

01	agosto 2019	EMISSIONE INTEGRAZIONE			
00	aprile 2019	EMISSIONE			
REV.	DATA	OGGETTO DELLA MODIFICA	DIS.	VER.	APP.

PROPRIETARI:

PROLOGIS ITALY XXXIX S.r.l.

Sede Legale: Via Marina 6 - 20121 Milano (MI)

CF/P.IVA 10426740964

pec: prologis.italy.xxxixsrl@legalmail.it

Legale Rappresentante: Innocenti Sandro

PROGETTO:

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA

PROVINCIA DI MILANO

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO PER
REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

PAV 4 - ex "Tp2" e "COMPARTO 3"

Approvato con D.C.C. n. 42 del 27/09/2012 e successiva

D.G.C.n. 69 del 23/5/2013

Richiesta parere ATS

PROGETTISTI:



Geom. Salvatore Ragona

Iscrizione n. 2785 all'Albo dei Geometri
della provincia di Novara

Corso XXIII Marzo 91 - 28100 Novara
Mobile: +39 348 5256 968
Phone +39 0321860168
e-mail pec: salvatore.ragona@geopec.it

TITOLO ELABORATO:

**RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA**

DATA:

07.08.2019

COMM.:

ALLEGATO:

N

SCALA:

SOMMARIO

1. PREMESSE.....	3
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO.....	5
3. IL PROGETTO.....	7

1. PREMESSE

1.1- La presente relazione, che accompagna la proposta di variante al Piano Attuativo denominato PAV4, di cui alla convenzione urbanistica stipulata il in data 22 maggio 2013 N. 24343/13469 Rep. Notaio Paola Mina di Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 in data 27 maggio 2013 al N. 10385 Serie 1T, trascritto a Milano 2 con nota in data 48820/33614, è relativa alle Opere di Urbanizzazione Primaria a scomuto da realizzare in Comune di Pozzuolo Martesana (MI) in fregio alla Strada Provinciale n. 103 ed in parte in corrispondenza di via Pieregrosso.

A seguito della nuova perimetrazione e redistribuzione delle aree interne al Piano Attuativo PAV4, previste nella proposta di variante al Piano Attuativo originario che gli Operatori sottopongono al Comune di Pozzuolo Martesana con la presente istanza, si è resa necessaria la nuova progettazione delle opere di urbanizzazione primaria relative all'area di intervento che nel dettaglio prevede:

- la realizzazione di un accesso principale al sito da realizzarsi lungo la Strada Provinciale n. 103 diramazione per Inzago e Cassano;
- diversa localizzazione delle aree da destinare a parcheggio asservito all'uso pubblico rispetto alle previsioni di cui alla "convenzione originaria".
- diversa configurazione degli impianti di scarico e alimentazioni previsti con la "convenzione originaria".

1.2- Il nuovo accesso lungo la diramazione per Inzago e Cassano della Strada Provinciale n.103 è stato progettato secondo quanto previsto dal codice delle Strada, con corsia specializzata di uscita parallela all'asse stradale. Per impedire svolte incaute, il nuovo accesso sarà dotato di un'isola spartitraffico con cordolature, ed adeguata segnaletica verticale ed orizzontale, è stata inoltre prevista l'illuminazione dei tratti di uscita, immissione e isola

spartitraffico. La conformazione del nuovo ingresso prevede l'asservimento di aree ad uso pubblico di mq 1.462,09.

1.3- Nella variante al Piano Attuativo le aree a parcheggio da asservire all'uso pubblico pari a mq 7.204,48 sono individuati nella parte Nord del sito lungo la Strada Provinciale n. 103 e l'accesso viene garantito, in posizione mediana, dal "nuovo accesso" descritto al precedente punto.

1.4- Le esigenze progettuali del P.A. in variante, prevedono una diversa dislocazione della parte di parcheggio da asservire all'uso pubblico, pertanto è necessaria una revisione dei diritti stabiliti con la Convenzione originaria. Nella tavola TAV n. 07 - Planimetria di Individuazione Aree Destinate a Servizi Pubblici in Cessione ed in Asservimento Pubblico allegata all'Istanza di Variante al Piano Attuativo vengono indicate: (i) Aree da risolvere di proprietà del Comune di Pozzuolo Martesana; (ii) Aree già cedute al Convenzione originaria; (iii) Aree già cedute con convenzione originaria al Comune di Pozzuolo Martesana da risolvere e da asservire all'uso pubblico; (iv) Aree in Cessione; (v) Aree da asservire ad Uso Pubblico.

