq. 1.593,78

E' inoltre prevista, la piantumazione di n° 16 alberature ad alto fusto all'interno del comparto, in ottemperanza a quanto indicato dall'art. 34.1 del Piano delle Regole.

Gli abitanti teorici previsti sono n° 98,08 arrotondati per eccesso a n°99.

Gli standard richiesti ammontano a mq 1782,00

Le aree a standard cedute, destinate in parte a parcheggio pubblico ed in parte a verde sommano a mq. 1470,36

Gli standard da monetizzare hanno un totale di mq. 311.64.

Si ritiene ammissibile l'importo di €/mq 50,00 , pertanto l'importo complessivo dovuto per la monetizzazione delle aree a standard ammonta a €15.582,00

Inoltre dalla verifica catastale emerge che le aree poste sulla via Gorki, fronte intervento, attualmente utilizzate come marciapiede e semisede stradale, non risultano di proprietà comunale e pertanto la proposta di Piano Attuativo in esame ne prevede la cessione gratuita per complessivi mq 205, di cui mq 70 a marciapiede e mq 135 di semisede stradale di via Gorki. =

Gli oneri di urbanizzazione previsti, calcolati sulla volumetria virtuale e non sulla effettiva volumetria di progetto, sono i seguenti:

oneri urbanizzazione primaria: € /mc 13.732,22 x mc. 19.59= € 269.014,18.

oneri urbanizzazione secondaria: € /mc 13.732,22 x mc. 31.99= € 439.293,71.

Si precisa che l'importo esatto degli oneri di urbanizzazione potrà essere calcolato solamente in fase di rilascio dei permessi di costruire.

L'area oggetto dell'intervento è dotata di tutte le infrastrutture di urbanizzazione primaria , si ritiene pertanto scomputabile solamente l'importo delle opere dovute al rifacimento del marciapiede nel tratto interessato dall'intervento .

L'importo per la realizzazione del parcheggio ad uso pubblico, essendo privato ad uso pubblico, non può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione. Le superfici di detto parcheggio, essendo asservito ad uso pubblico, potranno essere conteggiate nel soddisfacimento delle aree a standard.

Dovrà pertanto essere prodotto un nuovo computo metrico riferito alla sola realizzazione del marciapiede sopra richiamato, redatto sulla base dell'ultimo listo Camera di Commercio di Milano , sconto 20%.

Non si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria .

Per quanto di competenza, si esprime parere favorevole condizionato a :

- produzione di computo metrico aggiornato per la realizzazione del marciapiede di via Gorki , fronte intervento;
- convenzione:
 - l'art. 2, dovrà essere modificato l'elenco delle tavole , riportando l'esatta dicitura indicata sulle tavole grafiche;
 - l'art. 3, nel penultimo paragrafo riporta come indicazione del lotto funzionale la tavola n° 5, detto riferimento è errato in quanto la Tavola n° 5 si riferisce allo stato di fatto;
 - art. 4, devono essere aggiornati gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione dovuti e gli importi delle opere di urbanizzazione a scomputo, eliminando gli importi relativi alla realizzazione del parcheggio di uso pubblico;
 - art. 5, deve essere aggiornata l'indicazione della superficie del parcheggio privato di uso pubblico in mq . 1470,36;
 - art. 7 , deve essere aggiornato l'importo dello scomputo relativo al rifacimento del marciapiede;
 - art. 8, il rifacimento del marciapiede dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione del ,primo intervento e terminato entro la data di richiesta di agibilità del primo intervento;
 - art. 10, aggiornare l'importo dello scomputo opere di urbanizzazione;
 - art. 13, aggiornare l'importo della fideiussione a garanzia;
 - art. 16, le spese tecniche istruttorie ammontano 8128,33; dovrà essere aggiornato l'importo.

=

L'Istruttore Tecnico
f.to. Geom. Francesco Renzulli