

GROTTI ING. LORIS

Via Vignolese n° 1389
41010 San Damaso (MO)
Tel 059/467163
Fax 059/467164
E-mail studiogrotti@tiscali.it

OGGETTO: RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (prot. 5131 del 22/06/2016)

UBICAZIONE: BURAGO DI MOLGORA (MB), VIA DELL'INDUSTRIA N. 3/A – 3/B

RICHIEDENTE: SALCHI METALCOAT S.R.L.

RELAZIONE TECNICA



PREMESSA:

La presente relazione si propone di presentare il progetto di variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, presentato in allegato alla Convenzione urbanistica per piano attuativo, repertorio n. 9683 registrato a Milano il 03 marzo 2010 n.4479.

L'area di intervento è all'interno del complesso industriale in via dell'Industria n°3A-3/B, Burago di Molgora (MB).

La presente relazione e la Convenzione ad essa allegata sostituiscono in ogni sua parte la Convenzione urbanistica per piano attuativo, repertorio n. 9683 registrato a Milano il 03 marzo 2010 n.4479 e la documentazione tecnica allegata al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Piano di Lottizzazione Salchi Metalcoat";

L'area in Comune di Burago di Molgora è individuata catastalmente ai mappali sotto descritti di proprietà Salchi Metalcoat srl:

Mappali interessati dal Piano di Lottizzazione di iniziativa privata sopra citato:

- foglio 6 mappale 60
- foglio 6 mappale 67
- foglio 6 mappale 68
- foglio 6 mappale 78
- foglio 6 mappale 83
- foglio 6 mappale 105
- foglio 6 mappale 113
- foglio 6 mappale 114
- foglio 6 mappale 115
- foglio 6 mappale 116

Mappali non interessati dal Piano di Lottizzazione di iniziativa privata sopra citato, di recente acquisizione Salchi:

- foglio 2 mappale 180
- foglio 2 mappale 217
- foglio 2 mappale 242

Di seguito si allega un estratto derivato da Google Earth, dove sono evidenziate la posizione dei lotti in oggetto.



INQUADRAMENTO NORMATIVO VIGENTE

La presente ha considerato:

- Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Burago di Molgora (MB) vigente in vigore dal 29/05/2008 con variante parziale adottata con delibera n. 18 del 11.06.2012 e approvata con delibera n.30 del 02.10.2012
- Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ai sensi della legge 12/2005, adottato con delibera n. 31 del 22/12/2011 e approvato con delibera n. 16 del 10/07/2013. Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e concorsi n.43 del 23 ottobre 2013, ai sensi dell'art.17 comma 10 della 12/2005
- Il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, presentato in allegato alla Convenzione urbanistica per piano attuativo, repertorio n. 9683 registrato a Milano il 03 marzo 2010 n.4479.

PROPRIETA'/ RICHIEDENTE:

Salchi Metalcoat srl

Burago di Molgora (MB), via dell'Industria 3A, 3B

Rappresentante legale: Paolo Brenni (presidente)

Tecnico incaricato: Ing. Grotti Loris,

con studio in: via Vignolese 1389, loc. San Damaso 41126 Modena

Recapito telefonico: 059/467163, Recapito fax: 059/467164,

Recapito e-mail: studiogrotti@tiscali.it

Iscritto al n. 1495 dell'Albo/Collegio Ingegneri della Provincia di MODENA

DESCRIZIONE DELL'AREA:

L'area di intervento è all'interno del complesso industriale in via dell'Industria n°3A-3/B, Burago di Molgora (MB).

L'area oggetto d'intervento è ubicata a sud-ovest del centro storico del Comune di Burago di Molgora come visibile da estratto di PTCP allegato alla presente.

Dal punto di vista geomorfologico non si notano evidenze particolari, l'area è per lo più pianeggiante, con una leggera inclinazione verso sud-est.

Il Torrente Molgora lambisce il confine del lotti ai mappali n. 115, 83 del foglio n. 6 in Comune di Burago di Molgora.

