

## Sommario

1-	INTRODUZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA.....	1
2-	VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE.....	2
3-	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	3
4-	ACUSTICA.....	4
5-	IL SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO.....	4
6-	IL SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO.....	4
7-	IMPEGNATIVA AGLI SCARICHI (RETI FOGNARIE INTERNE AI LOTTI).....	4

### 1- INTRODUZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA

Il procedimento che si pone in essere, di fatto ponderato, convenzionato quale atto amministrativo complesso, richiede l'adozione di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi affinché si costituisca la possibilità della trasformazione della destinazione come segue:

- 1- PIANO DELLE REGOLE VIGENTE: in base al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio – P.G.T. vigente, l'area è individuabile nel sistema dei servizi esistenti, destinata a "Parcheggi Pubblici".
- 2- PIANO DELLE REGOLE IN VARIANTE: il progetto si pone l'obiettivo di conseguire l'inserimento dell'area nella "Città consolidata prevalentemente artigianale e produttiva", mediante Piano Attuativo denominato "APCC1", il cui utilizzo è definito dalla puntuale previsione delle NT dello stesso Piano delle Regole ed è caratterizzato dall'omogeneità di previsione che già trova luogo negli ambiti medesimi.
- 3- PIANO DEI SERVIZI VIGENTE: in base al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio – P.G.T. vigente, l'area è individuabile nel sistema dei servizi esistenti, destinata a "Parcheggi Pubblici".
- 4- PIANO DEI SERVIZI IN VARIANTE: il progetto si pone l'obiettivo di escludere l'area dalle previsioni di cui al Piano dei Servizi, poiché la fruizione di progetto non è a servizi pubblici.

L'area oggetto di intervento è ubicata nel territorio del Comune di Vignate con accesso diretto da via Dell'Industria e a titolo urbanistico in base allo strumento vigente, ovvero al Piano delle Regole, confina a ovest e a sud con lo "Standard per la viabilità esistente", a nord con la "Città consolidata prevalentemente artigianale e produttiva" e a est con la viabilità esistente.

Il lotto di terreno è identificato al Catasto Terreni al Foglio 2, Mappali 970 e 972 del N.C.T. del Comune di Vignate, interamente di proprietà della società MARTEC S.p.a., acquisito mediante atto in data 25.11.2012 notaio Aminta Mele rep. 82264 racc. 10481, consistenza di 00.09.75 ha, come da atto notarile e visure catastali agli atti.

Attualmente l'intera area di fatto è inedita, adibita ad area cortilizia, come si evince dalla Tav. 16 "Documentazione Fotografica".

## 2- VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

### INDICI E PARAMETRI DI P.G.T. ADOTTATO

INDICE PRIVATO	IF	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,80 SF
SC ammessa	SC amm.	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,60 su SF
Aree per servizi	AS		20 % di SLP
Altezza		m	12,00

### INDICI E PARAMETRI DI PROGETTO

<b>SUPERFICIE FONDIARIA (da visure catastali)</b>	SF	m <sup>2</sup>	975,00
<b>SLP ammessa</b> m <sup>2</sup> 975,00 x 0,80	SLP amm.	m <sup>2</sup>	780,00
<b>SLP minima da convenzionare</b> m <sup>2</sup> 780,00 x 90%	SLP amm.	m <sup>2</sup>	702,00
<b>SLP in progetto</b> 100% SLP ammessa	SLP prog.	m <sup>2</sup>	780,00
<b>Aree da individuare nei confronti del comune di Vignate per servizi pubblici, 20% SLP</b>	SP ind	m <sup>2</sup>	156,00
<b>SUPERFICIE FONDIARIA</b>	SF	m <sup>2</sup>	975,00
<b>SUPERFICIE COPERTA MASSIMA</b> m <sup>2</sup> 975,00 x 0,60	SC amm	m <sup>2</sup>	585,00

## VERIFICHE

### S.L.P.

Prevista in convenzione = ammessa

m<sup>2</sup> 780,00 = 780,00

### S.C.

Prevista in convenzione = ammessa

m<sup>2</sup> 585,00 = 585,00

### Aree per servizi

Previste in convenzione quali aree da monetizzare per servizi pubblici = minime da individuare

m<sup>2</sup> 156,00 = 156,00

### SUPERFICIE FONDIARIA

Prevista in convenzione = ammessa

m<sup>2</sup> 975,00 = 975,00

### AREA VERDE PERMEABILE

da R.L.I. pari a ST x 0,15

975,00 x 0,15  
prevista in P.L. (da tavola 13)

m<sup>2</sup> 146,25  
m<sup>2</sup> 183,57 > 146,25

### 3- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la costruzione di nuovo edificio ad uso direzionale annesso all'attività produttiva, nella disponibilità della società proprietaria dell'area. La sagoma come la tipologia dell'edificio, ad oggi sono solo ipotizzate e potranno subire variazioni in funzione delle scelte architettoniche definitive, ferma restando che è prevista un'edificazione con spiccate caratteristiche innovative tali per cui la classe energetica dell'edificio sarà molto bassa.

A livello altimetrico, quale quota della viabilità interna e di riferimento del fabbricato in progetto, sarà impostata la medesima quota della viabilità comunale di accesso - via Dell'Industria; tale scelta tecnica, con la finalità di prevenire ordinarie problematiche di interessamento del piano seminterrato destinato ad autorimesse ed impianti tecnologici, con il livello di oscillazione della falda acquifera soggiacente gli strati superficiali del sottosuolo, ha definito l'impostazione altimetrica del nuovo fabbricato, ad una quota di circa +1,00 m, che definirà un piano seminterrato ad una quota -1,85 m, così da garantire il fabbricato dall'insorgenza di problematiche connesse al livello di oscillazione della falda acquifera, particolarmente elevato nei mesi estivi.

Per integrare dal profilo paesaggistico la nuova edificazione verso l'esterno ed in particolare verso lo "Standard per la viabilità esistente", che di fatto ospita un impianto di autolavaggio a ovest del lotto, si sono interposte delle aree opportunamente piantumate con essenze arboree a arbustive.

#### **4- ACUSTICA**

In merito allo studio sugli aspetti acustici dell'intervento, si rimanda alla *Valutazione previsionale di impatto acustico* facente parte del piano attuativo, rappresentando come, essendo l'area di intervento in zona acustica V, la medesima risulta conforme all'insediamento in progetto.

#### **5- IL SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO**

In ragione dell'altezza degli edifici (massimo 12 m) le opere di mitigazione ambientale, sono sostanzialmente demandate ad alberature di alto fusto che costituiscono una barriera visiva verso l'area confinante a ovest, ancorchè siano interposti un impianto di autolavaggio e una viabilità provinciale, ritenuta l'unica sensibile sotto tale aspetto, in ragione della presenza dell'"Ambito del sistema dello spazio costruito - Città Storica: Nuclei Storici" del P.G.T., su cui insistono costruzioni rurali ed ex rurali, quest'ultimi oggi prevalentemente residenziali di particolare pregio ambientale, che dista circa 100 metri in linea d'aria rispetto all'area di intervento, come anzidetto, verso ovest. Non sono state rinvenute necessarie altre previsioni di carattere ambientale in ordine al paesaggio, in quanto di fatto l'area oggetto di intervento, non confina direttamente con l'area menzionata ovvero con aree agricole.

#### **6- IL SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO**

La distribuzione delle aree cortilizie interne al lotto saranno progettate dettagliatamente nella fase esecutiva, tuttavia, sarà definita la più estesa superficie possibile di superfici filtranti, con la previsione della fascia a verde piantumata lungo il confine ovest, confinante con l'area esistente destinata ad autolavaggio. Lungo gli altri tre lati del fabbricato, verrà osservata la distanza tra fabbricati prevista dalle NT del Piano delle Regole, così da determinare di fatto degli spazi aperti intercorrenti agli spazi costruiti.

#### **7- IMPEGNATIVA AGLI SCARICHI (RETI FOGNARIE INTERNE AL LOTTO)**

L'impianto fognario di progetto, in conformità al Regolamento Regionale n. 4/2006 del 24/3/2006, per come rappresentato nella tavola 14, deriva da effluenti assimilabili agli scarichi civili, le reti di fatto, sono articolate come segue:

- Acque meteoriche di competenza della copertura: sono le acque meteoriche che cadono esclusivamente sulle coperture degli edifici e vengono raccolte e convogliate alle tubazioni di drenaggio in sottosuolo, escludendo ogni trattamento preventivo, in quanto non ricorre la casistica dell'insediamento di attività di cui al comma 1 art. 3 del Regolamento Regionale n. 4/2006 del 24/3/2006.
- Acque meteoriche di superfici impermeabili cortilizie: sono le acque meteoriche che ricadono sul piazzale, anche interessate da aree a parcheggio privato, le stesse verranno raccolte mediante caditoie, convogliate al disoleatore dissabbiatore e successivamente inviate alla vasca di raccolta predisposta per il riutilizzo dell'irrigazione delle zone a verde e successivamente inviate al drenaggio con tubazione di troppo pieno per gli esuberanti.
- Acque nere: sono le acque derivanti dai servizi igienici, assimilabili agli scarichi civili, dotate di braga sifone e ispezione a monte e di pozzetto di prelievo e campionamento a valle, che saranno convogliate nella pubblica fognatura presente presso via Dell'Industria.

Tutte le reti sono previste in PVC pesante opportunamente dimensionate, i pozzetti di raccolta, caditoie, ispezioni avranno chiusini in ghisa classe D400 nelle zone carrabili e in cls carrabile nelle zone a verde.

La società Martec Spa che di fatto pone in essere l'intervento, si impegna sin d'ora affinché le opere siano eseguite nel rispetto della legislazione in materia vigenti al momento dell'esecuzione delle stesse e preventivamente autorizzate dall'Ente gestore della pubblica fognatura.



**AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) DELLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "APCC1" DELLA CITTA' CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE/PRODUTTIVA CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI DEL P.G.T. PRESENTATA DALLA SOC. MARTEC SPA**

## **RELAZIONE DEI CARATTERI DI INTERVENTO**