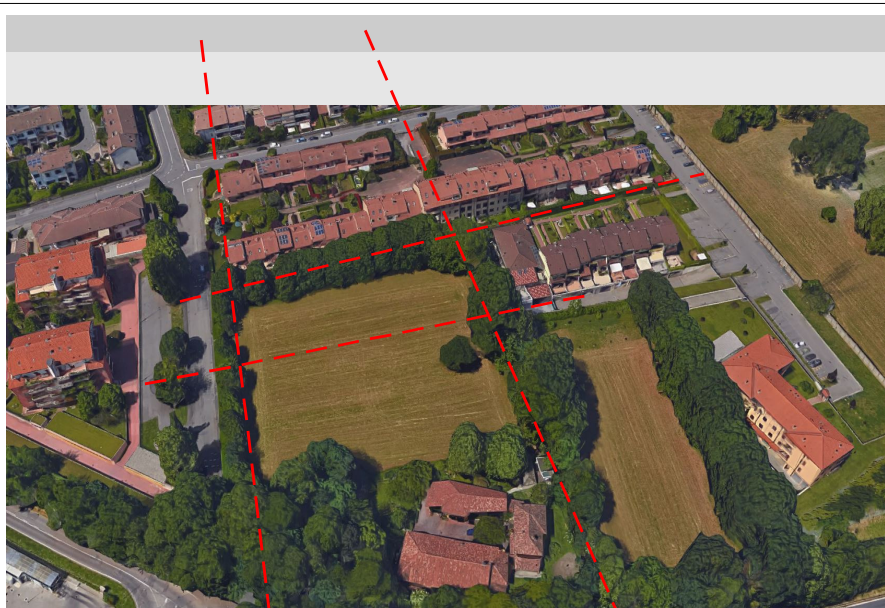


RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO



**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
AMBITO DELLA CITTA' DA TRASFORMARE - ARm1
via Fermi – Vignate (Mi)**

FEBBRAIO 2018

1. Oggetto:

Progetto di Piano Attuativo di Lottizzazione di iniziativa privata, presentato ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e della Legge Regionale 23 giugno 1997 n.23, artt. 6 e 7.

2. Premessa:

il Piano di Lottizzazione viene presentato in attuazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Vignate, approvato con Delibera del 11 dicembre 2008, con atto n. 53; specificatamente secondo le prescrizioni di cui al punto 3.3.1 del Documento di Piano e dell'articolo pr40 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Il lotto oggetto del Piano di Lottizzazione è individuato all'interno del P.G.T. come Ambito di Trasformazione e, in particolare, tra gli "Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità" (Arm); gli indici e i parametri urbanistici prescritti sono quelli di cui alla Scheda d'ambito "Ambito ARM1 (ex PEC1C)" contenuta nel Documento di Piano.

3. Identificazione catastale dell'area:

Il lotto oggetto di intervento è identificato al Catasto Terreni del comune censuario di Vignate al Foglio 2, Particella 1041; costituito con frazionamento attuato a seguito di rilievo puntuale della superficie, in coerenza con la perimetrazione dell'area individuata nel Piano delle Regole, secondo quanto definito all'art. 3.3.1 del Documento di Piano.

4. Stato di Fatto:

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione è collocata nella zona nord-est dell'abitato di Vignate, in posizione di margine rispetto al tessuto residenziale e a confine con quello a destinazione industriale.

Il terreno si trova all'interno di un ampio isolato perimetrato dalla via Enrico Berlinguer a nord, la via Ugo La Malfa a ovest, la via Enrico Fermi a sud e la via Molina a est. Il lotto è intercluso tra altri lotti, con unico affaccio su strada, lungo il tratto terminale della via Enrico Fermi (a fondo cieco).

Il terreno, attualmente sistemato a prato, confina, a nord e ovest, con lotti già edificati con fabbricati a destinazione residenziale; mentre a est confina con altra area libera, anch'essa a prato, oltre la quale si trova l'edificio storico del Molino di Sotto, adibito a residenza. L'area del Piano definisce il completamento e la regolarizzazione della perimetrazione

dell'edificato, al limite della fascia residua di verde che, affiancata al tracciato di via Molina, costituisce separazione rispetto alla zona industriale che si sviluppa a nord-est dell'abitato. Sui tre lati a confine con la strada e con i lotti già edificati risulta esistente una consistente piantumazione sia arbustiva che di alberature, che costituisce una significativa schermatura a verde rispetto all'intorno. Nelle tavole n° PL-02 e PL-03 sono riportati il rilievo geometrico strumentale del lotto e il rilievo fotografico dello stato dell'area e del suo affaccio lungo la strada di accesso.

