

COMUNE DI PIOLTELLO (Mi)

P.I.I. AdT2

MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

ALL. D

RELAZIONE INTEGRATA DI IMPATTO

gennaio 2019

Il Progettista

Relazione di impatto

Il Progettista

P.I.I.

Il Committente

Architetto Bruno Ferrari
Via Zurla n°2 26013 Crema

Architetti De Carli e Montecroci
Via Pisani Dossi n°53 20134 Milano

La Rotonda Iniziative Immobiliari
Via Larga n°8 20122 Milano



BELL Group s.r.l.

Via Lomellina, 16

Buccinasco (Milano)

EDIFICIO COMMERCIALE “LA ROTONDA”

Via Strada Antica di Cassano a PIOLTELLO (Milano)



RELAZIONE INTEGRATA D'IMPATTO

Il Committente: **BELL Group S.r.l.**
Via Lomellina, 16 – Buccinasco (MI)

Il Tecnico: **Arch. Bruno Ferrari**
Via Zurla, 2 – Crema (CR)



RELAZIONE INTEGRATA D'IMPATTO DELL' INTERVENTO DI EDILIZIA COMMERCIALE “ LA ROTONDA “ A PIOLTELLO

INDICE:

Premesse

Capitolo 1 : Collocazione territoriale dell' intervento e dati generali

- A- Estratto da google che evidenzia l' area di intervento rispetto ai comuni vicini
- B- Estratto di google che evidenzia l' area di intervento rispetto al quartiere
- C- Planimetria generale che evidenzia :
 - a- L' uscita dalla SP 103
 - b- La roggia a confine
 - c- L' elettrodotto a confine
 - d- Le destinazioni d' uso degli edifici vicini
- D- Planimetria generale con i flussi di traffico rilevati in loco
- E- Estratto di PGT :
 - a- Piano delle Regole : azionamento
 - b- Piano delle Regole . classificazione del territorio
 - c- Piano delle Regole : vincoli paesaggistici ,storici e ambientali
 - d- Piano delle Regole: sintesi sensibilità paesaggistica
 - e- Piano delle Regole : vincoli amministrativi
- F- Estratto dell' azionamento acustico
- G- Scheda che identifica le quantità di medie strutture presenti sul territorio ed il numero di addetti

Capitolo 2 : Descrizione dell' intervento

- A- Estratto di mappa e di visure catastali che identificano la proprietà
- B- Estratto del Piano Attuativo in variante :
 - a- Planivolumetrico
 - b- Calcolo delle dotazioni di aree pubbliche
- C- Tipologie degli edifici in proposta :
 - a- Schemi planimetrici degli edifici commerciali
 - b- Schemi dei prospetti degli edifici commerciali
- D- Calcolo teorico di addetti e utenti e del traffico indotto

- E- Impatto dell' intervento sugli elementi naturali esistenti (suolo, sottosuolo ,aria, acqua, ambienti naturali)

Capitolo 3 : Verifiche degli impatti dell' intervento ed eventuali proposte di mitigazione -

- A- Verifica della compatibilità territoriale e della accessibilità
- B- Verifica della compatibilità urbanistica generale
- C- Verifica della “ non sovracomunalità “ delle strutture
- D- Verifica della compatibilità del sistema viabilistico e del traffico
- E- Verifica della compatibilità urbanistica attuativa
- F- Verifica della compatibilità tipologica
- G- Verifica della compatibilità dell' impatto sugli elementi naturali presenti

Conclusioni generali.

PREMESSE:

La Relazione in proposta è un allegato alla Variante al Piano Attuativo vigente denominato P.I.I. AdT2.

Tale variante ha lo scopo di consentire in luogo degli edifici terziari previsti, di realizzare edifici commerciali che possano ospitare medie strutture di vendita del tipo alimentare e non alimentare.

La “RELAZIONE SUI CRITERI AUTORIZZATIVI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA” dell’anno 2011 tutt’ora vigente a Pioltello, prevede per chi desideri ottenere il rilascio di una Media Struttura di Vendita la presentazione di una “RELAZIONE INTEGRATA DI IMPATTO” che verifichi quanto tali MSV siano compatibili con tematiche quali:

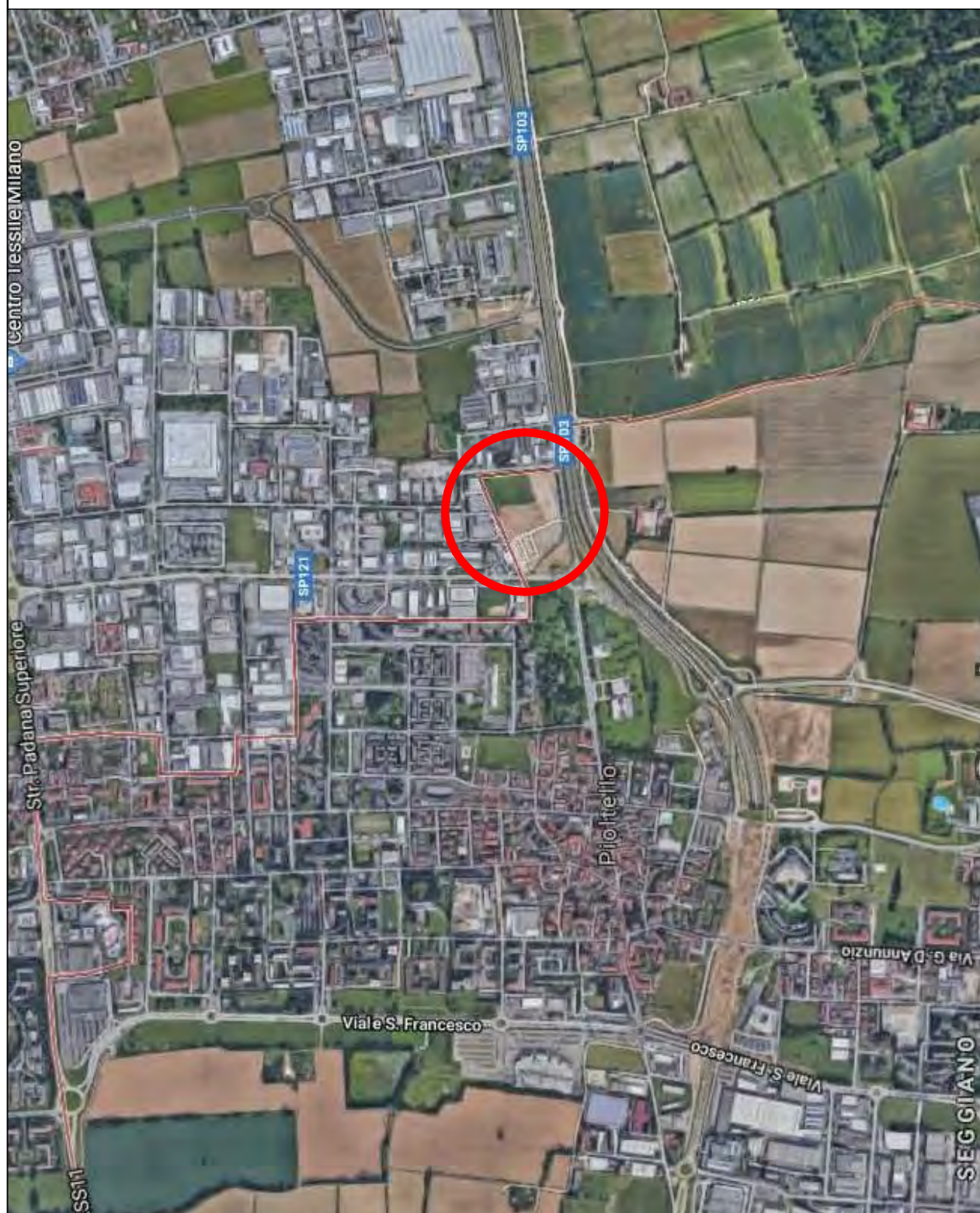
- l’accessibilità;
- il livello di appartenenza della struttura commerciale (comunale o non);
- l’impatto viabilistico;
- l’impatto urbanistico, ambientale e paesistico;

