

LA PROPRIETA'

Penelli Walter

IL TECNICO

Montoli



**PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO
PER LA REALIZZAZIONE DI APC 07
(AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA 07)
IN CANEGRATE VIA F.lli BANDIERA - ADDA - TAGLIAMENTO**

aggiornamento
Ottobre 2022
Febbraio 2023
Gennaio 2025
Aprile 2025

Preg.mo signor
CERIANI WALTER

Allegato

A

Giugno 2021

Relazione tecnico-illustrativa

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

APC 7

VIA FRATELLI BANDIERA - ADDA - TAGLIAMENTO

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. 7 - 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: 1.525 mq
abitanti teorici insediabili : 30

S.L.P. aggiuntiva: 765 mq
totale abitanti: 46

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 norme all. PR1)

Requisiti qualitativi degli interventi previsti:

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

Vincoli presenti:

- Geologo: fattibilità 3a - Fascia rispetto elettrodotti
- Fascia rispetto pozzi

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:

realizzazione dell'attrezzatura pubblica (verde e parcheggi). Accesso da via Adda

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

1.910,00 mq

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

160,00 mq



2. DATI RELATIVI AL COMPARTO

Il comparto perimetrato come APC N. 07, identificato al Catasto Terreni del Comune di Canegrate al foglio 9, mappali 402 - 403 - 404 - 405, superficie catastale 7.675 mq., di proprietà del sig. CERIANI WALTER, è ubicato in prossimità della torre piezometrica dell'acquedotto pubblico di via Adda - Tagliamento e presenta il fronte principale nord-ovest sulla via Adda, da cui è prescritto l'accesso, ed i fronti laterali rispettivamente sulla via Fratelli Bandiera e sulla via Tagliamento.

La superficie effettiva del comparto è di 7.675,99 mq. (Tav. 2):

Triangolo 1

$$\text{m. } \frac{1}{2} \times 136,63 \times 66,05 = \text{mq. } 4.512,20 +$$

Triangolo 2

$$\text{m. } \frac{1}{2} \times 136,63 \times 78,22 = \text{mq. } 5.343,60 +$$

$$\text{m. } \frac{1}{2} \times 5,06 \times 4,89 = \text{mq. } 12,37 -$$

$$\text{m. } \frac{1}{2} \times (33,48 + 23,44) \times 5,05 = \text{mq. } 143,72 -$$

Triangolo 3

$$\text{m. } \frac{1}{2} \times 51,52 \times 35,58 = \text{mq. } 916,54 -$$

Triangolo 4

$$\text{m. } \frac{1}{2} \times 62,57 \times 35,39 = \text{mq. } 1.107,18 -$$

$$\text{mq. } \mathbf{7.675,99}$$



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 o altro titolo edilizio abilitativo.

E' prevista la realizzazione di un complesso residenziale, suddiviso in 9 lotti, in cui sarà possibile realizzare costruzioni aventi analoga tipologia residenziale monofamiliare, bifamiliare o plurifamiliare, tutti disimpegnati attraverso l'accesso privato ubicato su via Adda.

L'assetto della viabilità esterna al comparto non viene sostanzialmente modificato, essendo previste unicamente opere integrative delle urbanizzazioni esistenti in via Adda.

Dette opere consisteranno in:

- realizzazione di un tronco di fognatura - acque nere;
- tronco secondario di fognatura - acque meteoriche, relative caditoie, pozzetti vari e scatolare in CLS vasca di accumulo per la raccolta delle acque ricadenti sui parcheggi esterni, zona transito di arrivo al complesso residenziale ed anche quelle ricadenti su via Adda;
- estensione rete acquedotto;
- formazione parziale di marciapiede lungo parte di via Adda;
- formazione parcheggi lungo parte di via Adda;
- rifacimento pavimentazione via Adda;
- cavidotti e pozzetti per estensione rete telefonia, illuminazione pubblica, fibra ottica ed energia elettrica;
- altre opere minori vedasi capitolo 5.

Per l'area già CAP HOLDING SPA ed anche quella a nuova cessione, la recinzione, la banchina ed altro saranno totalmente a carico di CAP HOLDING SPA.

