



Al Comune di CANEGRATE(MI)
Sportello Unico per l'Edilizia Privata

**Oggetto: proposta di Piano Attuativo – APC 03 – via Damiano Chiesa ang.
Via V. Veneto – Fg. 3 mapp 199**
Proprietà: Sigg. PARINI GABRIELE – FEDERICA DEL PRA

ALLEGATO A – Relazione tecnico - illustrativa



AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC 3

VIA DAMIANO CHIESA ang. VIA VITTORIO VENETO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO

Il Comune di Canegrate è dotato di un Piano di Governo del Territorio vigente dal 27 aprile 2012 e successiva variante parziale al P.G.T. vigente dal 22 maggio 2017.

Il P.G.T. vigente destina il comparto oggetto del presente progetto quale zona APC N. 3 - Ambito di Progettazione Coordinata con obbligo di Piano Attuativo esteso all'intero comparto come perimetrato sulla scheda allegata – Normativa di Piano del Piano delle Regole, con i seguenti indici:

S.L.P. prevista: 600 mq
abitanti teorici insediabili : 18

S.L.P. aggiuntiva: 300 mq
totale abitanti:

Rapporto di copertura: 1 / 3
Altezze: max 12,00 m / min 3,00 m

Destinazioni d'uso non ammissibili: Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della tab. A allegata alle presenti norme)

Requisiti qualitativi degli interventi previsti: Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

Vincoli presenti: - Geologo: fattibilità 2

Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi: Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare

MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria: nessuno

Accordi da convenire tra i contraenti: nessuno

MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: 760,00 mq

MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica

conseguita per effetto della mancata
cessione:

760,00 mq

2. DATI RELATIVI AL COMPARTO

Il comparto perimetrato come APC N. 3 , identificato al Catasto Terreni del Comune di Canegrate al foglio 3, mappale 199 , superficie catastale 3.170,00 mq, di proprietà dei sig. PARINI GABRIELE - c.f. PRN GRL 92A02 E801N, nato a MAGENTA il 02.01.1992 residente a SAN VITTORE OLONA (MI) in via MADRE TERESA DI CALCUTTA n. 18 e sig.ra FEDERICA DEL PRA nata a LEGNANO il 22.10.1991 residente a LEGNANO (Mi) in via PONZELLA n. 61/23, è ubicato in prossimità del cimitero e presenta il fronte principale sulla via Damiano Chiesa da cui è prescritto l'accesso, e il fronte laterale sulla via Vittorio Veneto

La superficie effettiva del terreno è di 3.040,41 mq (Tav. 02):

3. UTILIZZO DELL'AREA

L'utilizzo dell'area è previsto nel pieno rispetto delle norme del P.G.T. e sarà ulteriormente specificato e documentato in fase di progetto edilizio e relative richieste di permesso di costruire.

Il terreno in oggetto è tutto della stessa proprietà proponente il presente P.A. come risulta dall'allegata copia dell'atto di proprietà.

Si prevede, una volta approvato e convenzionato il PDC la costruzione di n. 2 abitazioni monofamiliari/bifamiliari con accessi da Via Damiano Chiesa come da prescrizione del Piano delle regole.

E' prevista la realizzazione di due edifici residenziali mono o bifamiliare di n. 2 piani fuori terra per una superficie lorda abitabile complessiva di mq. 600,00.

Nello specifico ai due edifici in progetto, identificati come LOTTO 1 e LOTTO 2 nella tav. 4 "planimetria con Planivolumetrico" sono attribuiti i seguenti parametri urbanistici:

Lotto 1 : SLP max ammessa : mq. 300,00 RC max ammesso 506,73

Lotto 2 : SLP max ammessa : mq. 300,00 RC max ammesso 506,73

Entrambe gli edifici saranno disimpegnati attraverso accessi privati ubicati su via Damiano Chiesa.

Le unità in progetto non prevedono utilizzo di Gas Metano in quanto verranno dotate di impianto fotovoltaico e solare per impianti di riscaldamento – raffrescamento – pompe di calore e piani cottura ad induzione.

L'assetto della viabilità esterna al terreno non viene sostanzialmente modificata, essendo previste unicamente opere integrative delle urbanizzazioni in via Damiano Chiesa, consistenti principalmente nel rifacimento con allargamento del marciapiede esistente, formazione di cavidotti per

interramento linea elettrica e telefonica completi di camerette, spostamento pali illuminazione pubblica ed eliminazione pali in cemento linea elettrica aerea.

Sulla Via Damiano Chiesa si provvederà all'arretramento del confine di proprietà di cm. 30 per ampliamento del marciapiede esistente, attualmente cm. 120 come da rilievo

Sulla Via Damiano Chiesa, in accordo con ufficio lavori pubblici, si prevede la rimozione di pali in cemento esistenti e interramento linea elettrica con la posa di n. 1 corrugato diam. Cm. 160 – come da indicazione dell'ente preposto.

Si procederà ad eseguire opere di rifacimento completo del marciapiede lungo tutta la via Chiesa, compreso la predisposizione di tubazione per passaggio fibra ottica e n. 3 camerette da 50 x 50 con chiusino in ghisa carrabile.

Le suddette opere saranno convenzionate con l'amministrazione e verranno eseguite a scorporo oneri urbanistici delle future nuove costruzioni.

Saranno possibili modifiche planimetriche nel rispetto del perimetro di massimo ingombro – area di galleggiamento (tav. 3) per quanto riguarda la posizione, forma e dimensione delle abitazioni in progetto nel rispetto del PGT vigente e delle norme tecniche attuative.

Il perimetro di massimo ingombro – area di galleggiamento potrà essere ampliato (come da retinatura su tav. 3) nel rispetto della distanza minima di m 10 tra pareti finestrate.