Sull'area è presente vincolo paesaggistico determinato dalla presenza del corso d'acqua Torrente Molgora. L'area oggetto di intervento si riconfina, infatti, all'interno del limite dei 150mt dal suddetto Torrente. (art. 146 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. in quanto ricadente in ambito vincolato ai sensi (specificare la natura del vincolo): Art. 142, comma 1, lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna).

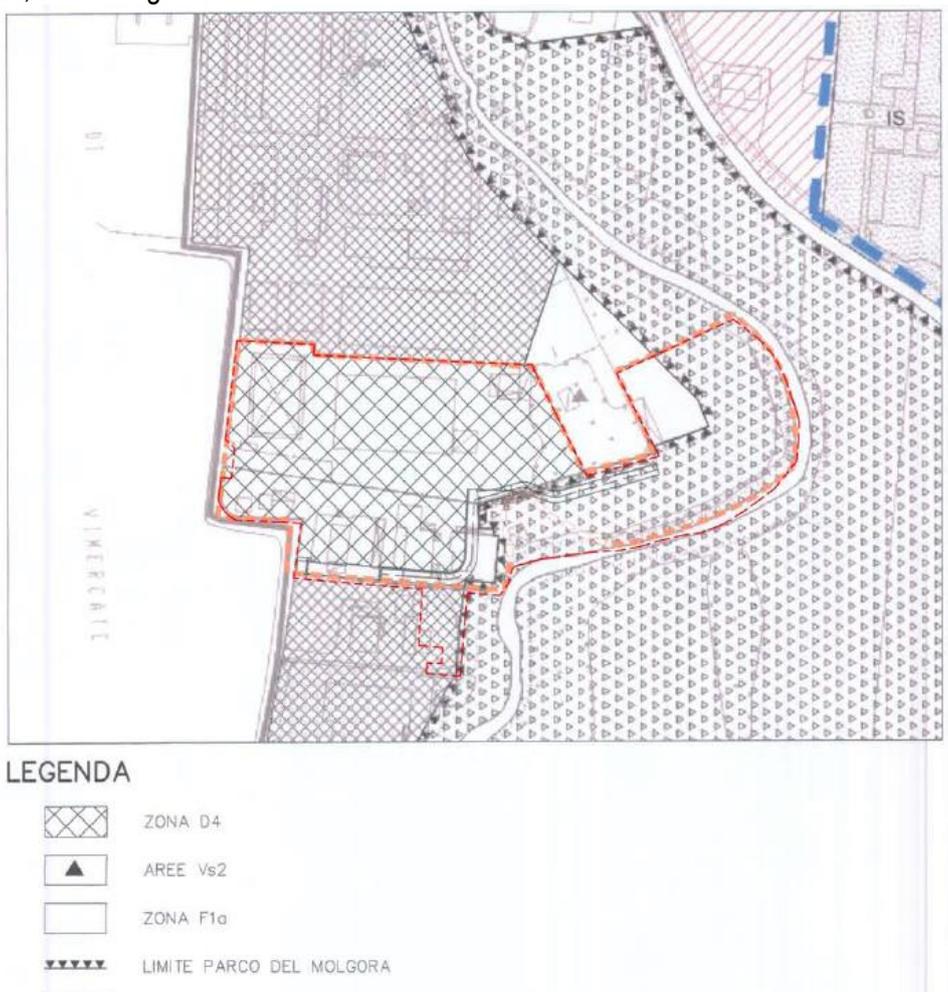
Sull'area gravano dunque i seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del D.L. 22 gennaio 2004, n.42;
- Su parte dell'area grava il vincolo di cui al Regio Decreto n.523/1904, che impone una fascia di rispetto di mt 10 dall'argine fluviale
- Su parte dell'area grava il vincolo di cui al PLIS Parco del Molgora
- Che oltre a quanto detto sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità

L'area si colloca in una zona urbanistica con prevalente tessuto industriale e artigianale posta all'interno del perimetro urbano immediatamente a ridosso della zona residenziale.

L'area in oggetto è contigua a tessuti produttivi; è servita dalla presenza di infrastrutture stradali e presenta caratteristiche omogenee ed affini rispetto alle altre zone confinanti.