L’elaborato di seguito descritto affronta tali temi descrivendone lo stato attuale o la proposta e verificandone la consistenza secondo gli argomenti sopraevidenziati.

CAPITOLO 1:

COLLOCAZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO E DATI GENERALI

A - ESTRATTO DA GOOGLE CHE EVIDENZIA L'AREA DI INTERVENTO RISPETTO AI COMUNI VICINI

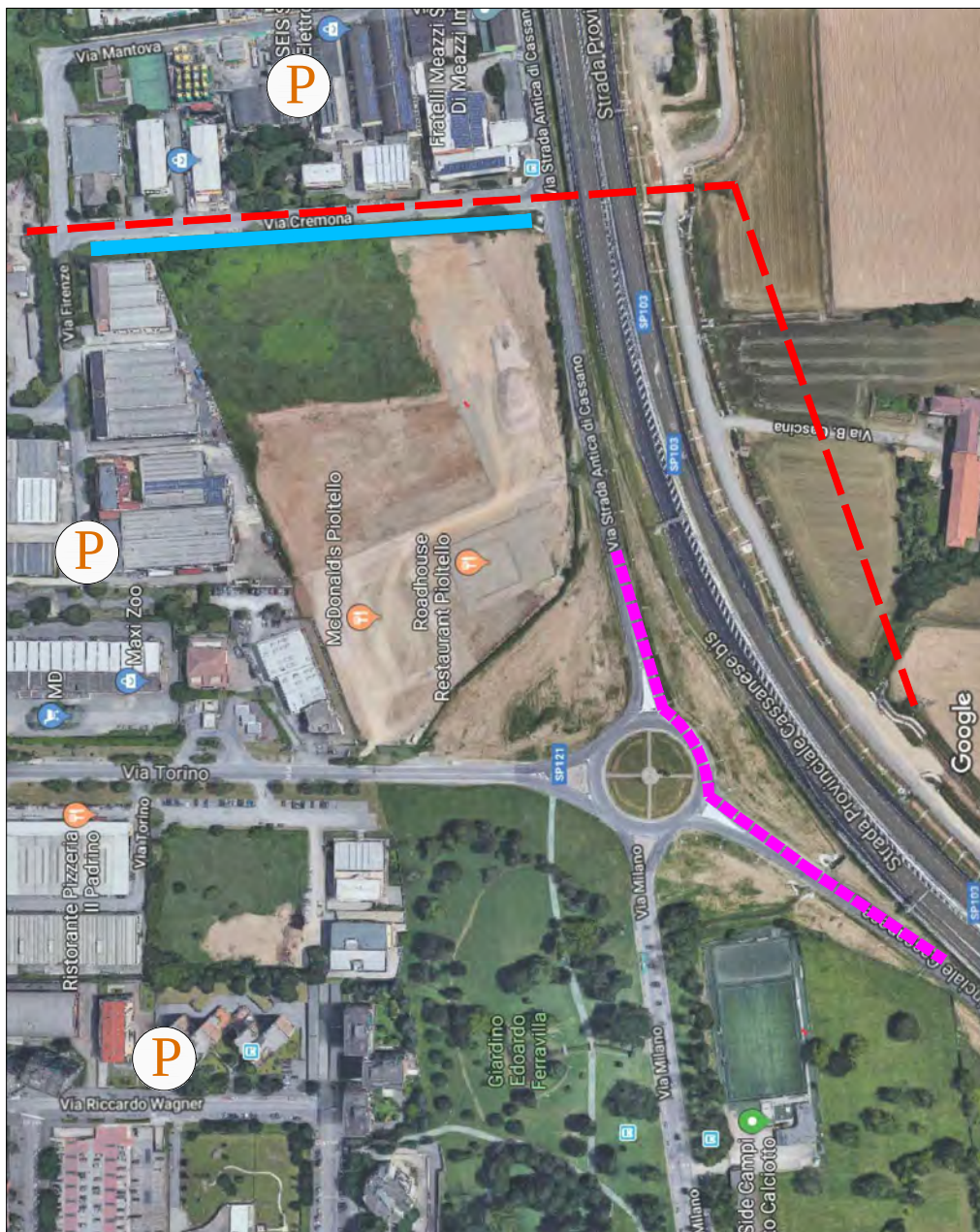


B - ESTRATTO DA GOOGLE CHE EVIDENZIA L'AREA DI INTERVENTO RISPETTO AL QUARTIERE



C - PLANIMETRIA GENERALE CHE EVIDENZIA:

