



COMUNE DI VIGNATE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE
DENOMINATO " EX PE D3 LOTTO B" CONFORME AL PIANO
DELLE REGOLE DEL P.G.T.

Ai sensi della Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

FINIM S.r.l.
Via Angelo Inganni, 93 - Milano

Arch. Maurizio Ferrari

Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Milano n.5368

Architettura e Urbanistica

Piazza Comunale, 22 - 20090 Pantigliate

arch.maurizioferrari.it@gmail.com

ferrari.5368@oamilano.it

ALLEGATO

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Data

Ottobre 2018

Rev.

ALLEGATO

B_02

Arch. Maurizio Ferrari
Firmato Digitalmente

FINIM S.r.l.
Firmato Digitalmente

Comune di Vignate
Firmato Digitalmente

1.Premessa

L'intervento in oggetto corrisponde all'ultimo lotto ricompreso nella superficie territoriale complessiva dell'ex P.E. D3, pari a mq. 90.105,51; tale Piano Esecutivo era stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione C.C. n. 35 del 25 luglio 2007. La deliberazione fu revocata, e l'attuazione del P.E. D3 avvenne in forma distinta e autonoma tramite la realizzazione del P.E. D3/a, per mezzo dell'atto di deliberazione di approvazione del consiglio Comunale n. 18 del 9/06/2008, ora terminato, e il rimanente P.E. D3/b oggetto dell'attuale proposta d'intervento di lottizzazione.

Attualmente la proprietà dell'ex P.E. D3/a e del nuovo Piano Esecutivo P.E. D3/b, sono coincidenti e riconducibili alla società FINIM S.r.l., con sede a Milano in Via Angelo Inganni, 93.

Per effetto dell'acquisizione diretta del Comune di Vignate di un sedime al tempo distinto al catasto terreni, foglio 2, mappali n. 959 e 961, giusto atto rep. 10471 racc. 6089, del 29/05/2009 Notaio Tornambè, quale necessario alla funzionalità viabilistica dell'intervento edilizio posto in essere presso le aree dell'ex P.E. D3/a, il Comune stesso, parteciperà figurativamente al Piano di Lottizzazione, quale lottizzante.

2.Inquadramento del P.E. D3/b

L'area oggetto della presente della superficie territoriale pari a mq. 42.043,23 è individuabile nel PGT vigente come " Città da consolidare artigianale produttiva" e azzonata come " ex P.E. D3".

L'accesso avviene dalla via Europa, l'intorno è costituito da lotti già edificati sia da interventi produttivi recenti sia precedenti, il lotto edificabile ora adibito a prato e incolto, è recintato nei suoi confini a ovest ed est, mentre a sud è delimitato dalla via E. Berlinguer e a nord dalla via Europa. Nella perimetrazione territoriale del P.E. D3/b, sono incluse aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, ora sede stradale, ho destinate a servizi.

Pertanto i mappali interessati nella perimetrazione del P.E. D3/b sono i seguenti:

- Proprietà Comune di Vignate: Fg. 2 mappali 959 e 1011;
- Proprietà FINIM S.r.l.: Fg. 2 mappali 66 – 892 – 893 – 895 – 896 – 958 – 960 – 962.

Il sistema viabilistico risulta già realizzato, escluso il tappetino d'usura e messa in quota delle tombature. Sono inoltre presenti, i servizi delle reti di fognatura raccolta acque meteoriche stradali, la rete di fognatura acque nere nel parcheggio pubblico ad ovest, di illuminazione pubblica, rete idrica e gas metano ad ovest nell' ex D3/a.

La società FINIM intende estendere i servizi necessari alla nuova lottizzazione, derivandoli da quelli esistenti e/o già insistenti nella sua proprietà antistante il parcheggio Pubblico di via Europa.

Il Piano di Lottizzazione è presentato ai sensi della L.R. n. 12 del 2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano di Lottizzazione non risulta inserito nel perimetro del Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

Il Piano di Lottizzazione approvato **D3**, riportava i seguenti dati dimensionali:

Superficie Territoriale	m ² 90.105,51
Superficie di pavimento ammessa	m ² 72.084,41
Superficie di pavimento minima da utilizzare	m ² 64.875,96
Superficie Fondiaria	m ² 50.759,51
Superficie Coperta	m ² 30.445,71
Superficie a servizi pubblici	m ² 39.346,00

Il Piano di Lottizzazione convenzionato **D3/a**, riportava i seguenti dati dimensionali:

Superficie Territoriale	m ² 48.062,28
Superficie di pavimento ammessa	m ² 38.449,82
Superficie di pavimento minima da utilizzare	m ² 34.604,84
Superficie Fondiaria	m ² 27.072,28
Superficie Coperta	m ² 16.243,37
Superficie a servizi pubblici	m ² 20.990,00

Le superfici rimanenti derivanti da **D3 - D3/a**, risultano le seguenti (TAV. A 07):

