

Imm. San Felice srl

Via madonna 22 - 20037 Paderno Dugnano
Cod. Fisc. 02063930966
P.IVA 02063930966



**Al Signor Sindaco del
Comune di Paderno Dugnano (MI)**

**Al Dirigente del
Settore Pianificazione del Territorio
Dott.ssa Franceschina Bonanata**

**Via Grandi, 15
20037 Paderno Dugnano (MI)**

Richiesta di Variante al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

**area in Via Paisiello a Paderno Dugnano
foglio 60 mapp. 4-97-99-101-103**

proprietà : **San Felice srl**
Via Madonna, 20
Paderno Dugnano

Milano, 13 Ottobre 2015

Imm. San Felice srl

Via madonna 22 – 20037 Paderno Dugnano
Cod. Fisc. 02063930966
P.IVA 02063930966

Richiesta di attivazione del procedimento per apportare una variante al PGT vigente

proprietà dell'area: **San Felice srl
Via Madonna, 20
Paderno Dugnano**

richiedente: **Ragioniere Osvaldo Pozzi
Amministratore Unico della San Felice srl
Via Madonna 20
Paderno Dugnano**

tecnico incaricato: **Arch. Andrea Savio
Via G. Morone, 6
Milano**

localizzazione dell'area: **Via Paisiello – Paderno Dugnano (MI)**

destinazione attuale di PGT: **Territorio extraurbano – zona agricola
con proposta di inserimento nel
PLIS Parco Grugnotorto Villorosi**

dati catastali: **foglio = 60
mappali = 4-97-99-101-103**

superficie dell'area: **mq 59.100,00 circa**

Imm. San Felice srl

Via madonna 22 – 20037 Paderno Dugnano
Cod. Fisc. 02063930966
P.IVA 02063930966

Il carattere prettamente residenziale di Calderara merita di essere confermato e qualificato mediante interventi finalizzati a potenziare l'offerta dei servizi per la residenza e che rappresentino, al contempo, una concreta occasione di incremento occupazionale della zona.

Noi crediamo che la fascia inedificata posta lungo il margine Sud della frazione di Calderara possa costituire una localizzazione tra le più adatte per tale intervento di riqualificazione urbanistica.

Il tracciato di Via Paisiello si trova infatti in posizione strategica fra l'abitato di Calderara e gli importanti "nodi" rappresentati dallo svincolo della Tangenziale Nord e dalla nuova stazione della Metro Tramvia, di prossima apertura.

Questi costituiscono, indubbiamente, degli importanti elementi infrastrutturali per valorizzare le relazioni e le connessioni tra la popolazione insediata e l'intorno urbano ed extraurbano.

La proposta che vorremmo venisse esaminata da Codesto Comune riguarda la possibilità di trasformare una parte dell'area di nostra proprietà, la metà circa della superficie che, complessivamente, misura mq 60.000 circa, in area edificabile.

L'idea è quella di realizzare, lungo la fascia adiacente a Via Paisiello e all'edificato esistente, un polo di servizi, destinati alla popolazione insediata, a carattere commerciale e terziario. Alcuni negozi, dunque, ciascuno di superficie inferiore a mq 1.000, affiancati da attività terziarie, che potrebbero dar luogo ad una sorta di "piazza", luogo di incontro sociale ed elemento qualificante del tessuto urbano esistente.

A lato dell'insediamento terziario-commerciale potrebbero trovare spazio anche alcuni fabbricati ad uso residenziale.

Nel caso la nostra proposta venisse accettata, siamo disponibili a cedere al Comune la parte restante dell'area, mq 30.000 circa, e a trasformarla in parco urbano, piantumato ed attrezzato con percorsi e aree per gioco e relax, nel pieno rispetto dell'indirizzo suggerito dal PGT.

Questo significa che verrebbero realizzate importanti opere di mitigazione ambientale finalizzate da un lato a creare una consistente "barriera verde" fra il tracciato della Tangenziale ed il tessuto urbano edificato esistente, e dall'altro a restituire alla comunità una grande area a verde attrezzata e fruibile.

Imm. San Felice srl

Via madonna 22 – 20037 Paderno Dugnano
Cod. Fisc. 02063930966
P.IVA 02063930966

Siamo convinti che la nostra proposta possa trasformarsi in un'occasione importante per rivitalizzare e qualificare l'insediamento di Calderara.

L'interesse privato che sostiene questo progetto, crediamo sia ampiamente compensato dai benefici che l'Amministrazione e la cittadinanza ne potrebbero trarre, ed in particolare:

- offerta di **servizi commerciali e terziari**, oggi in parte mancanti;
- concreta occasione di **incremento occupazionale** di interesse comunale;
- realizzazione di una nuova **"piazza urbana"**, intesa come interessante occasione di qualificazione urbanistica e sociale;
- **cessione al Comune di un'importante area a verde**;
- creazione di **"barriera verde"** fra la Tangenziale e l'edificato di Calderara;
- creazione di **parco pubblico urbano**, piantumato e attrezzato.

Conteggio oneri

La superficie dell'area per la quale si chiede la modifica di destinazione d'uso è di mq 30.000.

La superficie che verrebbe ceduta al Comune e trasformata in parco urbano è di mq 30.000.

La volumetria complessiva che si vorrebbe edificare è pari a mc 30.000 circa, di cui:

- Attività terziarie e commerciali = mc 15.000 circa
- Residenza = mc 15.000 circa

Il conteggio degli oneri di urbanizzazione dovuti è il seguente:

La valorizzazione degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) dovuti per tale intervento, assumendo i seguenti valori:

sup. commerciale =	on. primari	€/mq 23,50
	on. secondari	€/mq 32,60
	smalt. rifiuti	€/mq 4,00
sup. terziario =	on. primari	€/mq 78,40

Imm. San Felice srl

Via madonna 22 - 20037 Paderno Dugnano
Cod. Fisc. 02063930966
P.IVA 02063930966

on. secondari €/mq 34,00
smalt. rifiuti €/mq 4,00

vol. residenziale = on. primari €/mc 18,20
on. secondari €/mc 35,30

ammontano a € 1.187.450,00 circa, in particolare:

sup. commerciale = mq 3.500 x €/mq 60,10 = € 210.350,00

sup. terziario = mq 1.500 x €/mq 116,40 = € 174.600,00

vol. residenziale = mc 15.000 x €/mc 53,50 = € 802.500,00

Il sottoscritto, in rappresentanza della Società proprietaria dell'area si dichiara fin d'ora disponibile alla realizzazione di interventi sul territorio comunale in forma di "standard qualitativi".

Milano, 13 ottobre 2015

San Felice srl
(rag. Osvaldo Pozzi)