- a) L'uscita dalla SP 103;
- b) La roggia a confine;
- c) l'elettrodotto a confine;
- d) Le destinazioni d'uso degli edifici vicini



----- uscita dalla SP 103;

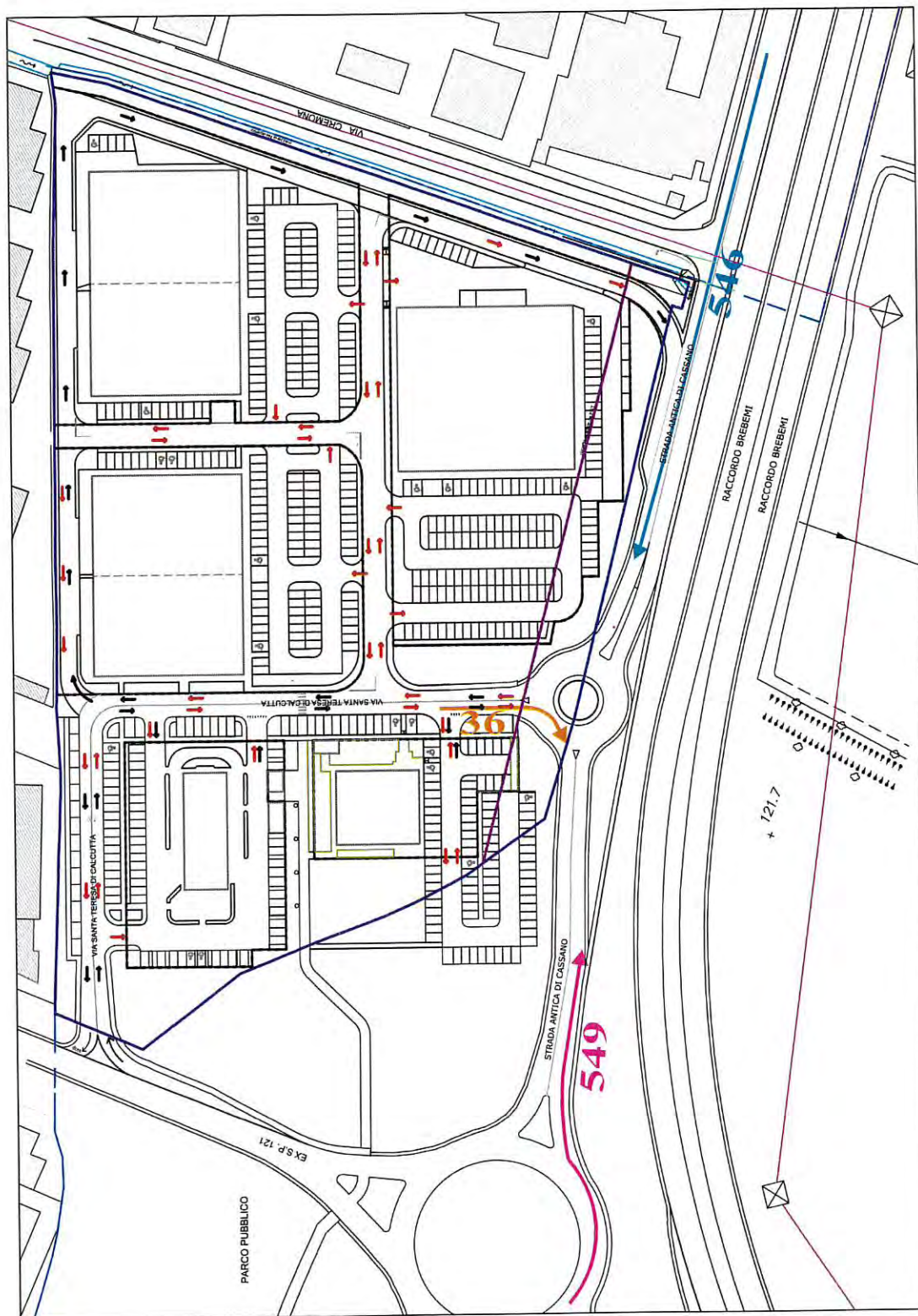
----- roggia a confine;

----- l'elettrodotto a confine;



destinazioni d'uso produttive degli edifici vicini

D - FLUSSI DI TRAFFICO ORA DI PUNTA
VENERDI' 28 SETTEMBRE 2018 ORE 17,00 - 18,00
(in n° di autovetture / ora)



b) Piano delle Regole: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO



c) Piano delle Regole:VINCOLI PAESAGGISTICI, STORICI E AMBIENTALI



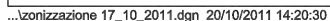
d) Piano delle Regole: SINTESI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA



e) Piano delle Regole: VINCOLI AMMINISTRATIVI



F - ESTRATTO DELL'AZZONAMENTO ACUSTICO



G – SCHEDA CHE EVIDENZIA LE QUANTITA' DI MEDIE
STRUTTURE PRESENTI SUL TERRITORIO ED IL NUMERO
ATTUALE DI ADDETTI

Al fine di verificare la sovracomunalità o meno dell' intervento proposto si evidenziano i seguenti
dati :

Abitanti alla data del 01.01.2018 : n° 36.920

Addetti nelle medie strutture alla data attuale : n° 1.493

Superficie di vendita delle MSV alla data attuale : mq 9.401

La formula che determinerà la sovracomunalità o meno delle MSV in proposta è la seguente :

Indice (= / < di 1,50) uguale : $\text{Abitanti} + \text{addetti} / \text{superficie di vendita esistente ed in proposta}$

CAPITOLO 2:

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

A – ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI CHE
IDENTIFICANO LA PROPRIETA'



Visura storica per immobile

Data: 06/10/2017 - Ora: 08.37.42

Segue

Visura n.: T10943 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2017

Dati della richiesta	Comune di PIOLTELLO (Codice: G686)		
	Provincia di MILANO		
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 447		

INTESTATO

1	LA ROTONDA INIZIATIVE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in MILANO	05347170960*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 21/08/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito		
1	7	447		-	PRATO IRRIG 1	2	66 07		Dominicale Euro 258,34	Agrario Euro 192,38	FRAZIONAMENTO del 21/08/2015 protocollo n. MI0578469 in atti dal 21/08/2015 presentato il 20/08/2015 (n. 578469.1/2015)
Notifica					Partita						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 1 - foglio 7 particella 73 - foglio 7 particella 94 - foglio 7 particella 102 - foglio 7 particella 137 - foglio 7 particella 138 - foglio 7 particella 271 - foglio 7 particella 328

