

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

PIANO ATTUATIVO

Trattasi di Piano Attuativo su lotto sito tra via Gallarate e via Sauro, Pregnana Milanese (MI).

RICHIEDENTE

IM.E.PO. SRL

P.IVA 07790740158, sede legale: via Via San Francesco n. 60, CAP. 20005 Pogliano Milanese (MI).

Amministratore

Sanfilippo Stefano, nata a Gela il 03/12/1945 – cod. fisc. SNFSN45T03D960S domicilio in Via S. Francesco civ. 60, CAP. 20005, Pogliano Milanese (MI).

INDIVIDUAZIONE

L'area di progetto si colloca in zona B2 – art. 15 delle NTA tra via Gallarate e via Sauro nel Comune di Pregnana Milanese.

Per un migliore inquadramento si rimanda alla Figura 1.

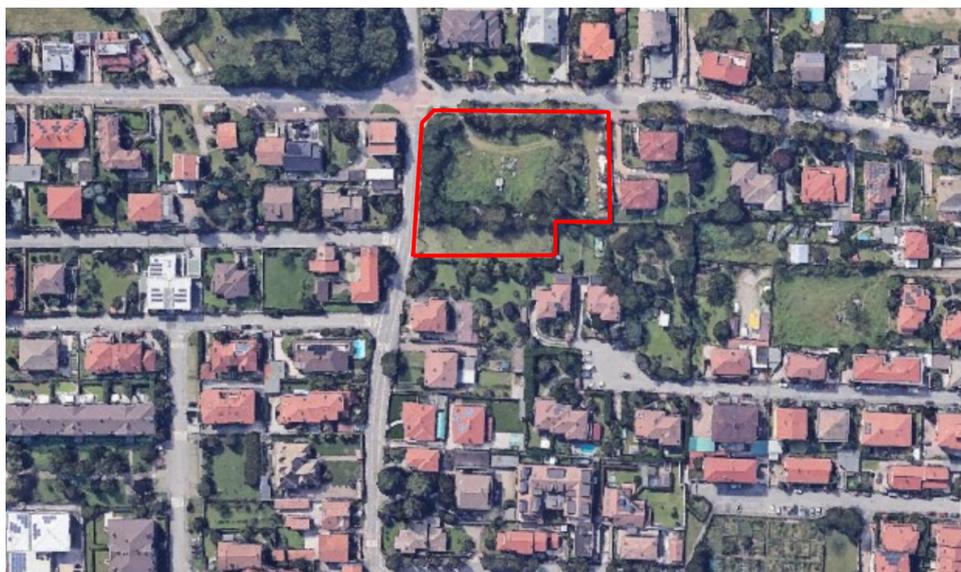


Figura 1

CATASTO

Il lotto è censito al N.C.T. di Milano:

Foglio: 3

Mappali:

-149, SEMIN IRRIG di classe 2

Proprietà: Colombo Giovanna
(CF: CLMGNN40L57H264F).

-53, BOSCO CEDUO di classe U

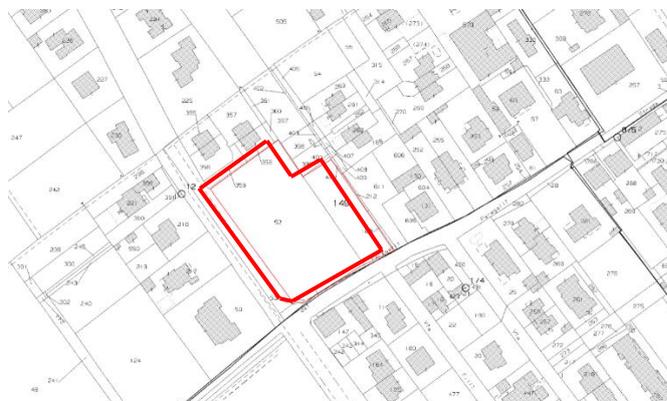
Proprietà: S.R.L. IM.E.PO.

(CF. 07790740158).

