



# Comune di Pozzuolo Martesana

Città Metropolitana di Milano

## PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN CONFORMITA' AL P.G.T. VIGENTE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER LA CRESCITA DELLE FUNZIONI RESIDENZIALI DENOMINATO TR8

### PIANO ATTUATIVO via Montegrappa e Largo Montecassino

Soc. R.CASA HOLDING S.R.L.



## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

## **Indice**

Le ragioni del Piano Attuativo

Stato di fatto

Estratto di mappa catastale completo di visure

La proposta progettuale

Previsioni e Indici

Opere di urbanizzazione

Risparmio Energetico

Cronoprogramma

Vincoli urbanistici comunali e sovra comunali

Impatto e clima acustico

Compatibilità geologica - sismica

Convenzione urbanistica

## Le ragioni Piano Attuativo

La proposta progettuale di cui alla presente è stata pensata per la riqualificazione di un lotto di proprietà della Società R.CASA HOLDING S.R.L., prospiciente le strade via Montegrappa e Largo Montecassino.

L'accessibilità al lotto può avvenire da entrambe le strade via Montegrappa e Largo Montecassino che nella viabilità comunale ricoprono un ruolo prettamente di quartiere con limitati flussi di traffico anche durante gli orari più critici.

Tale area si inserisce quale completamento della città residenziale consolidata e da consolidare e consente di definire, in modo univoco i confini del territorio urbanizzato.

L'intervento consentirà la riqualificazione di un'area urbana che attualmente risulta utilizzata solo in minima parte ed in quanto tale soggetta ad un potenziale e progressivo fenomeno di degrado.

Inoltre il lotto di terreno interessato dalla proposta progettuale è ubicato in una zona caratterizzata dalla presenza di altri lotti di terreno già edificati con destinazione residenziale, oltre i quali si estendono diverse aree non edificate destinate all'agricoltura.

La sistemazione proposta permetterebbe di completare uniformemente l'intera zona.

Il Comune di Pozzuolo Martesana è dotato di Piano di Governo del Territorio (in seguito PGT), approvato con deliberazione del CC n.37 del 18-07-2014 e vigente dal 20-01-2016.

L'area di intervento è inserita in un Ambito di Trasformazione destinato all'insediamento di attività prevalentemente residenziali al fine di implementare l'offerta abitativa sul territorio. Tali aree si inseriscono quali completamento della città residenziale consolidata e da consolidare e consentiranno di definire, in modo univoco i confini del territorio urbanizzato. Sono aree localizzate in prossimità di tessuti a media densità edilizia, per questo motivo vengono definiti indici congrui con il tessuto edilizio circostante.

Il P.G.T. vigente per gli Ambiti di Trasformazione per la crescita delle funzioni residenziali, prevede il perseguimento dei seguenti obiettivi:

**Obiettivo O1:** compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni, perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

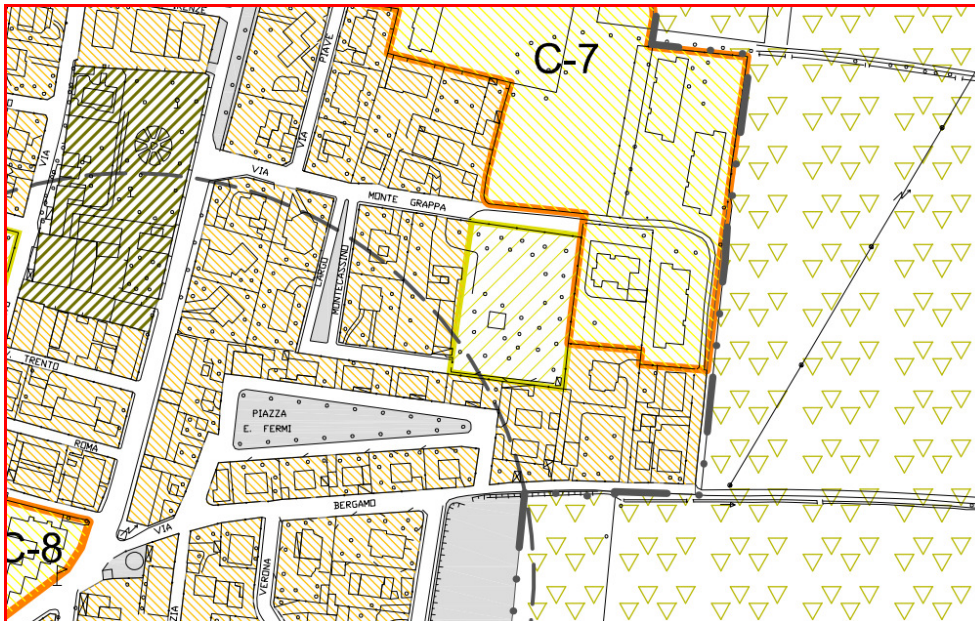
**Obiettivo O2:** Integrazione fra il sistema insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa.

