

LA PROPRIETA' _____

IL TECNICO _____

PIANO ATTUATIVO
PER LA REALIZZAZIONE DI APC 04
(AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA 04)
IN CANEGRATE VIA MAGENTA

aggiornamento
Maggio 2023
Dicembre 2023

Preg.me signore
FERRE' ROSALBA
C.F.: FRRRLB45C53B593R
Via Garibaldi, 27
FERRE' GIUSEPPINA
C.F.: FRRGPP52D66E514C
Largo Giovane Italia, 2
Canegrate (MI)

Allegato

A

Febbraio 2023

Relazione tecnico illustrativa

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC 4

VIA MAGENTA

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. 4 - Ambito di Progettazione Coordinata con obbligo di Piano Attuativo esteso all'intero comparto come perimetrato sulla scheda allegata all'elaborato PR1 – Normativa di Piano del Piano delle Regole, con i seguenti indici:

S.L.P. prevista: 640 mq
abitanti teorici insediabili : 13

S.L.P. aggiuntiva: 320 mq
totale abitanti: 19

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

Requisiti qualitativi degli interventi previsti:

Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B

Vincoli presenti:

- Geologo: fattibilità 2 - Rispetto ferroviario fascia A
- Rispetto ferroviario fascia B

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:

Cessione area a sud al servizio delle attività scolastiche. Accessi da via Magenta

MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

1.135,00 mq

MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione:

0,00 mq

2. DATI RELATIVI AL COMPARTO

Il comparto perimetrato come APC N. 04, identificato al Catasto Terreni del Comune di Canegrate al foglio 8, ex mappale 371 ora mappali 602 - 603 - 604 , superficie catastale 2.910 mq, di proprietà delle signore

- FERRE' ROSALBA nata a CANEGRATE il 13/03/1945 - C.F. FRRRLB45C53B593R, residente a Canegrate in via Garibaldi, 27;

- FERRE' GIUSEPPINA nata a LEGNANO il 26/04/1952 - C.F. FRRGPP52D66E514C, residente a Canegrate in Largo Giovane Italia, 2;

l'area presenta come unico fronte da cui è possibile accedere sulla via Magenta; i fronti laterali risultano adiacenti ad aree edificate ricadenti nel TUC, mentre il fronte sud è adiacente alla scuola elementare di via Redipuglia.

La superficie effettiva del comparto è di 2.857,60 mq (Tav. 2 datata ottobre 2022 con agg. Maggio 2023 e Dicembre 2023).

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.

1) E' prevista la realizzazione di palazzina residenziale plurifamiliare con accesso da via Magenta.

2) L'assetto della viabilità esterna al comparto non viene sostanzialmente modificata.

3) Viene solamente previsto la rivisitazione del marciapiede di fronte al futuro ingresso carraio all'area di parcheggio privata pertinenziale alla palazzina; i suddetti costi saranno scomputabili totalmente;

4) L'area che sarà ceduta gratuitamente al Comune identificata al Foglio 8 mappale 604 di mq.1.136,00 sarà delimitata da tratto di recinzione di m. 41,90 costituita da:

- fondazione in calcestruzzo

- muratura faccia a vista con blocchi cavi altezza totale cm. 200 lunghezza m. 41,90 con superiore copertina in cemento prefabbricato; i costi per questa realizzazione saranno scomputati per la quota di ½;

- la recinzione esistente tra l'area in cessione al Comune e l'area già di proprietà comunale sarà oggetto dell'apertura di un passo carraio della larghezza di m. 4,00 circa, posizione da definire con l'U.T. Comunale; i costi per questa realizzazione saranno scomputati per la quota di ½.

Le recinzioni dell'area oggetto di futura edificazione, saranno realizzate con muratura piena in blocchetti di cemento prefabbricato e verso Via Magenta con muretto in CLS e superiore cancellata.

5) E' prevista inoltre la realizzazione di un parcheggio pertinenziale privato dotato di caditoie di raccolta acque meteoriche con accesso da via Magenta, non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione in quanto a servizio del complesso residenziale da edificare.

6) A seguito degli accordi intercorsi con il tecnico ing. Marchetti della CAP HOLDING S.p.a. si è convenuto che trattasi di ALLACCIAMENTO PRIVATO alla fognatura di Via Magenta con partenza dal pozzetto n.348 esistente fino al pozzetto di allacciamento posizionato nella proprietà privata; questa opera sarà realizzata dalle Lottizzanti con tubo in PVC diametro cm. 20 lunghezza prevista m. 6,00 + 13,00 = m. 19,00.

Per quanto riguarda l'allacciamento alla rete idrica, viene previsto l'allacciamento con attraversamento della Via Magenta dalla tubazione esistente all'ingresso della proprietà privata.