Superficie Territoriale	m ² 42.043,23
Superficie di pavimento ammessa	m ² 33.634,59
Superficie di pavimento minima da utilizzare	m ² 30.271,13
Superficie Fondiaria	m ² 23.687,23
Superficie Coperta	m ² 14.212,34
Superficie a servizi pubblici	m ² 18.356,00

3. Descrizione dell'intervento

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un edificio a carattere produttivo monopiano, costituente continuità rispetto all'unità produttiva sul lato ovest del confine esistente e

delimitato da recinzione, di proprietà sempre della società FINIM S.r.l. dove si svolge l'attività della società FILTREX S.r.l.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 14 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005 sarà possibile apportare in fase di esecuzione, senza necessità di approvare preventiva di variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano di Lottizzazione medesimo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, come anche inoltre previsto dalla Tav. A_08 Ipotesi Planivolumetrica Unitaria PE D3/a – PE D3/b.

4. Verifiche planivolumetriche P.E. D3/b

Superficie Territoriale	m² 42.043,23
Superficie di pavimento ammessa	m² 33.634,59
Superficie di pavimento minima da convenzionare	m² 30.271,13
Superficie di pavimento prevista in convenzione	<u>m² 30.271,13</u>
Superficie Fondiaria	m² 23.687,23
Superficie Coperta	m² 14.212,34
Superficie a servizi pubblici	m² 18.356,00
Area verde permeabile da R.L.I. (mq. 42.043,23 -14.212,34) x 0,15 =	m² 4.174,63
Area a verde permeabile in progetto =	m² 14.212,34 > m² 4.174,63
Superficie a servizi pubblici in cessione in progetto =	m² 18.356,00 = m² 18.356,00
Altezza edificio in progetto =	ml. 12,00 = ml. 12,00
Distanza minima tra i fabbricati Antistanti aventi pareti finestrate =	ml. 12,80 > ml. 10,00

5.Cessioni

Le superfici in cessione corrispondenti a m² 18.356,00 sono così suddivise e come meglio individuate nella Tav. A_09 Individuazione delle superfici in cessione, comprese le aree già in capo all'ente comunale:

- ST4 - area a verde e servizi = m² 13.438,00 (in cess. al Comune di Vignate)
 - ST5 - area per parcheggi e viabilità = m² 2.147,00 (in cess. al Comune di Vignate)
 - ST6 - area per viabilità = m² 885,00 (in cess. al Comune di Vignate)
 - ST7 - Comune di Vignate, viabilità = m² 1.886,00 (già in capo al Comune)
- Totale delle cessioni = **m² 18.356,00 = m² 18.356,00**

6.Opere di urbanizzazione primaria

Le aree individuate, ST5 e ST6, per parcheggi e viabilità sono cedute nello stato in cui si trovano, la società lottizzante non si avvale della possibilità di eseguire le opere di realizzazione del parcheggio pubblico e connessione alla viabilità, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

7.Sistema dello spazio costruito

L'edificazione dell'edificio in previsione è costituita da un unico corpo con altezza massima prevista all'intradosso del solaio di copertura di ml. 12,00, con caratteristiche costruttive e tipologiche affini all'edificio esistente a ovest, con le seguenti caratteristiche:

- Struttura portante prefabbricata in c.a. formata da plinti, pilastri, travi e tegoli di copertura;
- Protezione delle fondazioni con lastre catramate;
- Protezione del pavimento per impedire l'umidità proveniente dal terreno con foglio di polietilene;
- Copertura con tegoli a profilo alare con guaina bituminosa e materassino isolante di lana minerale con interposta copertura e relativa lattone ria in alluminio spessore 7/10 mm;
- La copertura comprenderà la finestratura a SHED con apertura elettrificata per le parti apribili;
- Tamponamento di facciata in pannelli prefabbricati coibentati con finitura in marmo bianco carrara levigato per i pannelli posti in verticale, per i rimanenti in orizzontale finitura in graniglia di marmo bianco carrara;
- Recinzioni, cancelli carrai e pedonali con le medesime caratteristiche di quelli esistenti nel lotto adiacente FILTREX;
- Smaltimento delle acque meteoriche in non suscettibili di contaminazione negli strati superficiali del sottosuolo come previsto dal R.R. n. 7/2017

8.Sistema dello spazio aperto

Lo spazio cortilizio sarà dettagliato negli elaborati progettuali allegati alla richiesta del Permesso di Costruire e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

9. Reti tecnologiche di servizio

Nell'ambito complessivo del P.E. D3 sono presenti tutte le reti tecnologiche interrato di servizio:

- Rete di fognatura acque nere;

- Rete di fognatura acque meteoriche stradali;
- Rete Acqua potabile;
- Rete telefonica;
- Rete di illuminazione pubblica;
- Rete gas – metano;
- Rete di energia elettrica.

Il nuovo edificio in progetto potrà derivare i servizi tecnologici; allaccio alla fognatura nera, energia elettrica, telecomunicazioni, acqua e gas-metano, anche in estensione o direttamente dall'edificio esistente (FILTREX) a ovest del PE, di cui l'intervento è fondamentalmente l'ampliamento, e attualmente appartenente alla stessa proprietà, società FINIM S.r.l..