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 7 particella 412 - foglio 7 particella 413 - foglio 7 particella 414 - foglio 7 particella 415 - foglio 7 particella 416 - foglio 7 particella 417 - foglio 7 particella 418 - foglio 7 particella 419 - foglio 7 particella 420 - foglio 7 particella 421 - foglio 7 particella 422 - foglio 7 particella 423 - foglio 7 particella 424 - foglio 7 particella 425 - foglio 7 particella 426 - foglio 7 particella 427 - foglio 7 particella 428 - foglio 7 particella 429 - foglio 7 particella 430 - foglio 7 particella 431 - foglio 7 particella 432 - foglio 7 particella 433 - foglio 7 particella 434 - foglio 7 particella 435 - foglio 7 particella 436 - foglio 7 particella 437 - foglio 7 particella 438 - foglio 7 particella 439 - foglio 7 particella 440 - foglio 7 particella 441 - foglio 7 particella 442 - foglio 7 particella 443 - foglio 7 particella 444 - foglio 7 particella 445 - foglio 7 particella 446

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/08/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA ROTONDA INIZIATIVE IMMOBILIARI S.R.L. con sede in MILANO	05347170960	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 21/08/2015 protocollo n. MI0578469 in atti dal 21/08/2015 Registrazione: presentato il 20/08/2015 (n. 578469.1/2015)		



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/11/2017

Data: 28/11/2017 - Ora: 16.58.24 Fine
Visura n.: T297606 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIOLTELLO (Codice: G686)		
Catasto Terreni	Provincia di MILANO		
	Foglio: 7 Particella: 436		

Relitto di acque

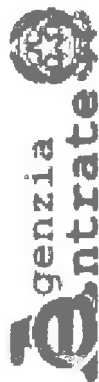
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz		Reddito	
						ha	are ca			Dominicale	Agrario
1	7	436		-	RELACQ ES	02	21			FRAZIONAMENTO del 21/08/2015 protocollo n. MI0578469 in atti dal 21/08/2015 presentato il 20/08/2015 (n. 578469.1/2015)	
Notifica						Partita		RA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/09/2018 - Ora: 09.46.33 Fine
Visura n.: T40119 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2018

Dati della richiesta	Comune di PIOLTELLO (Codice: G686)		
Catasto Terreni	Provincia di MILANO		
	Foglio: 7 Particella: 329		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	7	329		-	PRATO IRRIG 1	03	72	IL56A	Euro 3,61	Euro 2,69	FRAZIONAMENTO del 22/11/2012 protocollo n. MI0832326 in atti dal 22/11/2012 presentato il 21/11/2012 (n. 832326.1/2012)
Notifica					Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI PIOLTELLO con sede in PIOLTELLO		83501410159*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 27/06/2018 Trascrizione in atti dal 25/07/2018 Repertorio n.: 1806410 Rogante: SOCIETA' DI PROGETTO BREB Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' (n. 66227.1/2018)				

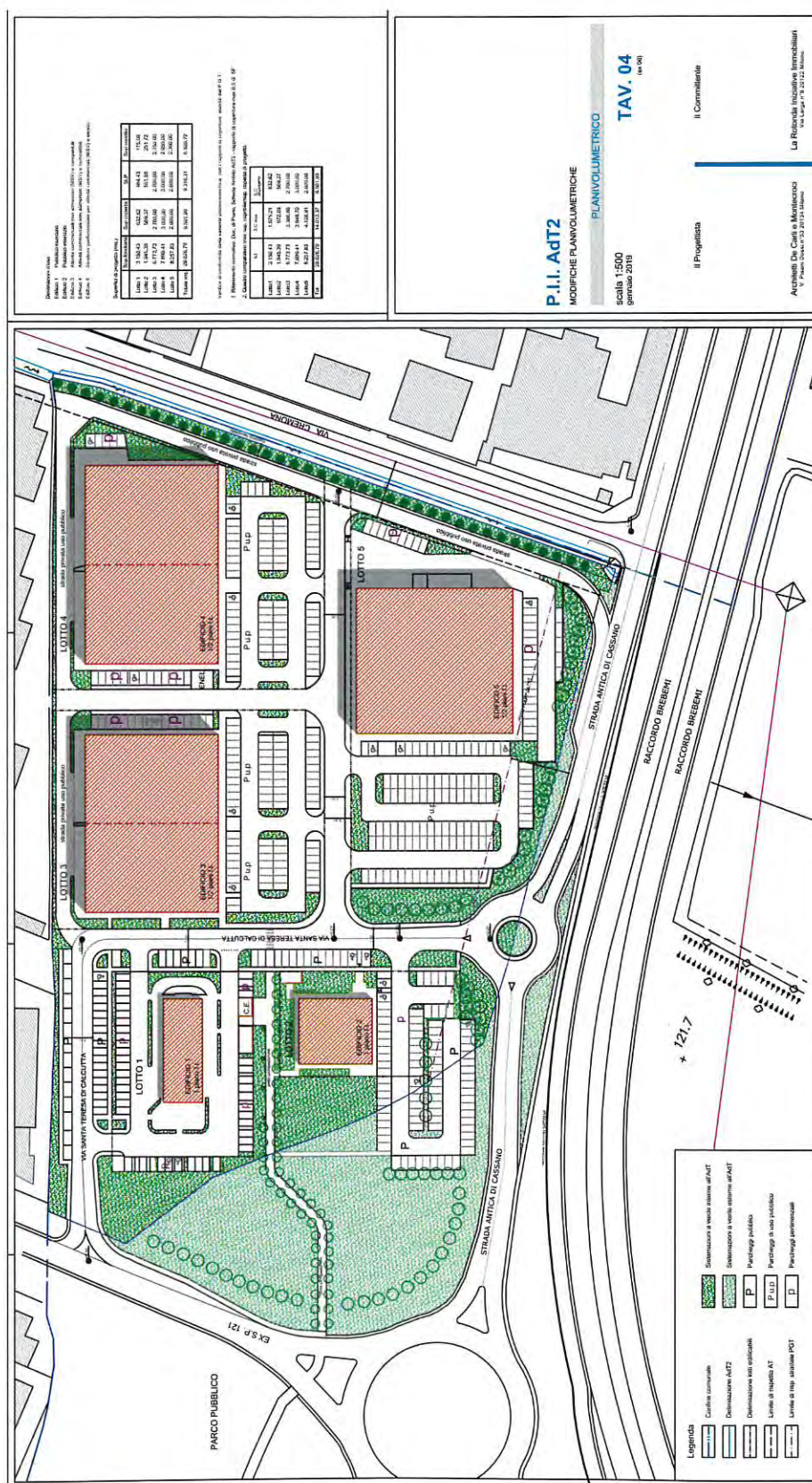
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