L'area oggetto della presente è stata oggetto di **piano di lottizzazione di iniziativa privata**, presentato in allegato alla Convenzione urbanistica per piano attuativo, repertorio n. 9683 registrato a Milano il 03 marzo 2010 n.4479, che affrontava una revisione delle aree. Lo strumento di piano si sostituisce per quanto riguarda l'area in oggetto, al PGT vigente.



Qui di seguito si allegato i dati urbanistici del piano di lottizzazione di cui sopra.

	D4	mq.	17.183,55
	F1a	mq.	8.612,66
	Vs2	mq.	2.845,85
	NUOVA VIABILITA' GENERALE	mq.	316,14
	SUP. TOTALE P.L.	mq.	28.958,20

SUP. DI PROPRIETA' SALCHI M. s.r.l.	mq	28.958,20
SUP. TERRITORIALE	mq	20.345,51
SUP. LORDA AMMISSIBILE	mq	12.501,82
SUP. COPERTA AMMISSIBILE	mq	9.376,21
SUP. PERMEABILE MIN. (Sp) 15% Sf	mq	2.577,53
SUP. URB. SECONDARIE MIN (Sv) 20% Sf	mq	4.069,11
H EDIFICI MAX (Hc)	mt	15,00
DIST. CONF. DI PROPRIETA' MIN. (db 1/2 Hc)	> mt	5,00

L'area individuata al foglio 6 mappali 60, 67, 68, 78, 83, 105, 113, 114, 115, di cui alla presente convenzione, è oggetto di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "Piano di Lottizzazione Salchi Metalcoat", presentato in allegato alla Convenzione urbanistica per piano attuativo, repertorio n. 9683 registrato a Milano il 03 marzo 2010 n.4479. L'area ha una superficie di mq 28.958,20 e una superficie territoriale di mq 20.345,54. L'area nel Piano di Lottizzazione di iniziativa privata è classificata come:

- Zona omogenea D4 – di riqualificazione urbana ed ambientale, per insediamenti destinati alla produzione industriale ed artigianale ed a destinazioni compatibili e complementari, di conferma degli insediamenti esistenti e di completamento, per una superficie di mq 17.183,55
- Zona omogenea F1a – interna al perimetro del Parco del Molgora di interesse sovra comunale, per una superficie di mq 8.612,66
- Zona omogenea Vs2 – per attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale funzionali alle zone non residenziali, per una superficie di mq 2.845,85
- Nuova viabilità generale, per una superficie di mq 316,14

L'area individuata al foglio 2 mappali 180, 217, 242, di cui alla presente convenzione, nel vigente Piano di Governo Territoriale ("PGT") approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.15 in data 29.05.08 è classificata come:

- A est del Torrente Molgora Zona omogenea F1a – interna al perimetro del Parco del Molgora di interesse sovra comunale, per una superficie di mq 632,28 e di protezione e completamento del Parco (F1b), per una superficie di mq 1.153,11
- A ovest del Torrente Molgora Zona omogenea F1b – interna al perimetro del Parco del Molgora di interesse sovra comunale, per una superficie di mq 4.693,84.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI VARIANTE

La variante di cui alla presente per quanto concerne l'area già compresa nel Piano di Lottizzazione prevede:

PUNTO 1. MANCATA CESSIONE E ASSERVIMENTO USO PUBBLICO delle aree identificate dal Piano di Lottizzazione come Area Vs2 con superficie pari a mq 2.845,85, che prevedevano la realizzazione di una strada con posti auto a raso, indicata e meglio descritta nel piano attuativo.

Trasformazione di detta area da Area Vs2 a parcheggio privato.

Trasformazione, inoltre, della strada di asservimento di tale parcheggio: da Area Vs2 ad Area D4.

La strada di asservimento, individuata dal Piano di Lottizzazione, diventando il parcheggio privato, perde, infatti, la sua funzione e viene pertanto riassorbita in zona omogenea D4 come da PRG.