-52, Cl. 03, SEMIN IRRIG di classe 2.

Proprietà: S.R.L. IM.E.PO.

(CF. 07790740158).



PIANO DELLE REGOLE

Della Tavola “TAV.RP.01” allegata al progetto, si evidenzia che il lotto ricade in zona B1 Zona a Media densità fondiaria ed è anche Ambito di trasformazione per nuovi insediamenti residenziali e produttivi.

Per un migliore inquadramento si rimanda alla Figura 2

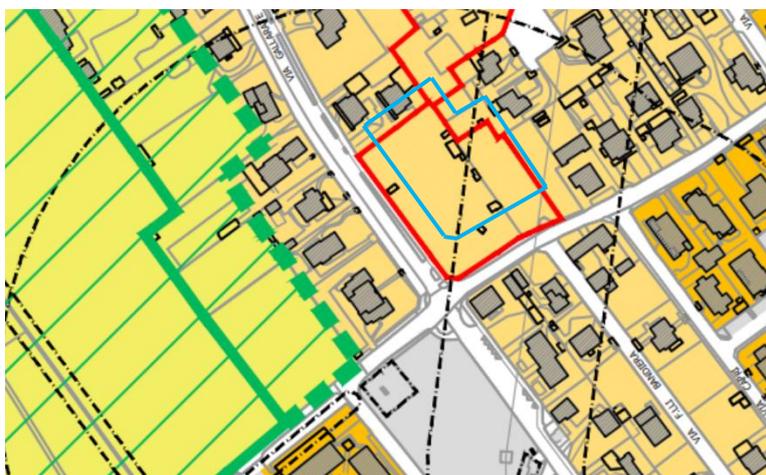


Figura 2

VINCOLI E AREE DI RISPETTO

Si elenca la lista di vincoli e aree di rispetto:

Elettrodotto – fasce di prima approssimazione, rispetto di 22mm dall’asse, come da parere preventivo di “Terna” ente gestore.

Zona di rispetto dei pozzi ad uso potabile identificati come 0151790003, 0151790004 e 0151790005 - ubicati in via Gallarate n. 3 e 4/1 – 4/2, ed appartiene ad un ambito idrogeologico caratterizzato da elevata vulnerabilità degli acquiferi.



IL PROGETTO

Il presente Piano Attuativo prevede la nuova edificazione di due palazzine ad uso residenziale con annessi garages staccati dai corpi di fabbrica principali su lotto libero di 4812,24 mq censito ai mappali 52-149, oltre a opere di urbanizzazione primaria lungo le strade di via Gallarate e via Nazario Sauro, di seguito descritte.

Le palazzine

Le due palazzine ospiteranno un massimo di 24 unità immobiliari ad uso residenziale le quali saranno realizzate con struttura a telaio in edilizia tradizionale, ovvero in latero cemento coibentato con cappotto esterno avendo cura dei ponti termici per il massimizzare il risparmio energetico.

L’impianto di raffrescamento e di riscaldamento di ogni singola unità sarà interamente elettrico, in tal senso non è stato previsto nessun allaccio al gas, con pompa di calore alimentata da pannelli fotovoltaici la cui potenza potrà raggiungere circa 72,00 kWp.

I fabbricati ad uso residenziale si sviluppano su 3 livelli pertanto l’altezza complessiva sarà di 9,70mt in deroga a quanto previsto dall’art. 15 delle NTA (mt 7,50), si allega Laura a supporto la “verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica” redatta dall’Arch. Ferrari Laura.



Nel complesso, la superficie lorda prevista sarà inferiore a 1924,90mq come previsto da normativa, ovvero il 40% della superficie fondiaria.

Ciascuna palazzina ha una superficie coperta di mq 413,89, mentre i box auto di pertinenza coprono una superficie di 655,44 mq, nel complessivo si ha totale di 1727,48mq. Risulta, pertanto rispettata la massima copertura ammissibile di 1924,90mq (40% di Sf).