7) Il progetto non prevede allacciamento alla rete del GAS METANO.

8) I costi relativi alle opere descritte ai punti:

- 3) rivisitazione tratto di marciapiede di Via Magenta (scomputo totale)

- 4) formazione di recinzione solamente per la porzione riguardante l'area in cessione e formazione di passo carraio nell'esistente recinzione (scomputo al 50%).

Saranno possibili modifiche planimetriche nel rispetto del perimetro di massimo ingombro – area di galleggiamento (Tav. 3) e delle norme della scheda APC 04 per quanto riguarda le altezze massime degli edifici.

4. COMPUTI PLANIVOLUMETRICI DEL COMPARTO

DATI CATASTALI

Superficie catastale della proprietà mq 2.910

di cui:

Foglio 8 mapp 603 (area perimetrata APC. N. 4) mq 1.698

Foglio 8 mapp 602 (marciapiede di via Magenta) mq 76

SUPERFICIE FONDIARIA

Superficie rilevata mq 2.857,60

così computata: (tav. 2)

triangolo 1

m. $\frac{1}{2} \times 109,34 \times 26,28 =$ mq. 1.436,73 +

triangolo 2

m. $\frac{1}{2} \times 109,34 \times 25,99 =$ mq. 1.420,87 +

mq 2.857,60

SUPERFICIE LOTTO EDIFICABILE

mq. 2.857,60 – 1.136,12 =

mq. 1.721,48

DATI RELATIVI MASSIMI AMMESSI DAL P.G.T.

SLP COMPLESSIVA

S.L.P. complessiva	mq	960,00
di cui		
S.L.P. prevista	mq	640
S.L.P. aggiuntiva (da perequazione)	mq	320

RAPPORTO DI COPERTURA

RC max mq. 1.721,48 x 1/3 =	mq.	573,83
-----------------------------	-----	--------

I dati effettivi di progetto, sono riportati sulla tav. 4BIS (SLP mq. 959,39 - Superficie coperta mq. 523)

AREA DRENANTE MINIMA OCCORRENTE

mq. 2.857,60 x 30 % =	mq.	857,28
di cui		
mq. 1.721,48 x 30 % =	mq.	516,44 (per l'area edificabile)
mq. 1.136,12 x 30 % =	mq.	340,84 (per l'area in cessione)

AREA EDIFICABILE

Area drenante in progetto (Tav. 4 calcolata a computer)

Area drenate	=	mq. 268,87 +
Area corsello eseguita con massetti drenanti =		mq. 506,00 +
(vedere scheda tecnica allegata dei masselli)		mq. 774,87 > mq. 516,44

AREA IN CESSIONE

Area drenante in progetto (Tav. 3)

Area TOTALMENTE drenante	mq. 1.136,12 > mq. 340,84
--------------------------	-------------------------------------

TOTALE AREA DRENANTE

mq. 774,87 + 1.136,12 =	mq. 1.910,99 > mq. 857,28
-------------------------	-------------------------------------

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Viene ceduta gratuitamente al Comune di Canegrate l'area per urbanizzazione primaria (marciapiede esistente di via Magenta), non computata come standard, quantificata in mq. 60,17 (Tav. 6) e superficie catastale mq. 76.

Tali opere prevedono in sintesi la realizzazione di:

- rifacimento marciapiede su via Magenta per mq. 12 circa;
- rifacimento pavimentazione su via Magenta in tout venant spessore cm. 10 e manto di usura finale spessore cm. 3; opera in conseguenza alla realizzazione dell'allacciamento privato alla fognatura;

vedere elaborato grafico allegato C computo metrico.

Saranno eseguite inoltre le seguenti opere di urbanizzazione, meglio descritte nella Tav. 4, il cui importo non verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione:

- n. 10 parcheggi privati direttamente accessibili dalla viabilità pubblica nella misura di un posto auto per ogni unità immobiliare (dotazione superiore alla prescrizione di un posto auto per ogni mq. 100 di SLP, a norma dell'art. 17 c. 5 delle Norme di Piano del PGT);
- compreso fognatura privata con collegamento ai pozzi perdenti come da progetto dell'invarianza idraulica che sarà predisposto in sede di richiesta di titolo edilizio per l'edificazione del futuro edificio residenziale.

6. CESSIONE STANDARD E COMPENSAZIONE URBANISTICA

6.1 CESSIONE STANDARD

L'area a standard da reperire risulta pari a mq 1.135 come risulta dalla scheda APC 04 allegata alle Norme del Piano delle Regole del vigente P.G.T.

