

Comune di Segrate
Provincia di Milano

PIANO DI LOTTIZZAZIONE AMBITO TR4

RELAZIONE TECNICA – PRESCRIZIONI TECNICHE

Ottobre 2013

1. Inquadramento urbanistico dell'intervento

Il Comparto TR4 conclude, a nord/est, il tessuto edificato di Segrate.

E' attraversato dalla Via Monvisio che, risalendo da sud, va ad innestarsi nel grande parcheggio pubblico, prospettante sulla Residenza Sanitaria Assistita San Rocco.

L'ambito territoriale nel quale il Comparto è inserito è ricco di presenze significative dal punto di vista funzionale e paesistico:

- il bosco che, sviluppandosi a lato della Roggia Molina lo separa dalla vicina zona industriale
- la fascia di aree sistemate "a verde" che, in direzione nord/sud segue il tracciato della Via Monviso
- la Casa per anziani.

Ad ovest del Comparto TR4 il PGT individua una ulteriore zona di trasformazione urbanistica, il Comparto TR3 che, non avendo altri sbocchi viabilistici sarà collegato alla Via Monviso attraverso un raccordo stradale che attraverserà il Comparto TR4.

2. Lo Stato Attuale

La superficie catastale dell'area che il P.G.T. identifica come Ambito di Trasformazione TR4 è pari a mq 20.433.

La sua superficie reale è pari a mq. 20.672.

La Via Monvisio, che separa la parte ovest del Comparto dalla parte est, è dotata di illuminazione pubblica e delle reti elettrica, idrica, telefonica, delle acque nere, delle acque meteoriche e del gas.

Ad est della Via Monvisio corre un elettrodotto TERNA dell'Alta Tensione che impone arretramenti della edificazione pari a m. 17 lungo il suo fronte ovest e pari a m. 18 lungo il suo fronte est.

L'area è stata interessata, nell'ottobre 2012 da un intervento di Preverdissement (previsto dal P.G.T.) che ha comportato:

- l'ampliamento del bosco che affianca la Roggia Molina (n° 94 alberi e 30 arbusti)
- la formazione di filari lungo la Via Monvisio e nell'area compresa tra il Comparto TR3 ed il Comparto TR4 (n° 65 alberi e 126 arbusti).

3. Previsioni del P.G.T. riguardo all'assetto del nuovo insediamento

Il P.G.T. pone condizioni che definiscono in modo inequivocabile le caratteristiche del nuovo insediamento.

Dette condizioni riguardano in particolare la collocazione dei fabbricati nel lotto, le tipologie edilizie, gli interventi compensativi da adottare ai fini della mitigazione dell'impatto ambientale prodotto dal

nuovo insediamento.

Collocazione dei fabbricati nel Comparto

La collocazione dei fabbricati nel Comparto è subordinata al conseguimento di distanze di sicurezza dall'insediamento "Istituto delle vitamine" situato a nord/est dell'Ambito TR4.

E' inoltre condizionata dalla necessità di salvaguardare dalla edificazione le aree disposte immediatamente a sud della Residenza Sanitaria Assistita San Rocco, destinate ad accogliere le opere di viabilità che collegheranno il Comparto TR3 con la Via Monviso (vedi progetti di Preverdissement attuativi del P.G.T.).

L'edificazione è quindi obbligatoriamente da concentrare nella parte meridionale del Comparto, in continuità con i fabbricati che si affacciano sulla Via Monviso.

Tipologie edilizie

La modesta superficie attribuita dal P.G.T. alle aree da edificare nel Comparto (30% della St) ed il conseguente elevato indice di densità fondiaria assegnato a detta superficie, comportano la realizzazione di fabbricati da sviluppare in altezza (da 6 ad 8 piani fuori terra).

Interventi di mitigazione dell'impatto ambientale

Il P.G.T. è corredato da schede particolareggiate riferite ad ogni singola Zona di Trasformazione individuata nel Comune di Segrate (Schede "Aree di trasformazione" allegate al Documento di piano, e schede relative alle stesse aree incluse nel Rapporto Ambientale della VAS).

All'interno di ciascuna scheda vengono valutati gli effetti che l'attuazione delle previsioni di P.G.T. produrrà nello specifico Comparto.

Vengono quindi definiti indirizzi riguardo alle azioni di accompagnamento da promuovere in sede di elaborazione ed attuazione dei Piani Esecutivi.

Detti indirizzi riguardano in particolare:

- la valorizzazione del territorio e del paesaggio, da perseguire attraverso l'attuazione di interventi di Preverdissement;
- la costruzione di reti fognarie duali con separazione delle acque bianche dalle acque nere;
- il recupero dell'acqua piovana ai fini della irrigazione degli spazi verdi;
- la realizzazione di impianti di teleriscaldamento;
- l'interramento delle linee elettriche aeree;
- un contenimento dei consumi energetici che consenta ai nuovi edifici di rientrare nella classe energetica A;

- la realizzazione di sistemi di irrigazione che facciano ricorso alle acque superficiali o di prima falda;
- la promozione dell'Housing Sociale.