L'area identificata da P.L. come area parcheggi Vs2 è all'interno del complesso industriale è difficilmente raggiungibile da strade pubbliche per questo una sua ridefinizione privata permette una più uniforme ed omogenea definizione della forma del perimetro del comparto.

Inoltre la strada di asservimento così come prevista dal P.L. imporrebbe la demolizione di due fabbricati esistenti, che invece la proprietà intende recuperare e riutilizzare in un'ottica di riqualificazione del tessuto industriale esistente, senza lo spostamento di volume utile.

A fronte della mancata cessione delle aree sopra descritte il proponente si impegna a attuare, come meglio si preciserà di seguito le varianti descritte, a conferma della serietà dell'intervento programmato, in particolare:

PUNTO 2. CESSIONE GRATUITA DI AREA VERDE

Si prevede la cessione gratuita di area verde su via Santa Maria Molgora, ossia dei terreni contraddistinti catastalmente al:

- foglio 2 mappale 180
- foglio 2 mappale 217
- foglio 2 mappale 242

Per un area di complessiva $S = 2.866$ mq

La cessione delle suddette aree è in linea con quanto già previsto dal PGT del Comune di Burago di Molgora, che prevede la futura realizzazione di una rotonda su dette aree ad incrocio di via Santa Maria Molgora – viale Monte Grappa – via G. Mazzini.

L'area è individuata con retino rosso nella planimetria allegata alla presente.

L'area si caratterizza per:

- 1.015,00 mq di viabilità in progetto
- 1.851,00 mq di aree verdi F1a e F1b
-

PUNTO 3. MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE.

Il proponente si impegna a monetizzare l'area di parcheggi non ceduti necessari a raggiungere lo standard fissato per la Zona omogenea calcolato come segue:

ST in variante = 20.345,51 mq

Standard PL di variante = $ST \times 20\% = 20.345,51 \text{ mq} \times 20\% = 4.069,10 \text{ mq}$

Si scomputa dalla superficie a standard l'area che verrà ceduta, ossia:

- Viabilità da PL per complessivi 316 mq
- Parcheggi su strada dell'Industria per complessivi 128 mq
- Area via Santa Maria Molgora (viabilità e rotonda) per complessivi 1.015,00 mq

Per un totale di aree in cessione di 1.459 mq

Standard non ceduto = $4.069,10 \text{ mq} - 1.459 \text{ mq} = 2.610,10 \text{ mq}$

L'importo unitario di 84 €/mq è l'importo di monetizzazione in Zona "D" fissato dal Comune di Burago di Molgora

Monetizzazione parcheggi = $2.610,10 \text{ mq} \times 84 \text{ €/mq} = 219.248,40 \text{ €}$

PUNTO 4. PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Pagamento degli Oneri di Urbanizzazione Primaria non pagati per la realizzazione della Palazzina Uffici perché a scomputo delle opere.

Gli Oneri ammontano a 7.030,11 € come da DIA 7993/2010

PUNTO 5. MONETIZZAZIONE AREE VERDI NON CEDUTE.

Il proponente si impegna a monetizzare l'area di parcheggi non ceduti necessari a raggiungere lo standard fissato per la Zona omogenea calcolato come segue:

Superficie in cessione F1a come da convenzione = 4.084,00 mq

Aree verdi di cessione su via Santa Maria Molgora = $2.866 - 1.015 = 1.851 \text{ mq}$

= $4.084 - 1.851 = 2.233,00 \text{ mq}$

Monetizzazione verde = $2.233,00 \text{ mq} \times 10 \text{ €/mq} = 22.330,00 \text{ €}$