E' prevista inoltre la realizzazione di un corsello privato comune con accesso da via Adda a servizio del complesso residenziale (opera non scomputabile dagli oneri di urbanizzazione).

Saranno possibili modifiche planimetriche nel rispetto del perimetro di massimo ingombro – area di galleggiamento (tav. 3) e delle norme della scheda APC 07 per quanto riguarda le altezze massime degli edifici.

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. 8.544
di cui:	
mappali 402 - 403 - 404 - 405	
(area perimetrata APC. N. 7)	mq. 7.675
mappali 406 - 407	
(sedime e banchina via Adda e via Fratelli Bandiera)	mq. 869

SUPERFICI LOTTI (Tav. 3)

LOTTO 1

$$\begin{aligned} \text{m. } \frac{1}{2} \times (20,82 + 20,48) \times 25,40 &= \text{mq. } 524,51 + \\ \text{m. } \frac{1}{2} \times (4,80 + 3,30) \times 1,50 &= \text{mq. } 6,07 - \quad \text{mq. } \mathbf{518,44} \end{aligned}$$

LOTTO 2

$$\begin{aligned} \text{m. } 25,40 \times 20,00 &= \text{mq. } 508,00 + \\ \text{m. } \frac{1}{2} \times (4,80 + 3,30) \times 1,50 &= \text{mq. } 6,07 - \quad \text{mq. } \mathbf{501,93} \end{aligned}$$

LOTTO 3

$$\begin{aligned} \text{m. } 25,40 \times 20,00 &= \text{mq. } 508,00 + \\ \text{m. } \frac{1}{2} \times (4,80 + 3,30) \times 1,50 &= \text{mq. } 6,07 - \quad \text{mq. } \mathbf{501,93} \end{aligned}$$

LOTTO 4

$$\begin{aligned} \text{m. } \frac{1}{2} \times (28,60 + 29,30) \times 20,60 &= \text{mq. } 596,37 + \\ \text{m. } 5,36 \times 3,30 &= \text{mq. } 17,69 + \quad \text{mq. } \mathbf{614,06} \end{aligned}$$

LOTTO 5

$$\text{m. } \frac{1}{2} \times (23,94 + 24,64) \times 20,60 = \text{mq. } \mathbf{500,37}$$

LOTTO 6

$$\begin{aligned} \text{m. } \frac{1}{2} \times (29,99 + 30,69) \times 20,61 &= \text{mq. } 625,31 + \\ \text{m. } 5,36 \times 3,30 &= \text{mq. } 17,69 + \quad \text{mq. } \mathbf{643,00} \end{aligned}$$

LOTTO 7

$$\begin{aligned} \text{m. } 25,41 \times 20,00 &= \text{mq. } 508,20 + \\ \text{m. } \frac{1}{2} \times (4,80 + 3,30) \times 1,50 &= \text{mq. } 6,07 - \quad \text{mq. } \mathbf{502,13} \end{aligned}$$



LOTTO 8

m. 25,41 x 20,00 = mq. 508,20 +
 m. $\frac{1}{2}$ x (4,80 + 3,30) x 1,50 = mq. 6,07 - **mq. 502,13**

LOTTO 9

m. $\frac{1}{2}$ x (20,34 + 20,00) x 25,41 = mq. 512,52 +
 m. $\frac{1}{2}$ x (4,80 + 3,30) x 1,50 = mq. 6,07 - **mq. 506,45**

TOTALE**mq. 4.790,44****SLP PREVISTA**

S.L.P. lotto 1	mq. 165,00
S.L.P. lotto 2	mq. 165,00
S.L.P. lotto 3	mq. 165,00
S.L.P. lotto 4	mq. 185,00
S.L.P. lotto 5	mq. 165,00
S.L.P. lotto 6	mq. 185,00
S.L.P. lotto 7	mq. 165,00
S.L.P. lotto 8	mq. 165,00
S.L.P. lotto 9	mq. 165,00
TOTALE SLP	mq. 1.525,00