4. Il progetto

Il progetto prevede:

- la realizzazione, lungo la Via Monvisio, di due nuovi fabbricati residenziali in continuità con gli esistenti.
- uno sviluppo dei sistemi comunali del verde pubblico e degli itinerari ciclabili, mirato a collegare con un unico "percorso verde" gli insediamenti esistenti lungo la Via Monviso e quelli che verranno realizzati nel comparto TR4.

La zona compresa tra il Comparto TR3 ed il Comparto TR4, piantumata in attuazione del progetto di Preverdissement, viene riservata, oltre che alla formazione di spazi pubblici da sistemare a verde, alla realizzazione della strada che allaccerà il Comparto TR3 alla rete viaria comunale.

Detta strada sarà puntualmente identificata dal Piano Esecutivo che regolerà l'attuazione del P.G.T. nell'Ambito di Trasformazione TR3.

Essa potrà essere affiancata da un percorso ciclopedonale che, allacciandosi a quello previsto lungo la Via Cenisio, contribuirà ad arricchire il sistema degli itinerari ciclabili comunali.

L'attuazione del progetto viene regolata da prescrizioni che danno valore normativo agli indirizzi formulati dal Documento di Piano e dalla VAS (vedi successivo capitolo 5).

5. Prescrizioni ai fini della attuazione del P. di L.

5.1. Indici e parametri edilizi ed urbanistici.

Vale quanto previsto dal P.G.T., con le seguenti specificazioni:

- Determinazione della St del Comparto.

In applicazione di quanto previsto dall'art. 9, comma 6, delle N.T.A. del Documento di Piano, la superficie territoriale dell'Ambito di Trasformazione TR4 viene rideterminato attraverso il rilievo planimetrico dell'area.

- Poligono di massima edificabilità.

Il P. di L. individua, per ogni fabbricato, un poligono di massima edificabilità che definisce l'ambito planimetrico all'interno del quale dovrà essere realizzato il fabbricato stesso.

Dal poligono di massima edificabilità potranno debordare, senza limiti, i piani interrati.

Potranno inoltre debordare le gronde, le pensiline, i balconi, gli sporti di logge e simili, nel solo caso in cui la loro sporgenza dalla facciata non sia superiore a m. 1,50.

Il perimetro dei poligoni di massima edificabilità è definito dalle linee di arretramento che ogni fabbricato è obbligato a rispettare nei confronti dei confini, delle strade, e di altri fabbricati.

Dato atto che dette linee di arretramento, ai sensi di quanto previsto dal P.G.T., risultano variabili in funzione della altezza dei fabbricati, eventuali diverse altezze assegnate ai fabbricati in sede di conseguimento del provvedimento abilitativo, comporteranno corrispondenti variazioni dei poligoni di massima edificabilità.

5.2. Sostenibilità ambientale.

- Rete della fognatura.

La raccolta e lo scarico delle acque saranno effettuati attraverso una rete duale di fognatura mediante la quale le acque nere saranno separate dalle acque bianche.

- Recupero di acque piovane o di prima pioggia.

Il Comparto sarà dotato di una doppia rete idrica:

- la rete dell'acqua potabile ad uso dei fabbricati
- la rete dell'acqua non potabile (di prima falda) per l'irrigazione delle aree sistemate a verde.

I nuovi fabbricati saranno dotati di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche discendenti dalle coperture.

Dette acque verranno utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale.

- Contenimento dei consumi energetici.

I nuovi fabbricati dovranno rientrare nella classe energetica A+.

6. Opere ed oneri di urbanizzazione

6.1. Urbanizzazione primaria.

IL Comparto TR4 gravita sulla Via Monviso, ben servita dalle opere di rete (fognatura, rete idrica, elettrica, telefonica, della pubblica illuminazione e del gas).

Il Lottizzante eleverà la dotazione di opere di urbanizzazione della zona intervenendo sull'area pubblica che separa la Via Monviso dal lotto edificabile situato lungo il confine est del Comparto.

In particolare:

- realizzerà a propria cura e spese un parcheggio pubblico ed un percorso ciclopedonale, sostitutivo del marciapiede esistente;
- adeguerà il sistema di raccolta delle acque bianche lungo la Via Monviso;
- integrerà nella zona la rete della pubblica illuminazione;
- collegherà il lotto edificabile con la Via Monviso attraverso l'esecuzione di opere stradali ed opere di rete.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria che verranno direttamente eseguite dal Lottizzante è pari ad € 156.238,27.

Esso risulta così calcolato nel computo metrico estimativo che è parte integrante del P.di L.

Detto computo è stato elaborato praticando, sull'importo determinato in applicazione dei prezzi unitari del Listino C.C.I.A.A. della provincia di Milano (o su prezzi equivalenti), un abbattimento pari al 20%.

