

Oggetto: relazione tecnica per la realizzazione di un abitazione monofamiliare ed una piscina ad uso privato di proprietà del sig. De Vito Antonio

Ubicazione: L'immobile oggetto dell'intervento verrà realizzato in Canegrate su di un terreno non edificato catastalmente identificato dal mappale n° 662 - 715 del foglio n 7 per una superficie catastale di mq 995,00.

La proprietà è accessibile mediante ingressi pedonale e carraio entrambe da via Sant'Ambrogio. Si precisa che con atto notarile "n. 41657 serie 1T registrato a Milano il 29/06/2020" l'area in oggetto veniva acquistata, da De Vito Antonio, pertanto a fronte del citato atto il sig. De Vito Antonio ha titolo per richiedere il Permesso di Costruire Convenzionato.

Individuazione urbanistica e parametri urbanistici di zona

L'edificio sarà realizzato su un'area compresa dal Piano del Governo del Territorio (PGT) in Ambito di Progettazione Coordinata (**APC**) n.15 e che la stessa risulta perimetrata come piano attuativo obbligatorio ma comunque con la possibilità di richiedere "Permesso di Costruire Convenzionato".

L'area in oggetto è a destinazione residenziale con un rapporto di copertura pari ad 1/3 ed altezza massima degli edifici di mt. 12.00.

Nello specifico sul terreno viene riconosciuta una capacità edificatoria di mq 210, (di cui 240 lordi), come riportato nell'atto notarile di compravendita che si allega.

Sull'area si prevedono i seguenti parametri edificatori:

- superficie catastale del lotto mq 995.00 (map. 662-715 del foglio n. 7)
- capacità edificatoria mq 210, (di cui 240 lordi)
- altezza massima di zona degli edifici mt.12.00
- rapporto di copertura = 1/3
- rapporto di permeabilità = 20% del lotto
- Dotazione parcheggi pertinenziali = 40% della Sup. Utile

Parametri edilizi ed urbanistici di progetto:

- Superficie Lorda di Pavimento "SLP" mq 236.97 < mq 240 ammissibili
- Superficie Utile "SU" mq 166.63 < mq 210 ammissibili
- Volume di progetto mc 763.51
- Superficie coperta mq 216.70
- Dotazione parcheggi pertinenziali mq 66.75 > 40% della SU mq 66.65 ammissibili
- Realizzazione di una piscina interrata ad uso privato di mt. 5.00x10.00

Nello specifico il progetto prevede: la realizzazione di un edificio monofamiliare ad uso residenziale a due piani fuori terra, ed una piscina ad uso privato di mt. 5.00x10.00.

Attualmente sull'area sono presenti rovi, arbusti e cespugli di modesto pregio cresciuti spontaneamente che verranno rimossi. Sul lotto non sono presenti alberi di pregio per cui valga la pena conservare.

L'edificio in oggetto si sviluppa con due volumi ben definiti quali:

Piano terra sarà di fatto la vera e propria "zona giorno" composta da un portico d'ingresso prospiciente via S'Ambrogio, atrio, un piccolo bagno, un ambiente adibito a studio, soggiorno, locale cucina, lavanderia e una scala per collegare il piano terra con il piano primo. Sempre al piano terra si realizzerà un box auto e zona impianti per una sup. utile di mq 41.08. Questo locale sarà collegato al giardino circostante e alla residenza mediante un accesso che si immetterà nel locale soggiorno tramite disimpegno. Le autovetture potranno accedere al box auto da via S'Ambrogio attraverso un cancello carraio scorrevole che verrà realizzato lungo la recinzione del giardino.

Il secondo livello "zona notte" all'interno si realizzeranno 3 camere da letto, cabina armadi, due bagni ed ampie terrazze che di fatto saranno la copertura del portico posto al piano terra prospiciente la piscina ed il portico e parte del box auto sul fronte di via S'Ambrogio, su entrambe si prevede la realizzazione di parapetti con parti in vetro.

Copertura, la copertura del piano primo sarà a "padiglione" con pendenza 30%, di forma regolare e struttura "tradizionale": solaio in c.l.s. non accessibile dal piano sottostante (sottotetto morto). La gronda sarà intonacata e tinteggiata RAL 9010 i canali ed i pluviali saranno a sezione quadrata in lamiera pre-verniciata colore RAL 7043 (grigio scuro). Sulle falde poste a est e a sud si prevede l'installazione di un impianto fotovoltaico costituito da 15 pannelli posti nel punto più basso della copertura e in aderenza alle falde (pannelli integrati) che saranno di colore nero, per una potenza totale di KW 4/5 circa. Il manto di copertura verrà realizzato con tegole di colore grigio scuro.

