

COMUNE DI BUCCINASCO
INTERVENTO IN VIA GRANDI 16
RELAZIONE TECNICA GENERALE

L'intervento in epigrafe riguarda la riqualificazione urbanistica di un brano del territorio comunale disciplinato dal vigente P.G.T. quale "Ambito di Trasformazione Residenziale (TR. 12) da attuarsi mediante Pianificazione Attuativa.

L'intervento è progettato, in completa adesione agli obbiettivi del P.G.T. tesi alla riqualificazione e riutilizzazione di aree industriali dismesse.

Descrizione dell'area

L'area in trattazione, già destinata a cartiera, era parzialmente occupata da un capannone, da un avancorpo ad uffici completamente in disuso e da una superficie scoperta interamente pavimentata; allo stato attuale tutte le parti fuori terra risultano demolite.

Ambito di intervento

L'intervento si configura come il primo nell'Ambito TR. 12 aprendo il processo di riqualificazione urbana dei nuclei centrali, in particolare in prossimità di piazza San Biagio mediante la trasformazione di un nucleo industriale in un complesso residenziale.

Bonifica

L'area risulta oggetto di bonifica come da Certificato rilasciato dalla Provincia, con caratteristiche idonee all'uso residenziale.

Servizi tecnologici

L'area non necessita di adeguamento di opere di sistemazione o adeguamento di servizi tecnologici essendo già dotata di collegamenti alla fognatura comunale, alla rete elettrica, all'acqua potabile e alle telecomunicazioni, in particolare l'intervento progettato esclude l'utilizzo di gas e/o di altro qualsivoglia combustibile fossile funzionando ogni apparecchiatura con la sola energia elettrica prevalentemente prodotta mediante impianto fotovoltaico. Per quanto riguarda le urbanizzazioni la viabilità esistente è adeguata anche per quanto riguarda i parcheggi come anche indicato oltre.

Edificabilità

L'intervento prevede, in conformità alle previsioni i seguenti pesi insediativi:

Superficie Territoriale mq 6.780,00

Superficie lorda di pavimento di progetto compresa quota di premialità mq 3.544,50

Standard urbanistici:

Abitanti insediabili mc 11695:150 mc/ab = abitanti 78

Aree a standard 45 mq/ab = $78 \times 45 \text{ mq/ab} = \text{mq } 3.510$

Pavimentazione esistente e Invarianza Idraulica

L'intervento prevede la rimozione dell'intera pavimentazione del lotto al fine di consentire i necessari interventi edilizi per la realizzazione dei manufatti, sia la restituzione del suolo

libero da sottostrutture e tale da essere utilizzato per la formazione di verde o per altri utilizzi; si precisa sin d'ora che nel lotto non sono presenti essenze arboree o tratti erbosi. Per quanto riguarda il DGR n. XI/128 del 21/05/18 Regolamento dell'invarianza idraulica e le successive proroghe, verrà comunque realizzato l'impianto in ottemperanza alle disposizioni di cui al Regolamento con la realizzazione di una vasca della capienza di 50 metri cubi.

Cessione di area

La cessione delle aree all'amministrazione comunale avverrà come indicato nella Convenzione che sarà stipulata tra la proprietà e il Comune di Buccinasco.

L'area di cessione conterrà anche la cabina di trasformazione elettrica sita sul lato nord del lotto.

Per quanto riguarda l'area in cessione, sono previste opere di urbanizzazione in scomputo, consistenti nella realizzazione nell'ambito dell'area esterna alla attuale recinzione e in misura minore anche in area interna alla attuale recinzione, di marciapiede, pista ciclabile, parcheggio per autovetture e piantumazione in analogia alla conformazione esistente nel lotto adiacente.

In allegato è anche illustrato il progetto di massima ed il computo delle opere da realizzare a scomputo.

Inoltre, solo mediante accordi tra l'operatore e il Comune al di fuori della convenzione e senza aggravio per il comune, potranno essere concordate eventuali opere di posa di ulteriori alberature e la gestione delle stesse.

