



Assessorato al Territorio
Settore Urbanistica Operativa, Mobilità e Viabilità

Piano Particolareggiato

Aree industriali comprese tra le vie
Stucchi, Ercolano, Pompei e Adda

Elaborato A	Relazione illustrativa e finanziaria	Data: 28.04.06
		Agg.: 10.05.06

DIRIGENTE DI SETTORE E PROGETTISTA

Arch. Mauro Ronzoni

RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Giuseppe Laurenza

SPECIALISTA TECNICO

Arch. Paola Carbonaro

ISTRUTTORE TECNICO

Arch. Rossana Reduzzi

ISTRUTTORE TECNICO

Disegnatrice Patrizia Lamperti

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E FINANZIARIA

L'area di intervento di mq. 202.174,93 ricade tra le vie G.B. Stucchi, Ercolano, Pompei ed Adda, nella parte est della città, in una zona caratterizzata da insediamenti produttivi. Attualmente i terreni sono nelle quasi totalità liberi da edificazioni e sono destinati dal P.R.G. vigente ad aree industriali e nel P.R.G. adottato ad aree per insediamenti produttivi.

L'area di intervento risulta accessibile dal viale Stucchi e dalle vie Ercolano e Pompei, e sono attraversate nella direzione nord-sud da una strada vicinale.

L'assetto urbanistico d'insieme proposto dal progetto di piano particolareggiato persegue obiettivi di qualificazione degli interventi dei nuovi insediamenti e delle sistemazioni esterne, un riassetto planovolumetrico alla luce delle diverse esigenze funzionali richieste dalle attività che si andranno ad insediare.

Strumentazione urbanistica

La stesura del Piano Particolareggiato recepisce le previsioni della pianificazione urbanistica comunale e precisamente:

Piano regolatore vigente approvato con D.M. 4150 del 22/11/71

Le aree ricadono in zona:

I_ Industriale_ per mq. 143.252,35

M_Verde Pubblico_ per mq.6.663,91

N_Vincolo assoluto_ per mq.33.728,61

Strada di PRG_ per mq. 18.530,06

PRG adottato ed attualmente in salvaguardia con Del. C.C. n.28 del 25/3/02

Le aree ricadono in zona:

D3c_Zona per insediamenti produttivi e terziari da edificare_ per mq. 170.025,95

SP3.1_Aree a verde pubblico, a parco di quartiere e per il gioco_ per mq. 50,19

SP3.2_Aree per attrezzature sportive_ per mq. 3.400,91

Strada di PRG_ per mq. 28.697,88.

Le tabelle di seguito riportate precisano i dati relativi agli azzonamenti degli strumenti urbanistici su indicati.

Azzonamento di PRG VIGENTE

UNITA'	STRADA DI PRG (mq)	ZONA I (mq)	ZONA M (mq)	ZONA N (mq)	SUP. TOTALE (mq)
A	521,88	3.482,95	0,00	5.946,46	9.951,29
B1	0,00	1.497,90	0,00	1.814,13	3.312,03
B2	0,00	1.142,83	0,00	0,00	1.142,83
C1	202,28	18.543,12	0,00	8.858,12	27.603,52
C2	0,00	16.226,10	0,00	0,00	16.226,10
D1	0,00	6.886,40	3.939,87	0,00	10.826,27
D2	1.338,44	34.870,30	0,00	5.400,81	41.609,55
E1	2.151,73	18.394,83	0,00	2.096,17	22.642,73
E2	889,57	8.621,42	69,23	1.839,92	11.420,14
F1	4.398,04	18.828,72	15,39	1.434,91	24.677,06
F2	3.919,94	9.988,68	0,00	3.183,06	17.091,68
F3	4.370,02	4.766,51	2.639,42	2.665,75	14.441,70
G	738,16	2,59	0,00	489,28	1.230,03
Totale	18.530,06	143.252,35	6.663,91	33.728,61	202.174,93

