

02	02/05/2025	Integrazione / sostituzione			
01	28/02/2025	Integrazione / sostituzione			
00	22/10/2024	Emissione			
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: prologisitalylxvi@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:

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DELLE
 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

DATA:

04.10.2024

COMM.:

SCALA:

ELABORATO

I

INDICE

1.	PREMESSE	2
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO.....	3
3.	IL PROGETTO.....	5
3.1.	- Realizzazione di nuovo svincolo di accesso alle aree dell’Ambito TP3	6
3.2.	- Realizzazione di estensione della rete fognaria delle acque nere	7
3.3.	- Realizzazione estensione rete elettrica, telefonica, idrica.....	8
3.4.	- Realizzazione di dune di mitigazione a mascheramento dello sviluppo alberate ...	8
4.	PARERI ENTI RICHIESTI.....	9
4.1.	Richiesta Parere Nuovo Accesso a Città metropolitana di Milano	9
4.2.	Richiesta parere CAP	9

1. PREMESSE

1.1 - La presente relazione, che accompagna la proposta di Piano Attuativo per lo sviluppo dell'Ambito Tp3, è relativa alle Opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione da realizzare in Comune di Pozzuolo Martesana (MI) in fregio alla Strada Provinciale n. 103 dir ed in parte in corrispondenza della via "Pieregrosso".

A seguito dello sviluppo dell'Ambito Tp3, che l'Operatore sottopone al Comune di Pozzuolo Martesana con la presente istanza, si è resa necessaria la progettazione di alcune opere di urbanizzazione primaria relative all'area di sviluppo.

Tali opere prevedono nel dettaglio:

- a. la realizzazione della parte di viabilità di accesso principale al sito da realizzarsi lungo la Strada Provinciale n. 103 *diramazione per Inzago e Cassano*, in corrispondenza dell'area di proprietà della provincia fino al confine di proprietà;
- b. impianti di estensioni delle linee dei sottoservizi ed alimentazioni elettriche;
- c. verde e opere di mitigazione per mascherare lo sviluppo (come richiesto da scheda d'Ambito).

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 e decelerazione parallela all'asse stradale. Per impedire svolte incaute, il nuovo accesso sarà dotato di un'isola spartitraffico con cordonature, una adeguata segnaletica verticale ed orizzontale, oltre che un'opportuna illuminazione dei tratti di uscita, immissione e dell'isola spartitraffico. La conformazione del nuovo ingresso prevede lo scomputo di dette opere per 451,40 mq.

1.3 - La posizione dell'ambito e il suo sviluppo ha reso necessario prevedere anche la progettazione preliminare degli impianti a servizio delle aree comprese nel Piano Attuativo.

Nel dettaglio si propone un progetto preliminare / studio di fattibilità tecnico-economica di:

fognature nere, rete di raccolta delle acque meteoriche, adduzione dell'acqua, linee telefoniche, fornitura elettrica e pubblica illuminazione.

1.4 - Le superfici di verde pubblico in cessione poste a nord hanno invece lo scopo di mitigare l'intervento in progetto da punto di vista visivo, tramite la realizzazione di dune artificiali.

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 dir e la ex strada provinciale n. 180 via "Pieregrosso" ora di competenza comunale ed in prossimità del territorio comunale di Inzago.

La proposta di Piano Attuativo riguarda lo sviluppo dell'ambito TP3, che è caratterizzato da una Superficie Territoriale di 27.101,78 mq e una superficie complessiva di intervento pari a 30.092,27 mq.