Viene prevista la cessione di mq **1.136,12** (Tav. n. 3) ora Fg.8 mapp. 604:

triangolo a

$$m. \frac{1}{2} \times 49,71 \times 22,89 = \text{mq. } 568,93 +$$

triangolo b

$$m. \frac{1}{2} \times 49,71 \times 22,82 = \text{mq. } \underline{567,19} +$$

$$\text{mq } \mathbf{1.136,12} > \text{mq. } \mathbf{1.135,00}$$

6.2 COMPENSAZIONE URBANISTICA

La S.L.P. realizzabile assegnata dalla scheda APC 04 al Piano è di mq 640; sensi dell'art. 16 comma 6 e della scheda n. 6 del Piano delle Regole del P.G.T., è possibile realizzare mq 320 di S.L.P. aggiuntiva, per una S.L.P. totale di mq 960, mediante applicazione dell'istituto della compensazione urbanistica (perequazione).

A tal fine è necessario reperire e cedere al Comune di Canegrate aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico per minimo mq. 1.067 determinati applicando l'indice di 0,30 mq/mq alla superficie ceduta (mq 1.067 x 0,30 mq/mq = mq 320 S.L.P. aggiuntiva).

Viene quindi ceduta gratuitamente la piena proprietà dell'area sita in Comune di Canegrate con accesso dalla vicinale Rogora distinta in catasto terreni al foglio 11 mapp. 638 della superficie catastale complessiva di mq. 1.235,00 catastali, maggiore della superficie minima da cedere di mq. 1.067,00

7. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

7A

Il presente Piano Attuativo APC N. 04 ha per oggetto la progettazione urbanistica di un comparto destinato a residenza plurifamiliare, con le seguenti caratteristiche tipologiche:

Abitazioni in classe A, con autorimesse private, a piano seminterrato.

Finiture: tetto con soletta piana, lattronerie varie color grigio antracite.

Viali esterni con masselli autobloccanti drenanti.

Vedere allegato book indicativo di quanto sarà realizzato come proposta architettonica.

7B

Il Piano si compone dei seguenti elaborati:

Tavola 1 - Estratto Mappa Catastale, P.G.T., vista satellitare e sovrapposizione mappa catastale e P.G.T.;

Tavola 2 - Planimetria di rilievo;

Tavola 3 - Planimetria di Progetto e Sezione Tipo indicativa;

Tavola 4 - Urbanizzazioni: Rete Fognaria - Acquedotto - TIM - Enel Distribuzione;

Tavola 4bis - Planimetria con inserimento ipotesi larga massima futura edificazione residenziale;

Tavola 5 - Sovrapposizione P.G.T. - mappa catastale - individuazione area per perequazione con computi

Tavola 6 - Planimetria Cessioni al Comune di Canegrate - estratto mappa perequazione

Tavola 7 - Viste proposta architettonica.

Allegato A - Relazione Tecnico Illustrativa

Allegato B - Schema di Convenzione

Allegato C - Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione ed opere a scomputo oneri

Allegato D - Relazione Geologica, Geotecnica e determinazione della conducibilità idraulica del terreno

Allegato E - Valutazione Vlima Acustico

7C

L'area destinata all'edificazione residenziale è un lotto unico con accesso dal parcheggio privato pertinenziale su via Magenta.

Sarà possibile il frazionamento del lotto con possibilità di trasposizione delle S.L.P., fermo restando il rispetto della S.L.P. massima prevista.

7D

Saranno consentite modifiche plano-altimetriche agli edifici, con obbligo, in ogni caso, al rispetto delle caratteristiche tipologiche delle costruzioni come indicato al punto 7A

7E

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

L'attuale recinzione esistente su Via Magenta, verrà rimossa e verrà lasciato solo un cordolo a delimitazione tra il marciapiede e l'area a parcheggio privato pertinenziale del complesso.

La recinzione verso la scuola elementare di via Redipuglia verrà lasciata in essere ma demolito solamente un tratto di recinzione per m. 4,00 circa come specificato nell'Allegato C - computo metrico estimativo opere di urbanizzazione ed opere a scomputo oneri.

Le eventuali 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.

7F

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.

7G

Per l'edificazione verranno presentate domande di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo 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.

PAVIMENTAZIONI DRENANTI MVB

PAVIMENTAZIONI DRENANTI MVB, PERMEABILITA' TESTATA E CERTIFICATA

MVB BAGATTINI produce da oltre quarant'anni pavimentazioni drenanti per esterni.

I prodotti delle linee Drenanti o Filtranti hanno **capacità permeabile testata e verificata** sulla base di una serie di prove di permeabilità effettuate in laboratorio.

