

COMUNE DI VIGNATE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE Ambito AP2 (ex PII5) del P.G.T. VIA LODI

Proprietà : A.L.E. IMMOBILIARE s.r.l

Fascicolo 2

Relazione tecnica

La Proprietà

Firmato digitalmente

Il Progettista

Firmato digitalmente

Giugno 2018

1 - INQUADRAMENTO

La presente proposta di Piano di Lottizzazione attuativa dell'ambito AP2 (ex PII5) del Documento di Piano del P.G.T: della Città da Trasformare, vigente dal 25 febbraio 2009 a seguito della pubblicazione sul BURL serie inserzioni e concorsi n.8 del 25.2.2009 ed interviene a seguito di alienazione del terreno avvenuta con asta pubblica e successiva acquisizione da parte dell' "Operatore" avvenuta in data 29.5.2017 con atto notarile rep. n.85939/23301.

L'Amministrazione Comunale con propria delibera di C.C. n.29 del 19.6.2017 ha autorizzato la modifica della destinazione a servizi pubblici di parte dell'area identificata al Fg. 10 mappale 35 da "servizi a verde pubblico" a "servizi per la sosta e mobilità" per una superficie di circa mq. 800, che comprendono altresì eventuali futuri reliquati interclusi dalla destinazione oggi vigente, necessari alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra la S.P. 161 "Paullo-Vignate" e la Via Lodi, quale attuabile in conseguenza all'attuazione della presente proposta di Piano di Lottizzazione.

Le aree interessate dalla proposta di Piano di lottizzazione sono identificate al Fg.10 mappali 183, 185, 240 242 e 243.

2 – STATO DEI LUOGHI

Lo stato di fatto dell'ambito di variante al Piano Attuativo è caratterizzato da aree libere, l'intervento si esplica in un contesto parzialmente edificato e assume accesso dalla viabilità pubblica di Via Lodi, nonché quale atto al momento solo progettuale e di individuazione del soggetto esecutore le opere della viabilità di collegamento tra la S.P. 161 "Paullo-Vignate" e Via Lodi.

3 - OBIETTIVI DEL PIANO

Il Piano di Lottizzazione, in relazione alle volontà della proprietà anche correlate alla consistenza in termini di SLP dell'intervento, è individuabile nella previsione di un fabbricato produttivo, rispondente alle previsione di cui alla Scheda d'Ambito facente parte al Documento di Piano del P.G.T.

Tali scelte operate sono state integrate e supportate dalla conformazione delle aree per servizi individuate in sito, nonché dalla realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria di rete tecnologiche e parcheggi che valorizzano a titolo complementare il contesto dell'insediamento proposto.

Quale assetto edilizio, è previsto un unico corpo di fabbrica, il cui numero dei piani è fino a tre oltre all'eventuale piano autorimesse seminterrato.

4. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

PLANIVOLUMETRICO					1
INDICI E PARAMETRI DI PGT da Trasformare – Ambito AP2 (ex PII5)		Città			
SUPERFICIE TERRITORIALE			mq	8.146,00	
AP2 (ex PII5) - da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali					
SUPERFICIE DA URBANIZZARE (ex-agricola)			mq	8.146,00	
AP2 (ex PII5) - da verificare con rilievo puntuale ed estratti catastali					
INDICE PRIVATO			mq/mq di ST	0,4 - 0,5	
da sviluppare esclusivamente su ambito AP2					
VERDE ECOLOGICO PRIVATO			mq/mq di ST	0,10	
1/10 della ST, 1 albero ogni 60mq.					

INDICI E PARAMETRI DI PROGETTO				2
SUPERFICIE TERRITORIALE			mq	9.418,15
AP2 da tavola 6	mq	9.910,14		
di cui a dedurre a seguito di procedura espropriativa in fase di esecuzione (aree 2 + 3)				
	mq	491,99		
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AMMESSA			mq	4.709,08
mq 9.418,15 x 0,50				
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MINIMA DA CONVENZIONARE			mq	4.238,17
4.709,08 x 90%				
AREA A SERVIZI DOVUTA DERIVANTE DALL'INSEDIAMENTO			mq	847,63
mq. 4.238,17 x 20%				
AREE ASSERVITE ALL' USO PUBBLICO/CEDUTE			mq	448,14
INTERNE AL PIANO: aree 1 + 4 + 9 =				
mq. (235,62 + 99,43 + 66,41)		401,46		
ESTERNE AL PIANO: area 5				
		46,68		
MONETIZZAZIONE AREE A SERVIZI NON ASSERVITE			mq	399,49
MQ 847,63 - 448,14				
VERDE ECOLOGICO PRIVATO			mq	949,28
Aree 10 + 11 + 12 (155,12+163,10+631,06) mq.				
VERDE ECOLOGICO PRIVATO - PIANTUMAZIONI LOTTO FONDARIO			n	16,00
mq. 949,28/60 = 15,69 essenze da relazione				
AREA A SERVIZIO PUBBLICO IN PROPRIETA' DEL LOTTIZZANTE			mq	229,15
Area A = mq. 229,15				
SUPERFICIE FONDARIA			mq	8.787,54
mq. 9.910,14 - (aree 1+4+9) - (aree 2+3) - area A				
mq. 9.910,14 - 401,46 - 491,99 - 229,15				
SUPERFICIE COPERTA MAX AMMESSA			mq	5.272,52
mq. 8.787,54 x 0,60				