**Obiettivo O3:** Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree residenziali esistenti e si definisce per quanto riguarda gli ambiti posti a ovest e a sud del comune un confine definito dell'urbanizzato.

**Obiettivo O4:** Innalzamento della qualità insediativa perseguito attraverso l'indicazione di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali, demandati al Regolamento Edilizio, che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia.

L'attuazione della presente proposta progettuale, oltre ad un nuovo disegno urbanistico dell'area, permetterà un miglioramento dal punto di vista architettonico dell'edificio, nel rispetto comunque degli aspetti legati al contesto urbano oggetto di specifica valutazione paesistica.

## Estratto Tav. PR 01 del Piano delle Regole Classificazione del territorio comunale



SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO	
<b>Città Storica</b>	
	Ambiti della città storica residenziali
<b>Città Consolidata</b>	
	Ambiti della città consolidata residenziali
	Ambiti della città consolidata residenziali a volumetria controllata
	Ambiti della città consolidata residenziali in ambito agricolo
	Ambiti della città consolidata con verde privato di pregio residenziali
	Ambiti della città consolidata produttivi artigianali - industriali
	Ambiti della città consolidata produttivi agricoli
	Ambiti della città consolidata per attrezzature speciali
<b>Prescrizioni particolari del Piano delle Regole</b>	
	Fronti con obbligo di adeguamento ambientale
	Edifici da conservare
<b>Città da Consolidare</b>	
<i>Piani Attuativi Vigenti</i>	
	PAV Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano di recupero
	PAV Ambiti della città da consolidare residenziali soggetti a piano attuativo
	PAV Ambiti della città da consolidare di rilocalizzazione delle funzioni esistenti
	PAV Ambiti della città da consolidare produttivi, artigianali e industriali soggetti a piano attuativo
<b>Ambiti di riqualificazione Urbana</b>	
	Ambiti di Riqualificazione Urbana
<b>Città da Trasformare</b>	
	Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO	
	Ambiti agricoli
	Ambito di cava
	Ambito del PLUS "Alto Martesana" Delibera G.P. 503/2009 <small>(Prov. di Piacenza - art. 107 - Fondo ex-territorio - area agro-agricola)</small>
	Corridoio ecologico all'interno del PLUS
	Mitigazione ambientale
	Ambito di cava di prelievo
SISTEMA DEI SERVIZI (ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi)	
<b>Servizi esistenti</b>	
	Ambiti per aree e servizi di interesse pubblico esistenti
<b>Servizi di progetto</b>	
	Ambiti per aree e servizi di interesse pubblico di progetto
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	
	Viabilità locale esistente
	Viabilità locale di progetto
	Infrastrutture Autostradali Bre.Be.Mi e T.E.E.M.
	Area di esproprio infrastrutture Autostradali Bre.Be.Mi e T.E.E.M.
	Impianti Ferroviari
	Facce di rispetto delle strade, circonv. pozzi, ferrovie