L'area oggetto della presente proposta di Piano Attuativo è oggi suddivisa tra i seguenti proprietari e così identificata al Catasto Terreni del Comune di Pozzuolo Martesana:

- Foglio 3, Mappale 425, seminativo irriguo, classe 2, consistenza ha 0.8.00 mq;
- Foglio 3, Mappale 428, prato marcita, classe 2, consistenza ha 0.24.90 mq;
- Foglio 3, Mappale 817, prato irriguo, classe 2, consistenza ha 1.91.51 mq;

tutti e tre intestati ai seguenti proprietari:

- BRUSAMOLINO Simona (CF BRSSMN83H70L400Q) nata a TREVIGLIO (BG) il 30/06/1983 Diritto di: Proprietà per 18/432;
- CAVENAGO Felice (CF CVNFLC54M08E317K) nato a INZAGO (MI) il 08/08/1954 Diritto di: Proprietà per 18/432;
- CAVENAGO Giuseppe (CF CVNGPP52P25E317C) nato a INZAGO (MI) il 5/09/1952 Diritto di: Proprietà per 18/43;

- FUMAGALLI Francesco (CF FMGFNC02R31F119E) nato a MELZO (MI) il 31/10/2002 Diritto di: Proprietà per 7/432;
- FUMAGALLI Giacomo (CF FMGGCM99S20F119F) nato a MELZO (MI) il 20/11/1999 Diritto di: Proprietà per 7/432;
- BONORA Antonella (CF BNRNNL59S52E317I) nata a INZAGO (MI) il 12/11/1959 Diritto di: Proprietà per 72/432;
- BRUSAMOLINO Sergio (CF BRSSRG64E21F119O) nato a MELZO (MI) il 21/05/1964 Diritto di: Proprietà per 72/432;
- FUMAGALLI Antonella (CF FMGNL64H68E094M) nata a GORGONZOLA (MI) il 28/06/1964 Diritto di: Proprietà per 24/4;
- FUMAGALLI Claudio (CF FMGCLD55H15E317X) nato a INZAGO (MI) il 15/06/1955 Diritto di: Proprietà per 4/4;
- FUMAGALLI Elisabetta Assunta (CF FMGLBT68A48F119O) nata a MELZO (MI) il 08/01/1968 Diritto di: Proprietà per 1/12;
- FUMAGALLI Enrico (CF FMGNRC65P18F119D) nato a MELZO (MI) il 18/09/1965 Diritto di: Proprietà per 1/12;
- FUMAGALLI Giampaolo (CF FMGGPL73S11F119Q) nato a MELZO (MI) il 11/11/1973 Diritto di: Proprietà per 1/12;
- FUMAGALLI Maristella (CF FMGMST65S62E094T) nata a GORGONZOLA (MI) il 22/11/1965 Diritto di: Proprietà per 24/432;
- FUMAGALLI Paolo Francesco (CF FMGPFR69R26E094B) nato a GORGONZOLA (MI) il 26/10/1969 Diritto di: Proprietà per 24/432;
- ORBITELLO Maria Elisabetta (CF RBTMLS39P45A571J) nata a BAGNOLO PIEMONTE (CN) il 05/09/1939 Diritto di: Proprietà per 36/432.

- Foglio 3, Mappale 422, seminativo irriguo, classe 2, consistenza ha 0.72.00 mq;
 - intestato a PROVINCIA DI MILANO con sede in Milano - MI (CF 02120090150)
 Diritto di: Proprietà per 1/1;

- Foglio 3, Mappale 101, seminativo irriguo, classe 2, consistenza ha 0.0.12 mq;
 - intestato a FARINOTTI Massimo (CF FRNMSM55S18F205D) nato a MILANO (MI)
 il 18/11/1955 Diritto di: Proprietà per 1/1;

Tale intestazione risulta errata, poiché a seguito di ispezioni compiute nei Registri Immobiliari e Catastali e nel Registro delle Imprese, alla Data di Riferimento della relazione, l'Asset risulta appartenere alla Città Metropolitana di Milano (già Provincia di Milano) con sede legale in Milano, via Vivaio n. 1, codice fiscale 02120090150, per acquisto fattone dal signor FARINOTTI Massimo, nato a Milano il giorno 18 novembre 1955, con atto di cessione volontaria di immobili cadenti in procedura di esproprio sottoscritto il 22 novembre 2002, registrato a Milano 1 il 10 luglio 2003 al n. 67/3V, ratificato in forma notarile con atto autenticato dal notaio Francesco Gallizia di Milano in data 8 novembre 2004, rep. n. 44684/9760, registrato a Milano 5 il 25 novembre 2004 al n. 16167/1T, trascritto a Milano 2 in data 1° dicembre 2004 al n. 91032 part.

