arch. berardinelli marco
via enrico toti 12 20015 legnano (mi) t.3288477827pec: berardinelli.14106@oamilano.it email: arch.berardinelli@gmail.com cf BRRMRC76B02E801U

Comune di Canegrate prot. n. 0003186 del 28-02-2025 Cat 6 Cl. 3

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

APC 05 VIA FRATELLI ROSSELLI

(Comune di Canegrate)

Relazione tecnica – Illustrativa - Economica

"ALLEGATO A"

Parabiago, lì 09/10/2024

Richiedente
Ares Immobiliare Costruzioni srl
……...

Il progettista
Arch. Berardinelli Marco

arch. berardinelli marco
via enrico toti 12 20015 legnano (mi) t.3288477827pec: berardinelli.14106@oamilano.it email: arch.berardinelli@gmail.com cf BRRMRC76B02E801U

Il comparto interessato dall'intervento proposto è individuato quale "Ambito di Progettazione Coordinata (APC) individuato con il n. 05" nel vigente P.G.T. del Comune di Canegrate

CONTESTO URBANISTICO

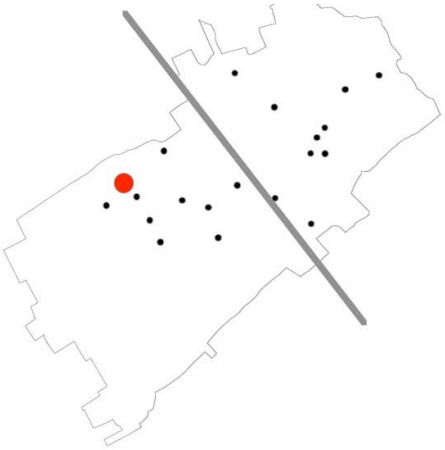
L'area di intervento si trova al'interno del tessuto urbano del Comune di Canegrate a sud del centro storico del comune, in un'area caratterizzata da costruzioni a bassa densità per lo più formata da edifici monofamiliari o complessi residenziali di media/piccola grandezza.

Il lotto fa angolo tra la Via Pisa e Via Fratelli Rosselli, ed e costeggiato lungo il fronte sud est dalla strada vicinale che prolunga la via Pisa, la viabilità al contorno è parzialmente urbanizzata con i servizi di Enel, Gas, Acqua, Fognatura e rete Telecomunicazioni (Vedi Tav 03).

INDIRIZZI PER IL PIANO ATTUATIVO

Il P.G.T. assegna al detto comparto una S.L.P. prevista di mq. 1.133, per n. 24 abitanti teorici insediabili ed una S.L.P. aggiuntiva di mq 529 . Il rapporto di copertura previsto è di mq/mq 1/3 con un'altezza massima di mt 12,00 ed altezza minima di mt 3,00. La scheda d'ambito prevede la cessione di 1.495,00 mq per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, area identificata lungo Via Fratelli Rosselli.

L'edificazione potrà essere attuata previa presentazione di un Piano Attuativo nel rispetto dei limiti sopra indicati.



