

COMUNE DI CANEGRATE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC 2
VIA ESTE-VIA BOLOGNA

MODIFICA AL PLANIVOLUMETRICO DEL PIANO ATTUATIVO APPROVATO
CON DELIBERA N. 8 DEL 19.01.2022 E NOTA INTEGRATIVA N. 63 DEL
30.03.2022

PROGETTISTA:

ARCH. FIORENZA ROSALBA

via como 16 - 20006 pregnana
milanese (mi) - cell. 3475553716
email rosalbafo@libero.it

PROPRIETA':

IMMOBILIARE AMATO S.R.L.

via XX settembre n. 64 - 20014
nerviano (mi) - cell. 3475154027
email
immobiliare@amatocostruzioni.it



IMMOBILIARE AMATO S.R.L.

Via XX Settembre n. 64 - Cell. 347.5154027
20014 Nerviano (MI)
P.IVA e C.F. 13171690962
immobiliare@amatocostruzioni.it

ALLEGATO



RELAZIONE TECNICA

DICEMBRE 2024

RELAZIONE TECNICA

In riferimento alla documentazione presentata inerente "Modifica al planivolumetrico del piano attuativo convenzionato relativo all'ambito di progettazione APC 02 di via Este" depositata in data 10/07/2024 prot. N. 11048, vengono corretti, riorganizzati ed integrati alcuni elaborati, sulla scorta di vostra comunicazione del 21/08/2024, prot. n. 0012862,

Rimangono valide la TAV. PR1 "Planivolumetrico con verifica delle distanze , profili ambientali " e la TAV. PR4 " Dichiarazione di accessibilità ".

Negli elaborati viene data una rappresentazione di massima dei vari blocchi edilizi e degli spazi a verde, i parametri urbanistici ed edilizi vengono espressi come valori massimi e minimi previsti/garantiti.

La verifica del rispetto di questi valori, che sono dei parametri " di riferimento", verrà fatta in sede di progettazione definitiva sia degli organismi edilizi sia degli spazi esterni quali marciapiedi, camminamenti, terrazzi e spazi a verde.

TAV. PR2 " Planivolumetrico con calcolo SF dei singoli lotti, SLP massima prevista e verifica RC"

Si riporta in questo elaborato la tabella di calcolo della SF dei singoli lotti e la superficie massima prevista per l'area rifiuti:

Lotto A	444,08 mq
Lotto B	560,07 mq
Lotto C	367,73 mq
Lotto D	367,20 mq
Lotto E	413,21 mq
Lotto F	414,31 mq
Lotto G	608,97 mq
Area rifiuti	12,50 mq superficie massima prevista

Per ogni blocco residenziale viene indicata la SLP massima prevista :

Bifamiliare A-B SLP massima prevista 252,50 mq

Bifamiliare C-D	SLP massima prevista	242,50 mq
Bifamiliare E-F	SLP massima prevista	249,50 mq
Villetta G	SLP massima prevista	155,00 mq

per un totale complessivo di 899,50 mq, inferiore quindi alla SLP massima previsto in convenzione (900,00 Mq)

Sempre in questo elaborato viene riportata la SC massima prevista e la verifica del rapporto di copertura riferito ai vari lotti.

Così come stabilito dalla scheda APC n. 2 delle Norme tecniche di attuazione il RC deve essere $\leq 1/3$ (0,333):

Lotto A	SC massima prevista	147,50 mq	RC=0,332
Lotto B	SC massima prevista	186,00 mq	RC=0,332
Lotto C	SC massima prevista	121,00 mq	RC=0,329
Lotto D	SC massima prevista	121,00 mq	RC=0,330
Lotto E	SC massima prevista	137,00 mq	RC=0,332
Lotto F	SC massima prevista	137,00 mq	RC=0,331
Lotto G	SC massima prevista	186,00 mq	RC=0,305

Viene fatta , poi, la verifica generale del RC che prende in considerazione l'intera SF di progetto e nella quale viene computata anche la quota parte di superficie coperta prevista per l'area rifiuti:

Totale superficie coperta (lotti e area rifiuti)	1048,00 mq
Superficie fondiaria di progetto (SF non oggetto di opere+SF oggetto di opere)	3990,06 mq
RC complessivo	0,263 < 0,333

TAV. PR3 "Verifica superficie scoperta e drenante"

In questo elaborato viene indicata la superficie scoperta e drenante minima garantita per i singoli lotti di proprietà.

La verifica del rispetto di questo parametro , minimo 30% della SF, viene fatta prendendo in considerazione l'intera SF , così come indicato nel RLI- Manuale tecnico Capitolo 3° :

SF non oggetto di opere S.SCO.DRE. 408,84 mq

SF oggetto di opere:

Lotto A	S.SCO.DRE.minima garantita	140,00 mq
Lotto B	S.SCO.DRE.minima garantita	170,00 mq
Lotto C	S.SCO.DRE.minima garantita	115,00 mq
Lotto D	S.SCO.DRE.minima garantita	115,00 mq
Lotto E	S.SCO.DRE.minima garantita	125,00 mq
Lotto F	S.SCO.DRE.minima garantita	125,00 mq
Lotto G	S.SCO.DRE.minima garantita	185,00 mq

Totale S.SCO.DRE.minima garantita 1383,84 mq

Verifica della superficie scoperta e drenante complessiva:

Superficie fondiaria di progetto

(SF non oggetto di opere+SF oggetto di opere) 3990,06 mq

Superficie scoperta e drenante

minima da garantire 30% SF 1197,02 mq

Superficie scoperta e drenante totale

in progetto 1383,84 mq

$1383,84 \text{ mq} > 1197,02 \text{ mq}$

Si tralascia nel computo l'area AV (vedi tavola) prevista nelle parti comuni.

ALLEGATO B " Rendering e simulazioni di progetto "

Le simulazioni di progetto con viste d'insieme aiutano a capire meglio l'inserimento dell'intervento nel tessuto urbano esistente.

La nuova porzione si trova a cavallo tra la parte edificata e la zona a verde.

Il tessuto puntiforme di basso impatto visivo e bassa densità edificatoria " sgrana gradualmente il tessuto urbano, mettendolo in relazione con la parte totalmente inediticata.

Le simulazioni non vogliono essere una rappresentazione precisa, vincolante e definitiva architettonica , di particolari costruttivi , di materiali e colori , per questo si rimanda alle pratiche edilizie che verranno presentate, ma offrono un'idea di quelle che sarà la cifra stilistica dell'intervento, dell'ingombro e dell'impatto visivo che darà l'insieme.

ATTUAZIONE DEL PROGETTO

In ordine all'attuazione alle previsioni edificatorie, si procederà per fasi.

L'area d'intervento verrà frazionata e verranno presentate in progressione cronologica le pratiche edilizie per la costruzione dei vari blocchi residenziali.

In ogni titolo abilitativi verranno inserite anche disegni e particolari costruttivi delle relative recinzioni .

Contestualmente alla presentazione del primo titolo abilitativo delle residenze, verrà depositato anche pratica dedicata alle parti comuni, quali strada interna e area rifiuti con specificati materiali, dettagli costruttivi, schemi dei sottoservizi etc...

Nerviano, 20/12/2024

La proprietà
(Amato Rocco, amministratore Unico)

IMMOBILIARE AMATO S.R.L.
Via XX Settembre n. 64 - Cell. 347.5154027
20014 Nerviano (MI)
P.IVA e C.F. 13174690962
immobiliare@amatocostruzioni .it

Il Progettista