RAPPORTI DI COPERTURA

Rc lotto 1 max (518,44 mq./3)	mq. 172,81
Rc lotto 2 max (501,93 mq./3)	mq. 167,31
Rc lotto 3 max (501,93 mq./3)	mq. 167,31
Rc lotto 4 max (614,06 mq./3)	mq. 204,69
Rc lotto 5 max (500,37 mq./3)	mq. 166,79
Rc lotto 6 max (643,00 mq./3)	mq. 214,33
Rc lotto 7 max (502,13 mq./3)	mq. 167,38
Rc lotto 8 max (502,13 mq./3)	mq. 167,38
Rc lotto 9 max (506,45 mq./3)	mq. 168,82
TOTALE	mq. 1.596,82



AREA DRENANTE

AREA DRENANTE MINIMA OCCORRENTE

mq. $7.675,99 \times 30\% =$

mq. 2.302,80 (intero comparto)

di cui

area edificabile (vedasi Tav. 3a)

Triangolo A-B-C

m. $\frac{1}{2} \times 108,03 \times 51,89 =$ mq. 2.802,84 +

Triangolo A-C-D

m. $\frac{1}{2} \times 108,03 \times 51,16 =$ mq. 2.763,41 +

mq. 5.566,25

porzione di cessione su Via Adda (vedasi Tav. 3a)

mq. $7.675,99$ (Tav.3) – $1.910,11$ (Tav.3) – $5.566,25 =$ mq. 199,63 (*individuata con retino blu Tav. 4*)

TOTALE aree in cessione

mq. $1.910,11 + 199,63 =$ **mq. 2.109,74**

area edificabile con Locale Rifiuti

Trapezio loc. rifiuti

loc. rifiuti m. $\frac{1}{2} \times (7,35 + 2,40) \times 5,00 =$ mq. 24,37 +

area edificabile mq. 5.566,25 +

mq. 5.590,62

AREA DRENANTE MINIMA OCCORRENTE

mq. $5.590,62 \times 30\% =$

mq. 1.677,18 (area edificabile)

AREA DRENANTE MINIMA OCCORRENTE

mq. $2.109,74 \times 30\% =$

mq. 632,92 (aree in cessione)

mq. 2.310,10

AREA EDIFICABILE

Area drenante in progetto (vedasi Tav. 3a)

LOTTO 1

m. $4,80 \times (25,00 + 15,72) =$ mq. 195,46 +

m. $3,80 \times 10,65 =$ mq. 40,47 +

LOTTO 2

m. $4,80 \times 19,80 =$ mq. 95,04 +

m. $3,80 \times 12,00 =$ mq. 45,60 +

m. $5,00 \times 16,40 =$ mq. 82,00 +

LOTTO 3

m. $4,80 \times 19,80 =$ mq. 95,04 +



$$\text{m. } 3,80 \times 12,00 = \text{mq. } 45,60 +$$

$$\text{m. } 4,50 \times 16,40 = \text{mq. } 73,80 +$$

LOTTO 4

$$\text{m. } 4,80 \times (28,30 + 15,50) = \text{mq. } 210,24 +$$

LOTTO 5

$$\text{m. } 4,80 \times 20,40 = \text{mq. } 97,92 +$$

LOTTO 6

$$\text{m. } 4,80 \times (20,31 + 25,59) = \text{mq. } 220,32 +$$

LOTTO 7

$$\text{m. } 4,80 \times 19,80 = \text{mq. } 95,04 +$$

$$\text{m. } 3,80 \times 12,00 = \text{mq. } 45,60 +$$

$$\text{m. } 4,50 \times 16,41 = \text{mq. } 73,84 +$$

LOTTO 8

$$\text{m. } 4,80 \times 19,80 = \text{mq. } 95,04 +$$

$$\text{m. } 3,80 \times 12,00 = \text{mq. } 45,60 +$$

$$\text{m. } 5,00 \times 16,41 = \text{mq. } 82,05 +$$

LOTTO 9

$$\text{m. } 4,80 \times (25,01 + 14,90) = \text{mq. } 191,57 +$$

$$\text{m. } 3,80 \times 10,00 = \text{mq. } \underline{38,00} +$$

mq. 1.868,23

Corsello in autobloccanti drenanti

in progetto (vedere scheda allegata dei masselli)