Risultano rispettate le distanze minime tra fabbricati e dal confine di proprietà, come anche la distanza minima di 7,00 mt dall'asse stradale.

Maggiori dettagli planimetrici e prospettici delle varie saranno oggetto di permesso di costruire a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo.

Parcheggi di Pertinenza

Il complesso è dotato di 19 box auto singoli e di 5 box auto doppi, esterni all'unità abitative, la cui altezza totale non supera i 2,50mt, come disciplinato dall'art. Art. 3.8.1. delle NTA per quanto concerne le pertinenze a confine.

Tali pertinenze coprono per intero le dotazioni minime richieste ai sensi delle Legge n. 122 del 1989. Si elencano le verifiche di legge:

-Art. 6.1 del Piano delle Regole, Sup. tot. Parcheggi a progetto = 608,94mq > Sup. minima richiesta 1mq per ogni 10mc = 577,47mq;

-Sempre art. 6.1 del Piano delle Regole, si ha un posto auto per ogni unità (24 parcheggi = max 24 unità)

-Art. 6.3 del Piano delle Regole, Dotazioni minime = 1/5 di SL massima = 1/5 * 1924,90 = 384,98 mq < Dotazione a progetto = 608,94mq

Parcheggi di Pubblici

Il progetto prevede un'area, che sarà oggetto di cessione al comune di Pregnana, ad uso pubblico per un totale di mq 754,55 così suddivisa:

1. a Sud-Ovest un parcheggio pubblico composto da 18 piazzole di sosta, che pertanto soddisfano le 16 minime richieste ai sensi art. 11 del Piano delle Regole;
2. sul lato Ovest del lotto, una pista ciclopedonale, la cui larghezza è di 2,50 mt costeggiata da aiola atta ad ospitare la piantumazione di specie arboree autoctone e 5 piazzole di sosta in fila lungo la carreggiata di via Nazario Sauro sempre ad uso pubblico.

Si precisa, che ai sensi dell'art. 12 delle NTA, non risulta soddisfatta l'area di servizio minima prevista per il lotto oggetto d'intervento, ovvero il 40% della SL per mq pari a 769,96. Si chiede pertanto, il calcolo della monetizzazione in istruttoria dei 15,41mq mancanti.



Opere di Urbanizzazione

Sono previste opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico interno all'area del lotto edificabile; su via Nazario Sauro la realizzazione della pista ciclopedonale costeggiata da parcheggi in linea sulla medesima via; si prevede inoltre al di fuori dell'ambito dell'intervento la realizzazione di parcheggi in linea su via Gallarate con pista ciclopedonale.

Si allega computo metrico estimativo con la descrizione dettagliata di dette opere, al fine della valutazione della congruità tecnico-economica delle opere a scomputo degli oneri urbanizzativi.

Progetto d'invarianza idraulica

Si allega relazione d'invarianza idraulica e relative tavole progettuali redatte dal geol. Michele Pantaleo. In accordo alla normativa vigente, art. 94 del D.Lgs 152/06 lettera d ed m, nelle zone di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile è vietata la dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche provenienti da piazzali e strade, oltre che la costruzione di pozzi perdenti”.

Per quanto attiene al comparto privato, le acque meteoriche derivanti dal tetto di ciascuna palazzina e dai corpi box (Allegato 1 – Tavola 1), vengono derivate mediante un sistema di pluviali posti ai lati della copertura. Dai calcoli contenuti nella VCI (par. 3.2.1 e 3.2.2) risulta che il volume di invaso necessario per il tempo di ritorno di 50 anni è pari a 286.24 m³; il progetto deve comunque garantire che non si determinino esondazioni che arrechino danni a persone o a cose anche per il tempo di ritorno di 100 anni e quindi è necessario un volume di invaso non inferiore a 334.19 m³.