Azzonamento di PRG ADOTTATO Del. C.C. n. 28/02

UNITA'	STRADA DI PRG (mq)	ZONA D3c (mq)	ZONA SP3.1 (mq)	ZONA SP3.2 (mq)	SUP. TOTALE (mq)
A	1.768,85	8.182,44	0,00	0,00	9.951,29
B1	509,09	2.802,94	0,00	0,00	3.312,03
B2	0,00	1.142,83	0,00	0,00	1.142,83
C1	4.629,49	22.974,03	0,00	0,00	27.603,52
C2	1.009,48	15.216,62	0,00	0,00	16.226,10
D1	1.268,09	9.558,18	0,00	0,00	10.826,27
D2	2.192,72	39.416,83	0,00	0,00	41.609,55
E1	2.178,84	20.463,89	0,00	0,00	22.642,73
E2	4.377,65	6.992,30	50,19	0,00	11.420,14
F1	4.508,62	20.168,44	0,00	0,00	24.677,06
F2	3.528,57	13.563,11	0,00	0,00	17.091,68
F3	2.716,15	8.324,64	0,00	3.400,91	14.441,70
G	10,33	1.219,70	0,00	0,00	1.230,03
Totale	28.697,88	170.025,95	50,19	3.400,91	202.174,93

La tavola n. 4 allegata al Piano Particolareggiato riporta lo stralcio degli azzonamenti del P.R.G. Vigente e del PRG adottato.

Il Piano Particolareggiato è redatto in conformità alle norme del Prg vigente e nel rispetto della salvaguardia di cui al Prg in itinere e per quanto previsto e integrato nelle norme di attuazione del Piano Particolareggiato stesso.

Azzonamento di Piano Particolareggiato

UNITA'	STRADA di PP (mq)	ZONA PER GLI INSEDIAMENTI (mq)	STANDARD (mq)	ZONA "N" computata a standard (mq)	ZONA "N" non computata a standard (mq)	Parcheggi esistenti	SUP. TOTALE (mq)
A	2.144,73	2.215,38	0,00	2.580,31	3.010,87		9.951,29
B1	0,00	1.497,90	0,00	0,00	1.814,13		3.312,03
B2	0,00	1.142,83	0,00	0,00	0,00		1.142,83
C1	1.489,71	14.872,18	2.867,79	4.125,88	4.247,96		27.603,52
C2	1.808,27	10.586,84	3.830,99	0,00	0,00		16.226,10
D1	759,41	5.140,27	1.102,76	1.956,22	1.867,61		10.826,27
D2	4.882,43	24.578,57	6.461,01	2.313,69	2.696,76	677,09	41.609,55
E1	3.777,62	12.733,05	4.576,77	879,84	675,45		22.642,73
E2	327,86	8.125,68	1.454,54	880,40	631,66		11.420,14
F1	4.889,04	14.386,18	4.639,92	761,92			24.677,06
F2	5.796,05	5.831,61	2.399,12	1.479,18	1.585,72		17.091,68
F3	4.054,00	4.766,51	2.995,23	1.179,61	1.446,35		14.441,70
G	738,16	2,59			489,28		1.230,03
Totale	30.667,28	105.879,59	30.328,13	16.157,05	18.465,79	677,09	202.174,93

La tavola n. 7 allegata al Piano Particolareggiato individua il regime delle aree.

La proposta progettuale

Il progetto planivolumetrico di cui alla tavola n. 8 ha le caratteristiche di un progetto di massima, demandando la progettazione di dettaglio al momento della presentazione dei relativi titoli abilitativi.

L'assetto generale del Piano Particolareggiato, suddivide l'intera area di intervento in n. 13 unità attuative, per ragioni di attuazione urbanistica e di organizzazione dell'intero impianto e precisamente:

- Unità A, posta tra Viale delle Industrie e via Ercolano, di nuova edificazione.
- Unità B1, posta su via Ercolano, di completamento di attività produttiva esistente.
- Unità B2, di completamento di attività produttiva esistente.
- Unità C1, posta su via Ercolano e su nuova via di Piano, di nuova edificazione.
- Unità C2, posta su nuova via di Piano, di nuova edificazione.
- Unità D1, posta su via Ercolano, di completamento di centrale elettrica esistente e destinazioni complementari e accessorie.
- Unità D2, posta su via Ercolano e nuova via di Piano, per nuova edificazione del Centro di Servizio per i trasporti urbani e intercomunali e destinazioni complementari e accessorie. Nell'unità è compresa porzione di area a standard destinata a "Centro Servizi" disciplinata dall'art. 3 delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato.
- Unità E1, posta su via Adda e nuova via di Piano, di nuova edificazione.
- Unità E2, posta su via Adda e nuova via di Piano, di nuova edificazione con possibilità di mantenimento e completamento della azienda agricola esistente. Nell'unità è compresa porzione di area a standard destinata a "Centro Servizi" disciplinata dall'art. 3 delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato.
- Unità F1, posta su via Nievo e nuova via di Piano e di attraversamento del Comparto, di nuova edificazione e di ristrutturazione ed ampliamento di edifici preesistenti. Nell'unità è compresa porzione di area a standard destinata a "Centro Servizi" disciplinata dall'art. 3 delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato.
- Unità F2, posta su via Nievo, di nuova edificazione.
- Unità F3, posta su viale delle Industrie e nuova via di Piano, di nuova edificazione.
- Unità G, posta su viale delle Industrie e via Nievo, di completamento di edifici esistenti.