NON computato ai fini dell'area drenante

TOTALE AREA DRENANTE

mq. 1.868,23 > mq. 1.677,18

PORZIONE AREA IN CESSIONE

Area drenante in progetto (vedasi Tav. 3a)

$$\text{m. } \frac{1}{2} \times (0,42 + 5,49) \times 5,00 = \text{mq. } 14,77 +$$

$$\text{m. } \frac{1}{2} \times (4,14 + 5,49) \times 90,29 = \text{mq. } 434,75 +$$

$$\text{m. } \frac{1}{2} \times 56,92 \times 27,68 = \text{mq. } 787,77 +$$

$$\text{m. } \frac{1}{2} \times 56,92 \times 23,03 = \text{mq. } \underline{655,43} +$$

mq. 1.892,72 > mq. 632,92

TOTALE GENERALE AREA DRENANTE

$$\text{mq. } 1.868,23 + 1.892,72 =$$

mq. 3.760,95 > mq. 2.310,10

 7

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sulle aree cedute è prevista la realizzazione parziale di marciapiedi, di parcheggi su via Adda, oltre all'integrazione e potenziamento delle reti di urbanizzazione primaria (fognatura, acquedotto, telefonia, energia elettrica, fibra ottica ed illuminazione pubblica).

Le opere di urbanizzazione primaria sono riportate nella Tav. 5 - 5BIS - 5TER – All. G (tavole Ing. Beltrame) e dettagliatamente descritte nel computo metrico (All. C).

Tali opere prevedono in sintesi la realizzazione di:

- nuovo tronco di fognatura della via Adda con partenza dal pozzetto n. 1244 presente su via Tagliamento fino ad arrivare all'ingresso carraio del nuovo complesso residenziale in tubazione PeAD diametro cm. 31,5, lunghezza m. 96 circa (vedasi All. G Ing. Beltrame e All. 2 qui di seguito riportato);
- rifacimento pavimentazione via Adda in tout venant spessore cm. 10 e manto d'usura finale spessore cm. 3, per mq. 750 circa;
- formazione di marciapiede su via Adda per mq. 109 circa adiacenti parcheggi ed alla zona transito di arrivo al complesso residenziale di circa mq. 257;
- fornitura e posa di palo per illuminazione pubblica in ampliamento all'illuminazione stradale su via Adda compreso tubazioni e pozzetti per ATLANTICO SPA m. 105,00;
- rimozione di recinzione in paletti di ferro e rete metallica erroneamente posata m. 89,65;
- nuova recinzione in paletti di ferro a delimitazione area CAP HOLDING SPA m. 40,18;
- tronco secondario di fognatura e relative caditoie, pozzetti vari e scatolare in CLS vasca di accumulo per la raccolta delle acque ricadenti sui parcheggi esterni, zona transito di arrivo al complesso residenziale ed anche quelle ricadenti su parte di via Adda;
- formazione di cavidotti compreso camerette con relativi chiusini su via Adda per fibra ottica m.117,00;
- fornitura e posa di cavidotti per ENEL DISTRIBUZIONE compreso pozzetti m. 108,00;
- estensione rete acquedotto per formazione anello da via Tagliamento al collegamento del tronco esistente su via Adda proveniente da via fratelli Bandiera (vedasi planimetria CAP HOLDING SPA All. 1 qui di seguito riportato):
- fornitura e posa di cavidotti e pozzetti per estensione rete TIM telefonia m. 63,00



6.a - CESSIONE STANDARD

L'area a standard da reperire risulta pari a mq 1.910 come risulta dalla scheda APC 7 allegata alle Norme del Piano delle regole del vigente P.G.T.

Viene prevista la cessione di mq **1.910,11** (tav. n. 3 – 5):

Triangolo A

$$m. \frac{1}{2} \times 57,21 \times 23,15 = \text{mq. } 662,20 +$$

Triangolo B

$$m. \frac{1}{2} \times 57,21 \times 27,83 = \text{mq. } \underline{796,08} + \text{mq. } 1.458,28 +$$

Parallelepipedo C

$$m. \frac{(90,69 + 90,77)}{2} \times \frac{(4,14 + 5,49)}{2} = \text{mq. } 436,86 +$$