Tecnologia degli impianti e Premialità

L'intervento edilizio non dovrà produrre alcun effetto nocivo a suolo, acque o aria, infatti per quanto riguarda il suolo si è già evidenziato come verrà rimossa tutta la pavimentazione esistente e le eventuali sotto strutture; gli scavi riguarderanno soprattutto le opere di fondazione in presenza di acqua di falda, le acque luride e piovane saranno separatamente convogliate in fognatura avendo avuto cura di verificare i livelli stagionali della falda e le quote del piano seminterrato così da poter evacuare i liquami senza l'ausilio di pompe.

Le emissioni, stante l'uso della sola energia elettrica per i fabbisogni energetici, saranno limitate ai vapori provenienti dalla cottura dei cibi mentre anche la climatizzazione degli ambienti sarà tale da non immettere gas nocivi nell'atmosfera.

In particolare l'impiantistica termica è gestita individualmente in un edificio dotato di altissima qualità della coibentazione, tale da tendere all'impatto "zero" e al minimo consumo energetico, anche in relazione all'ottenimento della premialità del 15% prevista per le zone TR. Dal vigente PGT.

La premialità verrà comunque redatta secondo "le linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione edilizia sostenibile" come integrate nel Regolamento Edilizio conseguita mediante la massima riduzione percentuale del fabbisogno di energia oltre quello obbligatorio per legge, mediante un approfondito studio del contenimento energetico per l'utilizzo di materiali ecocompatibili, la realizzazione di tetti verdi sulla copertura, con un significativo aumento della permeabilità, con la maggiorazione percentuale delle essenze arboree rispetto a quelle già obbligatoriamente previste.

In dettaglio la riduzione del fabbisogno di energia è prevista, come illustrato nella relazione allegata, nel 50%+10%; per quanto riguarda la qualità progettuale vengono utilizzati materiali ecocompatibili quali "Isotex" che utilizza risorse naturali rinnovabili quali legno riciclato con componenti non pericolosi per la salute umana e per l'ambiente secondo le

prescrizioni generali e particolari dello standard ANAB dei materiali per la bioedilizia come da Certificato ICEA per conformità ai requisiti MAT_BIOEDIL.01 Ed.00 Rev.05 e MAT_BIOEDIL.09 Ed.00 Rev.01; la realizzazione di tetti verdi in misura superiore al 20% della superficie delle coperture; un aumento dell'indice di permeabilità rispetto al minimo previsto (+12%); maggiorazione del numero di essenze arboree del 10% da quanto previsto dal vigente Regolamento comunale (43 alberature in luogo di 39) oltre alle eventuali intese già citate nel capitolo cessioni.

Permeabilità

La permeabilità del suolo viene comunque garantita nelle quantità previste per legge ed aumentata per quanto sopra indicato, evitando qualunque potenziale fonte di inquinamento mediante il convogliamento delle acque di percorsi carrai e parcheggi scoperti nelle fognature dotate di pozzetti disoleatori; ugualmente sarà impermeabilizzato il suolo del deposito all'aperto delle immondizie, dotato di lavaggio e convogliamento delle acque in fognatura e dotato di contenitori stagni per il deposito differenziato.

Verifiche ecc. in trattazioni separate

Le verifiche di impatto acustico, le valutazioni di compatibilità geologica, le verifiche sismiche, ecc. sono oggetto di specifiche trattazioni.

Mobilità

Per quanto riguarda l'impatto sul sistema della mobilità, l'intervento non presenta significativi effetti trattandosi dell'insediamento di 38 famiglie per complessivi 78 abitanti (teorici) con una dotazione di 43 box e 17 posti auto sufficienti a garantire il ricovero di tutte le autovetture in dotazione; per quanto riguarda la viabilità, la via Grandi, già idonea al traffico pesante, trattandosi di zona industriale ed in particolare in presenza di una cartiera, appare del tutto idonea anche in previsione di future trasformazioni delle aree al contorno; la verifica della incidenza sul traffico cittadino è sviluppata nel prosieguo della presente relazione e negli allegati.

Convenzione

L'intervento prevede, nella Convenzione allegata al presente progetto, prevede la determinazione del prezzo di vendita del 40% dell'insediamento rimanendo sul mercato libero il 60% dello stesso; in particolare la tipologia degli alloggi è identica per tutto l'edificio, sono convenzionati i piani primo e secondo con i relativi parcheggi obbligatori, sono di libera vendita i piani terzo, quarto e quinto e box e posti auto non convenzionati.

Aree comuni condominiali

I servizi, le aree comuni la sala riunioni condominiali, la lavanderia, la fornitura dell'acqua potabile trattata, gli arredi esterni, l'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti, sono parimenti utilizzati da tutti gli inquilini, avendo l'operatore particolare cura alla conservazione di una alta qualità dei rapporti interpersonali e sociali.

Morfologia

L'edificazione prevede un unico corpo di fabbrica composto in verità da due pressoché identici edifici divisi da un unico giunto necessario anche ai fini sismici e tra loro speculari; il corpo di fabbrica sarà composto da una piastra leggermente interrata circondata da percorso pedonali e da aree a verde; dai percorsi pedonali si accede a due atrii che collegano i piani superiori mediante corpo scala e di un ascensore per corpo; dagli atrii si

Orientamento

L'orientamento è nord/nordest – sud/sudovest con andamento perpendicolare alla via Grandi, il fronte interno assume una moderata forma ad “U” con affaccio sulla grande aiola centrale e il fronte opposto verso il giardino alberato della proprietà confinante.

Alberature

Nell'area destinata a giardino condominiale saranno messi a dimora 43 alberi (Carpini) aventi altezza iniziale di metri 2,50 per il soddisfacimento dei requisiti minimi regolamentari ed incrementati nel numero del 10% per il conseguimento del relativo premio volumetrico.

Roggia

L'area di proprietà è interessata dal corso di una roggia da tempo tombata e mai interessata dal sedime di alcuna costruzione.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

Superficie Territoriale mq 6.780,00

Indice di edificabilità 1,5 mc/mq

mq 6.780,00 x 1,5 mc/mq = mc 10.170,00

Premiabilità 15%

mc 10.170,00 x 1.15 = mc 11.695,50 pari a mq 3.544,09

Superficie Lorda di Pavimento di progetto (vedi Tav.9) mq 3.543,60

PERMEABILITA'

Superficie Territoriale mq 6.780,00

Superficie ceduta mq 2.212,14

Superficie Fondiaria mq 6.780,00 – 2.212,00 = mq 4.568,00

Permeabilità minima 50% della superficie fondiaria = mq 2.284,00

Permeabilità in piena terra minimo 20% della fondiaria mq 456,80

Permeabilità in piena terra di progetto mq 1.335,54 > 456,80

Permeabilità con coltre sopra box in progetto mq 965,02

Permeabilità su pavimentazione autobloccante di progetto mq 273,32

Permeabilità totale 2.573,88 > 2.284,00

Maggiorazione della permeabilità, mq 2.547,98 - 2.284,00 = mq 263,98 pari al 11%.

Superficie coperta di progetto mq 916,30

CALCOLO DELLA MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD RESIDUO

Dotazione di aree per standard urbanistici:

volume di progetto mc 11.695,00

volume teorico per abitante mc 150
abitanti insediabili mc 11.695,00: 150 = abitanti 78
standard urbanistici 45 mq/ab
standard calcolato: ab 78 x mq/ab 45 = mq 3.510

Superficie ceduta= mq 2.212,14
Superficie da monetizzare mq 3.510-2.212 = mq 1.298,00

Monetizzazione dello standard non ceduto
mq 1.298 x €/mq 260 = **€ 337.480**

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Tabella A

Ambito di trasformazione residenziale

Nuove costruzioni

Urbanizzazioni primarie €/mc 10,17

Urbanizzazioni secondarie €/mc 16,62

Urb. 1° mc 11.695,50 x €/mc 10,17 = € 118.943,23

Urb. 2° mc 11.695,50 x €/mc 16,62 = € 194.379,21

Totale **€ 313.322,44**

CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, e altresì tenuto a versare al Comune di Buccinasco all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire e secondo i modi ed i termini vigenti nel Comune, il contributo sul costo di costruzione che all'attualità si stima in circa € (110.551,90x60%) = € 66.331,14

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PER USO CONDOMINIALE

Ai sensi dell'Art. 12 delle Nta del Piano delle Regole del PGT, la dotazione di aree per attività comuni di pertinenza del fabbricato, dovrà risultare inferiore al 25% della superficie coperta.

La superficie delle attività comuni: sala riunioni, lavanderia comune, servizi ed accessori risulta di mq 160,00, la superficie coperta di mq 991,00.

La quota massima di superficie destinata ad attività comuni risulta:
 $\text{mq } 916,30 \times 25\% = \text{mq } 229,07 > \text{mq } 160,00$.

VERIFICA DELL'INCIDENZA DELL'INSEDIAMENTO IN PROGETTO SUL TRAFFICO

La verifica in epigrafe tiene conto di:
la collocazione dell'intervento nell'ambito edificato,
la situazione generale attuale del traffico cittadino,
la situazione attuale in riferimento all'evoluzione della trasformazione in atto,
gli obiettivi perseguiti dalla legislazione vigente.

L'intervento di Via Grandi risulta inserito nel nucleo storico di Romano Banco, in particolare racchiuso in un quadrilatero viario costituito dalle vie Emilia e Della Resistenza di classe EF2 (locale interzonale) e le vie Don Minzoni e Lombardia di classe EF3 (locale interzonale complementare).

Gli studi già effettuati dalla amministrazione relativamente alla evoluzione del traffico cittadino dimostrano una situazione piuttosto equilibrata poiché i poli attrattori restano diffusi sul territorio così da non riconoscere un luogo dotato di una chiara centralità, bensì l'edificato compatto favorevole alla diretta accessibilità ai servizi da parte del sistema della residenza.

D'altra parte la situazione urbana costituita da due nuclei omogenei prevalentemente residenziali racchiudenti un vasta zona ex industriale in fase di trasformazione, avendo opportunamente preservato le importanti aree agricole a sud-ovest e nord-est, favorisce, come già osservato, la prossimità ai servizi anche se in mancanza di un vero e proprio nucleo centrale a diffusione commerciale.

La Via Grandi è inserita proprio in quella zona semicentrale già destinata alle attività industriali/artigianali attualmente quasi interamente dismesse salvo poche eccezioni quali la Società Fomel (attività di prossima cassazione), alcuni depositi e magazzini e la Dromokart, che non può certamente essere definita attività industriale.

La stessa pianificazione comunale ha preso atto della situazione promuovendone la trasformazione con destinazione prevalentemente residenziale e commerciale, di cui il presente progetto fa parte.

Al momento tutta la zona risulta praticamente priva di traffico, come direttamente visibile anche per quanto riguarda l'area asservita a parcheggio pubblico in fregio alla Via Grandi in corrispondenza del civico 16; per altro l'impianto viario esistente ed il calibro delle vie, già destinate a supportare un traffico pesante, appaiono in grado di garantire la massima efficienza anche allorquando dovesse venire realizzata la maggior parte delle trasformazioni programmate e previste.

In particolare la ampia dotazione di parcheggi privati (circa 1,3 posti auto per alloggio) oltre a quelli pubblici esterni associata alla prossimità dei servizi di livello domestico e dei mezzi pubblici esistenti è tale da limitare l'uso della autovetture; analogamente la vicinanza agli

svincoli autostradali e le agevoli comunicazioni con i comuni contermini paiono garantire la piena sufficienza dell'impianto viario esistente.

Conformemente agli obiettivi indicati e promossi dal Codice della Strada relativamente alla sicurezza, alla riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico e al risparmio energetico, oltre a tutte le attenzioni già presenti nel progetto, per quanto riguarda l'uso delle autovetture è prevista la predisposizione nei singoli box e nelle aree private dedicate di colonnine per la ricarica delle autovetture a funzionamento ibrido o interamente elettrico tendendo alla diminuzione di combustibili fossili con evidente risparmio energetico e sostanziale riduzione dell'inquinamento sia atmosferico che acustico.

Il dettaglio delle previsioni è verificato qui di seguito

La procedura prevede una valutazione generale riferita all'intera SLP prodotta dalla Zona TR.13 – 5 via Grandi, via Gobetti e la verifica per quanto riguarda l'intervento in questione.

La verifica viene condotta ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e, dell'art. 10 commi 1 e 3 della LR 12/05 nonché dalle DGR n. 8/1681 del 29.12.2005 e DGR n. 8/8138 del 01.10.2008. Per gli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT si assume, anche per analogia con l'intervento in questione la sola destinazione d'uso residenziale.

Il numero degli abitanti è calcolato sulla base di 150 mc/ab,

Per il calcolo degli spostamenti veicolari generati:

60% dei residenti "attivi",

60% di utilizzazione di vettura propria,

coefficiente di occupazione di autovettura 1,2 persone/veicolo,

ore di punta mattino in uscita 90%, in entrata 10%,

ore di punta serali 60% in entrata, 10% in uscita.

Zona TR. 13

Superficie lorda di pavimento mq 5.268,

abitanti $5.268 \times 3,3 : 150 = mc\ 15.804 : 150 =$ abitanti 105

60% di 105 = abitanti 63

vetture in circolazione $63 : 1,2 =$ vetture n. 53

traffico al mattino $90 + 10\% =$ vetture n. 53

traffico alla sera $60 + 10\% =$ vetture n. 37

Intervento in via Grandi 16

Superficie lorda di pavimento mq 3.544,

abitanti $3.544 \times 3,3 : 150 = mc\ 11.699 : 150 =$ abitanti 72

60% di 72 = abitanti 43

vetture in circolazione $43 : 1,2 =$ vetture n. 22

traffico al mattino $90 + 10\% =$ vetture n. 22

traffico alla sera $60 + 10\% =$ vetture n. 15

Pare poter affermare che l'incidenza sul traffico locale sia tale da non comportare alterazioni all'assetto viario, al proposito si rileva che addirittura il Piano Generale del Traffico Urbano,

relativamente alla via Emilia ne prevede la riduzione del calibro anche per consentire l'introduzione delle piste ciclabili.

ALLEGATI:

andamento acque di falda,

n. 3 estratti dal Piano generale urbano del traffico.

Arch. Giovanni Sacchi



tav.

all. A

FOTOINSERIMENTO

data 15/10/18



tav.