Sui tre lati a confine con la strada e con i lotti già edificati risulta esistente una consistente piantumazione sia arbustiva che di alberature, che costituisce una significativa schermatura a verde rispetto all'intorno. Nelle tavole n° PL-02 e PL-03 sono riportati il rilievo geometrico strumentale del lotto e il rilievo fotografico dello stato dell'area e del suo affaccio lungo la strada di accesso.

Nelle tavole n° PL-02 e PL-03 sono riportati il rilievo geometrico strumentale del lotto e il rilievo fotografico dello stato dell'area e del suo affaccio lungo la strada di accesso.

L'area risulta già urbanizzata e servita dalle reti dei sottoservizi esistenti lungo la via Fermi (vedi tavola n° PL-04), e specificatamente:

- rete di fognatura;
- rete idrica;
- rete elettrica (con cabina elettrica nell'area prospiciente il lotto);
- rete telefonica
- rete gas;
- rete di illuminazione pubblica;

Lungo la via Fermi, nel tratto in corrispondenza dell'affaccio del lotto, è presente un'area a parcheggio pubblico, realizzata al servizio dei lotti edificati adiacenti.

L'area è da considerarsi pertanto come "Area Urbanizzata" ai sensi di quanto definito all'articolo pr8 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

5. Indici e Parametri urbanistici da P.G.T.:

- nella tavola di progetto n° PL-01 sono riportate le individuazioni aerofotogrammetriche e catastali dell'area di intervento e gli stralci delle previsioni di Pianificazione Comunale.

- la scheda d'Ambito ARm1 (ex PEC1C) di cui in premessa, definisce le destinazioni

d'uso non ammissibili per l'area:

- produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7
- commerciali: c3
- agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

- nella stessa Scheda d'Ambito vengono definiti i parametri urbanistici riportati nella tabella seguente:

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq 4.460,00
ARm1 - da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali	
SUPERFICIE DA URBANIZZARE (ex-agricola)	mq 0,00
INDICE PRIVATO	mq/mq di ST 0,25
INDICE PUBBLICO	mq/mq di ST 0,00
VERDE ECOLOGICO PRIVATO	mq/mq di ST 0,10
1 albero ogni 60 mq	
SERVIZI	mq/mq di SLP/50 18,00
INDICE PREMIALE	mq/mq di SLP 0,00

- Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli:
come da art. Pr7 delle NT del Piano delle Regole.

- H (indicativa): 11,00 mt
- DS (distanze da strade esterne): 7,50 mt
- DF (distanza da edifici esterni): 10,00 mt
- DC (distanza dai confini esterni): 5,00 mt

- nelle previsioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, l'area oggetto del Piano non risulta soggetta a tutele o inserita in reti ecologiche. (vedi tavola n°PL-10).

6. Previsioni di Progetto:

- il Piano di Lottizzazione prevede la definizione della capacità edificatoria residenziale dell'area in attuazione delle previsioni della Scheda d'Ambito del Documento di Piano, in coerenza con le indicazioni in essa contenute e con particolare riferimento agli Obiettivi O1 e

O4 enunciati all'art. 3.4.1 dello stesso Documento di Piano; tali obiettivi fanno riferimento alla compatibilità ecologica e paesistico-ambientale, e alla compattazione delle forma urbana; obiettivi che il Piano di Lottizzazione persegue in relazione alla posizione e caratteristiche dell'area di intervento. In merito alle Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale e del sistema insediativo, il Piano si prefigge di garantire in particolare:

- per il sistema ambientale:

(con riferimento a quanto riportato nel Documento di Piano art. 3.4.1)

- il massimo della superficie
- La piantumazione dei confini dell'area.
- la realizzazione del progetto del verde ecologico privato.

- per il sistema insediativo:

(con riferimento a quanto riportato nel Documento di Piano art. 3.4.1)

- il rispetto delle tipologie presenti nell'area prossima all'area di trasformazione.
- l'obiettivo di completamento del sistema insediativo esistente nella zona in cui l'area è inserita.