Trapezio D

$$m. \frac{1}{2} \times (5,49 + 0,50) \times 5,00 = \text{mq. } \underline{14,97} + \text{mq. } \underline{451,83} +$$

mq. 1.910,11

6.b - CESSIONE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Con il presente intervento è prevista, altresì, la cessione di aree per urbanizzazione primaria della superficie complessiva di mq. 1.057,22 (superficie catastale mq. 1.050,00) di cui:

- mq. 857,59 (superficie catastale mq. 848) area di proprietà dell'attuatore esterna al piano, interessata da sedime stradale e banchina di Via Adda e Via F.lli Bandiera, catastalmente identificata al mapp. 406 del fg. 9;

- mq. 199,63 (superficie catastale mq. 202) area ubicata sul fronte di Via Adda, interessata dalla realizzazione di parcheggi pubblici e marciapiedi, catastalmente identificata al mapp. 402 del fg. 9.

Le suddette aree risultano meglio rappresentata nella Tav. 4.

7. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano Attuativo APC N. 07 ha per oggetto la progettazione urbanistica di un comparto destinato a residenza mono-bifamiliare o plurifamiliare, con le seguenti caratteristiche tipologiche: Abitazioni in classe A, con autorimessa privata, senza/con piano interrato. Le ampie metrature garantiranno un elevato confort abitativo o lavorativo (smart working).

Finiture: tetto piano opportunamente coibentato e impermeabilizzato con gronde in aggetto, lattenerie varie color silver o rame, facciate di colore grigio chiaro.

Viali esterni con rivestimento in gres ceramico o autobloccanti.

 9

NOTA: la soluzione architettonica proposta indicativamente nella Tav. 7, e la sezione sempre indicativa riportata nella Tav. 6, potranno essere variate con altra tipologia con copertura tradizionale a falde, da definire durante la progettazione esecutiva.

Si precisa comunque che tutto il complesso residenziale dovrà risultare omogeneo ed avere un'unica connotazione architettonica.

I progetti e le soluzioni definitive saranno valutati in sede di progetto esecutivo allegato alla richiesta Permesso di Costruire o altro titolo edilizio abilitativo.

8. ELENCO ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTALI PIANO ATTUATIVO APC07

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

- Allegato A - Relazione tecnico-illustrativa;
- Allegato B - Schema di convenzione;
- Allegato C - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;
- Allegato D - Relazione geologico – geotecnica;
- Allegato E - Report delle Indagini Ambientali delle Aree in cessione.;
- Allegato F - Studio di Invarianza Idraulica;
- Tav. 1 - Estratto mappa catastale, P.G.T., vista satellitare, sovrapposizione mappa catastale e P.G.T.
- Tav. 2 - Planimetria di rilievo;
- Tav. 3 - Planimetria di progetto;
- Tav. 3a - Planimetria Area drenante;
- Tav. 4 - Planimetria cessioni al Comune di Canegrate;
- Tav. 5 - Urbanizzazioni;
- Tav.5bis - Urbanizzazioni dettaglio reti: fibra ottica, illuminazione pubblica (Atlantico) e Rete Elettrica (E-Distribuzione);
- Tav. 5ter - Urbanizzazioni Rete Telefonia;
- Tav. 6 - Sezioni indicative con calcolo volume teorico e oneri di urbanizzazione;
- Tav. 7 - Viste d'insieme soluzione architettonica indicativa.

8.a

Le aree destinate all'edificazione residenziale sono suddivise in nove lotti con accesso dalla strada privata interna.

Sarà consentito l'accorpamento dei lotti o l'ulteriore frazionamento con possibilità di trasposizione delle S.L.P., fermo restando il rispetto della S.L.P. massima prevista.

Sarà inoltre stabilito che lo scomputo degli oneri di urbanizzazione verrà ripartito sui lotti di terreno in proporzione o come da accordi con il comune sugli interventi che nel tempo si andranno ad eseguire.



8.b

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

8.c

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., ad eccezione del tratto prospiciente la Via F.lli Bandiera in quanto già esistente e realizzata in lastre prefabbricate.

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.

La recinzione verso l'area in cessione al mappale 405, sarà eseguita in muratura piena.

8.d

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.

