



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

TAV. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Scala: /

Data

Gennaio 2018

Rev.

TAVOLA

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 - ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	pag. 5
11 - MONETIZZAZIONI	pag. 6
12 - ELENCO TAVOLE.....	pag. 6

1 - PREMESSA

L' intervento edilizio e urbanistico del Piano Attuativo CP1d recepisce le indicazioni e indirizzi attuativi e di previsione del Piano Attuativo CP1 c, presentato in data 12 dicembre 2017 prot. n. 46358, coordinando le previsioni delle connessioni delle piste ciclopedonali all'interno del Centro parco, nel sistema previsionale e di sviluppo dei tracciati ecologici comunali.

2 - INQUADRAMENTO DEL CONTESTO E STATO DI FATTO

L'ambito di proprietà privata è localizzato nel cuore del territorio del Comune di Segrate, nel lato est del "distretto industriale" ricompreso tra via Umbria e Via Friuli Venezia Giulia, ed è delimitato a Nord da aree incolte appartenenti attualmente alla società Holcim; a Sud dalla via Redecesio; ad Est da 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 di iniziativa privata CP1d.

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

3 - STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Evidenziando sin da ora che 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 di intervento sono inquadrare e regolamentate 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 Piano dei Servizi (PdS) indicazioni generali per la costituzione della rete ecologica comunale;
- In attuazione delle previsioni del PGT il Piano Attuativo di 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 le indicazioni per lo sviluppo dei sottoambiti (di iniziativa privata) CP1.

4 - SITUAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI ESISTENTI

In via Redecesio, 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 di illuminazione pubblica
- marciapiede e pista ciclabile

Lungo la via Friuli Venezia Giulia non sono presenti le reti sopra indicate

5 - CRITERI DI PROGETTAZIONE

Nell' ambito CP1d è previsto un nuovo edificio con destinazione commerciale per una media struttura di vendita avente una Slp di 1.550 mq. Lo schema progettuale tiene conto delle esigenze di viabilità e parcheggi per l'inserimento della struttura nella viabilità di via Redecesio.

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

- a) 3.054 mq. di superfici in cessione e/o asservimento superiore ai 1.997 mq. previsti dalla scheda d'ambito;
- b) diminuzione della superficie fondiaria di mq. 1.066, rispetto previsione originaria del Piano "TRP1 Centroparco" di 3.232 mq.;
- c) monetizzazione di 606 mq.

Un accesso carraio e pedonale avviene da via Redecesio, con entrata ed uscita veicolare con obbligo di direzione verso destra, l'accesso principale avviene dalla Via Friuli Venezia Giulia.

Gli interventi di urbanizzazione in progetto prevedono la riqualificazione dell'incrocio via Redecesio e via Friuli Venezia Giulia, con arretramento del marciapiede e 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 |
| • cessioni e/ asservimenti a verde | mq. 694 |
| • cessioni per viabilità | <u>mq. 2.360</u> |
| Totale | mq. 3.054 |
| • superficie fondiaria | mq. 2.166 |
| • superficie lorda di pavimento | mq. 1.550 |
| • superficie coperta | mq. 1.550 |
| • altezza edificio | ml. 10 |

7 - OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA IN PROGETTO NEL CP1d

Si elencano le opere di urbanizzazione primaria previste nell'ambito CP1d:

- 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' incrocio 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

8 - PRESCRIZIONI AMBIENTALI “ PREVERDISSEMENT ”

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

In attuazione di dette previsioni 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 $\text{mq. } 5.220/2 = 2.610 \text{ mq.} = \text{ettari } 0,261$

Da cui deriva che le piante da mettere a dimora dovranno essere complessivamente n. 46.

9 - BAF BIOTOPE AREA FACTOR

Il BIOTOPE AREA FACTOR (BAF) è un indice di qualità ambientale proposto originariamente per la città di Berlino e successivamente 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, nonostante abbia accorgimento come il recapito nel sotto suolo delle acque meteoriche ricadenti sulla copertura e delle aree scoperte non drenanti, una volta depurate, non raggiunge target previsto per le funzioni commerciali di 0.40, essendo determinato in 0.32.

Si tenga presente che non può essere migliorato con copertura a verde in quanto la normativa specifica della regola tecnica di prevenzione incendi, per la costruzione ed esercizio delle attività commerciali con superficie superiore a 400 mq., D.M. 27 luglio 2010, emanato dal Ministero dell'interno, per il sistema dei controllo dei fumi naturale devono essere ricavate sulla copertura, tramite shed apribili.

L'edificio sarà dotato inoltre di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica ed di impianto di raffrescamento e di riscaldamento in pompa di calore.

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

10 - 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

Nuova Costruzione Secondaria € 64,00

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 = € 99.200,00

Totale Oneri di Urbanizzazione

dovuti: € 237.150,00

Alla somma di € 137.950,00 vanno detratte gli importi previsti dal computo metrico estimativo di massima, delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo (allegato B_05)

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO

Rir. listino CC.I.A.A. della Provincia di Milano, I° quadr. 2017, ribasso del 10%

corrispondenti ad € 197.246,08

11 - 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 = 3.054 mq.

Standard da monetizzare = 3.660 - 3.054 = **606 mq.**

12 - ELENCO TAVOLE

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: 500
A _ 13 Opere di urbanizzazione in progetto nell'ambito CP1d	sc: 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: varie
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 urbanizz. primaria CP1d	
B _ 06 Cronoprogramma lavori	
B _ 07 Quadro economico	
B _ 08 Schema di convenzione	