

REV.	DATA	OGGETTO DELLA MODIFICA	DIS.	VER.	APP.

COMMITTENTE:



PROLOGIS ITALY LXVI S.r.l.

Sede Legale: Via Marina 6 - 20121 Milano (MI)
 CF/P.IVA 12298390969
 PEC: prologisitaly@lxvi@legalmail.it
 Legale Rappresentante: Innocenti Sandro

PROGETTO:

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA

**PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO
 CONFORME AL PGT VIGENTE PER LO SVILUPPO
 DELL'AMBITO DENOMINATO TP3**

PROGETTISTI:



XBT SRL
 Viale Papiniano n. 44 - 20123 Milano
 P.IVA e C.F. 02515520035 - MSUXCR1

Geom. Salvatore Ragona

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

Viale Papiniano, 44 - 20123 Milano
 Mobile: +39 348 5256 968
 Phone +39 0321860168
 e-mail pec: xbt_eng@pec.it
 e-mail: sragona@xbtsrl.com

Arch. Angelica Bocchio Ramazio

Iscrizione n. 1403 all'Ordine degli Architetti,
 Paesaggisti e Pianificatori della provincia di Novara

Via IV Novembre 4 - 28075 Grignasco (NO)
 Mobile: +39 340 8208685
 Phone +39 0321860168
 e-mail pec: angelica.bocchioramazio@archiworldpec.it
 e-mail: abocchio@xbtsrl.com

TITOLO ELABORATO:

STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

DATA:

04.10.2024

COMM.:

ELABORATO

H

SCALA:

STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE

ART. 20 DEL D.P.R. 207/2010

Lo studio di prefattibilità ambientale in relazione alla tipologia, categoria e all'entità dell'intervento si prefigge lo scopo di ricercare le condizioni che consentano la salvaguardia nonché un miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale.

L'intervento afferisce la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria al servizio della proposta di Piano Attuativo per lo sviluppo dell'Ambito Tp3 in Pozzuolo Martesana. Il contesto di intervento necessita infatti di essere dotato di infrastrutture di urbanizzazione primaria, con la finalità di renderlo di fatto trasformabile. Le aree e le opere individuate, discendono dalla proposta pianificatoria urbanistica di dettaglio, oggetto di presentazione da parte dei soggetti giuridici, che compongono le proprietà delle aree interessate dal Piano. Le opere previste risultano tutte incluse nel perimetro del Piano Attuativo proposto.

- a) Per quanto riguarda la verifica, anche in relazione all'acquisizione dei necessari pareri amministrativi di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di eventuali piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici, sia a carattere generale che settoriale, ha dato riscontro positivo in quanto le aree oggetto di intervento, sono soggette a pianificazione esecutiva dallo strumento urbanistico vigente, ovvero al fine di rendere lottizzabile un'area, la stessa legislazione regionale e statale, prevedono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria ovvero la sussistenza delle stesse al fine dell'attuazione del piano. Presso l'area di intervento, non sussistono vincoli di carattere urbanistico di una strumentazione urbanistica sovraordinata al P.G.T., come non sussiste l'interazione con limiti di rispetto cimiteriale, di pozzi di acqua potabile, di elettrodotti, ferroviari ecc..
- b) Per quanto riguarda i prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento e del suo esercizio sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini, l'intervento, non connesso in senso stretto alle

opere qui progettate ma come effetti generali dell'intervento di Piano di Lottizzazione, sono già stati trattati nella VAS del Documento di Piano, che ha definito nelle singole schede d'ambito gli effetti mitigativi e di "ritorno" ambientale.

c) Per quanto riguarda la minimizzazione dell'impatto ambientale, delle ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale prescelta nonché delle possibili alternative localizzative e tipologiche:

- dal profilo ubicativo, gli spazi discendono di fatto dalla proposta planivolumetrica di competenza delle società lottizzanti, essendo un ambito di trasformazione assoggettato all'iniziativa privata. Tali operatori privati sono gli unici che si prestano a tale scopo nel perimetro di intervento, dovendo conferire un servizio teso all'accesso e il rilancio delle stesse aree; pertanto, dal profilo funzionale e tecnico, non è risultato necessario approfondire con altre valutazioni;
- dal profilo funzionale e tecnico, gli aspetti idrogeologici, idrologici, geotecnici, di traffico e strutturali, non risultano differenziare circa le soluzioni attuate rispetto ad altre che si sarebbero potute prendere in considerazione; fermo restando la scelta dell'accesso verso la viabilità di maggiore afflusso e che lambisce sul lato Nord l'intera area di sviluppo, quale è la S.P. 103 dir "Cassanese".
- dal punto di vista tipologico le soluzioni proposte hanno di fatto definito una scelta materica in linea con quanto già in essere sul territorio comunale e nelle aree immediatamente adiacenti all'area di intervento; nonché la scelta distributiva che propone di accorpate, per quanto possibile le aree pubbliche, ha significato una minimizzazione dell'impatto.

d) Dal punto di vista della compensazione ambientale proposta, la linea scelta è in continuità con il contesto e la sua ubicazione serve a dare una mitigazione all'intervento. Oltre a ciò, nella definizione della proposta preliminare delle opere si è tenuto conto delle indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito e dello spazio aperto, espresse nella Scheda d'Ambito.

In particolare, si precisa che:

- È stato previsto un sistema di dune artificiali che circonda l'edificio sui lati verso il sistema degli spazi aperti, in modo da coprirne completamente la percezione visiva, e in modo che i piazzali di parcheggio degli automezzi siano completamente mascherati;
- È stata pensata un'alberatura a fasce boscate delle dune artificiali realizzate sui lati dell'edificio, con la disposizione di arbusti cuscinetto sulla prima parte della duna, verso la strada di accesso, alberature ad alto fusto sulla parte più alta della duna;
- Le superfici asfaltate da destinare alla realizzazione della viabilità di accesso e dei parcheggi, sono state compattate in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, concentrate verso l'esterno dell'area;
- Si è prevista nell'area ad ovest dello sviluppo un'ampia superficie di verde permeabile, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e nella quale gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di un bacino di laminazione filtrante).

Il progetto per le opere di urbanizzazione primaria proposto con il Piano Attuativo risulta, dalle considerazioni e dalle trattazioni esposte in questa fase preliminare, risulta dunque adeguatamente integrato ed inserito nel contesto.