8.e

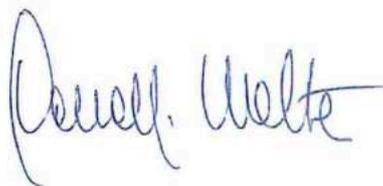
Per l'edificazione verranno presentate domande di Permesso di Costruire o altro titolo edilizio abilitativo con le modalità in uso nel Comune, dopo l'approvazione del presente Piano.

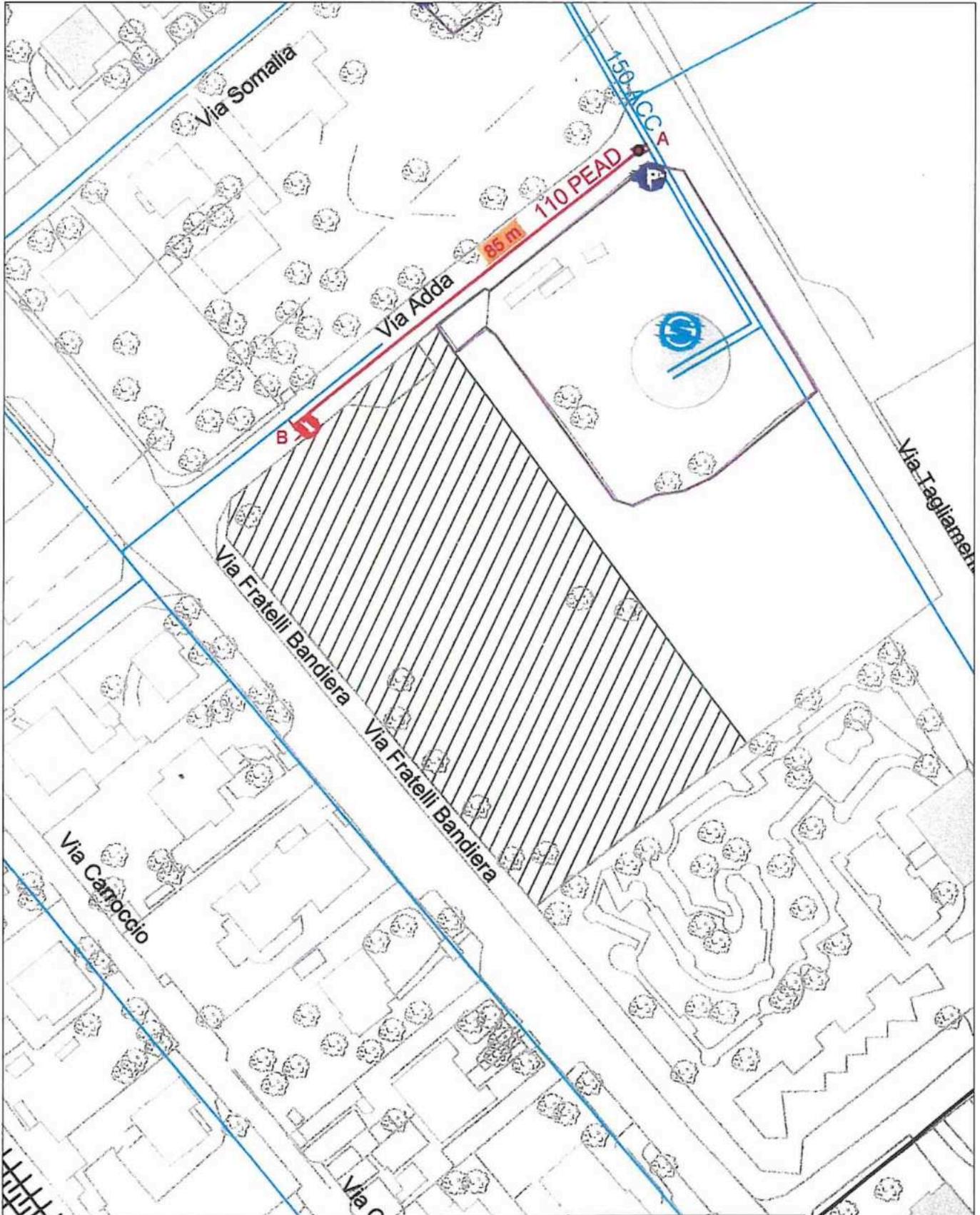
L'attuazione del presente Piano è sottoposta alla stipula di apposita convenzione tra l'Amministrazione Comunale e la Proprietà.