- Il Piano definisce la esatta configurazione e la consistenza della Superficie Territoriale dell'area di trasformazione, e la conseguente quantificazione delle superfici di attuazione degli indici e parametri urbanistici, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano e nel rispetto delle modalità e delle percentuali di cui all'art. 3.3.1 dello stesso Documento.

La consistenza di indici e parametri urbanistici è riportata nella tabella seguente:

INDICI E PARAMETRI DI PROGETTO		
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	4.420,16
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO PRIVATA	mq	1.105,04
Mq 4.420,16 X 0,25		
VOLUMETRIA COMPLESSIVA	mc	3.315,12
Mq 1.105 x 3,00		
SUPERFICIE FONDIARIA	mq	4.022,35

SUPERFICIE COPERTA	mq	2.413,41
---------------------------	----	-----------------

Sf x 0,60

AREA A SERVIZI MINIMA (SLP PRIVATA)	mq	397,81
--	----	---------------

Mc. 1.105/50 X 18

CESSIONE AREA A SERVIZI	mq	198,90
--------------------------------	----	---------------

Monetizzazione aree = max 50% (Art. Ps 13 Piano dei Servizi)

VERDE ECOLOGICO PRIVATO - PERMEABILITA' LOTTO FONDIARIO	mq	442,02
--	----	---------------

Mq. 4.420,16/10

VERDE ECOLOGICO PRIVATO - PIANTUMAZIONI LOTTO FONDIARIO	n	74,00
--	---	--------------

Mq. 4.420,16/60 = 73,66

- La tavola di progetto n°PL-07 riporta l'assetto planivolumetrico del Piano e viene evidenziata la linea di perimetrazione dell'area di edificazione, con riferimento alle distanze dai confini di proprietà, le distanze dagli edifici circostanti e la distanza dalla sede stradale di via Fermi.
- Il Piano adotta e conferma le previsioni sulle destinazioni d'uso non ammissibili contenute nella scheda d'ambito ARm1.
- In merito alla dotazione di aree per Servizi Urbanistici di cui all'art. ps13 del Piano dei Servizi, il Piano di Lottizzazione prevede che, a seguito dell'analisi della situazione di urbanizzazione dell'area e dei fabbisogni individuati, per la superficie relativa, calcolata secondo le prescrizioni contenute nella Scheda d'Ambito e riportata nella tabella di cui sopra, venga corrisposta, in alternativa all'acquisizione e in misura massima del 50% dell'area a servizi minima richiesta, una somma commisurata al valore economico dell'area stessa, definita in base ai criteri approvati dall'Amministrazione Comunale; tutto ciò in ottemperanza a quanto previsto allo stesso art. ps13 delle NT del Piano dei Servizi.
Di conseguenza sono previste aree di cessione da destinare a servizi nella misura minima del 50% della dotazione complessiva.
- La dotazione di aree per parcheggi privati è quella definita all'art. ps14 delle NT del Piano dei Servizi.
 - Con riferimento a quanto esposto al precedente art. 4, e in merito alla realizzazione

degli allacciamenti necessari alle reti dei sottoservizi esistenti lungo via Fermi, si specifica che il sistema di smaltimento delle acque meteoriche dovrà prevedere obbligatoriamente la loro dispersione in loco, escludendo il loro recepimento nella rete di fognatura pubblica esistente.

- il rispetto delle previsioni di Piano, rispetto alle previsioni di P.G.T. sono evidenziate nella seguente tabella:

VERIFICHE

SUPERFICIE TERRITORIALE

a seguito di rilievo puntuale = prevista in convenzione **4.420,16 = 4.420,16 mq**