COMUNE DI CANEGRATE

PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 5

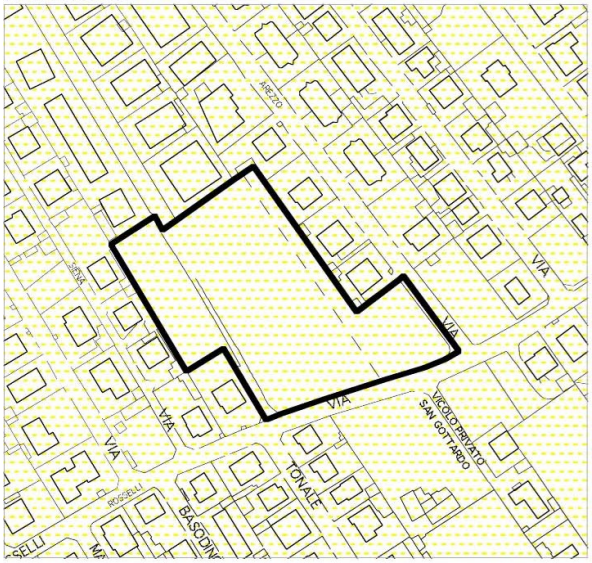
via Rosselli

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.133 mq abitanti 24	Rapporti di copertura	1 / 3
	S.l.p. 232 mq (pdc) abitanti 5 (pdc)	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 529 mq S.l.p. 108 mq (pdc)	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Totale abitanti	33 abitanti 7 abitanti (pdc)	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica B
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2		

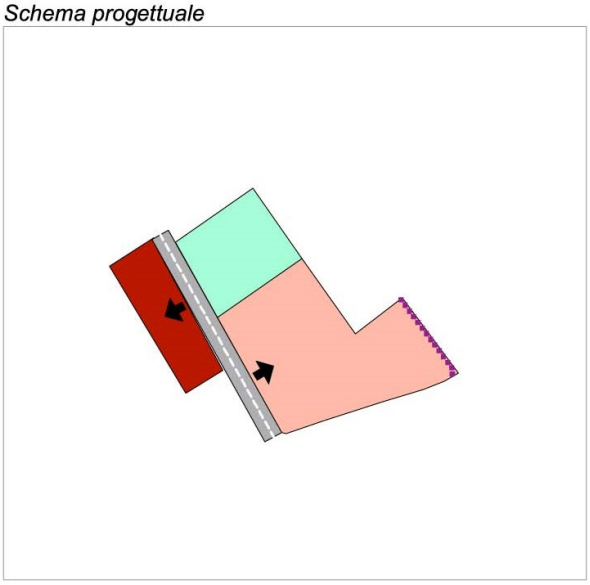
Comune di Canegrate prot. n. 0003186 del 28-02-2025 Cat 6 Cl. 3

arch. berardinelli marco
via enrico toti 12 20015 legnano (mi) t.3288477827pec: berardinelli.14106@oamilano.it email: arch.berardinelli@gmail.com cf BRRMRC76B02E801U

Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.495,00 mq
			305,00 mq (pdc)
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione della viabilità pubblica e della pista ciclopedonale	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq (pa)
Accordi da convenire tra i contraenti	Realizzazione dell'area a verde. Accessi dalla nuova viabilità		305,00 mq (pdc)

Scheda d'ambito

Il proponente intende procedere alla lottizzazione dei mappali di proprietà censiti al catasto al fg 7 part 30/31/123/347.

Le opere di urbanizzazione prevedranno il prolungamento e la realizzazione di parte del sedime stradale della Via Pisa fino alla Via Fratelli Rosselli per un estensione di circa 103 mt e la realizzazione di un marciapiede della larghezza di 1,61 mt lungo tutta l'estensione della'area ceduta per attrezzature pubbliche in estensione e continuità con le urbanizzazioni esistenti su via Pisa.

Strade ed i parcheggi, saranno realizzati con pavimentazione in asfalto (tout-venant e tappeto d'usura), mentre i marciapiedi saranno delimitati da un cordolo in CLS prefabbricato e finiti con asfalto colato. Come da prescrizioni formulate dal comandante della Polizia Locale si prevede la realizzazione di un attraversamento pedonale rialzato in prossimità dell'accesso carraio al lotto di intervento oggetto di nuova edificazione.

Comune di Canegrate prot. n. 0003186 del 28-02-2025 Cat 6 Cl. 3

Per quanto concerne i sottoservizi a contorno dell'area sono già presenti adeguate reti, sia su via Pisa, Via Arezzo e Via Fratelli Rosselli, in grado di assicurare la forniture dei servizi alle future edificazioni.

Nelle aree a verde sarà prevista la sistemazione del suolo e formazione di tappeto erboso mediante semina.