### Legenda

## Scheda degli obiettivi di sviluppo complessivo del PGT

### 3. OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

attuale denominazione	tipologia ambito di trasformazione	precedente denominazione	St (mq)	Ut (mq/mq)	Slp (mq)	abitanti insediabili	standard (mq)
Trf 1	rilocalizzazione funzioni esistenti	CD 2	3.664	0,33	1.209	17	789
Trf 2	rilocalizzazione funzioni esistenti	CD 4	7.022	0,33	2.317	32	1.511
Trf 3	rilocalizzazione funzioni esistenti	CD 1	4.932	0,33	1.627	23	1.061
Tp 3	crescita funzioni produttive	PE 4	33.332	0,6	19.999	-	4.000
Tr 1	crescita funzioni residenziali	C 1	17.183	0,33	5.671	113	4.797
Tr 2	crescita funzioni residenziali	2	8.593	0,38	3.265	65	2.763
Tr 3	crescita funzioni residenziali	C 4	9.946	0,33	3.282	66	2.777
Tr 5	crescita funzioni residenziali	11	4.342	0,25	1.086	22	918
Tr 6	crescita funzioni residenziali	C 7	8.311	0,33	2.743	55	2.320
Tr 8	crescita funzioni residenziali	C 2	4.249	0,447	1.899	38	1.607
Trz 1	polifunzionale	CDX 2	16.247	0,33	5.362	75	3.497
Tpr 2	città storica	PR 2	1.252		1.631	33	1.104
Tpr 3	città storica	PR 3	1.638		743	15	503
Tpr 4	città storica	PR 4	1.007		977	20	661
Tpr 5	città storica	PR 5	2.761		702	14	475
Tpr 6	città storica	PR 6	2.510		1.000	20	677
Tpr 7	città storica	PR 7	3.137		3.045	61	2.061
Tpr 8	città storica	PR 8	8.467		3.045	61	2.061
<b>Totale</b>			<b>138.593</b>		<b>59.603</b>	<b>729</b>	<b>33.582</b>

## **Stato di fatto**

### **Descrizione**

Al Catasto Urbano del Comune di Pozzuolo Martesana l'area è identificata ai seguenti mappali 584, 674 e 675 del foglio 7.

Dalle verifiche catastali è emerso che l'area risulta di proprietà della Società R.CASA S.R.L.

Da una prima un'analisi dell'area, si rileva che la stessa è caratterizzata dalla presenza di un piccolo deposito circondato da una estesa area a destinata a verde.

### **Consistenza edilizia e infrastrutture per la mobilità**

L'area, oggetto del Piano Attuativo, si trova in una zona del territorio comunale caratterizzata dalla presenza di una serie di isolati residenziali, sviluppati in momenti storici differenti tra loro.

Gli isolati residenziali presentano tipologie edilizie differenti tra di loro, sia dal punto di vista dimensionale mono familiari, plurifamiliari e condomini, sia dal punto di vista morfologico edifici in linea ed edifici isolati.

### **Presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali**

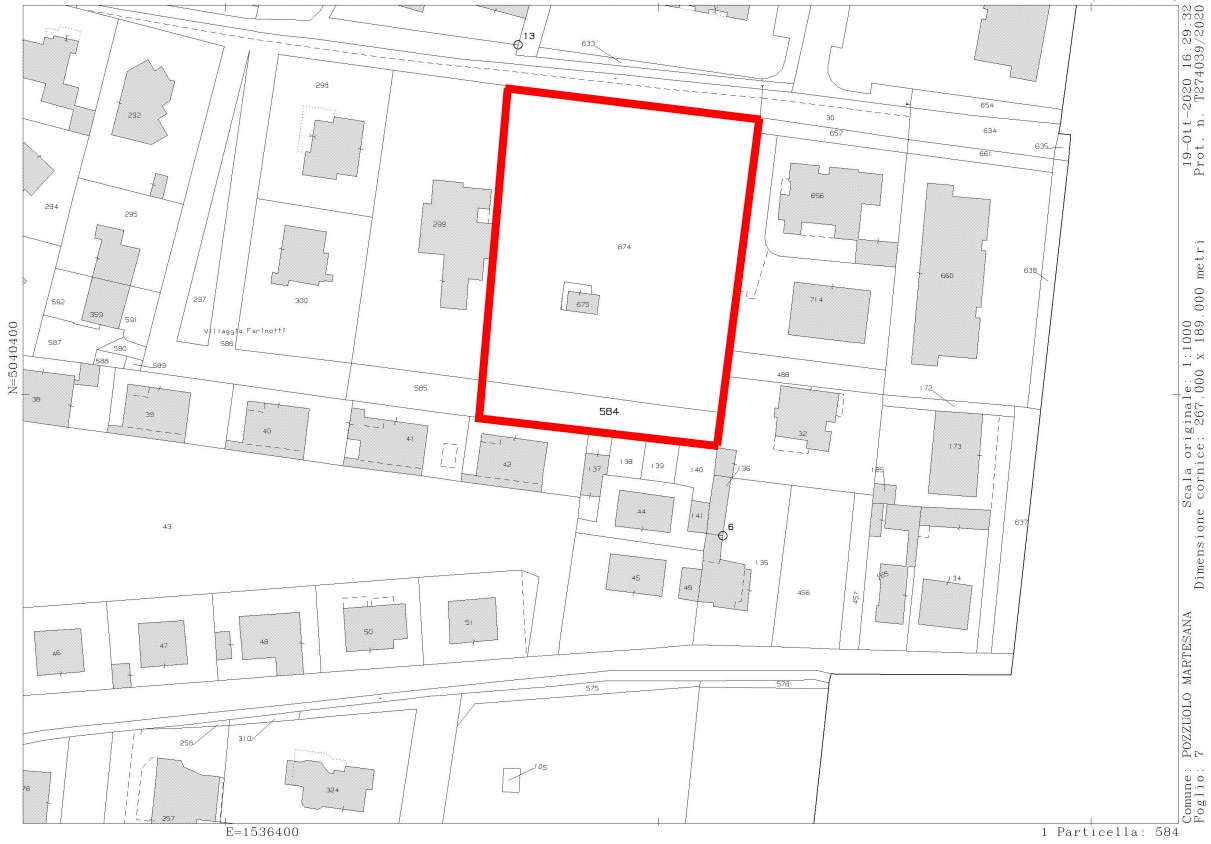
In corrispondenza dell'area, oggetto del Piano Attuativo, non vi sono presenze storico architettoniche che caratterizzano in modo particolare questa porzione di territorio comunale.