IMPORTO COMPLESSIVO

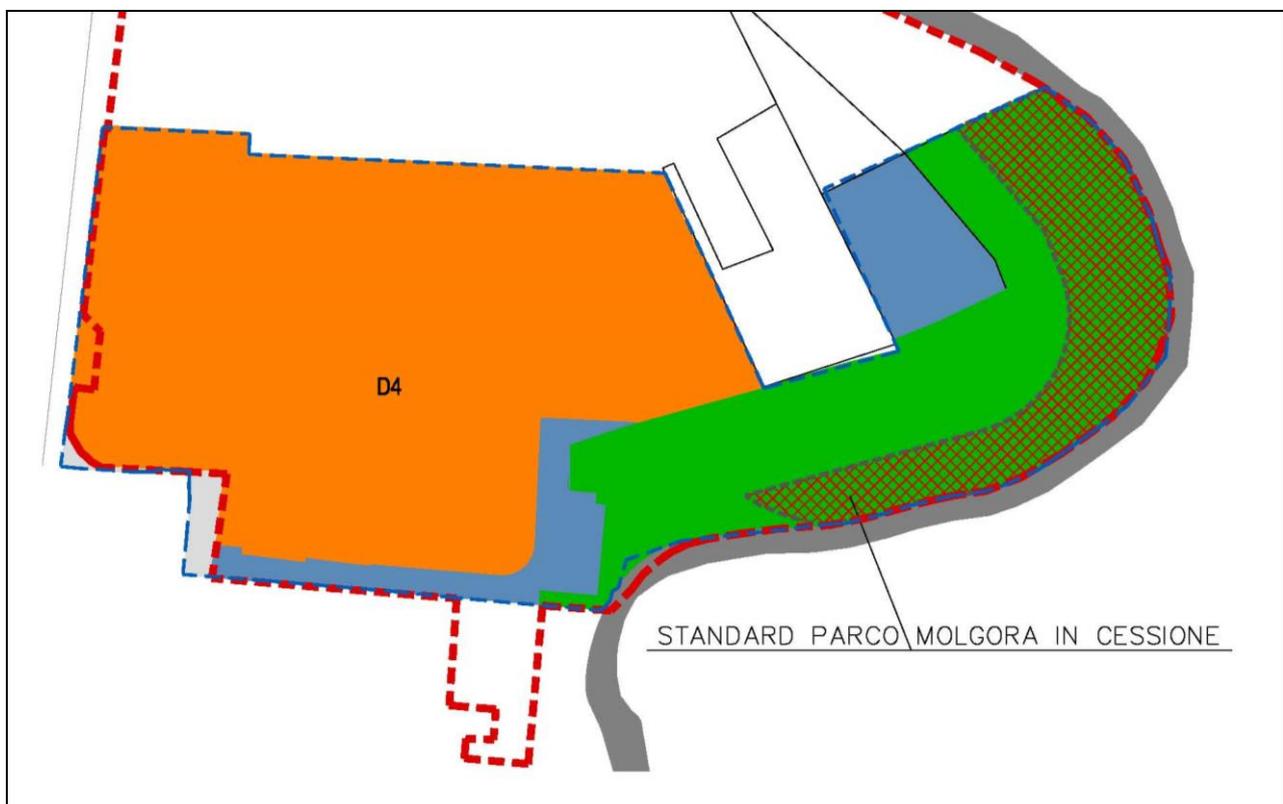
L'importo complessivo che la ditta Salchi deve corrispondere al Comune di Burago per la variante al piano di lottizzazione è stimato nella somma di quanto riportato al punto 4, punto 5, punto 6, per un avere totale di:

TOTALE = 248.578,51 € (219.248,40 + 7.030,11 + 22.300,00)