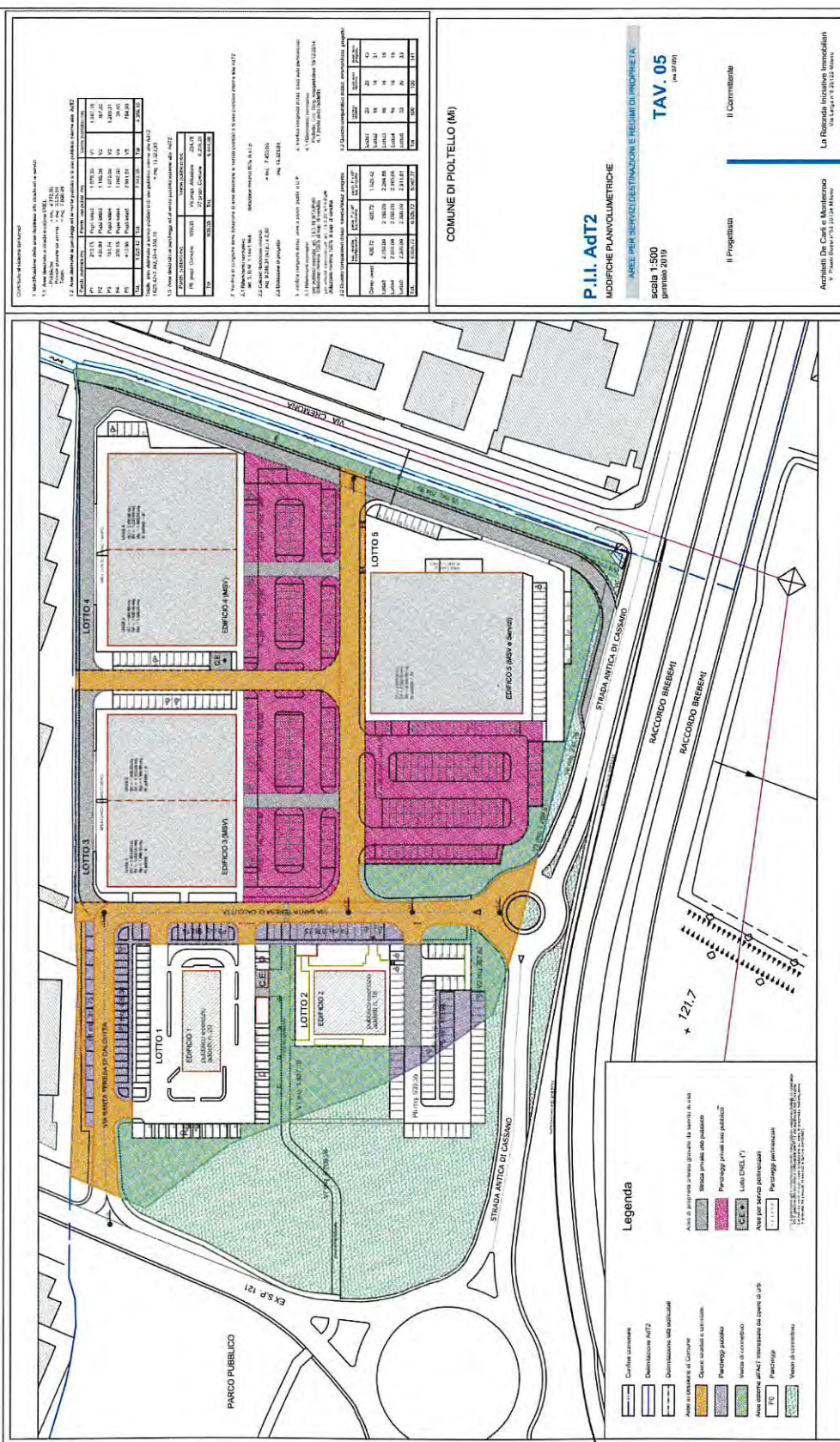
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