1.5- La diversa distribuzione delle aree destinate ad opere di Urbanizzazione Primaria ha reso necessario prevedere anche la nuova progettazione preliminare degli impianti a servizio del Piano Attuativo, nel dettaglio le fognature nere, la rete di raccolta delle acque meteoriche, l'adduzione dell'acqua, le linee telefoniche, la fornitura elettrica e la pubblica illuminazione.

1.6- Ad Est del lotto, è presente un Metanodotto di proprietà Snam, di cui, già con il Piano Attuativo originario, era previsto il suo spostamento in posizione perimetrale lungo la S.P. 180 e la S.P.103, nel dettaglio gli Operatori, in data 10/12/2018 hanno saldato la fattura SNAM per lo spostamento della linea relativa al Preventivo prot. NORD/GOR/18/084/pig del 23/05/2018i, di cui si allega anche il progetto di spostamento (Tav 18) .

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

L'area oggetto di intervento è ubicata a Nord-Est del centro abitato del comune di Pozzuolo Martesana, tra la strada provinciale n. 103 e la ex strada provinciale n. 180 via "Pieregrosso" ora di competenza comunale ed in prossimità del territorio comunale di Inzago.

L'intervento ricade all'interno Piano Attuativo PAV 4 ex "Tp2" e "Comparto 3" Approvato con D.C.C. n. 42 del 27/09/2012 e successiva D.G.C.n. 69 del 23/5/2013 per una superficie territoriale pari a mq 75.346,41, all'interno dell'Ambito di Riqualificazione Urbana ARU3 per una superficie territoriale pari a mq 4.440,92, all'interno dell'Ambito Consolidato per una superficie pari a mq 2.558,52 e all'interno di un'area adibita a viabilità per una superficie territoriale pari a mq 504,26.

Il Piano Attuativo PAV4 vigente prevedeva uno sviluppo territoriale di mq 75.346,41 ed una superficie lorda di pavimento convenzionata pari a 37.000 mq.

Al fine di rendere omogeneo lo sviluppo dell'area e permettere la realizzazione di un corpo di fabbrica unico e compatto, i soggetti attuatori propongono una nuova perimetrazione dell'intervento che ricomprenda all'interno dell'area di intervento anche le superfici facenti parte dell'ARU3, dell'Ambito consolidato e della superficie adibita alla viabilità come sopra distinte.

L'area oggetto della presente variante di piano Attuativo, delimitato dalla ripermetrazione proposta di Piano Attuativo, con Superficie Territoriale totale di mq 83.562,51 è oggi identificata catastalmente al Comune di Pozzuolo Martesana e suddivisa tra i seguenti proprietari:

- Prologis Italy XXXIX Srl - Foglio 3 mappali: 659, 662, 167, 595, 166, 152, 311, 594, 615, 617, 315, 316, 624, 313, 613, 614, 295, 296, 609, 611, 707, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 708, 709, 710, 711, 712, 652, 654, 660, 664, 599, 651, 655;
- Libruma Costruzioni Srl – Foglio 3 mappali: 601, 605;

- G.G.R. Srl – Foglio 3 mappali: 628, 630, 631, 633, 635, 637, 653, 619;
- Autotrasporti Vercesi Srl – Foglio 3 mappali: 670, 671, 672, 621, 622, 623, 641, 667, 620, 627, 632, 634, 636, 638;
- Comune di Pozzuolo Martesana per aree cedute con convenzione del giugno 2013 – Foglio 3 mappali: 626, 616, 618, 650, 674, 606, 607, 625, 608, 312, 597, 629, 602, 604, 663, 598, 610, 669, 673,668;
- ARPES Srl - Arrigoni Carlo - Arrigoni Umberto – Foglio 3 mappali: 164, 163, 21, 165.