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

da convenzionare **1.105,04 = 1.105,04 mq**

VOLUMETRIA PRIVATA

Mc 1.105,04 X 3) **3.315,12 = 3.315,12 mc**

AREE A SERVIZI

in cessione (in progetto di P.A. min 50% di 397,81) **199,15 > 198,90 mq**

da monetizzare (in progetto di P.A. max 50% di 397,81) **198,66 < 198,90 mq**

VERDE ECOLOGICO PRIVATO - PERMEABILITA' LOTTO FONDIARIO

in progetto di piano attuativo > di PGT (4.420,16 x 0,10) **444,68 > 442,02 mq**

VERDE ECOLOGICO PRIVATO - PIANTUMAZIONI LOTTO FONDIARIO

in progetto di piano attuativo > di PGT **74,00 > 73,66 n°**

7. Descrizione Tecnica degli elementi costitutivi e di finitura dei fabbricati:

- L'ipotesi planivolumetrica contenuta nel Piano distribuisce la volumetria prevista lungo l'asse di sviluppo nord-sud del lotto, uniformandosi e assecondando le pre-esistenti edificazioni realizzate nei lotti adiacenti, secondo l'impianto riconoscibile nell'area edificata a nord-est dell'abitato di Vignate.
- La quota altimetrica di riferimento del Piano viene definita in corrispondenza della quota di marciapiede esistente nella zona dell'ingresso previsto al lotto. Le quote altimetriche delle aree interne e di spiccatto dei fabbricati sono determinate in modo da assecondare, da un lato il naturale sviluppo in lieve pendenza del terreno a salire verso nord, e dall'altro i lievi scarti in altezza tra i fabbricati, già esistenti nel corpo di fabbrica adiacente a confine ovest del lotto; degradando in tal modo le altezze dei fabbricati verso il prospetto più prossimo alla strada di accesso.
- La capacità edificatoria residenziale, definita dal Piano in attuazione delle previsioni di P.G.T., si articola nelle tipologie della palazzina a tre livelli abitabili fuori terra e della abitazione mono/bifamiliare a due livelli fuori terra; in coerenza tipologica con l'edificato circostante e secondo il criterio del contenimento dello sviluppo in altezza dei fabbricati e della valorizzazione e del rispetto dell'impianto del verde già in essere e da realizzarsi nell'area.
- L'ingresso all'area di pertinenza dei fabbricati, sia carrabile che pedonale, è prevista lungo la via Fermi, nell'area più prossima ai percorsi di collegamento con il centro dell'abitato.
- I parcheggi privati sono previsti sia interrati, in corrispondenza del volume a tre livelli, accessibili con rampa di raccordo con la quota di marciapiede, sia fuori terra, all'interno di aree coperte di pertinenza contenute nei volumi della tipologia mono-bifamiliare.
- Gli elementi di finitura dei fabbricati dovranno riferirsi sia matericamente che nei colori di facciata ai caratteri già presenti nell'edilizia esistente nell'area di intervento; mediante l'utilizzo delle coperture a falda con manto in elementi laterizi o cementizi; l'adozione di finiture di facciata ad intonaco o a mattoni a vista, compatibilmente con gli obiettivi di contenimento energetico espressi dal Documento di Piano; l'adozione di sistemi di oscuramento in tapparelle o scuri; la realizzazione dei parapetti dei balconi in muratura o profili di ferro.

8. Elenco Elaborati di Piano:

ELENCO ELABORATI DI PROGETTO		
TAV.	TITOLO	SCALA
PL-01	INQUADRAMENTO GENERALE DELL'AREA	
	CARTA TECNICA REGIONALE	1:10000
	PGT – DOCUMENTO DI PIANO	1:5000
	PGT – PIANO DEI SERVIZI	1:5000
	PGT – CARTA DEI VINCOLI	1:5000
	AEROFOTOGRAMMETRICO	1:2000
	FOTO AEREA	
	MAPPA CATASTALE	1:1000
PL-02	STATO DI FATTO – RILIEVO FOTOGRAFICO	1:500
PL-03**	STATO DI FATTO – RILIEVO DELL'AREA	1:200
PL-04**	STATO DI FATTO/ PROGETTO – SCHEMA ALLACCIAMENTI RETI TECNOLOGICHE	1:500
PL-05	STATO DI FATTO – PLANIMETRIA E SEZIONI AMBIENTALI	1:500
PL-06**	PROGETTO – PLANIMETRIA E SEZIONI AMBIENTALI	1:500
PL-07**	PROGETTO – PLANIVOLUMETRICO	1:200
PL-08	PROGETTO – PLANIVOLUMETRICO – VISTA AEREA	
PL-09**	PROGETTO – VERIFICA INDICI URBANISTICI	
PL-10	PROGETTO – P.T.C. PARCO AGRICOLO SUD	

Milano, 20 febbraio 2018