L'importo, come sopra calcolato, risulta inferiore a quello determinabile nel Comparto in applicazione dell'onere tabellare vigente nel Comune di Segrate abbattuto del 30% in ragione dell'impegno a conseguire la classe energetica A+ (mc. 19.845,12 x € 29,00 x 0,70 = € 402.855,94).

Il Lottizzante verserà di conseguenza al Comune, in qualità di onere per opere di urbanizzazione primaria la somma integrativa così determinata:

€ 402.855,94 - € 156.238,27 = € 246.617,67

6.2. Urbanizzazione secondaria.

Il Lottizzante realizzerà direttamente, in qualità di opere di urbanizzazione secondaria:

- la sistemazione a verde (formazione di prati) dell'area attraversata dal nuovo percorso ciclopedonale;

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria che verranno direttamente eseguite dal Lottizzante è pari ad € 17.180,60, come risulta dall'allegato computo metrico estimativo, redatto in applicazione degli stessi criteri utilizzati per la determinazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria.

Detto importo risulta inferiore a quello determinabile nel Comparto in applicazione dell'onere tabellare vigente nel Comune di Segrate abbattuto del 30% in ragione dell'impegno a conseguire la classe energetica A+ (mc. 19.845,12 x € 26,00 x 0,70 = € 361.181,18).

Il Lottizzante verserà di conseguenza al Comune, in qualità di onere per opere di urbanizzazione secondaria la somma integrativa così determinata:

€ 361.181,18 - € 17.180,60 = € 344.000,58

7. Verifiche di conformità con le prescrizioni dello Strumento urbanistico

PREVISIONE DEL P.G.T.:

Superficie reale del Comparto individuato dal P.G.T:	mq 20.672,00
Superficie minima da destinare ai servizi pubblici: mq 20.672 x 0,70 =	mq 14.470,40
Superficie massima da destinare a insediamenti residenziali (sf): mq 20.672 x 0,30 =	mq 6.201,60
Superficie lorda di pavimento edificabile: mq 20.672 x 0,30 =	mq 6.201,60
Volume edificabile: mq 6.201,60 x 3,20 =	mc 19.845,12
Superficie massima copribile mq 20.672 x 0,20 =	mq 4.134,00
Quantità minima di parcheggi pertinenziali per alloggio (Art.8 Piano delle Regole)	n° 1,5
Superficie drenante minima mq 20.672 x 0,30 =	mq 6.201,60

PROGETTO:

Superficie dell'ambito di trasformazione:	mq 20.672,00
Superficie da destinare ai servizi pubblici:	mq 14.477,62 pari al 70,03% di St
Superficie da destinare agli insediamenti residenziali:	mq 6.194,38 pari al 29,97% di St
Superficie lorda di pavimento di progetto:	mq 6.201,60
Volume di progetto:	mc 19.845,12
Superficie coperta massima di progetto:	mq 4.134,00
Unità immobiliari di progetto (stima):	n° 100
Dotazione parcheggi pertinenziali di progetto:	n° 150 posti auto (minimo)
Superficie drenante di progetto (vedi tav. n° 10):	mq 13.727,01

8. Calcolo della superficie destinata a servizi pubblici

8.1 Dotazione minima prevista dalla Scheda TR4/NTA Documento di Piano

$$\text{mq } 20.672 \times 0,70 = 14.470 \text{ mq}$$

8.2 Dotazione di progetto

8.2.1 Aree destinate al verde pubblico

a 3.361,08 mq

b 8.453,19 mq

c 2.048,86 mq

d 56,73 mq

e 166,86 mq

totale 14.086,72 mq

8.2.2 Aree pubbliche da destinare alle strade ed ai parcheggi pubblici

totale 390,90 mq

8.2.3 Totale generale

totale 14.477,62 mq > 14.470,00 mq

9. Housing Sociale

Il P.G.T. prevede che in sede di pianificazione attuativa venga effettuata una verifica del fabbisogno di Housing Sociale nel territorio di Segrate, e che vengano di conseguenza determinate le quote e le tipologie di intervento all'interno dei piani esecutivi.

Il fabbisogno determinato dal Comune alla scala della intera città sta trovando risposta nei nuovi insediamenti che, per le loro dimensioni, le conseguenti economie di scala perseguibili, la loro posizione strategica si prestano ad accogliere interventi di Housing Sociale.

Interventi di questo genere sono stati fino ad oggi convenzionati a Segrate in ambiti dotati dei requisiti sopra esposti.

Detti interventi comporteranno la realizzazione di un volume complessivo pari a circa 190.000 mc.

La marginalità dell'Ambito di Trasformazione TR4 e, soprattutto, la sua modesta capacità insediativi (due soli fabbricati) lo rendono inadatto alla attuazione di iniziative di Housing Sociale.