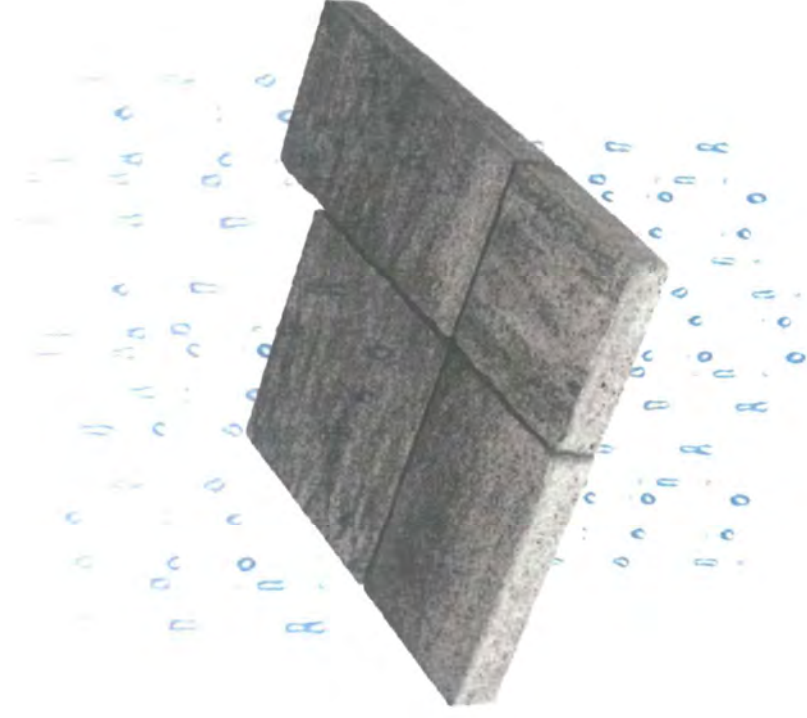
Rispetto ad altre soluzioni drenanti, permettono l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque piovane e il rispetto dei requisiti di permeabilità dei CAM e del principio dell'invarianza idraulica.

Tutte le pavimentazioni drenanti RECORD dispongono del certificato di permeabilità al 100%: le prove condotte in laboratorio dimostrano che le soluzioni proposte da MVB riescono a drenare tutta la pioggia.

I masselli autobloccanti drenanti MVB riescono a soddisfare ogni esigenza, sia in termini di resistenza ai carichi che di percentuale di verde o uniformità superficiale richiesta per le zone pedonali e per le piste ciclabili.

Scegliere un autobloccante drenante MVB per realizzare una pavimentazione esterna equivale a godere di una serie di vantaggi quali:

- Mantenimento della falda acquifera
- Virtuale assenza di pozzanghere
- Benessere ambientale
- Migliore gestione delle acque meteoriche





STABILE E RESISTENTE

I **pavimenti MVB**, sono indeformabili e possono avere anche spessori elevati, consentendo la **carrabilità di mezzi pesanti** e la realizzazione di strade urbane soggette a traffico pesante. Una pavimentazione in masselli può durare **oltre 30 anni**, mentre l'asfalto tende a fessurarsi e a deformarsi nelle stagioni calde. Grazie alle dimensioni costanti e controllate, la **pavimentazione MVB è resistente all'abrasione e indeformabile**; grazie ai distanziali ad incastro e alla posa a secco è autobloccante e **stabile**, mentre le pietre posate a secco tendono a muoversi con facilità e quelle a lastre posate su malta presentano problemi di distacco dovuti alle differenti dilatazioni termiche dei due materiali.

L'asfalto tende a deperire o deformarsi sotto l'azione di carichi, gelo invernale e/o calore estivo.

QUALI SONO LE TIPOLOGIE DI PAVIMENTAZIONI DRENANTI?

PAVIMENTI FILTRANTI

Elementi modulari realizzati con calcestruzzo poroso filtrante. Il calcestruzzo costituente il massello è realizzato con una specifica miscela, che presenta una prefissata porosità. Come conseguenza di tale processo produttivo, l'intera pavimentazione diventa drenante, pur restando completamente autobloccante e, soprattutto, mantenendo una superficie continua.



PAVIMENTI CON DISTANZIALI MAGGIORATI

MVB ha messo a punto specifici masselli con distanziali maggiorati che oltre alla proprietà drenante, conservano anche un'ottima capacità di autobloccanza e di resistenza ai carichi. Questi masselli in calcestruzzo sono realizzati con profili distanziatori maggiorati, in modo da creare, una volta posati, ampi giunti tra di loro in grado di drenare l'acqua piovana.

Ovviamente la capacità drenante aumenta all'aumentare del rapporto tra la superficie dei giunti e la superficie dei masselli.

Con questo tipo di pavimentazioni è buona cosa valutare attentamente la forma dell'elemento da utilizzare, che, se non appositamente studiata, può compromettere la caratteristica di vincolo propria degli autobloccanti.