### **Urbanizzazioni primarie e sotto-servizi tecnologici**

L'area è completamente urbanizzata ed è dotata da tutti i servizi pubblici necessari. In particolare vi è la presenza di reti tecnologiche aventi portate e dimensioni atte a supportare i volumi previsti dal P.G.T. vigente.

# Estratto di mappa catastale

Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali – Direttore GIANLUCA SALAMONE Vis. tel. (0.90 euro)





## La proposta progettuale

La proposta avanzata con il presente Piano Attuativo conforme al P.G.T. prevede la realizzazione di due edifici residenziali, costituiti da 4/5 piani fuori terra con autorimesse esterne posizionate ad una quota pari a quella di +/- 0,00 mt di riferimento. Questa scelta è stata compiuta per i ben noti problemi generati livello piezometrico della falda acquifera sul territorio comunale di Pozzuolo Martesana e dei suoi comuni limitrofi. Mentre alla quota zero verranno previsti i collegamenti pedonali e le aree a verde di proprietà privata.

Inoltre viene prevista la cessione di un'area a standard situata a nord tra il lotto oggetto di intervento e la Via Montegrappa.

La proposta progettuale si prefigge lo scopo di raggiungere gli obiettivi previsti dal PGT vigente per quanto concerne gli Ambiti di Trasformazione per la crescita delle funzioni residenziali, in particolare:

relativamente all'obiettivo **Obiettivo O1** verrà posta attenzione alla compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni, concentrando al massimo l'edificazione così da avere il massimo rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali esistenti;

relativamente all'obiettivo **Obiettivo O2** al fine di integrare al meglio il sistema insediativo e quello della mobilità si prevede la cessione di un'area a parcheggio limitrofa alla viabilità esistente che potrà essere utilizzata per il potenziamento della stessa;

relativamente all'obiettivo **Obiettivo O3** si prevede una compattazione urbana che permette un completamento dell'isolato esistente avente caratteristiche prettamente residenziali;

relativamente all'obiettivo **Obiettivo O4** verrà posta particolare attenzione alla qualità insediativa pur non usufruendo di alcun meccanismo premiale.

Per quanto attiene l'aspetto paesistico, la proposta di Piano Attuativo verrà sottoposta ad apposita Valutazione di Impatto Paesistico (V.I.P.), ai sensi dell'art. 35 del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.).

## Previsioni e Indici

La superficie oggetto di intervento, pari a mq 4.339,19 di proprietà della Società R.CASA S.R.L., così come sopra specificato rappresenta in parte un'area inserita nell'Ambito di trasformazione per la crescita delle funzioni residenziali denominato Tr 8.

Nello specifico gli indici insediativi previsti dal P.G.T. in base alle due destinazioni urbanistiche sopra indicate hanno il seguente sviluppo volumetrico:

Ambito di Trasformazione per la crescita delle funzioni residenziali Tr8  
ST 4.339,16 Ut 0,33 mq/mq  
SLP max realizzabile 1.431,93 mq

Secondo le disposizioni del P.G.T. vigente la volumetria in progetto genera lo standard in base alla destinazione urbanistica, considerando comunque che un abitante teorico valga 150 mc.