VERIFICHE					3
SUPERFICIE TERRITORIALE					
scheda d'ambito del PGT < rilievo puntuale al netto delle superfici oggetto di esproprio	8.146,00	<	9.418,15	mq.	
rilievo puntuale al netto delle superfici oggetto di esproprio = alla sup. prevista in convenzione	9.418,15	=	9.418,15	mq.	
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO					
scheda d'ambito del PGT > da convenzionare	4.709,08	>	4.238,17	mq.	
SUPERFICIE COPERTA					
in progetto = della SC ammessa	5.272,52	=	5.272,52	mq.	
AREE A SERVIZI DOVUTE					
			847,63	mq.	
di cui almeno il 50% da asservire all'uso pubblico o da cedere					
da asservire/cedere > aree minime dovute da PGT (847,63 x 50%)	448,14	>	423,82	mq.	
da monetizzare > aree dovute da PGT (mq 847,63- mq 448,14)	400,00	>	399,49	mq.	
VERDE ECOLOGICO PRIVATO					
Aree 10 + 11 + 12 > scheda d'ambito del PGT	949,28	>	941,82	mq.	
VERDE ECOLOGICO PRIVATO - PIANTUMAZIONI LOTTO FONDARIO					
in progetto > scheda d'ambito di PGT	20,00	>	16,00	n	
SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE come da norme RLI					
in progetto > art. 3,2,3 titolo III del RLI: (S.F. - S.C.)x15%=(mq 9.083,10 - 4.021,95) x 15% (area 10+11+12)	949,28	>	527,25	mq.	

5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Piano di Lottizzazione è di fatto già servito dalla pubblica Via Lodi, tuttavia al fine di disciplinare una viabilità di accesso più organica, il Comune di Vignate ha aggiudicato la procedura per la realizzazione di una viabilità di collegamento tra la S.P. 161 e la Via Lodi, che di fatto ha visto anche la sottrazione di aree alla Soc. Lottizzante, per metterle nella disponibilità dell'ente per il conseguimento della viabilità.

Le opere previste, affinché venga servito il lotto edificabile di opere di urbanizzazione primaria e renderlo edificabile dal punto di vista dei servizi pubblici, quali individuabili come segue:

- Realizzazione cabina elettrica
- Estensione rete elettrica
- Estensione rete telefonica

Inoltre avendone avuta la disponibilità per effetto della concessione n.2394 del 30.3.2018 della Città Metropolitana di Milano, è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico che tende a dotare l'insediamento produttivo nonché gli insediamenti produttivi del consolidato, di circa n.45 posti auto; tali aree di fatto quali messe a disposizione dal Comune di Vignate nell'ambito della procedura di assegnazione, giusta determina di aggiudicazione n. 4201/2017, integra di fatto le aree a servizi pubblici a corredo della trasformazione dell'ambito produttivo.

Il Lottizzante quindi provvede ad attrezzare un'area pubblica a parcheggio dell'entità di mq. 1100 circa e a realizzarne la relativa viabilità di accesso della viabilità principale affinché sia il comparto in questione sia il comparto esistente presso la Strada Prov.le Rivoltana 53 del tessuto consolidato del PGT, ne possano beneficiare.

Nel piano è prevista la dotazione di area a servizi pubblici pari al 20% della SLP da convenzionare, che risulta pari a mq. 847,63; di dette aree è prevista la cessione gratuita a favore del Comune di Vignate di mq. 448,14 e per mq. 400,00 è prevista la monetizzazione.

5.1 Sistema di smaltimento acque meteoriche superfici impermeabili pubbliche

A sud/est dell'insediamento produttivo, è presente la pubblica fognatura acque luride ed in generale il territorio di Vignate non è dotato di rete separata per il collettamento indipendente delle acque bianche e nere, pertanto le acque meteoriche di competenza del parcheggio pubblico, previo trattamento in desoleazione verranno convogliate in una trincea drenante posta nell'area a verde di stretta competenza del parcheggio e quindi smaltite in sito per sub-irrigazione negli strati superficiali del sottosuolo.

5.2 – Verde primario

Il Piano di Lottizzazione prevede aree in cessione quali ai numeri 1,4,5 e 9 della tavola 7 "Planivolumetrico" della superficie di mq.448,14

Sono aree a verde primario che concorrono altresì alla verifica della permeabilità sia dalla Scheda d'Ambito sia dal Regolamento Locale di Igiene.

Tale verde non risulta al momento piantumato, sarà eventualmente volontà dell'Amministrazione Comunale ad una piantumazione anche compensativa anche nel contesto della nuova viabilità di collegamento tra la S.P. 161 e la Via Lodi.