La società Prologis Italy XXXIX srl essendo subentrata quale:

- proprietaria dei lotti appartenenti agli Operatori: (i) Depositi Verbo SNC di Bonetti Maria Francesca oggi Autotrasporti Vercesi S.p.A. – Lotto F; (ii) Galander S.A.A. di Riccardo Usuelli e C – Lotto D; (iii) Stampa Tecnica Articoli Materiali Plastici – S.T.A.M.P. S.p.A. – Lotto E;
- promissaria acquirente dei lotti appartenenti agli Operatori: (i) Libruma Costruzioni S.r.L. – Lotto B; (ii) GGR S.r.L – Lotto C; (iii) Depositi Verbo SNC di Bonetti Maria Francesca oggi Autotrasporti Vercesi S.p.A. – Lotto A;
- promissaria acquirente dei lotti appartenenti ai signori Arrigoni Carlo, Arrigoni Umberto e alla società Arpes srl di Arrigoni Carlo e Arrigoni Umberto;

3. IL PROGETTO

Le opere di Urbanizzazione Primaria oggetto della presente Istanza di Variante al Piano Attuativo denominato PAV4 sono le seguenti:

- 3.1 - Realizzazione di nuovo svincolo di accesso alle aree dell'Ambito PAV4;
- 3.2 - Realizzazione di parcheggio da asservire all'uso pubblico;
- 3.3 - Realizzazione di cabina elettrica di competenza dell'intero piano di lottizzazione;
- 3.4 - Realizzazione di rete di raccolta acque meteoriche e fognatura nera;
- 3.5 - Realizzazione di estensione rete elettrica, idrica, telefonica;

I dettagli progettuali vengono riportate nelle tavole e relazioni allegate.

3.1 - Realizzazione di nuovo svincolo di accesso alle aree dell'Ambito PAV4

Il nuovo accesso progettato secondo quanto previsto dal codice delle Strada avrà una corsia specializzata di uscita parallela all'asse stradale di lunghezza $L_{m,u} = 30,00\text{m}$, $L_{d,u} = 63,70\text{ m}$ con $v_1 = 70\text{ [km/h]}$, $v_2 = 70\text{ [km/h]}$ e $a = 2\text{ [m/s}^2\text{]}$ con raggio medio nella parte finale di $21,75\text{ m}$, corsia iniziale di larghezza $3,50$ fino ad arrivare a $4,50\text{ m}$. Il tratto di immissione sarà realizzato ad unico raggio medio di circa 33.75 m con corsia da $4,50\text{ m}$. L'accesso all'area in direzione Ovest-Est avverrà solo con svolta a destra così come l'uscita che porterà gli utilizzatori fino alla rotonda posta tra la SP 103 e la SP180 (via Pieregrosso). Per impedire svolte incaute a sinistra il nuovo accesso sarà dotato di un'isola spartitraffico di forma triangolare da realizzare con cordoli in calcestruzzo sormontabili tipo "provincia" e pavimentazione in asfalto, è inoltre prevista adeguata segnaletica verticale ed orizzontale con impianto di illuminazione dei tratti di uscita, immissione e isola spartitraffico.

Imboccato lo svincolo in entrata, si troverà in rapida successione sulla destra l'ingresso/uscita con isola spartitraffico, il cancello di ingresso al piano di lottizzazione, mentre a destra e sinistra della strada il parcheggio da asservire all'uso pubblico.

Le quote di progetto sono obbligate dalla Strada Provinciale n. 103 esistenti, pertanto verrà mantenuta una leggera pendenza verso sud per raccordarsi con le quote di progetto dell'immobile da sviluppare, saranno previste le caditoie per lo smaltimento delle acque meteoriche.

La sede stradale prevede i seguenti materiali di esecuzione e finitura:

- geotessile
- sottofondo stradale in ghiaia mista naturale H cm 20
- strato di sottofondo con misto stabilizzato idoneo al traffico pesante H. cm. 20;

- strato di base in conglomerato bituminoso H. cm 15;
- strato di collegamento binder H. cm 6
- tappeto di usura con bitume modificato H. cm 4.

In corrispondenza della sovrapposizione dell'attuale sede stradale con la nuova corsia, verranno eseguiti degli "ammorsamenti" come meglio indicato negli elaborati allegati per prevenire e ridurre il distacco tra le due piattaforme stradali.

Per i dettagli si rimanda alle tavole TAV 14 e Tav 14b.

3.2 - Realizzazione di parcheggio da asservire all'uso pubblico

Nella variante al P.A. il parcheggio da asservire all'uso pubblico ricadente all'interno del lotto ancora da edificare avrà una consistenza pari a mq 7.204,48 e sarà collocato a Nord del lotto. L'accesso al parcheggio avviene dalla Strada Provinciale n. 103 attraverso lo svincolo in progetto sopra menzionato.

Il parcheggio è delimitato da una recinzione.

