

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVO

PA-P5

Art. 43 nta del PGT vigente

RELAZIONE DI PROGETTO

L'area oggetto di intervento, è situata in zona periferica del comune di Senago al confine con i comuni di Paderno Dugnano e Bollate.

Il lotto risulta dotato delle urbanizzazioni primarie in quanto si affaccia sulla Via Farini che, come risulta dal PUGSS è completa della rete fognaria, della pubblica illuminazione, delle reti elettriche idriche e del gas.

La destinazione di zona è produttiva da realizzare attraverso Piano Attuativo con le caratteristiche indicate all'art. 43 delle NTA che si riporta:

Art. 43. PA-P5

St: 9.579 MQ

Parametri urbanistici

- Ut perequativo: 0,61 mq/mq
- Slp max: 5.843,2 mq
- H = 10 metri;
- Rc = 61%
- Cessione e Monetizzazione: Vedi Relazione

Generale del Piano dei Servizi

Destinazione funzionale principale ammessa

Gf2.1, Gf2.2

Destinazione funzionale complementare ammessa

Gf3.1, Gf3.2, Gf3.5, GF4, GF6

Modalità di intervento: Piano Attuativo

Le aree destinate a servizi per i piani attuativi sono individuate nel Piano dei Servizi all'art. 9, come segue:

Aree per attrezzature pubbliche derivanti dall'attuazione dei Piani Attuativi - PA, individuati nel Piano delle Regole

Il PGT prevede tre tipologie di Piani Attuativi - PA perequativi:

- PA-R (piani attuativi con destinazione prevalentemente residenziale);
- PA-P (piani attuativi con destinazione prevalentemente artigianale/produttiva);
- PA-RSA (piano attuativo con destinazione prettamente a Residenza Sanitaria Assistenziali).

Il Piano dei Servizi:

.....

- circa i PA-P prescrive la seguente cessione di aree a servizi: 1 mq/10 mq di Slp (60% parcheggio, 40% verde pubblico). Non sono previste monetizzazioni.

Per la sua collocazione rispetto al centro abitato e per l'accessibilità dal punto di vista viabilistico, il lotto risulta adeguato alla destinazione che il PGT gli ha attribuito.

L'insediamento di attività come quelle che le NTA hanno previsto, troveranno adeguata fruibilità ed un impatto sull'edificato esistente che è certamente sostenibile, con riguardo sia al traffico indotto che all'impatto sul clima acustico della zona.

Il progetto prevede la cessione di aree interne al comparto per una superficie di mq 955,42 a fronte di una superficie minima richiesta pari a mq 584,32 alla luce delle previsioni degli strumenti sopra citati.

Di questi 955,42 mq , 352,80 vengono destinati a parcheggi, 239,40 a verde piantumato ed i residui per la realizzazione del marciapiede al margine esterno e per gli accessi carrai.

In questo modo vengono soddisfatte le previsioni del PGT e le cessioni sono come già detto nettamente superiori al minimo richiesto.

Attualmente le aree sono parzialmente edificate, vi sorgono infatti alcuni depositi oggetto di condono edilizio, i quali sono stati oggetto di un contenzioso tra le proprietà e l'amministrazione comunale.

La presentazione di questo piano attuativo, e la sua attuazione, chiuderà definitivamente le ragioni delle cause pendenti, dando modo di concludere un'annosa vicenda.

I nuovi lotti produttivi previsti, sono ripartiti tra le proprietà senza necessità di compensazioni, risultando la collocazione degli stessi corrispondente ai lotti rispettivi dei partecipanti al Piano.

Per quanto riguarda le urbanizzazioni, è prevista l'esecuzione a parziale scomputo delle urbanizzazioni primarie, e viene allegato computo metrico estimativo delle opere relative ai parcheggi, al verde piantumato ed ai marciapiedi.

Il tecnico



Ferrari
Fabrizio
architetto
12542

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO