



CITTÀ DI SEGRATE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA CONFORME
AL PGT - AREA DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA TRP1
AMBITO CP1 d

IMMOBILIARE 2C S.p.A.

Via Nuova Rivoltana, 99 -Pioltello

Arch. Maurizio Ferrari

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

Architettura e Urbanistica

Largo Quinto Alpini, 12 - 20145 Milano Italy

maur.ferrari@archiworld. it

ferrari.5368@oamilano. it

Architecture e Urban Planning

10 Greycoat Place Westminster - London SW1P 1SB - England

arch.maurizioferrari@maurizioferrari.co.uk

TITOLO RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Scala: /

Data

Gennaio 2018

Rev.

Giugno 2019

ALLEGATO

B_03

.....

.....

.....

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INDICE

1 - PREMESSA	pag. 2
2 - INQUADRAMENTO DEL CONTESTO E STATO DI FATTO	pag. 2
3 - STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE.....	pag. 2
4 - SITUAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI ESISTENTI	pag. 2
5 - CRITERI DI PROGETTAZIONE	pag. 3
6 - DATI URBANISTICI DI PROGETTO AMBITI CP1d	pag. 3
7 - OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA IN PROGETTO NEL CP1d	pag. 4
8 - PRESCRIZIONI AMBIENTALI “ PREVERDISSEMENT ”	pag. 4
9 - BAF - BIOTOPE AREA FACTOR.....	pag. 4
10 - ASSERVIMENTI ALL'USO PUBBLICO.....	pag. 5
11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	pag. 5
12 - MONETIZZAZIONI	pag. 6
13 - ELENCO TAVOLE.....	pag. 6

1 - PREMESSA

L'intervento urbanistico sotteso dal Piano Attuativo CP1d, oltre le prescrizioni del PGT e del Piano Attuativo TRP1, recepisce le indicazioni e indirizzi attuativi e di previsione del Piano Attuativo CP1c approvato con delibera GC n. 115/2018 del 26.07.2018, coordinando le previsioni delle connessioni delle piste ciclopedonali all'interno del Centroparco, nel sistema previsionale e di sviluppo dei tracciati ecologici comunali.

2 - INQUADRAMENTO DEL CONTESTO E STATO DI FATTO

L'ambito di intervento, interamente di proprietà privata, è localizzato nel cuore del territorio Comunale ad est del distretto industriale noto come "ex Duina" ricompreso tra via Umbria, via Friuli Venezia Giulia, ed è delimitato a Nord da aree incolte appartenenti attualmente alla società Holcim, a Sud dalla via Martiri di Cefalonia, ad Est da altre aree incolte appartenenti sempre alla sopracitata Holcim, ad Ovest dalla via Friuli Venezia Giulia.

Dal punto di vista dell'inquadramento urbanistico l'ambito ricade l'area identificata nel PGT come ambito di trasformazione pubblica "TRP1 Centroparco" - sottoambito attuativo d'iniziativa privata CP1d.

L'ambito CP1d possiede una superficie reale pari a 5.220 mq, recintato con recinzione metallica. L'area è nella sua totalità incolta ed inutilizzata da decenni.

3 - STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Piano Attuativo in si pone in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, come sopra accennato e puntualmente riportato negli elaborati grafici del Piano Attuativo, le aree oggetto d'intervento sono inquadrate e regolate urbanisticamente come di seguito descritto.

Il Piano di Governo del Territorio PGT della Città di Segrate così come variato con specifico procedimento conclusosi con delibera C.C. n.32 del 13 luglio 2017 (BURL n.46/2017) prevede:

- nel Documento di Piano (DdP), indicazioni e prescrizioni progettuali sono dettagliate nella Scheda d'Ambito dell'area di Trasformazione TRP1 Centroparco doc. 8° DdP.
- nel Piano dei Servizi (PdS) si trovano le indicazioni generali per la costituzione della rete ecologica comunale;
- nel Piano delle Regole le prescrizioni normative di base e le indicazioni paesaggistiche.

Inoltre, in attuazione delle previsioni del PGT, vige il Piano Attuativo d'iniziativa pubblica TRP1 Centroparco, approvato con delibera di Giunta Comunale G.C. n.133/2012 del 12/10/2012 (successivamente variato con delibera di Giunta Comunale G.C. n.53/2015 del 19/05/2015), che comprende ulteriori indicazioni per lo sviluppo dei sottoambiti (d'iniziativa privata) CP1.

4 - SITUAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI ESISTENTI

In via Martiri di Cefalonia , cioè dove si attesta l'ambito CP1d, sono presenti le seguenti reti:

- rete di fognatura acque miste
- rete idrica
- rete gas - metano

- rete elettrica e telefonica
- rete d'illuminazione pubblica
- marciapiede e pista ciclabile

Lungo la via Friuli Venezia Giulia non sono presenti le reti sopra indicate ed è da urbanizzare progressivamente all'attuazione dell'ambito TRP1;

5 - CRITERI DI PROGETTAZIONE

Lo schema planimetrico del presente Piano Attuativo Nell'ambito prevede un unico edificio con destinazione commerciale contenente una media struttura di vendita ed avente una Slp complessiva di 1.550 mq.

Lo schema progettuale tiene conto delle esigenze di viabilità e parcheggi per l'inserimento della struttura nella viabilità di via Martiri di Cefalonia.

Per semplificare lo schema progettuale complessivo del piano attuativo CP1 è così di seguito riassunto:

- a) 1.550 mq di slp commerciale/terziaria
- b) 2.481,00 mq. di superfici in asservimento di cui 361mq in superficie fondiaria, superiore ai 1.997 mq. minimi previsti dalla scheda d'ambito;
- c) diminuzione della superficie fondiaria di 132 mq. , rispetto previsione originaria del Piano "TRP1 Centroparco" di 3.232 mq;
- d) monetizzazione di aree a standard per 1.179 mq;
- e) parcheggi asserviti ad uso pubblico per 1.588 mq

L'accesso al lotto d'intervento sia veicolare sia pedonale avviene dalla via Friuli Venezia Giulia.

Gli interventi di urbanizzazione in progetto prevedono la riqualificazione dell'intersezione stradale di via Martiri di Cefalonia con via Friuli Venezia Giulia, con arretramento del marciapiede e della pista ciclabile, il prolungamento del marciapiede e esistente fino al nuovo insediamento e delle reti tecnologiche in prossimità dello stesso.

L'edificio in progetto prevede il convogliamento delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture nel sottosuolo attraverso trincee e/o pozzi perdenti.

Le acque meteoriche ricadenti sulle superfici scoperte non a verde saranno raccolte e, previo trattamento, convogliate nel sottosuolo con trincee e/o pozzi perdenti.

6 - DATI URBANISTICI DI PROGETTO AMBITI CP1d

Nello specifico i dati urbanistici di progetto e relative verifiche sono riportati nella tavola A_06 e di seguito riassunti.

CP1d:

- superficie territoriale mq. 5.220
 - asservimenti a verde mq. 532
 - asservimenti per viabilità mq. 2.588
- Totale asservimenti mq. 2.120

• area a verde asservita in SF	mq.	254
• marciapiede asservito in SF	<u>mq.</u>	<u>107</u>
Totale complessivo asservimenti	mq.	2.481

• superficie lorda di pavimento	mq.	1.550
• superficie coperta	mq.	1.550
• altezza edificio	ml.	15

7 - OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA IN PROGETTO NEL CP1 d

Si elencano le opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito CP1 d:

- Estensione rete acque miste
- Estensione rete acquedotto
- Estensione rete elettrica
- Estensione rete telefonica
- Parcheggi pubblici e relativi spazi verdi
- Realizzazione dei marciapiedi ed estensione del marciapiede esistente in via Redecesio
- Modifica dell' innesto di via Friuli Venezia Giulia con via Redecesio
- Nuovo impianto di illuminazione pubblica
- Rete di raccolta acque meteoriche del parcheggio pubblico
- Segnaletica verticale ed orizzontale
- Nuova piantumazione perimetrale e sistemazione a verde

Le urbanizzazioni sono impostate in modo tale da garantire lo sviluppo del limitrofo ambito CP1 b e sono coerenziate con quelle previste nel Piano Attuativo CP1 c.

8 - PRESCRIZIONI AMBIENTALI “ PREVERDISSEMENT ”

Il Piano “TRP1 Centroparco” prevede delle opere di compensazione ambientale.

In particolare, si prevede una azione compensativa da eseguirsi all' interno del Centroparco (nel perimetro TRP1), su aree pubbliche di proprietà Comunale secondo una logica che da priorità al rimboschimento del Centroparco stesso.

Le prescrizioni delle NTA del Piano Attuativo TRP1 Centroparco in materia di preverdissement comportano che il Piano attuativo operi un impianto di essenze di pregio aventi un fusto di circonferenza minima di 20 - 22 centimetri, per una densità di 180 piante per ettaro sul 50% della Superficie Territoriale che, nel presente progetto costituisce la somma delle aree in CP1 e quelle dell'ambito di ricaduta esterna, ossia $mq. 5.220/2 = 2.610 \text{ mq.} = \text{ettari } 0,261$

Da cui deriva che le piante da mettere a dimora dovranno essere complessivamente n. 46, da posizionare prevalentemente nell'intorno del CP1 d al fine di mascherare le presenze industriali.

9 - BAF BIOTOPE AREA FACTOR

Il BIOTOPE AREA FACTOR (BAF) è un indice di qualità ambientale proposto originariamente per la città di Berlino e in seguito applicato a diverse altre città europee. Oggi anche a Segrate.

Esso misura la permeabilità complessiva di una certa zona urbanistica. La definizione del BAF è basata su abachi che associano alle varie tipologie di pavimentazione e copertura (erba, autobloccanti, asfalto ecc.) un coefficiente compreso fra 1 (permeabilità completa) e 0 (permeabilità nulla). Il BAF misura la capacità di un'area soggetta a trasformazione edilizia di rimettere in circolo l'acqua piovana.

Il BAF dello stato di fatto è pari a 1,00. L'intervento in progetto, prevede il recapito nel sotto suolo delle acque meteoriche ricadenti sulla copertura, parcheggi in autobloccanti drenanti, asfalto drenante e aree a verde, il progetto supera il target previsto di 0.40, essendo determinato in 0.42. L'edificio sarà dotato inoltre d'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e d'impianto di raffrescamento e di riscaldamento in pompa di calore.

L'aumento dell'efficienza energetica degli impianti porta a un abbattimento delle emissioni di CO2 nell'atmosfera.

10 - ASSERVIMENTI ALL' USO PUBBLICO

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici o di pubblico interesse è stabilita dal PGT nella misura minima del 70% della Superficie Territoriale, ossia in 3.660 mq.

Il Piano Attuativo garantisce la seguente dotazione di standard:

cessioni/asservimenti all'uso pubblico per complessivi 2.481,00 mq. così suddivisi:

- asservimento di 1.588 mq per viabilità, marciapiede e parcheggi.
- asservimento all'uso pubblico di 532 mq per aree a verde a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria ;
- mq. $1.588 + 532 =$ mq. 2.120*
- asservimento di 107 mq per marciapiede (in superficie fondiaria);
- asservimento di 254 mq per area a verde (in superficie fondiaria).
- mq. $107 + 254 =$ mq. 361**

Totale complessivo degli asservimenti all'uso pubblico:

- mq. $2.120 + 361 =$ mq. 2.481

* Dette aree verranno attrezzate con opere di urbanizzazione eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

** Totale complessivo degli asservimenti all'uso pubblico non a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria, mq. 361

11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'edificio in progetto ha la seguente destinazione funzionale:

- Commerciale per Media Struttura di Vendita.

Oneri di Urbanizzazione per nuove Costruzioni nel CP1d:

Nuova Costruzione Primaria € 89,00/mq

Nuova Costruzione Secondaria € 64,00/mq

Oneri di Urbanizzazione CP1d:

Nuova Costruzione Primaria	€ 89,00 x mq. 1.550 =	€ 137.950,00
Nuova Costruzione Secondaria	€ 64,00 x mq. 1.550 =	<u>€ 99.200,00</u>
Totale Oneri di Urbanizzazione dovuti:		€ 237.150,00

Alla somma di € 137.950,00 vanno detratto l'importo previsto dal computo metrico estimativo di massima, delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo (allegato B_05.)

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO.

Listino della C.C.I.A.A. della Provincia di Milano, 1° quadrimestre 2018, ribasso del 10% pari a 161.646,60 euro.

12 - MONETIZZAZIONI

Lo schema planivolumetrico proposto non raggiunge la dotazione minima del 70% del reperimento delle aree per servizi pubblici prevista dall' art 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano attuativo del PGT - area di trasformazione pubblica TRP1.

Standard minimo previsto del 70% di mq. 5.220 corrispondente a 3.660 mq.

Standard in progetto = 2.481 mq.

Standard da monetizzare = 3.660 - 2.481 = **1.179 mq.**

Ai sensi dell'art.46 della L.R. n.12/2005 (e smi), il costo della monetizzazione delle suddette aree è determinato in ragione della perizia tecnico estimativa giurata predisposta da tecnico estimatore all'uopo incaricato (elaborato DOC. B10).

13 - ELENCO ELABORATI

A _ 01 Inquadramento Urbanistico - Estratto PDR 08c - Estratto Tav.4 TRP1	sc. 1:2000/5000
A _ 02 Riferimenti catastali della proprietà	sc. 1:000
A _ 03 Rilievo dell' area di intervento	sc. 1:000
A _ 04 Documentazione fotografica	
A _ 05 Masterplan CP1d	sc. 1:000
A _ 06 Planivolumetrico CP1d	sc. 1:200
A _ 07 Verifica delle superfici in cessione e asservimento all'uso pubblico e standard urbanistici	sc. 1:500
A _ 08 Verifica delle superfici a verde drenante e parcheggi pertinenziali	sc. 1:500
A _ 09 BAF Biotope Area Factor	sc. 1:1000
A _ 10 Prospetti e sezione	sc. 1:200
A _ 11 Skyline dell' edificio in progetto	
A _ 12 Opere di urbanizzazione esistenti nell'ambito CP1d	sc: 1:1000
A _ 13 Opere di urbanizzazione in progetto nell'ambito CP1d	sc: 1:500
A _ 14 Opere di Urbanizzazione Primaria Particolari costruttivi e sezioni stradali tipo	sc: varie

- A _ 15 Opere di Urbanizzazione Primaria
Segnaletica verticale ed orizzontale sc: 1:500
- B _ 01 Visure catastali
- B _ 02 Estratti dal PGT e Piano Attuativo TRP1
- B _ 03 Relazione tecnica illustrativa
- B _ 04 Scheda di autovalutazione della compatibilità paesistica del progetto
- B _ 05 Computo metrico estimativo di massima opere di urbanizzazione primaria CP1 d
- B _ 06 Cronoprogramma lavori
- B _ 07 Quadro economico
- B _ 08 Schema di convenzione
- B _ 09 Norme tecniche di attuazione
- B _ 10 Perizia di stima per la determinazione del valore di monetizzazione delle aree a standard a servizi pubblici