La quota d'imposta dell'edificio **sarà m + 0.30**, quindici centimetri sopra il livello del marciapiede che verrà realizzato su via S'Ambrogio (vedi part. Tav. 4) il "punto fisso" **m 0.00** è stato individuato sulla pubblica via in prossimità degli ingressi alla proprietà. Il lotto si presenta sostanzialmente pianeggiante e la scelta di impostare l'edificio a pochi centimetri sopra il marciapiede è dettata dalla necessità di favorire il naturale deflusso dell'acqua piovana sul perimetro della proprietà.

Esternamente l'edificio si presenterà con ampie superfici vetrate, soprattutto nella zona "giorno" prospiciente il portico posto a sud della proprietà.

Dal punto di vista dei materiali da utilizzare si è optato per delle finiture di facciata facenti parte del vissuto residenziale della zona, quale tetti a falde con copertura tipo tegola colore grigio RAL 7043, di uguale colore anche i canali che saranno in lamiera preverniciata a sezione quadrata. All'interno della casa i serramenti saranno in legno mentre all'esterno avranno finitura in alluminio verniciato colore RAL 7043.

Le facciate verranno intonacate e tinteggiate, per collegare ed integrare visivamente il piano terra con il piano primo, quest'ultimo sarà di dimensioni inferiori rispetto al precedente, si prevede la realizzazione di elementi orizzontali (fasce) posti lungo le facciate principali, queste saranno tinteggiate con un colore più chiaro rispetto ai muri perimetrali RAL 9010. Per ricondurre ad un impianto planimetrico regolare, prevalentemente di forma rettangolare, sul lato ovest, prospetto 2, detta "fascia" delimita e raccorda il perimetro della casa con la posa di elementi orizzontali in legno tipo "frangisole". Ulteriori "frangisole", ma con andamento verticale verranno posati in prossimità dei portici rispettivamente all'ingresso pedonale e sul portico prospiciente la piscina. La pavimentazione esterna: marciapiedi, dei portici, "prendisole" piscina al piano terra e delle terrazze al piano primo sarà in gres porcellanato "tipo pietra" di colore grigio chiaro.

I materiali costruttivi che si intende utilizzare sono all'avanguardia e garantiranno la realizzazione di un edificio in classe energetica "A" con tecnologie a risparmio energetico, nello specifico la muratura perimetrale sarà realizzata con sistema "HOTBLOK", elementi di argilla espansa con isolante di neopor (BASF) che garantisce un bassissimo valore di trasmittanza termica $U=0.15W/mqK$ e abbattimento acustico R_w 52 dB. I serramenti, soprattutto per le grandi vetrate, avranno una trasmittanza termica $0,68 w/mqK$.

In conclusione l'edificio proposto avrà volumi ben definiti dalle linee semplici e lineari, ed elementi di finitura che saranno in sintonia con i caratteri identificativi dell'intorno, considerando inoltre che nelle immediate vicinanze sono stati realizzati edifici aventi elementi costruttivi analoghi al progetto proposto.

Rapporti aeroilluminanti: in tutti gli spazi abitativi dell'alloggio i rapporti aero-illuminanti non sono mai inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.

Autorimessa e sicurezza antincendi: la parete divisoria fra l'alloggio e l'autorimessa avrà una trasmittanza REI 60 e la relativa porta di collegamento con il locale disimpegno dell'abitazione sarà metallica, "piena" e con chiusura automatica, come prescritto da DM del 01/02/86". Si precisa che l'intervento in oggetto non è soggetto al parere ed al controllo dei Vigili del Fuoco, in quanto non rientra nell'elenco di cui al

D.M. 16/02/1982 e s.m.i.; in particolare non verranno installati Impianti per la produzione del calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso.

Climatizzazione degli ambienti e produzione energia termica: l'impianto di produzione di energia termica è progettato e sarà realizzato nel rispetto del D.lsg 3 mar. 2011 n°28, in modo da garantire il ricorso ad energia prodotta da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda e del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento, ed il raffrescamento. L'impianto sarà effettuato mediante ventilazione meccanica controllata VMC, come già specificato, tutti gli impianti saranno posizionati nell'apposito ambiente "box auto" da dove partiranno tutte le diramazioni di distribuzione nei vari ambienti della casa. Si prevedono dei controsoffitti che avranno la funzione, appunto, di alloggiare le condutture di tutti gli impianti.

Prevenzione e mitigazione del gas Radon (punto 14.2.1 della "relazione tecnica di Asseverazione Unica R.L.) La normativa di riferimento in regione Lombardia (ex art. 66 sexiesdecies LR 33/09), il livello di riferimento di 300Bq/m³ (Becquerel per metro cubo), per le nuove costruzioni l'obiettivo è mantenersi al di sotto di tale soglia.

Questa normativa introduce importanti novità e rafforza le misure di prevenzione e protezione del Radon per la salubrità degli ambienti abitativi.