In considerazione della tipologia d'intervento e del contesto, la soluzione tecnica adottata consiste (Allegato 1 – Tavola 1) nella realizzazione di n° 1 vasca di accumulo a base rettangolare posizionata sotto la pavimentazione della strada condominiale a servizio dei box. La vasca avrà una capacità di accumulo pari a 336.8 m³ (Figura 12) con una pendenza del fondo pari a 1% verso la pompa. Tale vasca garantisce l'accumulo delle precipitazioni relative all'evento con tempo di ritorno di 50 anni con un margine di sicurezza pari a 50.5 m³ e con un margine di sicurezza pari a 2.6 m³ per l'evento con tempo di ritorno di 100 anni.

Analogamente è stata prevista anche per l'area pubblica. Dai calcoli contenuti nella VCI (par. 3.3.1 e 3.3.2) risulta che il volume di invaso necessario per il tempo di ritorno di 50 anni è pari a 67.21 m³, e di 78,47 m³ per il tempo di ritorno di 100.

La vasca di laminazione pertanto avrà una capacità di accumulo pari a 78.75 m³ (Figura 14). Tale vasca garantisce l'accumulo delle precipitazioni relative all'evento con tempo di ritorno di 50 anni con un margine di sicurezza pari a 11.5 m³ e con un margine di sicurezza



pari a 0.3 m³ per l'evento con tempo di ritorno di 100 anni. Per ulteriori specifiche si rimanda agli elaborati di progetto e alla relazione VCI redatta dal geol. Michele Pantaleo.

Progetto del verde

Per garantire una maggiore superficie a verde, si è prevista la realizzazione di sole due palazzine su 3 livelli e di destinare un'ampia area verde condominiale in aggiunta ai cortili ad uso esclusivo delle unità poste al piano terra.

Nel complesso si ha una superficie totale a verde di mq 1502,15, rispetto alla superficie minima richiesta pari a mq 962,45 ai sensi del R.L.I.

L'area nello stato di fatto di presenta con una forma pressoché rettangolare caratterizzata da una viabilità asfaltata contornata da copertura erbacea spontanea a prevalenza di graminacee ove radica vegetazione arbustiva pioniera e residuale di vecchie siepi ornamentali e alberi d'alto fusto sia piantati che cresciute spontaneamente.

Il progetto prevede l'abbattimento delle specie esistenti all'interno del lotto per la realizzazione dei fabbricati e piazzali come rappresentanti nell'allegato E e la ripiantumazione di 35 alberi d'alto fusto, 40 specie arbustive oltre a 357 metri lineari di siepe quantificabili in n. 714 essenze (2 per ogni metro lineare), come indicato nell'elaborato E. Si precisa che, a causa del vincolo imposto dall'ente gestore Terna che vieta la piantumazione di alberi di alto fusto entro il limite dei 20 metri dall'asse della linea dell'elettrodotto, non risulta possibile il rispetto del numero minimo di piante ad alto fusto importo dall'art. 91 del regolamento edilizio (ovvero 46 alberi), ma che questa mancanza comunque viene compensata con la piantumazione di un numero cospicuo di specie arbustive di basso fusto come Carex Elongata. Trattasi di specie autoctone rilevate nell'allegato A del regolamento edilizio vigente, escludendo le specie bandite dal D.g.r. 16 dicembre 2019 - n. XI/2658 „Aggiornamento delle liste nere delle specie alloctone animali e vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione – sostituzione allegati D ed E della d.g.r. n. 7736/2008 (art. 1, comma 3, l.r. n. 10/2008)”.

Rifiuti solidi urbani

Il lotto oggetto d'intervento si trova all'interno una l'ente gestore è Gesem Srl, ove è attiva la raccolta domiciliare porta a porta delle seguenti frazioni di rifiuti:

- CARTA E CARTONE – cassonetti di colore bianco
- PLASTICA E BANDE STAGNATE – sacchi gialli
- VETRO – cassonetti di colore blu
- UMIDO – cassonetti di colore marrone
- SECCO INDIFFERENZIATO – sacco viola all'interno di eventuali cassonetti verdi.



I cassonetti saranno richiesti alla società Gesem srl che dimensionerà le quantità in base al numero delle famiglie residenti.