E prevista la sistemazione della Banchina su Via Arezzo mediante stesa di stabilizzato opportunamente battuto,

A seguito di incontri e pareri ricevuti dagli enti preposti si è proceduto a definire i sottoservizi necessari all'ampliamento a servizio della nuova edificazione.

ENEL Distribuzione

A seguito dell'incontri con tecnici Enel si è previsto l'allaccio alla rete esistente in via Fratelli Rosselli mediante l'inserimento di un pozzetto 60x60 e la realizzazione di un cavidotto diam . 125 fino all'area di ingresso al lotto di intervento dove sulle recinzioni verrà predisposto idoneo alloggiamento per i contatori (Vedi Tav 07 e preventivo ENEL distribuzione)

ENEL Illuminazione

Si prevede l'estensione di cavidotti da Via Pisa e la fornitura dei plinti per i pali di illuminazioni, sola predisposizione **(pali e corpi illuminati non che cavi a cura di AtaIntico SPA).**

A seguito della realizzazione del marciapiede lungo la Via Fratelli Rosselli si prevede lo spostamento dei pali esistenti all'interno dell'area verde in modo da non costituire intralcio alla mobilità urbana pedonale

Telecomunicazioni

Come da parere e progetto ricevuto dal Telecom Italia SPA si prevede l'estensione della rete a partire dall'incrocio con la Via fratelli Rosselli mediante l'inserimento di un pozzetto e la realizzazione di un cavidotto diam 125 fino al punto di ingresso al lotto di intervento dove verrà realizzata una nuova colonnina di distribuzione.

Rete Smaltimento acque meteoriche

Si prevede la realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche ricadenti sul sedime di via Pisa oggetto di intervento, mediante la formazione di una condotta principale con

Comune di Canegrate prot. n. 0003186 del 28-02-2025 Cat 6 Cl. 3

una tubazione di idoneo dimensionamento (diam 40) collegata a caditoie stradali poste ai lati della carreggiata e convogliate in pozzi perdenti (n.8), realizzati all'interno dell'area verde in cessione. (Vedi Parere Preventivo CAP Holding)

Rete Acqua Potabile

A seguito verifiche con l'ente gestore CAP Holding si è rilevato che sono presenti lungo tutto il perimetro del lotto idonee reti per la fornitura di acqua potabile:

Via Pisa diam 125 in acciaio

Via Fratelli Rosselli diam 80 in acciaio

Via Arezzo diam 80 in acciaio

(si allega richiesta di preventivo allaccio a CAP Holding)

Rete Fognatura

A seguito verifiche con l'ente gestore CAP Holding si è rilevato che sono lungo il tratto di Via Pisa e fino a Via Fratelli Rosselli un collettore fognario posto ad adeguata profondità realizzato con tubo in CA diam. 40

(si allega richiesta di preventivo allaccio a CAP Holding.)

Rete distribuzione GAS

L'intervento non prevede l'estensione della rete gas in quanto gli intervento di nuova edificazione saranno privi di allaccio GAS (edifici ad alta efficienza con utilizzo di Energia elettrica e fonti rinnovabili)

REALIZZAZIONE DI PARCHEGGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO ART 17 COMMA 5 NTA

Con riferimento all'art 17 comma 5 del PGT vigente l'operatore chiede la possibilità di monetizzare la dotazione aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura di un posto auto per ogni mq. 100 di Slp.

- 1133 mq SLP / 100mq = 11.33 arrotondato 12 posti auto
- Sup. posti auto = 2.5 mt x 5 mt x 12 = 150 mq
- Importo monetizzazione = 150 mq x 301.52 €/mq = 45.228,00€

Comune di Canegrate prot. n. 0003186 del 28-02-2025 Cat 6 Cl. 3

arch. berardinelli marco
via enrico toti 12 20015 legnano (mi) t.3288477827pec: berardinelli.14106@oamilano.it email: arch.berardinelli@gmail.com cf BRRMRC76B02E801U