4. COMPUTI PLANIVOLUMETRICI DEL COMPARTO

DATI CATASTALI

Superficie complessiva della proprietà	mq 3.040,41
di cui:	
mapp 199 (area perimetrata APC. N. 3)	mq 3.040,41

SUPERFICI LOTTO

LOTTO totale	mq. 3.040,41
---------------------	---------------------

SLP PREVISTA

TOTALE SLP	mq. 600,00
-------------------	-------------------

RAPPORTI DI COPERTURA

Rc INTERO lotto ammessa (3.040,41 mq./3)	mq 1.013,47
Rc Lotto 1 (tav. 4)	mq. 506,73
Rc Lotto 2 (tav. 4)	mq. 506,73

AREA DRENANTE

AREA INTERO COMPARTO (vedere tavola allegata):

Triangolo A	mq.	379,70	
Triangolo B	mq.	687,27	
Triangolo C	mq.	1.761,25	
Triangolo D	mq.	<u>212,19</u>	
			mq. 3.040,41

AREA DRENANTE MINIMA OCCORRENTE (art. 3.2.3 R.L.I.)

mq. 3.040,41 x 30 % = **mq. 912,12**

Area drenante in progetto

sull'intero lotto (tav. 4) mq. 1.104,89

TOTALE AREA DRENANTE

IN PROGETTO INTERO COMPARTO mq. 1.104,89 > mq. 912,12

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Vengono cedute gratuitamente al Comune di Canegrate le aree per urbanizzazione primaria (allargamento marciapiede della via Damiano Chiesa), non computate come standard, quantificate in mq. 21.09 (tavola 03).

Sulle aree cedute è prevista allargamento del marciapiede esistente su via Damiano Chiesa, oltre all'integrazione delle reti di urbanizzazione primaria (elettrica e telefonica).

Le opere di urbanizzazione primaria sono riportate nella Tav 03 e dettagliatamente descritte nel Computo Metrico Estimativo (allegato D).

Tali opere prevedono in sintesi la realizzazione di:

- eliminazione n. 2 pali in cemento e interrimento linea elettrica (a cura di E- Distribuzione);
- formazione di cavidotti compreso camerette con relativi chiusini su via Chiesa;
- rifacimento di marciapiede su via DAMIANO CHIESA;

- spostamento di n. 3 pali per illuminazione pubblica (a cura di ATLANTICO SPA)

Sono stati richiesti pareri e preventivi agli enti preposti che hanno confermato la fattibilità e approvato il progetto.

6. SCOMPUTO ONERI URBANISTICI

L'importo delle opere urbanistiche previste dal presente APC, pari a € 29.472,74 come risulta dal computo metrico estimativo (All. D), verranno scomputate dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'intervento sul LOTTO 1 per la somma di € 24.472,74 e sul LOTTO 2 per la somma di € 5.000,00

7. CESSIONE STANDARD

L'area a standard da reperire risulta pari a mq 760,00 come risulta dalla scheda APC 3 allegata alle Norme del Piano delle regole del vigente P.G.T.

Viene prevista, in accordo con ufficio Tecnico Comunale, la monetizzazione integrale in sostituzione della cessione aree previste in ragione di Euro/mq. 62,10 pari a **€ 47.196,00 (quarantasettemilacentonovantasei/00)**.

8. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

8A

Il presente Piano Attuativo APC N. 3 ha per oggetto la progettazione urbanistica di un comparto destinato a residenza mono-bifamiliare, con le seguenti caratteristiche tipologiche:

Abitazioni in classe A, con autorimesse private, senza/con piano interrato. Le ampie metrature garantiranno un elevato comfort abitativo o lavorativo (smart working).

Finiture: tetto a falde in legno a vista; manto di copertura di colore grigio o cotto; lattonerie varie color silver o rame, facciate di colore grigio chiaro o colori nel rispetto del PRG vigente.

Potrà essere prevista in alternativa la copertura con soletta piana o mista – parzialmente in falda e parzialmente piana

Viali esterni con rivestimento in gres ceramico o autobloccanti o pietra.

8B

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

Tavola 1 - estratto mappa –PGT –APC03

Tavola 2 - Planimetria di rilievo

Tavola 3 - planimetria progetto con urbanizzazioni

Tavola 4 - Planimetria con planivolumetrico

Allegato A - relazione tecnica illustrativa

Allegato B - Schema di Convenzione

Allegato C - Documentazione fotografica

Allegato D - Computo metrico estimativo

8C

L'area destinata all'edificazione residenziale comprende l'intero lotto nel rispetto della piattaforma di galleggiamento individuata nella tav. 03 con accesso dalla strada comunale Via Damiano Chiesa..

8D

Saranno consentite modifiche plano-altimetriche agli edifici, con obbligo, in ogni caso, al rispetto delle caratteristiche tipologiche delle costruzioni come indicato al punto 8A

8E

Le recinzioni verso gli spazi pubblici verranno realizzate in elementi metallici (h = m. 1,50) su zoccolatura in cls e copertina (h = m. 0,50), in conformità alle norme di cui al vigente P.G.T.

Le recinzioni interne a divisione dei lotti saranno del tipo simile a quella verso gli spazi pubblici, eventualmente abbinata a siepe sempreverde, o potranno essere costituite da manufatti di tipo aperto o chiuso.

8F

Oltre alle presenti norme valgono e verranno osservate, in quanto compatibili, le norme edilizie, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti nel Comune di Canegrate al momento dell'edificazione.

8G

Per l'edificazione verranno presentate domande di permesso di costruire con le modalità in uso nel Comune, dopo l'approvazione del presente Piano.

L'attuazione del presente Piano è sottoposta alla stipula di apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la Proprietà.