10. Aspetti igienico sanitario e ambientale del lotto fondiario

10.1 Rete di fognatura del lotto fondiario

Le acque di rifiuto igienico-sanitario dell'insediamento o assimilabili a esse, saranno convogliate nella rete acque nere pubblica esistente.

Le acque meteoriche provenienti dalla copertura, dal piazzale e dai parcheggi pertinenziali, previa disoleazione per ove necessarie, saranno convogliate in pozzi perdenti e/o trincee drenati e smaltite così nel sottosuolo, come dagli elaborati del progetto d'invarianza idraulica e geologica ai sensi del Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n. 7.

L'area scoperta sarà finita in battuto di cemento, con interposte come da progetto le caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, mentre le rimanenti aree di proprietà saranno sistemate a verde con formazione del tappeto erboso nelle aree interessate e messa a dimora di essenze arboree.

10.2 Costruzione del nuovo edificio non in aderenza

Il nuovo edificio in progetto, se non in aderenza al complesso esistente, e nell'eventualità di pareti aventi finestrate dovrà osservare una distanza minima di ml. 10,00 come previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968.

10.3 Fasce o zone di rispetto

L'area oggetto d'intervento come risulta dalla tavola unita agli elaborati di piano di lottizzazione non ricade all'interno di alcuna fascia o zona di rispetto.

11 Mitigazione Ecologica

Nelle aree di cessione a sud dell'intervento, sia in quelle già in capo alla Amministrazione Pubblica, ex ST3 dell'ambito P.E.D3/a, che in quella prevista in cessione ST4, nell'ambito del P.E. D3/b, verranno messi a dimora n. 25 Tigli, con altezza minima di 4,50 m. e con sesto d'innesto compreso tra 10.00 – 12.00 ml., per la formazione di una cortina verde a mitigazione sia del fabbricato esistente che per il nuovo edificio previsto.

La mitigazione ambientale richiesta dalla Amministrazione Pubblica, avviene anche a compensazione del dislivello tra la quota di campagna delle aree pubblica, di circa m. 1,50, e contenuta da una muratura in cemento armato di pari altezza e relativa recinzione chiusa pannelli prefabbricati.

12. Calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, smaltimenti rifiuti produttivi e contributo art.43 L.R. 12/2005

Oneri di urbanizzazione primaria:

$$\text{€ } 16,60 \times \text{m}^2 \text{ 30.271,13} = \text{€ } 502.500,76$$

Oneri di urbanizzazione secondaria:

$$\text{€ } 18,30 \times \text{m}^2 \text{ 30.271,13} = \text{€ } 553.961,68$$

Smaltimento rifiuti

$$\text{€ } 4,15 \times \text{m}^2 \text{ 30.271,13} = \text{€ } 125.625,19$$

$$\text{Totale oneri (€ 39,15/mq)} = \text{€ } 1.182.087,63$$

Contributo L.R. n. 12/2005 art. 43 comma 2 bis della L.R. n. 12/2005, inerente la sottrazione di superfici destinate nello stato di fatto all'agricoltura.

$$\text{Oneri di urbanizzazione primaria 5\% di € 502.500,76} = \text{€ } 25.125,04$$

$$\text{Oneri di urbanizzazione secondaria 5\% di € 553.961,68} = \text{€ } 27.698,08$$

$$\text{Smaltimento rifiuti 5\% di € 125.625,19} = \text{€ } 6.281,26$$

$$\text{Totale contributo del 5\%} = \text{€ } 59.104,38$$

$$\text{Totale oneri + contributo 5\%} = \text{€ } 1.241.192,01$$

13. Elaborati di piano di lottizzazione

Il presente piano di lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

Tavola A_01	Carta Tecnica Regionale
Tavola A_02	Aereofotogrammetrico
Tavola A_03	Estratti PTCP e DI PGT
Tavola A_04	Stralcio dell' Aereofotogrammetrico e documentazione fotografica

Tavola A_05	Estratto catastale
Tavola A_06	Rilievo e dimensionamento area
Tavola A_07	Planivolumetrico
Tavola A_08	Plani volumetrico unitario
Tavola A_09	Individuazione delle superfici in cessione
Tavola A_10	Verifica della superficie drenante
Tavola A_11	Prospetti e sezione
Tavola A_12	Viste Rendering
Tavola A_13	Invarianza Idraulica – planimetria opere idrauliche
Tavola A_14	Invarianza Idraulica – particolari costruttivi
Tavola A_15	Mitigazione ambientale
Alleg. B_01	Attestazione della proprietà
Alleg. B_02	Relazione tecnica descrittiva
Alleg. B_03	Valutazione di impatto paesistico
Alleg. B_04	Valutazione previsionale di impatto acustico
Alleg. B_05	Corretto dimensionamento della superficie territoriale
Alleg. B_06	Valutazione dell'impatto viabilistico e del sistema dei parcheggi
Alleg. B_07	Relazione sulla invarianza idraulica
Alleg. B_08	Studio di compatibilità geologica
Alleg. B_09	Schema di Convenzione