Canegrate,

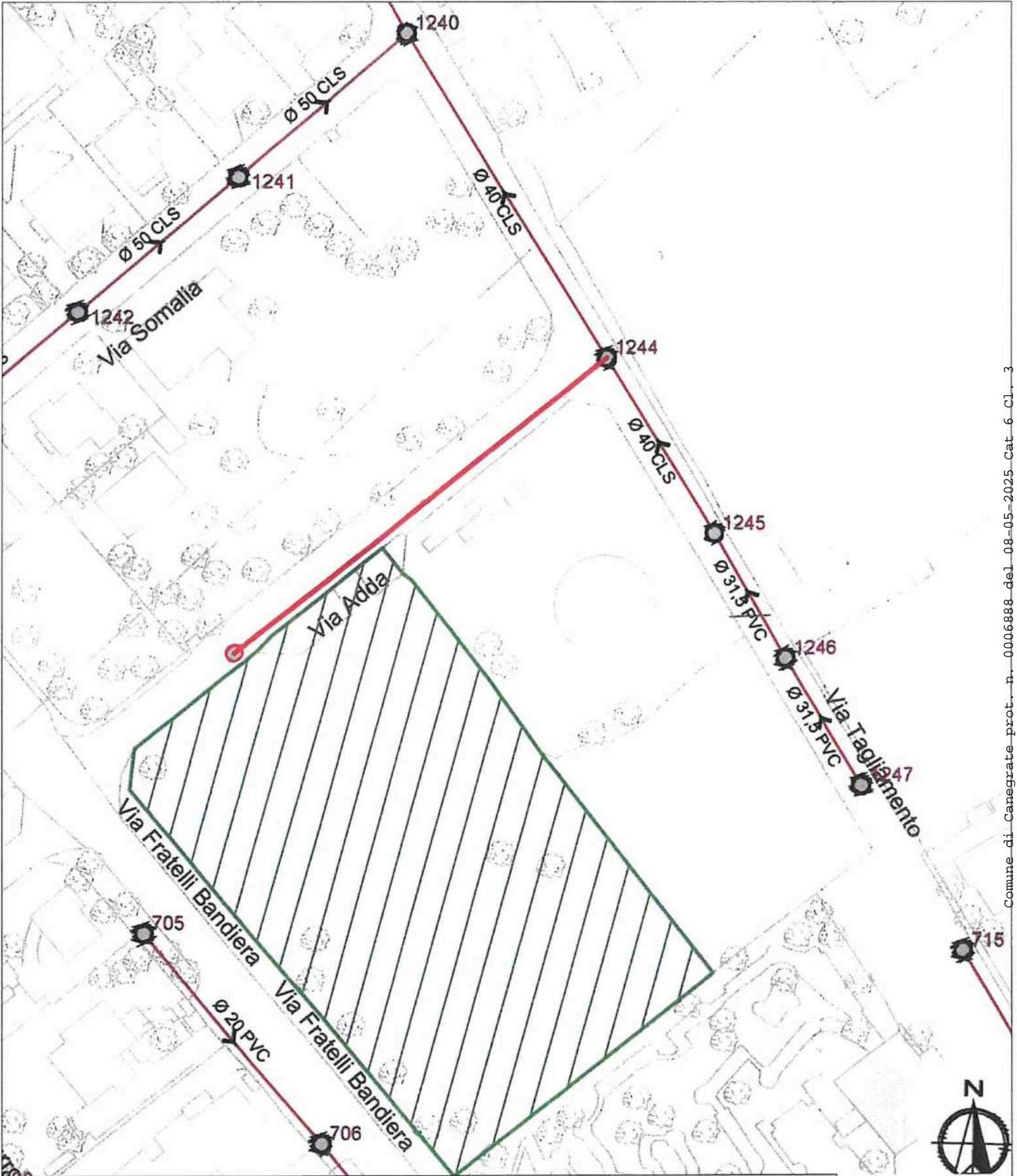
Il Tecnico
Arch. Chiara Montoli
Studio Montoli

La Proprietà
rag. Walter Ceriani





ALLEGATO 1



ALLEGATO 2