Si rende pertanto evidente che nei vocaboli catastali utilizzati in detto atto (e nella relativa nota di trascrizione) per l'individuazione dell'area trasferita è stato formalmente omissivo il mapp. 101 del fg. 3 del Catasto Terreni, che risulta comunque ricompreso nell'oggetto negoziale (e quindi anch'esso trasferito al demanio provinciale), stante la sua ubicazione, nella mappa catastale, all'interno dei confini perimetrali (vedi relazione ventennale notarile dell'Allegato A – Estratto di mappa e visure catastali di proprietà).

3. IL PROGETTO

Le opere di Urbanizzazione Primaria, oggetto della presente Istanza di Sviluppo Piano Attuativo dell'ambito TP3 conforme al PGT vigente, sono le seguenti:

- 3.1 - Realizzazione di una parte del nuovo svincolo di accesso alle aree dell'Ambito Tp3 in corrispondenza dello sviluppo su area della provincia, realizzata secondo la normativa del Codice della Strada;
- 3.2 - Realizzazione di estensione della rete fognaria delle acque nere;
- 3.3 - Realizzazione di estensione rete elettrica, idrica e telefonica;
- 3.4 - Realizzazione di dune di mitigazione alberate a mitigazione visiva;

Per i dettagli progettuali si rimanda agli elaborati grafici e alle relazioni allegate al Piano.

3.1. - Realizzazione di nuovo svincolo di accesso alle aree dell'Ambito TP3

Il nuovo accesso progettato secondo quanto previsto dal codice delle Strada avrà una corsia specializzata di uscita parallela all'asse stradale di lunghezza $L_{m,u} = 30,00\text{m}$, $L_{d,u} = 40,69\text{ m}$ con $v_1 = 60\text{ [km/h]}$, $v_2 = 40\text{ [km/h]}$ 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 rotatoria posta tra la SP 103 e la via Michelangelo Buonarroti. 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 di fronte il cancello di ingresso e quello di uscita all'area di lottizzazione, mentre a destra della strada si potrà accedere ad un parcheggio da asservire all'uso pubblico.

Le quote di progetto sono obbligate dalla Strada Provinciale n. 103 dir esistenti; pertanto, verrà mantenuta una leggera pendenza verso sud, per raccordarsi con le quote di progetto

dell'immobile da sviluppare. Lungo tutta la viabilità 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 30
- 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 3.

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 agli elaborati grafici *T12 – Opere di urbanizzazione primaria: studio di fattibilità tecnico - economica. Planimetria viabilità di accesso e parcheggi. Stato di fatto e di progetto* e *T13 – Opere di urbanizzazione primaria: studio di fattibilità tecnico - economica. Sezioni A e B. Dettagli costruttivi. Stato di fatto e di progetto.*

3.2. - Realizzazione di estensione della rete fognaria delle acque nere

Lo sviluppo del Piano Attuativo prevede la realizzazione dell'estensione del collettore di raccolta delle acque nere che prolunga il collettore comunale esistente, in corrispondenza dell'incrocio tra via Pieregrosso e la via Salvo D'Acquisto fino all'Ambito Tp3.