Per l'Ambito della città da consolidare il P.G.T. vigente prevede una quota a standard da reperire pari a 18 mq/abitante mentre per l'Ambito di Trasformazione per la crescita delle funzioni residenziali Tr8 viene prevista una quota pari a 42,3 mq/abitante.

Pertanto l'Ambito genera una necessità di standard pari a 1.211,40 mq.

Tale fabbisogno di standard urbanistici viene soddisfatto mediante il reperimento di superfici come segue:

a) cessione al Comune di Pozzuolo Martesana di aree pari a mq 1.216,20.

L'attuazione del Piano Attuativo determina per la Società proponente l'impegno a corrispondere al Comune di Pozzuolo Martesana gli oneri economici riferiti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al contributo sul costo di costruzione da determinare in funzione dell'importo risultante dal computo metrico estimativo da redigere in fase di pratica edilizia per il rilascio del titolo abilitativo.

Il progetto prevede che venga mantenuta a verde una notevole porzione di area, nel rispetto degli indici previsti dal PGT vigente. Inoltre viene prevista la messa a dimora di nuove essenze arboree da posizionarsi preferibilmente lungo i confini dell'area.

Le tipologie costruttive rispetteranno quelle presenti nei lotti di terreno limitrofi posto in prossimità dell'area di trasformazione.

## Opere di urbanizzazione

Il Piano prevede la realizzazione, a cura e spese del Piano Attuativo stesso, di tutte le opere necessarie a garantire la corretta ed adeguata urbanizzazione del comparto.

Particolare attenzione è stata posta nella verifica delle ricadute del presente progetto sulla viabilità esistente e in particolare sulla ricaduta dell'intervento sul sistema parcheggi pubblici.

Di fatto verrà realizzata una nuova viabilità che, ad anello, collegherà tutto il nuovo comparto di recente formazione dotandolo di posti auto pubblici in numero superiore all'insediamento di nuovi abitanti previsti.

Questa proposta non presenta un impatto negativo anzi ne va a migliorare la fruibilità dei luoghi concorrendo quindi al decongestionamento della Via Montegrappa dalla eventuale interferenza di auto in entrata ed uscite dai nuovi comparti verso la viabilità pubblica.

## Tabella riassuntiva parametri urbanistici Piano Attuativo

INDICI URBANISTICI DA P.G.T.				
SU.TERRIT.	4.339,19	MQ		
U.T	0,33	mq/mq		
Verde Ec.	12,5%	S.F.		
R.C.	50,0%	S.F.		
Standard da reperire o monetiz.	42,30	mq/ab		
H.max	16,50	mt		
S.L.P. max	1.431,93	mq		
VOLUME max	4.295,80	mc		
Sup.Cop max	1.471,72	mq		
Sup. Fondiaria	2.943,44	mq		
<b>DATI PLANIVOLUMETRICI Tr8</b>				
<b>DATI DI PROGETTO</b>				
SUPERFICIE FONDIARIA	3122,99	MQ		
SLP DI PROGETTO	1431,93	MQ	MAX	
VOLUME DI PROGETTO	4295,80	MC	MAX	
SUP COPERTA	1471,72	MQ	MAX	
<b>AREE A STANDARD</b>				
STANDARD DA REPERIRE	(4295,77/150) x mq / ab 42,30		MQ.	1211,40
AREA A STANDARD IN PROGETTO	1216,20	MQ		