La sede stradale del parcheggio prevede i seguenti materiali di esecuzione e finitura:

- fondazione in materiale riciclato certificato "Green Stone" H. cm 55
- strato di base in misto granulare stabilizzato cementato H. cm 15;
- primo strato in misto granulare bitumato, binder H. cm 6;
- tappeto di usura in conglomerato bituminoso H. cm 4.

Il parcheggio sarà dotato di idonea segnaletica orizzontale e verticale per regolamentare la viabilità e l'accesso, gli stalli saranno delimitati da idonea segnaletica orizzontale. Nel progetto l'area di parcheggio ubicata ad Ovest sarà dedicata esclusivamente alla sosta degli autoveicoli, pertanto sarà posizionato all'ingresso un portale delimitatore di sagoma.

Tutta l'area a parcheggio sarà dotata di impianto illuminazione mediante pali di illuminazione stradale alimentati da apposito contatore e relativo quadro posizionati nella cabina elettrica.

3.3 - Realizzazione di cabina elettrica di competenza dell'intero piano di lottizzazione

La cabina elettrica in progetto sarà prefabbricata in C.A.V. di dimensioni pari a m 5,28 x 3,98 (ingombro esterno) e con altezza pari a m. 2,91. Sarà dotata di locale Enel e contatori appoggiata su basamento gettato in opera, il tutto omologato Enel.

La posizione è prevista a Nord in prossimità dell'ingresso del parcheggio Ovest da asservire all'uso pubblico.

3.4 - Realizzazione di rete di raccolta acque meteoriche e fognatura nera

Lo schema fognario prevede la raccolta delle acque provenienti dalla viabilità tramite caditoie mentre all'interno del parcheggio è prevista la posa di canalette grigliate, la disoleatura UNI 858 classe I senza separazione della prima pioggia, lo smaltimento per dispersione in apposite trincee drenanti per il parcheggio ad Ovest, il convogliamento diretto nel bacino di laminazione per il parcheggio ad Est.

La raccolta delle acque meteoriche è prevista attraverso due reti una per il parcheggio ad Ovest e una per il parcheggio ad Est.

La disoleazione avverrà tramite due disoleatori di taglia pari a TN 3 l/s; un manufatto di sfioro eviterà che il disoleatore possa essere interessato da portate incompatibili durante eventi intensi.

La rete in progetto prevede una tubazione principale in ECOPAL con tubazioni con diametro minimo 200 mm fino ad un diametro massimo di 500 mm.

Le caditoie e le canalette saranno dotate di griglie in ghisa carrabile D400.

Le trincee drenanti, poste al disotto del marciapiede saranno realizzate con la posa di tubi in PEAD strutturati a doppia parete con forature per drenaggio di diametro D 400 mm. Il drenaggio avverrà attraverso un riempimento di ghiaia, circostante il tubo, di dimensioni 1,5 x 1m di altezza, il tutto posato su geotessile non tessuto.

Il Piano Attuativo in variante, così come già previsto nel Piano precedente, prevede la realizzazione di un nuovo collettore di raccolta delle acque nere che prolunga il collettore comunale esistente in corrispondenza dell'incrocio tra via Pieregrosso e via Salvo D'Acquisto fino al PAV 4, con ingresso a Nord dell'area di proprietà SNAM.

La rete sarà realizzata con tubazione a gravità in PVC 200 protette da cls e camerette in cls rivestite con piastrelle gres. Con piano di posa a circa 1,90m dal piano stradale.

L'immissione della rete di raccolta delle acque nere interne al lotto nel nuovo collettore avverrà mediante l'interposizione di un pozzetto di prelievo e ispezione e di un pozzetto di ispezione-sifone-braga al confine est del lotto di intervento privato.

Per il tracciato e i dettagli si rimanda alla tavola allegata.

3.5 - Realizzazione estensione rete elettrica, telefonica, idrica

L'allaccio alla rete Enel esistente, avverrà in corrispondenza dell'ingresso sulla S.P. 103 e a mezzo di cavidotti interrati aventi diametro 160 mm si collegherà la cabina elettrica. Da quest'ultima si provvederà al collegamento all'area.

Per il tracciato si rimanda alla tavola allegata.

Analogamente, anche linea telefonica esistente si attesta sulla S.P. 103 a ridosso della rotatoria, da qui si procederà alla posa di polifore di collegamento e pozzetti fino allo svincolo di ingresso.

Anche l'allaccio alla servizio idrico pubblico, avverrà in corrispondenza del confine Est del lotto come da indicazioni dell'Ente Gestore.