Essendo il complesso composto da un numero massimo di 24 unità, ma comunque superiore a 6 unità, dunque vi risiederanno più di 6 famiglie, l'esposizione verrà fatta a livello condominiale in un'unica area ecologica che è stata individuata all'interno della proprietà in corrispondenza dell'accesso pedonale in via Gallarate.

Quest'area è stata appositamente progettata con affaccio su strada pubblica e sarà dotata due cancelli (uno per l'accesso ai cassonetti della palazzina A e uno per la palazzina B) con apertura automatica negli orari di ritiro da parte degli addetti al servizio di igiene urbana.

Studio Viabilistico

L'intervento non presenta modifiche sostanziali dal punto di vista viabilistico, in quanto il flusso dei ciclomotori, motoveicoli e autoveicoli rimane invariato rispetto alla situazione di fatto. A progetto verranno create due piste ciclopedonali che consentiranno il transito di ciclisti e pedoni in sicurezza. Sono stati aggiunti nuovi attraversamenti pedonali o ciclabili nei punti critici, come in prossimità dell'accesso al parcheggio pubblico sul lato est del piano.

Al fine di rendere la via più sostenibile da punto di vista viabilistico del quartiere il progetto prevede all'interno della superficie del lotto edificabile la realizzazione della pista ciclopedonale costeggiata da parcheggi in linea sulla medesima via; si prevede inoltre al di fuori dell'ambito dell'intervento la realizzazione di parcheggi in linea su via Gallarate con pista ciclopedonale. Le piste ciclopedonabili sono saranno a livello della strada, non vi sono dunque barriere architettoniche che possano ostacolare persone con ridotta mobilità motoria. Inoltre sono state inserite cordolature e aiuole per suddividere la carreggiata e i parcheggi in linea dalle piste ciclopedonali in modo tale da garantire la sicurezza dei pedoni/ciclisti. Il parcheggio all'interno dell'area fondiaria che sarà destinato ad uso pubblico, garantirà maggior ordine nei momenti di maggior afflusso di autoveicoli come per esempio durante gli eventi organizzati nell'area di festa di via Gallarate.

OVERVIEW DEGLI ALLEGATI ALLA PRESENTE ISTANZA

- ALLEGATO A** Relazione tecnica descrittiva;
- ALLEGATO B** Inquadramento generale dell'area di oggetto d'intervento;
- ALLEGATO C** Estratto catastale del lotto con elenco delle proprietà d'intervento;
- ALLEGATO D** Stato di fatto dei luoghi;
- ALLEGATO E** Progetto planivolumetrico architettonico, rendering di progetto, verifiche di legge, progetto del verde;
- ALLEGATO F** Planivolumetrico e sezioni delle opere di urbanizzazione primaria, aree oggetto di cessione al comune di Pregnana Milanese;
- ALLEGATO G** Studio viabilistico della zona;
- ALLEGATO H** Schema di convenzione precompilato;
- ALLEGATO I** Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri;
- 202503Pregnana_01verVAS_PAgallarate_rapportopreliminare** verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica" redatta dall'Arch. Ferrari Laura;
- 20250203AV-R1_RelInvar_Pregnana Mse-2025-03-18** Relazione del progetto d'invarianza idraulica e idrogeologica redatto dal Geol. Michele Pantaleo;
- Allegato 1 - Tavola 1** Elaborato grafico di progetto dell'invarianza idraulica-idrogeologica;
- Allegato 1 - Tavola 2** Elaborato grafico di progetto dell'invarianza idraulica-idrogeologica;
- Terna_Parere_Nuovo_complesso_Pregnana_Milanese_B26** Parere tecnico di Terna in riferimento alla fascia di rispetto per il vincolo dell'elettrodotto;
- Im.e.po_Srl_Visura_camerale** visura camerale della ditta richiedente;
- Documenti d'identità del tecnico e dei soggetti coinvolti.
- Ricevuta dei diritti di segreteria;**
- Marche da bollo.**

Padova, 31/03/2025

IL PROGETTISTA
Arch. Budri Carlo