## Risparmio Energetico

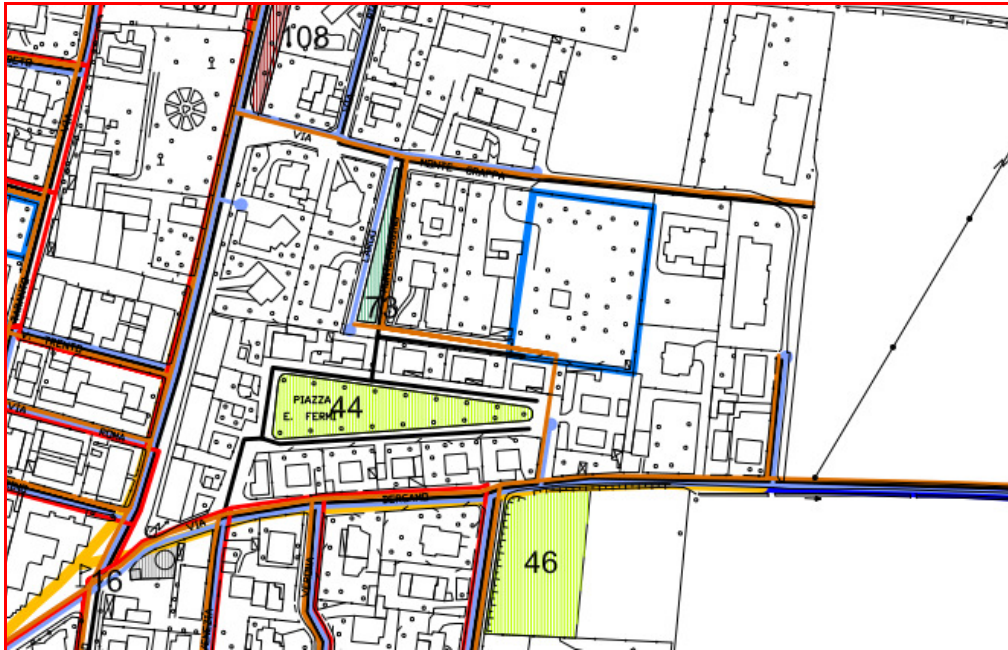
Il Regolamento Edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.

Il Documento di Piano definisce gli indirizzi per promuovere interventi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

L'edificazione prevista in progetto rispetterà i limiti massima di trasmittanza prescritti dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia di risparmio energetico, prevedendo l'applicazione di tutte le opportune soluzioni tecnologiche finalizzate all'obiettivo comune di rendere prestazionali ed efficienti i nuovi edifici residenziali in progetto.



**Estratto Tav. PS 04 del Piano dei Servizi  
Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS)**



SERVIZI DI CARATTERE GENERALE		
Esistenti	Progettati	
[Yellow box]	[Yellow box with diagonal lines]	Attrezzature pubbliche
[Light green box]	[Light green box with diagonal lines]	Attrezzature religiose
[Light blue box]	[Light blue box with diagonal lines]	Attrezzature sociali
[Light orange box]	[Light orange box with diagonal lines]	Attrezzature tecnologiche
SERVIZI PER L'ISTRUZIONE		
[Pink box]	[Pink box with diagonal lines]	Scuole per l'infanzia
[Light red box]	[Light red box with diagonal lines]	Scuole Primarie
[Light purple box]	[Light purple box with diagonal lines]	Scuole Secondarie
SERVIZI A VERDE E ATTREZZATURE SPORTIVE		
[Light green box]	[Light green box with diagonal lines]	Attrezzature sportive
[Light blue box]	[Light blue box with diagonal lines]	Verde fruibile
[Light orange box]	[Light orange box with diagonal lines]	Verde non fruibile
SERVIZI PER LA MOBILITÀ		
[Dark red box]	[Dark red box with diagonal lines]	Fruibili
[Light orange box]	[Light orange box with diagonal lines]	Non fruibili
[Light blue box]	[Light blue box with diagonal lines]	Piste e percorsi ciclopedonali

RETI TECNOLOGICHE	
[Red line]	Rede fognaria
[Blue line]	Rede elettrica
[Orange line]	Rede gas
[Light blue line]	Rede idrica
[Blue box]	Ambiti di Trasformazione
[Red box]	Plani Attualità Vigenti (PAV) e Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU)
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	
[Light blue box]	Stazioni scalo esistente
[Light orange box]	Stazioni scalo di progetto
[Light green box]	Infrastruttura Autostrada Ssa Ss10/11 - T.E.C.A.
[Light blue box]	Spazio Ferrovie
CONFINI	
[Dashed line]	Confine comunale

**Legenda**

## **Cronoprogramma**

Il Piano attuativo prevede la temporalizzazione degli interventi previsti secondo il crono programma indicativo di seguito allegato.

## Vincoli urbanistici comunali e sovra comunali

Sull'area oggetto del Piano Attuativo di Intervento insistono dei vincoli urbanistici di carattere comunale.

In particolare secondo la Relazione della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica allegata al Piano di Governo del Territorio, l'area è interessata dalla fascia di rispetto dei pozzi di captazione idrica avente il diametro pari 200 mt dal punto di prelievo.

Il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i quale normativa di riferimento definisce la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto, in particolare i commi 3, 4 e 5 dell'art. 94 citano:

“La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.