La rete sarà realizzata con tubazione in PVC protette da cls e camerette in cls rivestite con piastrelle gres e una stazione di sollevamento per portare le acque reflue dall'ambito al collettore comunale. Il piano di posa a circa 1,90 m dal piano stradale. Per il tracciato e i dettagli

si rimanda all'elaborato grafico *T15 – Opere di urbanizzazione primaria: studio di fattibilità tecnico - economica. Planimetria della rete fognaria e delle acque meteoriche.*

3.3. - Realizzazione estensione rete elettrica, telefonica, idrica

L'allaccio alla rete Enel esistente avverrà con estensione della linea dalla Via Pieregrosso all'ingresso sulla S.P. 103 dir e tramite cavidotti interrati, aventi diametro 160 mm, si collegherà alla cabina elettrica in progetto. Da quest'ultima si provvederà al collegamento dell'intera area. Sarà eseguito dall'ente gestore, su richiesta dello sviluppatore, un'estensione della linea pubblica lungo la SP 103 dir fino allo sviluppo d'Ambito.

Per il tracciato si rimanda alla tavola *T14 – Opere di urbanizzazione primaria: studio di fattibilità tecnico - economica. Progetto della rete energia elettrica e pubblica illuminazione.*

Anche l'allaccio al servizio idrico pubblico avverrà in corrispondenza del confine Ovest del lotto e, come per le acque reflue, lo sviluppatore previo accordo con l'ente gestore realizzerà un'estensione della linea ora presente sulla via Pieregrosso.

Per i tracciati si rimanda alla tavola *T16– Opere di urbanizzazione primaria: studio di fattibilità tecnico - economica. Planimetria della rete acquedotto e rete telefonica.*

3.4. - Realizzazione di dune di mitigazione a mascheramento dello sviluppo alberate

Come da scheda d'ambito, a mascheramento dello sviluppo verso l'esterno saranno realizzate delle dune di mitigazione inerbite e piantumate. Due lungo la direttrice est-ovest che costeggiano la SP103 dir, facenti parte del verde pubblico in cessione al Comune di Pozzuolo Martesana con la viabilità di accesso alla proprietà; e una lungo il lato est dello sviluppo su aree di proprietà privata, comunque piantumate.

Trattasi di interventi di messa a dimora e gestione di aree arborate in modo tale da valorizzare gli aspetti ecologici dell'area di intervento con funzione prevalentemente mitigativa e che

riescano da un lato ad implementare la naturalità dell'area, e dall'altro limitare l'impatto paesaggistico legato allo sviluppo di piano: le tipologie di intervento individuate consistono in siepi arboreo-arbustive, filari e prati permanenti.

Tali opere si trovano in parte all'interno della fascia di rispetto di 30 m dal ciglio stradale della SP 103 dir per cui, nella scelta delle essenze arbore della progettazione di dettaglio, si dovrà tenere conto della distanza minima dal confine stradale e dell'altezza massima di sviluppo delle essenze scelte.

4. PARERI ENTI RICHIESTI

4.1. Richiesta Parere Nuovo Accesso a Città metropolitana di Milano

Si allega disciplinare rilasciato da Città metropolitana di Milano con parere favorevole alla realizzazione del nuovo accesso.

4.2. Richiesta parere CAP

Si riporta sotto stralcio di risposta dell'ente:

RETE FOGNARIA

(Referente tecnico CAP: Ing. Adriano Aveta – adriano.aveta@gruppcap.it)

*Visionata la documentazione, si rilascia **PARERE POSITIVO CON RISERVA** con elenco delle prescrizioni sotto riportate:*

Compatibilità idraulica – acque bianche

Gruppo CAP - a partire dal 2021 - ha avviato il processo di acquisizione in gestione della manutenzione delle reti di acque meteoriche in capo ai Comuni e relative infrastrutture,

realizzate/collaudate prima del 2012. Tale conferimento comprende le attività di manutenzione ordinaria quali pulizia e rifacimento dello stato di fatto, mentre le attività collegate alla gestione straordinaria, ivi compresa la titolarità in caso di modifiche sostanziali e la richiesta di autorizzazioni qualitative e quantitative, rimangono in capo al Comune in quanto proprietario dell'infrastruttura e titolare di eventuali autorizzazioni allo scarico in corso idrico. Si prende atto che le Acque meteoriche non vengono recapitate in fognatura pubblica ma verranno disperse nel terreno; pertanto, non essendo opere che verranno gestite dallo scrivente, non siamo vincolati a fornire la compatibilità.