all. B

VISTA D'INSIEME

data 15/10/18



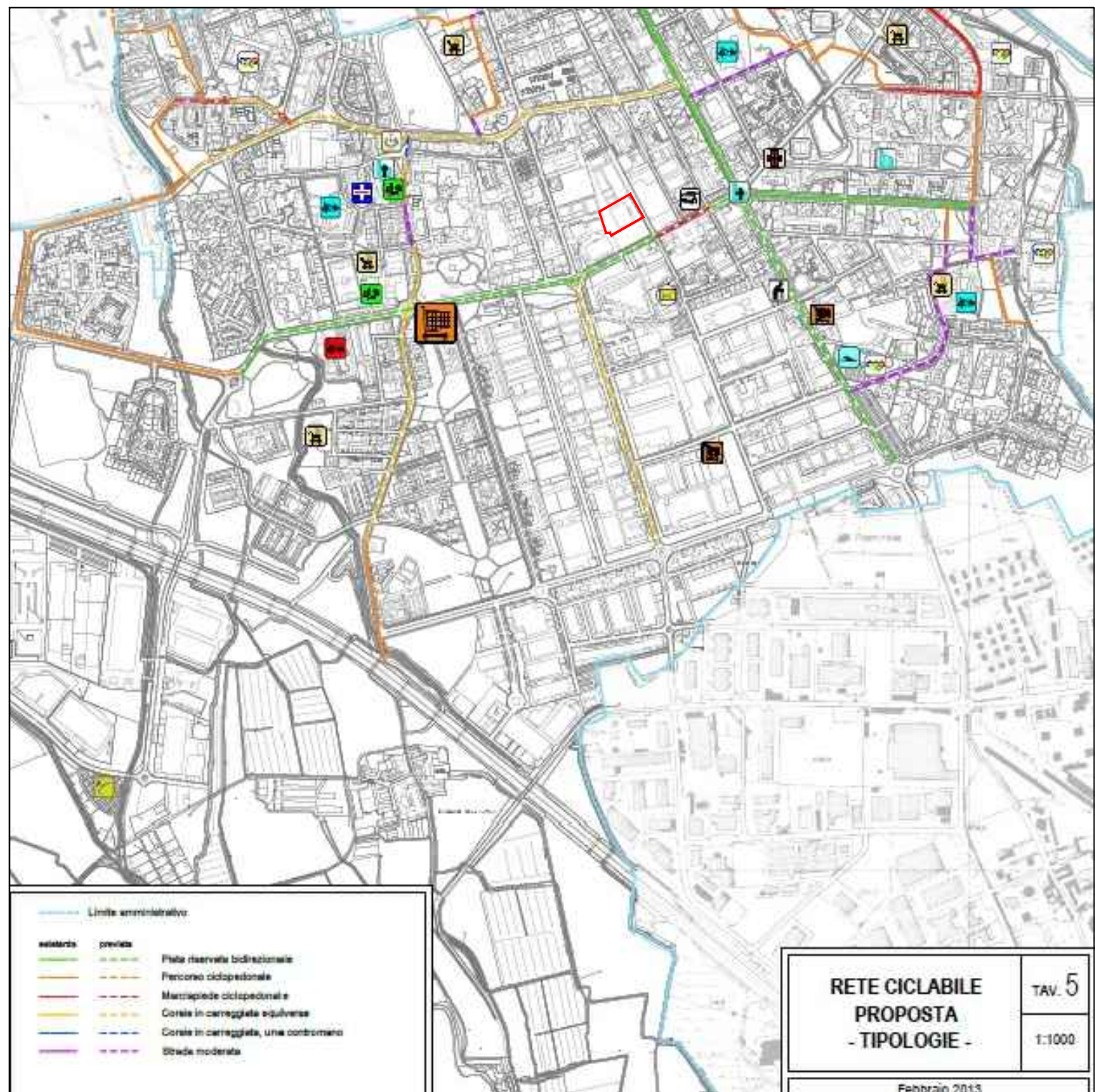
tav.

all. C

PROSPETTO S.O.

data 15/10/18

scala 1:200



proprietà:
IMMOBILIARE ACANTO S.R.L.
via Giovanni Falcone 9 - Corsico (MI)

via Grandi 16 - Buccinasco

progettista e direttore dei lavori:
STUDIO SACCHI ARCHITETTI
via Bezzecca,8 - 20135 Milano

impresa:

tav.

Traffico - piste ciclabili

data 15/10/18



- Limite amministrativo
- Rete autostradale (A)
- Strada extraurbana secondaria (C)
- Strada di quartiere (E)
- Strada locale interzonale primaria (EF1)
- Strada locale interzonale secondaria (EF2)
- Strada locale interzonale complementare (EF3)

proprietà:
IMMOBILIARE ACANTO S.R.L.
via Giovanni Falcone 9 - Corsico (MI)