a) Planivolumetrico

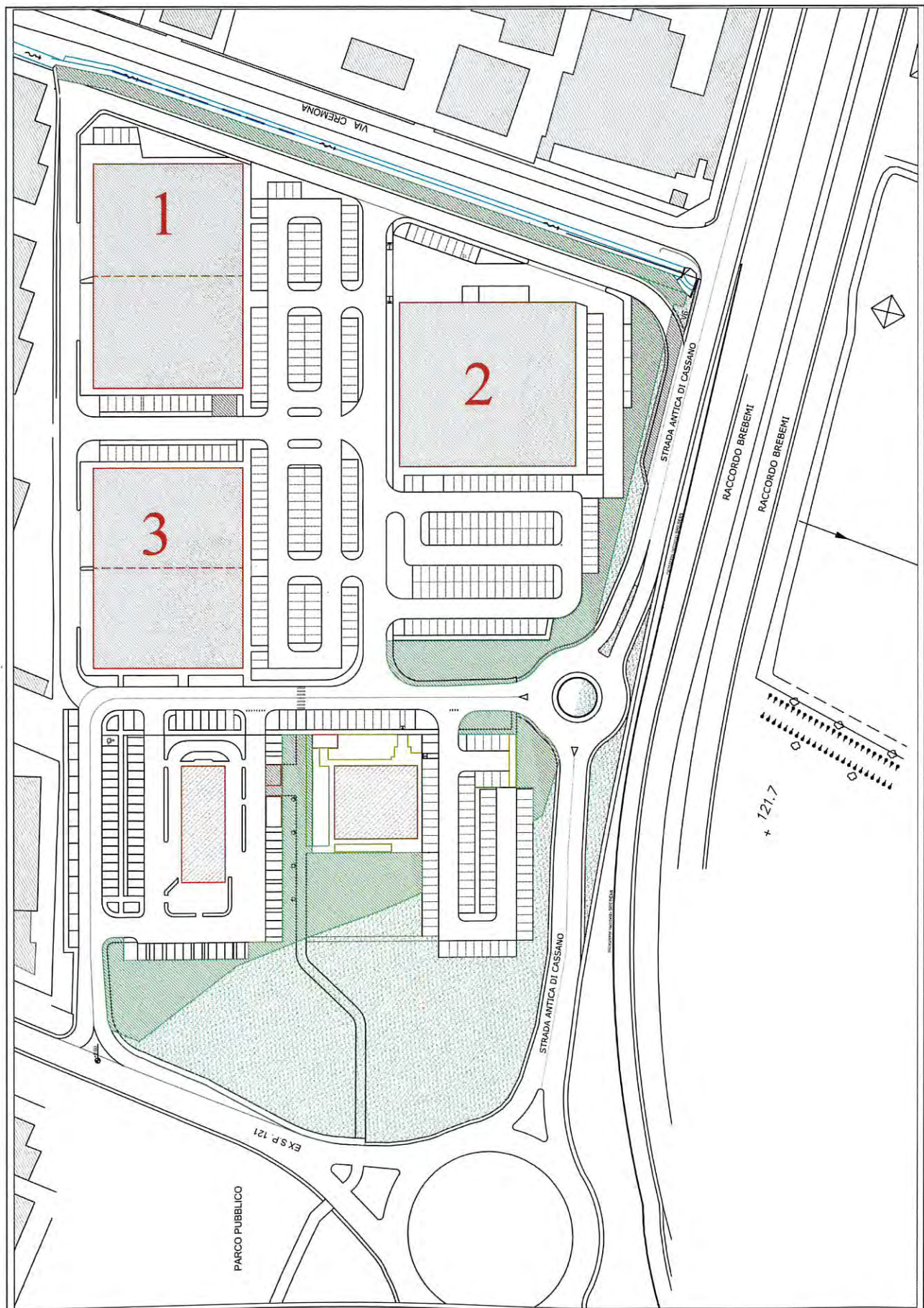


b) Calcolo delle dotazioni di aree pubbliche



C - TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI IN PROPOSTA

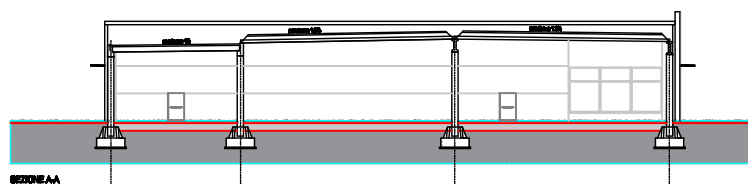
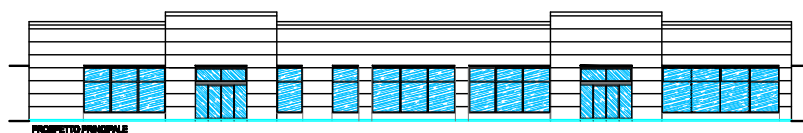
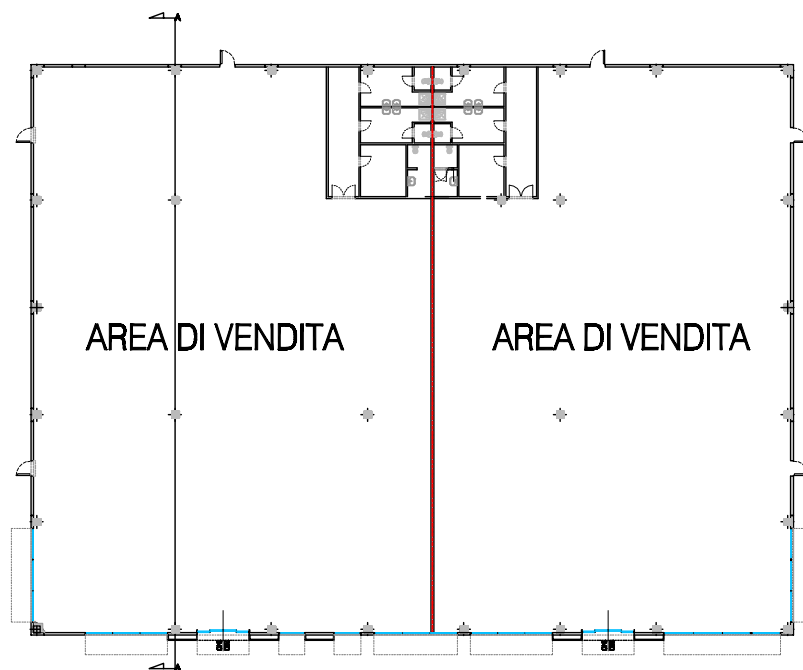
a) Schema planimetrico degli edifici commerciali



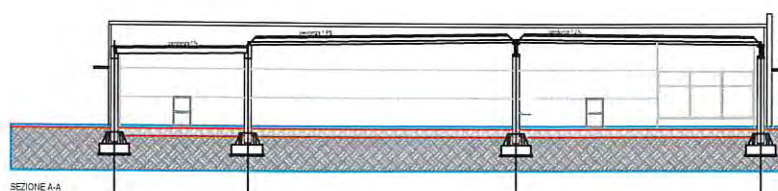
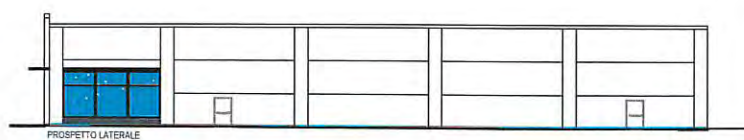
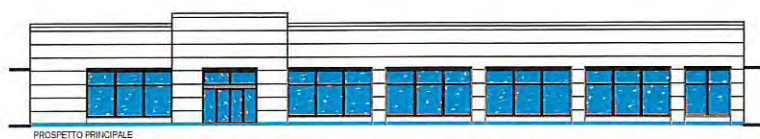
C - TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI IN PROPOSTA