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Determinazione Oneri di urbanizzazione

volume geometrico = il volume degli edifici residenziali esistenti, delle loro pertinenze e per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, è determinato dalla somma dei prodotti della Superficie di piano (SP) di ogni piano completamente fuori terra per l'altezza geometrica del piano stesso comprensivo dello spessore del solaio sovrastante. Nel caso di solaio inclinato la quota di dell'estradosso è riferita alla media delle altezze

Non essendo possibile determinare una volume geometrico in questa fase progettuale si propone di applicare un incremento del 25% alla SLP e utilizzare un altezza reali di 3,20 mt.
Calcolo Volume Reale: SLP mq 1.133 x 1,25 (coefficiente) X mt 3,20 (altezza)= mc 4.532,00.
Oneri di Urbanizzazione Primaria: mc 4.532.00 X € 10,40/mc = € 47.132,80
Oneri di Urbanizzazione Secondaria: mc 4.532,00 X € 17,30/mc = € 78.403,60
Totale oneri = € 125.536,40

Scomputo oneri di urbanizzazione

Il costo delle opere di urbanizzazione sopra descritte, così come riportate negli elaborati denominati "TAV 06/07/08/09" è di € 153.759,56 che verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'importo di € 153.759,56 oltre a quello dell'IVA e delle spese tecniche, dovrà essere garantito da apposita fideiussione .

L'importo totale degli oneri del presente intervento, come sopra determinato, risulta inferiore rispetto all'importo delle opere di cui si chiede lo scomputo pertanto nulla sarà dovuto in ordine al versamento di detti oneri all'atto del rilascio del/dei titoli edilizi, a condizione che non siano intervenute nel frattempo variazioni alle tariffe relative agli oneri tabellari.

Lo scomputo in oggetto dovrà essere effettuato in relazione alle istanze di permesso di costruire riguardanti i singoli lotti d'intervento, sulla base dell'effettiva volumetria di progetto degli stessi lotti. Per tutte le istanze di PDC successive alla prima, dovrà essere prodotta le verifica del volume reale già realizzato

Comune di Canegrate prot. n. 0003186 del 28-02-2025 Cat 6 Cl. 3

arch. berardinelli marco
via enrico toti 12 20015 legnano (mi) t.3288477827pec: berardinelli.14106@oamilano.it email: arch.berardinelli@gmail.com cf BRRMRC76B02E801U

Elenco degli elaborati grafici e documentali di cui all'art. 5 dello Schema di Convenzione

- Allegato A - Relazione Tecnica -Illustrativa -Economica
- Allegato B - Schema di Convenzione
- Allegato C - Computo Metrico opere di urbanizzazione;
- Allegato D - Relazione Geologica, geotecnica;
- Allegato E - Relazione Invarianza idraulica;
- Allegato F - Relazione Paesaggistica;
- Allegato G- Indagine Ambientale preliminare;
- Tav. n.1 - Estratto Mappa- Estratti P.G.T.- Scheda d'ambito APC 05;
- Tav. n. 2 - Rilievo Fotografico;
- Tav. n. 3 - Rilievo area intervento - Utenze esistenti;
- Tav. n. 4 - Calcolo Superficie territoriale;
- Tav. n. 5 - Calcolo superfici Cessione Standard -Cessione urbanizzazioni-Superficie Fondiaria;
- Tav. n. 6 - Area di galleggiamento- Sezione tipo opere di urbanizzazione;
- Tav. n. 7 - Progetto Reti;
- Tav. n. 8A - Planimetria di progetto e bacini di influenza;
- Tav. n. 8B – Parere Tecnico preventivo CAP - Profilo idraulico;
- Tav. n. 8C – Parere Tecnico preventivo CAP – Dettagli;
- Tav. n. 9 - Segnaletica stradale;
- Tav. n. 10 – Planivolumetrico stato di progetto;
- Tav. n. 11 – Sezioni territoriali - Viste render.

Il PROGETTISTA

Arch. Berardinelli Marco

Comune di Canegrate prot. n. 0003186 del 28-02-2025 Cat 6 Cl. 3