Il quadro completo delle perimetrazioni riferite alle unità di intervento è riportato nella tavola n. 3 allegata al presente Piano Particolareggiato.

Planivolumetrico di progetto.

Di seguito vengono riportati i dati planivolumetrici, dove vengono evidenziati per ciascuna unità attuativa il valore delle aree a standard, la superficie fondiaria, la superficie utile massima, le aree per le opere di urbanizzazioni primaria.

Parametri urbanistici

UNITA'	S.T. (mq)	S.F. (mq)	S.U. max (mq)	STANDARD in cessione (mq)	STANDARD dovuti (mq)	URBANIZ. PRIMARIE (strade)(mq)
A	9.951,29	2.215,38	6.965,90	2.580,31	1.990,26	1.707,81
B1	3.312,03	1.497,90	2.318,42		662,41	0,00
B2	1.142,83	1.142,83	799,98		228,57	0,00
C1	27.603,52	14.872,18	19.322,46	6.993,67	5.520,70	1.489,71
C2	16.226,10	10.586,84	11.358,27	3.830,99	3.245,22	1.808,27
D1	10.826,27	5.140,27	7.578,39	3.058,98	2.165,25	759,41
D2	41.609,55	24.578,57	29.126,69	8.774,70	8.321,91	4.882,43
E1	22.642,73	12.733,05	15.849,91	5.456,61	4.528,55	3.777,62
E2	11.420,14	8.125,68	7.958,97	2.334,94	2.284,03	327,86
F1	24.677,06	14.386,18	17.273,94	5.401,84	4.935,41	4.889,04
F2	17.091,68	5.831,61	11.964,18	3.878,30	3.418,34	3.952,03
F3	14.441,70	4.766,51	7.728,55	4.174,84	2.888,34	39,79
G	1.230,03					
Totale	202.174,93		138.245,66	46.485,18	40.188,98	23.633,97

Preventivo Sommario di Spesa

La stima degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'area di intervento ha valore orientativo essendo basata su di un planivolumetrico e quindi suscettibile di variazioni al momento della stesura del progetto esecutivo.

Opere di urbanizzazione primaria

Importo stimato sulla base del bollettino Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano

Rete gas	€ 120.000
Rete idrica acquedotto	€ 88.000
Rete telefonica	€ 50.000
Rete elettrica	€ 50.000
Fognatura	€ 1.993.000
Strada	€ 1.000.750
Segnaletica	€ 35.000
TOTALE	€ 3.336.750

Opere di urbanizzazione secondaria

Importo stimato sulla base del bollettino Prezzi Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano

Sistemazione a verde	€ 416.000
Parcheggi pubblici	€ 880.000
TOTALE	€ 1.296.000

Il preventivo sommario di spesa mette in evidenza un importo complessivo stimato per le opere di urbanizzazione pari a € 4.632.750 di cui:
€ 3.336.750 per opere di urbanizzazione primaria ed
€ 1.296.000 per opere di urbanizzazione secondaria.

Opere di urbanizzazione primaria e reti tecnologiche e opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria nell'area di intervento consistono in: strade di progetto, marciapiedi e pista ciclabile, impianto di illuminazione pubblica, impianto di raccolta e riciclo delle acque meteoriche, impianto di raccolta e riciclo delle acque bianche, fognatura per lo smaltimento delle acque nere, rete di distribuzione idrica, rete di distribuzione del gas, canalizzazioni per la rete di distribuzione elettrica, canalizzazioni e sottostazioni delle linee telefoniche e telematiche.

Il Piano Particolareggiato individua le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, necessarie per soddisfare gli standards urbanistici:

- parcheggi di superficie;
- sistemazione di aree a verde;
- percorsi pedonali;
- area a centro servizi servizi.