b) Schemi Piante e Prospetti degli edifici commerciali

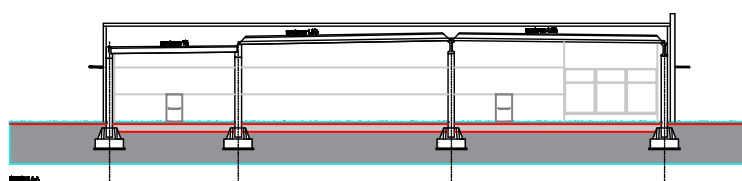
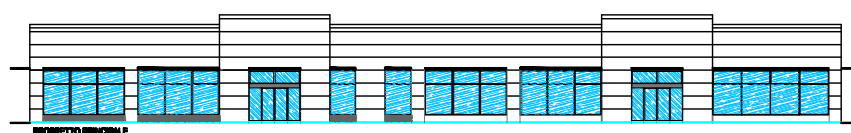
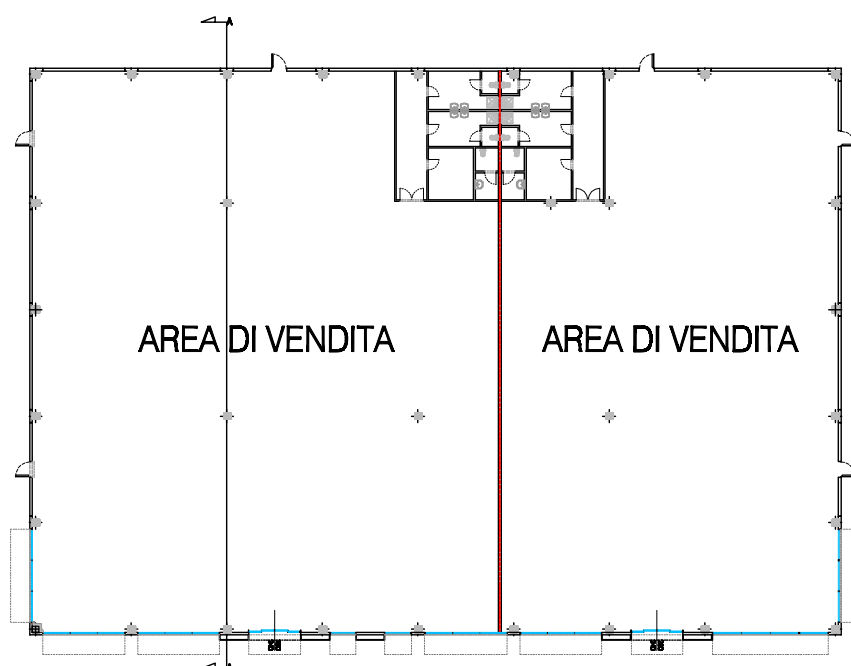
EDIFICIO - 1 -



EDIFICIO - 2 -



EDIFICIO - 3 -



D – CALCOLO TEORICO DEGLI ADDETTI E UTENTI DEL TRAFFICO INDOTTO

Il calcolo degli addetti è stabilito dal PGT e recepito dal Piano Attuativo in proposta in numero di 62 addetti .

I parcheggi previsti nel Piano Attuativo in numero maggiore assolvono a questa esigenza.

Il calcolo del traffico indotto dagli utenti dalle MSV in proposta è tratto dal PTCP di Monza e Brianza vigente ed è così calcolato :

MSV alimentari	venerdi	sab/domenica
	0,20 auto/mq SV	0,25 auto/mq SV
MSV non alimentari	venerdi	sab/ domenica
	0,09 auto/ mq SV	0,15 auto/ mq SV

Per la verifica della compatibilità della rete stradale esistente viene considerata la sola giornata di venerdì laddove al traffico normale si somma il traffico indotto dalle MSV .

Il venerdì tale traffico si distribuisce come segue :

- 50 % dalle ore 17 alle ore 19
- 50% durante l' altra parte del giorno

Svolgendo i calcoli si ha :

MSV alimentare in proposta :	mq SV 2.300 x 0,20 =	460 autovetture
MSV non alimentare in proposta :	mq SV 4.200 x 0,09 =	<u>378 autovetture</u>
Totale		838 autovetture

Che nell' ora di punta considerata (17 - 18 del venerdì) divengono circa 139 autovetture
(838 x 0,50 = 419 : 3 = 139 autovetture in entrata nell ' ora di punta – 76 alimentare e
63 non alimentare -)

E – IMPATTO DELL'INTERVENTO SUGLI ELEMENTI NATURALI PRESENTI IN LOCO

- Acqua - L intervento in progetto necessita di un utilizzo molto limitato di acqua potabile essendo la stessa riferita ai soli servizi igienici ed alla rete antincendio.
Lo scarico delle acque nere si riferisce ai soli bagni (circa 20 totali) e verrà condotto alla rete comunale esistente dimensionata per tale carico.
Le acque bianche saranno raccolte e disperse in pozzi perdenti in loco tenendo conto della buona permeabilità del terreno esistente.
- Suolo - Le analisi del suolo esistente, realizzate nei giorni scorsi, hanno verificato l'assenza di qualsivoglia inquinante ed il progetto non prevede alcuna contaminazione relativamente alle lavorazioni previste.
- Sottosuolo - Come detto le acque bianche raccolte in pozzi perdenti secondo i calcoli della "invarianza idraulica" rimpingueranno le falde presenti.
- Aria - Il traffico già esistente ha un grado di inquinamento acustico già rilevato dal PGT.
L intervento incrementerà tale traffico di circa il 12%.
Il traffico esistente ha un grado di inquinamento relativo alle emissioni già monitorato dall' ARPA .
L intervento incrementerà tale traffico di circa il 12%.
- Roggia - Esiste una roggia a confine con il Comune di Cernusco (via Cremona) che l'intervento non modificherà se non per risagomare le sponde abbandonate da anni.

CAPITOLO 3:

VERIFICHE DEGLI IMPATTI DELL'INTERVENTO ED EVENTUALI
PROPOSTE DI MITIGAZIONI

A – VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' TERRITORIALE E DELLA ACCESSIBILITA'

Le planimetrie allegate al Capitolo A mettono in evidenza la correttezza del luogo di intervento rispetto ad una tipologia – la commerciale - per la quale è indispensabile un ottimo grado di accessibilità .

Tale ottima accessibilità (presenza dell'accesso Nuova S.P. 103, presenza di nuova rotatoria che distribuisce il traffico tra via Torino e la Strada Antica per Cassano) si unisce ad una corretta collocazione territoriale ai margini del tessuto produttivo e lungo una arteria storica che evita compromissioni con il traffico dei vicini quartieri di Cernusco S.N.