Piano di Lottizzazione VIGENTE

Legenda

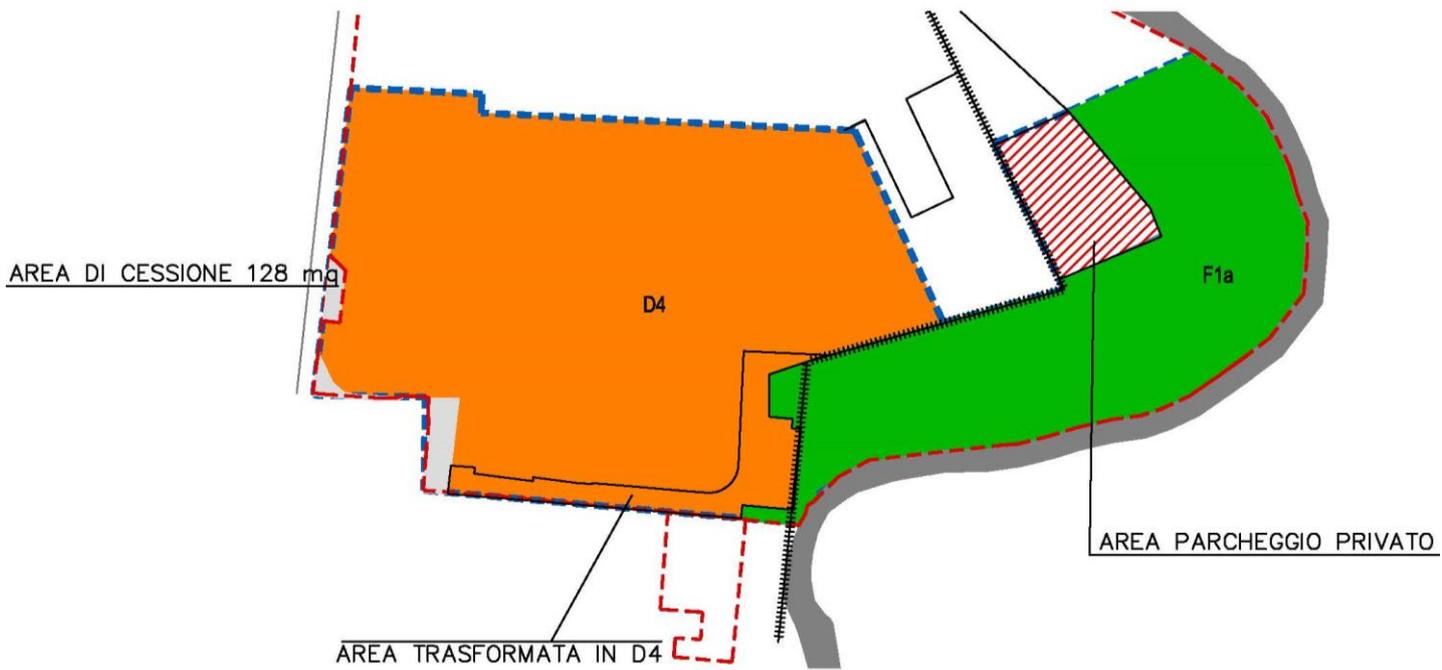
-  D4
-  D1
-  F1a
-  Vs2
-  NUOVA VIABILITA' GENERALE
-  STANDARD IN CESSIONE F1a



Piano di Lottizzazione VARIANTE

Legenda

-  D4
-  D1
-  F1a
-  Vs2
-  NUOVA VIABILITA' GENERALE
-  STANDARD IN CESSIONE
-  PIANO DI LOTTIZZAZIONE
-  PROPRIETA' SALCHI
-  LIMITE VALLIVE



CONCLUSIONI

Dall'analisi della proposta sopra descritta non si è evidenziata alcuna criticità di carattere ambientale (se si considera che non sono previste nuove volumetrie).

L'ipotesi urbanistica formulata propone di completare in maniera più uniforme ed omogenea la forma del perimetro del territorio urbanizzato, creando così un punto nodale compiuto.

Si sottolinea infine come la ditta abbia già provveduto a sue spese a sistemare la sponda del torrente Molgora. L'intervento è stato provvidenziale in conseguenza a eventi intensi di massima piena del luglio 2014 e del novembre 2014, che avevano provocato l'erosione della sponda con conseguenti possibili danni anche a valle dello stabilimento.

Sottolineando che tali modifiche avanzate risultano essere in linea con quanto già previsto dal PGT del Comune di Burago di Molgora, crediamo si possa ragionevolmente, in uno spirito di fattiva collaborazione e reciproca soddisfazione, addivenire ad una rivalutazione delle ipotesi di trasformazione urbanistica, introducendo per i motivi sopradescritti, anche quest'area tra le possibili direttrici di sviluppo pianificatorio.

Modena, 14/06/2018

Il Tecnico
Ing. Grotti Loris