6 – ASPETTI IGIENICO-SANITARI ED AMBIENTALI DEL LOTTO FONDIARIO

6.1 Impianto di fognatura del lotto fondiario

Le acque di rifiuto igienico-sanitario dell'insediamento produttivo nel vertice sud/est del lotto fondiario quale condotto comunale che in stretta conseguenza provvede a convogliare i reflui nel condotto della Soc. Cap Holding Spa.

Le acque di competenza saranno disperse negli strati superficiali del sottosuolo dell'area, in conformità alla Relazione "Sistema di recupero acque di pioggia per garantire l'invarianza idraulica e idrologica", giusto all. "Fascicolo 8 - Valutazione compatibilità idraulica " alla proposta di Piano di Lottizzazione.

6.2 Fasce o zone di rispetto

Il lotto di intervento risulta interessato da fasce di rispetto stradali, quali:

- della strada di tipo A (raccordo autostradale A/35 VAR) che determina una necessità di distanza pari a 60 mt. Dal confine stradale, ridotta della metà nel caso in questione riguardando una zona che già al momento di istituzione del vincolo preordinato alla realizzazione dell'opera già risultava suscettibile di edificazione, ovvero pari a 30 metri, limite rispettato in quanto inferiore a 50 mt.;
- rispetto della S.P. 161 , strada di tipo C, distanza non prevista dal Codice della Strada in quanto trattandosi di aree all'interno del centro abitato di cui alla delibera di G.C. n.287/96 non sono previste distanze
- distanza della viabilità di progetto interna al Piano di Lottizzazione, prevista in mt. 5,00.

A titolo complessivo l'edificazione è definita nella tavola 7 "Planivolumetrico e tipologie edilizie" riportante le distanze sopra individuate.

6.3 Fattibilità geologica

L'intervento di nuova edificazione previsto, è conforme a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla carta di fattibilità e dalla relazione geologica di supporto al P.G.T. di Vignate, nonché dell'elaborato "Relazione geologica e geotecnica", giusto allegato Fascicolo 9 alla proposta di Piano di Lottizzazione.

6.4 Preesistenze nell'area di intervento

L'area di intervento rappresenta un'area incolta, come dimostrato dalla specifica documentazione fotografica facente parte del piano attuativo.

7 - INTERVENTI SULLA PROGETTAZIONE VOLTI AL RISPARMIO ENERGETICO

7.1 Impianto di riscaldamento

Al momento della presente progettazione urbanistica, gli edifici si prevedono con spazi pendenti da permanenza continua di persone, pertanto non riscaldati.

Qualora lo sviluppo edificatorio esecutivo prevederà parti del fabbricato riscaldato verrà definita la produzione della documentazione di riferimento che determina la sostenibilità energetica dell'impianto e dell'involucro.

Infatti nel rispetto del contenimento dei consumi energetici degli edifici, verrà redatta da tecnico abilitato adeguata relazione tecnica ex Legge 10 (art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10), nella quale verrà analizzato il sistema Edificio - Impianto.

Al suo interno, saranno definiti i fattori tipologici e i dati tecnici e costruttivi dell'edificio, delle strutture e degli impianti, e le prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico da rispettare in fase di costruzione (isolamenti, ponti termici, rendimenti impianti, ecc.) in relazione alle diverse destinazioni d'uso degli spazi interni.

Il documento fornirà quindi informazioni relative alle prestazioni ed al rendimento energetico del sistema edificio-impianti, considerando anche eventuali contributi provenienti da fonti rinnovabili.

7.2 - Impianto solare termico

In aggiunta a quanto previsto dal D.G.R. 5018/2007 della Regione Lombardia, che definisce la copertura di almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesto per la produzione di acqua calda sanitaria, viene prevista un'ulteriore quota del 30%, quindi il fabbisogno di produzione di acqua calda sanitaria, sarà derivante per l'80% da una fonte energetica rinnovabile; allo scopo in fase di istanza di permesso di costruire sarà progettata un'adeguata superficie di pannelli solari termici, previsti sulle coperture degli edifici ed orientati preferibilmente verso sud, con il sistema di accumulo e di circolazione posto in centrale termica.

L'impianto sarà adeguatamente dimensionato in conseguenza a quanto stabilito dal progetto energetico previsto dalla relazione tecnica ex Legge 10 (art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10).

7.3 - Caratteristiche involucro

Le caratteristiche termiche dei componenti dell'involucro saranno rispondenti alla normativa regionale in materia di trasmittanza (D.G.R. 5018/2007 e DGR 5773/2007 e successive modifiche), mediante soluzioni e materiali che permettano il rispetto dei limiti imposti.

La corretta stratigrafia dell'involucro, verrà progettata e conseguentemente realizzata in considerazioni sia delle superfici opache/riflettenti previste nel progetto esecutivo architettonico, sia di conseguenza delle prescrizioni minime previste dal progettista nello studio del modello di sistema "Edificio - Impianto" riportato nella relazione tecnica ex Legge 10 (art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10).