B – VERIFICA SULLA COMPATIBILITA' URBANISTICA GENERALE

La lettura degli estratti del Piano delle Regole nell' ambito del PGT vigente evidenzia la corretta destinazione urbanistica dell' area secondo tutti i parametri individuati :

- Di azionamento (con corretta definizione degli interventi ammessi);
- Di sensibilità paesaggistica (verificandone il grado di compatibilità);
- Di vincoli storici, paesaggistici ed ambientali (non presenti nell' area);
- Di vincoli amministrativi (non presenti nell' area);

C – VERIFICA DELLA “NON SOVRACCOMUNALITA” DELLE STRUTTURE COMMERCIALI IN PROGETTO

La formula per verificare la eventuale sovracomunalità del nuovo intervento commerciale è la seguente :

$$\text{Indice} = \frac{\text{Abitanti alla data piu recente} + \text{addetti all' oggi delle MSV esistenti}}{\text{Superficie totale MSV (esistenti + quelle del nuovo intervento)}}$$

Ovvero :

$$\text{Indice} = \frac{36.920 + 1.493}{9.401 + 6.500} = 2,41$$

2,41 maggiore di 1,50 , indice al di sotto del quale diviene necessario effettuare preliminarmente al rilascio delle licenze commerciali una conferenza dei servizi con i comuni contermini.

D – VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DEL SISTEMA VIABILISTICO E DEL TRAFFICO

Le analisi in loco effettuate di venerdì 28 settembre 2018 , nell' ora di punta dalle 17 alle 18 al fine di determinare i flussi di traffico nelle due direzioni sulla ex strada per Cassano -con posizione all'incrocio della strada esistente di Piano Attuativo, hanno portato i seguenti risultati :

- Autovetture provenienti dalla SP 103 n° 549 (compresi 6 mezzi pesanti e 6 mezzi pubblici)
- Autovetture provenienti da Melzo n° 546 (compresi 7 mezzi pesanti e 3 mezzi pubblici) .

E pertanto un totale di n° 1.095 vetture sulla tratta considerata.

La velocità delle vetture è stata ipotizzata intorno ai 50 km/ora.

Nessun accumulo di traffico è accaduto sulla rotatoria che immette in via Torino.

Il traffico è stato sempre regolare.

Dalla zona esistente (Roadhouse e Mc Donald) è fuoriuscito un traffico pari a 36 vetture /ora .

Il traffico indotto dal nuovo insediamento commerciale nella stessa ora di punta di Venerdì è stato calcolato in 139 autovetture pari a circa il 12 % del traffico totale .

Si ritiene che tale incremento - come verificato per analogia anche nella VAS effettuata dal Comune di Cernusco nell ambito del PGT vigente – sia da considerarsi ammissibile tenuto conto della dimensione del calibro della Antica Strada per Cassano e tenuto conto della attuale velocità di percorrenza.

E – VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' URBANISTICA ATTUATIVA

La proposta planivolumetrica che caratterizza la variante alla Convenzione propone una organizzazione dello spazio funzionale alle attività commerciali di MSV che si insedieranno.

L' accesso da via per Cassano è regolato da una nuova rotatoria che renderà fluido sia il passaggio dei due flussi attuali che l' ingresso nella nuova zona.

Da via di lottizzazione esistente una strada di penetrazione consentirà di separare le diverse MSV rendendole autonome .

I parcheggi previsti nella variante alla lottizzazione rispettano la totalità dei parametri fissati dal PGT e pertanto garantiscono :

- La sosta dei dipendenti;
- La sosta degli utenti delle attività alimentari;
- La sosta degli utenti della attività non alimentari;

F – VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' TIPOLOGICA

La tipologie degli edifici commerciali in proposta è già stata utilizzata con successo dal soggetto attuatore dell' iniziativa in varie località milanesi (Buccinasco, Rozzano, Cusago) .

L' edificio ha pianta rettangolare e prevede un blocco bagni ed un piccolo magazzino nella parte retrostante.

La porzione verso l affaccio principale è destinata alla attività di vendita.

La struttura è prefabbricata e le vetrine sono in alluminio con vetrate antieffrazione.

Portali identificano gli accessi pedonali.

I punti di carico e scarico sono posti nella parte retrostante .

L' altezza dei pannelli è solitamente intorno ai 7 metri con altezza interna pari a mt 5,00.

La pavimentazione interna è in gres.

(Fotografie allegate che rappresentano interventi analoghi eseguiti da BELL Group)





G – VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO SUGLI ELEMENTI NATURALI PRESENTI

- Acqua - Si è già potuto osservare come il nuovo intervento non abbia impatti significativi sui seguenti aspetti:
- Utilizzo della acqua potabile
 - Scarichi di acque nere
 - Dispersione delle acque bianche
 - Habitat della roggia
- Suolo - Anche per ciò che attiene il suolo , che si è verificato mediante campionature di terreno non avere depositato agenti inquinanti, lo stesso non sarà soggetto ad impatti che ne modifichino la composizione .
- Sottosuolo - L'unica azione prevista, positiva, è il rimpinguamento della falda esistente , mediante i pozzi a perdere che raccolgono le acque bianche . Prima di tale immissione le acque verranno convogliate in un desolatore.
- Aria - Come già evidenziato al Capitolo 2 l'intervento avviene lungo una strada e la Antica Strada per Cassano con un buon livello di traffico che l'intervento incrementa di circa il 12% .
- Le azioni di mitigazione rispetto alla rumorosità ed agli agenti inquinanti gassosi riguardano :
- 1- la messa in loco di vegetazione che attragga le emissioni gassose e contribuisca alla loro riduzione (essenze Viburnum Lantana, Eleagnacee)
 - 2- la protezione passiva degli edifici – a favore delle persone che vi lavorano e vi si recano a fare acquisti – mediante materiali ad alto contenuto di isolamento acustico (contropareti con materassini appositi e parti di vetro con pellicole che ne innalzano il potere di isolamento acustico).

CONCLUSIONI FINALI

Da quanto descritto nei Capitoli 1 e 2 e dalle verifiche d' impatto svolte nel Capitolo 3 , si evidenzia quanto l'intervento in proposta risulti compatibile nella sua generalità per tutti i parametri considerati.

La proposta di cui sopra inoltre copre un ambito territoriale esterno al centro cittadino senza sovrapposizioni con le MSV presenti sul territorio comunale .