Acque nere

l'aggiornamento progettuale prevede una suddivisione delle reti che possiamo di seguito riassumere:

- *Rete di acque nere interne al lotto: Sia la rete che la stazione di sollevamento restano private e pertanto non di competenza del Gestore del SII. Si consiglia di non realizzare/posare alcun tipo di infrastruttura/pianta in asse a tutta la dorsale della rete fognaria per il suo corretto funzionamento;*
- *Rete di acque nere esterne al lotto: Si prende atto dell'andamento planimetrico e delle pendenze indicate sull'elaborato. Ma si resta in attesa di ricevere un elaborato grafico del profilo della tratta e la relazione idraulica che certifichino il funzionamento idraulico/strutturale della rete fognaria.*

Compatibilità idraulica – acque nere:

Si resta in attesa di ricevere, nelle successive ed eventuali fasi progettuali, elaborati di dettaglio (relazione idraulica acque nere) che chiariscano i quantitativi scaricati (portate di punta

scaricate espresse in l/s) per le opportune verifiche di compatibilità delle reti in essere a ricevere ulteriori apporti, nel rispetto della check list - contenuti minimi. Tale verifica è condizione necessaria al fine di valutare la necessità di eseguire opere di potenziamento delle reti/impianti fognari esistenti i cui costi verranno posti a carico dell'Attuatore tramite preventivo. Gli schemi delle reti fognarie interne al lotto privato devono essere conformi all'Allegato 1 del Regolamento del SII.

Infine, si comunica che l'innesto della rete fognaria interna previsto sulla fognatura esistente su via Livorno, ad oggi non può essere autorizzato dallo scrivente Gestore in quanto tale rete non è attualmente da noi gestita, in quanto non è stata ancora presa in carico dallo scrivente. La cameretta a voi più prossima al vostro punto di scarico indicato, in gestione allo scrivente Gestore è la numero 445.

RETE ACQUEDOTTO

(Referente tecnico CAP: Ing. Paolo Smeriglio – paolo.smeriglio@gruppocap.it)

Visionata la documentazione, si informa che nella zona ove sorgerà il nuovo complesso, sussistono condizioni distributive di rete che permettono di registrare una pressione media di esercizio della rete acquedottistica con valori superiori ai requisiti minimi di fornitura contemplati dal "Regolamento del Servizio Idrico Integrato" del Gruppo CAP. Si comunica che la scrivente Azienda garantisce una pressione minima al contatore di utenza in regime di portata nulla (pressione statica) pari a m 20 di colonna d'acqua (art.12 comma 2). Non viene assicurata una pressione/portata costante in quanto la stessa può variare durante l'arco delle 24 ore e nel corso dell'anno, anche in funzione dei prelievi effettuati dalla rete dell'acquedotto in modo contemporaneo e non prevedibile. Qualora la rete interna richieda una pressione

costante e/o superiore a quella resa disponibile, il richiedente dovrà dotarsi a propria cura e spese, di idonei dispositivi di sollevamento.

Al fine di garantire il collegamento con la rete idrica esistente, sarà necessario che ci venga ceduta, a titolo gratuito, un'area di metri 10,00 x 7,00 ubicata a ridosso di via Pieregrosso con idonee caratteristiche di accessibilità, (vedi stralcio allegato 3), ove poter realizzare un locale prefabbricato nel quale arretrare l'interconnessione I385 di via Livorno e poter quindi declassare la tubazione di interconnessione in rete di distribuzione. Si specifica che il punto di fornitura dovrà essere ubicato nell'area verde prospiciente via Pieregrosso.