via Grandi 16 - Buccinasco

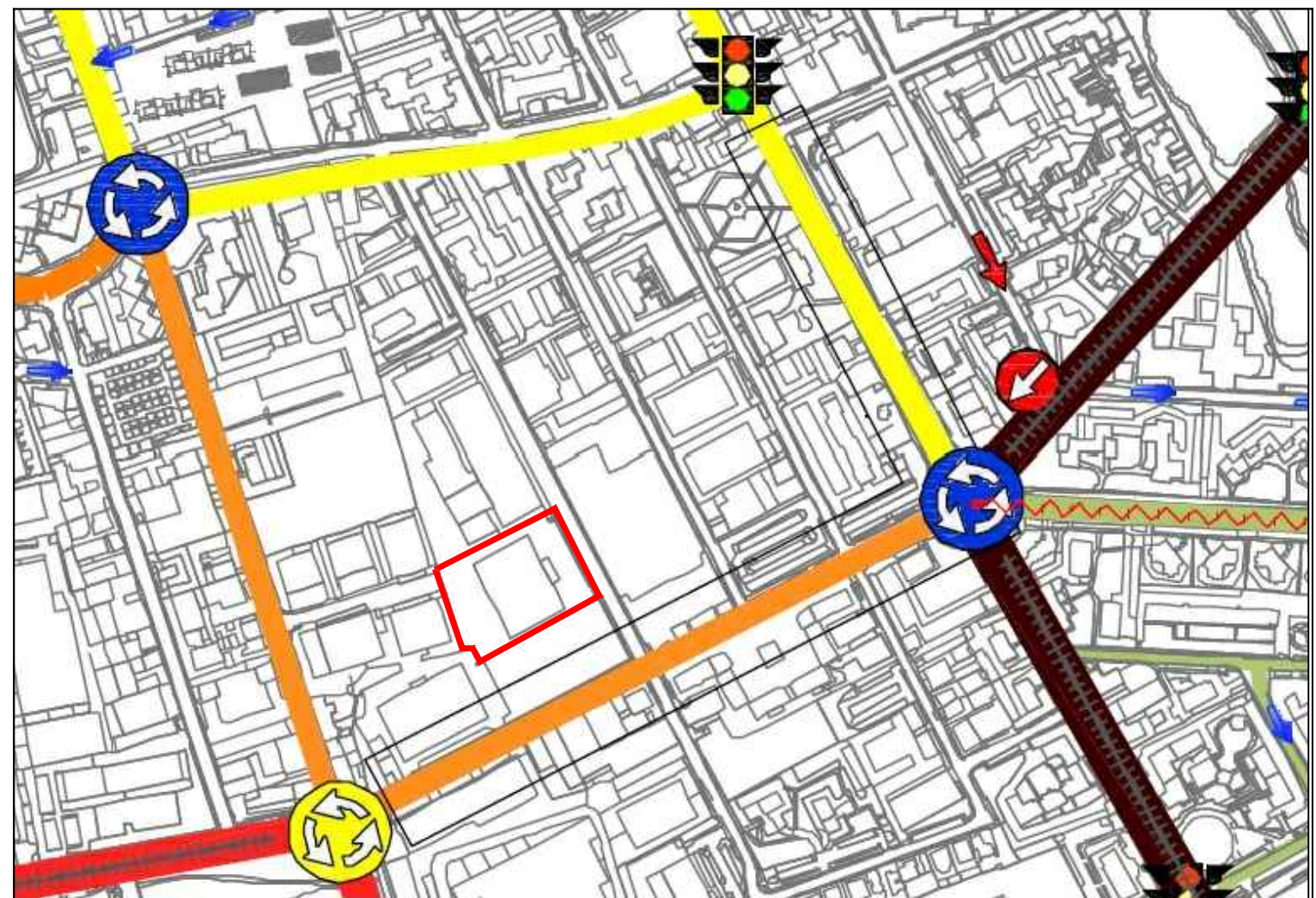
progettista e direttore dei lavori:
STUDIO SACCHI ARCHITETTI
via Bezzecca,8 - 20135 Milano

impresa:

tav.

Traffico - classificazione della viabilità

data 15/10/18



- | | |
|---|----------------------------------|
| Limite amministrativo | Senso unico esistente / previsto |
| Rete autostradale (A) | Semaforo esistente/previsto |
| Strada extraurbana secondaria (C) | Rotatoria esistente / prevista |
| Strada di quartiere (E) | Rotatoria da ristrutturare |
| Strada locale Interzonale primaria (EF1) | Intervento di moderazione |
| Strada locale interzonale secondaria (EF2) | Strade da ristrutturare |
| Strada locale interzonale complementare (EF3) | |
| Strada locale (F - Fbis) | |

proprietà:
IMMOBILIARE ACANTO S.R.L.
via Giovanni Falcone 9 - Corsico (MI)

via Grandi 16 - Buccinasco

progettista e direttore dei lavori:
STUDIO SACCHI ARCHITETTI
via Bezzecca,8 - 20135 Milano

impresa:

tav.

Traffico - schema di circolazione

data 15/10/18