Le principali vie di ingresso del Radon negli edifici sono:

fessure e crepe nelle fondazioni e nei pavimenti, giunzioni tra pavimenti e pareti, passaggi di tubazioni e cavi elettrici.

Le tecniche costruttive che adotteremo per la realizzazione dell'edificio atte ad impedire l'ingresso del gas RADON e favorirne la dispersione saranno:

- La posa di barriera Antiradon (Sigillatura); si tratta di teli o membrane (es. polietilene ad alta densità - HDPE) che verranno posizionate sotto la soletta di fondazione, con l'obiettivo di creare una barriera fisica che impedisca al Radon di risalire dal suolo.
- Posa del vespaio aerato, nel nostro caso "igloo", ovvero un'intercapedine ventilata tra il terreno e la soletta di fondazione. La ventilazione avverrà attraverso prese d'aria perimetrali.
- Come già specificato la casa è munita di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) questo è un sistema che garantisce un ricambio d'aria costante e controllato, con recupero di calore. Una buona ventilazione degli ambienti interni contribuisce a diluire un eventuale presenza di Radon negli ambienti.

Eliminazione delle barriere architettoniche: l'unità immobiliare, con riferimento alla normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, è adattabile, in quanto anche con l'esecuzione

differita nel tempo dei lavori, come da progetto allegato, ai sensi dell'art. 10 punto 1 del DM 236/1989, non si modifica né la struttura portante né la rete degli impianti comuni i quali possono essere resi idonei a costi contenuti. Nello specifico il progetto proposto soddisfa anche la visitabilità dei locali principali quali: soggiorno/cucina.

Sistemi anticaduta sulle coperture: in merito alla realizzazione del sistema anticaduta per l'accesso alla copertura si intende procedere nel modo seguente: installazione nella copertura della zona notte di linee vita costituita da pali girevoli ancorati sul colmo, e da un dispositivo di ancoraggio con ganci per il trasferimento dalla scala posta sulla terrazza al piano primo alla linea vita. La citata scaletta non sarà permanente e sarà dotata di ganci ad anello.

Recinzione sulla porzione del giardino prospiciente via S'Ambrogio, si propone una ringhiera in ferro con aste orizzontali a sezione tonda per un'altezza massima di cm 150 posata su un muretto alto cm 50, quest'ultimo sarà intonacato e tinteggiato. Sui restanti tre lati che delimitano il giardino si poserà una ringhiera in ferro a maglie rettangolari sempre posata su di un muretto alto cm 50, per un'altezza complessiva di cm 200 (vedi tav.6).

Piscina: si è optato per una forma rettangolare la vasca misurerà 10,00 mt per 5,00 mt per una superficie di mq 50,00 la profondità della vasca sarà di mt 1,50 tale profondità consente di ottenere un livello dell'acqua di mt 1,40 in quanto il sistema di filtraggio avverrà tramite bocchette Skimmer, che saranno posate a circa 10 cm sotto il bordo della vasca.

La piscina sarà rivestita con telo in P.V.C. di colore sabbia.

Come già espresso per il sistema che garantirà il ricambio periodico dell'acqua è prevista l'installazione di skimmer. Per quanto concerne la depurazione si prevede un impianto che verrà posizionato, nel giardino, in prossimità della piscina, in un vano tecnico interrato al quale si può accedere mediante botola, questo è un elemento prefabbricato in vetroresina, atto appunto ad alloggiare al proprio interno: serbatoi, filtri, motori ecc....

Tale sistema di filtraggio evita di procedere a svuotamenti periodici della piscina.

Per il controllo dei meccanismi che assicurano la disinfezione dell'acqua verrà installata, nell'area tecnica del box auto, una centralina automatica che controllerà il potenziale di ossido-riduzione ed il pH presente in vasca, in modo da assicurare un tenore di cloro libero residuo compreso fra 0,4 e 0,6 mg/l ed, in ogni caso mai superiore ad 1 mg/l.

Tale impianto garantirà almeno tre cicli di filtrazione nelle ventiquattro ore.

L'acqua di approvvigionamento verrà erogata dall'acquedotto del comune di Canegrate.

Le acque di scarico che defluiscono in caso di troppo pieno, e quelle di contro-lavaggio dei filtri si immetteranno direttamente nella rete comunale esistente delle acque nere su via S'Ambrogio, previo l'istallazione a monte di un pozzetto di ispezione con sifone Firenze. in ogni caso è intenzione della committenza mantenere sempre in funzione l'impianto evitando così svuotamenti periodici della piscina.

Per tutto quanto sopraccitato si fa riferimento agli allegati elaborati grafici a firma dei tecnici incaricati: Arch. Laura Martori, con studio in Padenghe sul Garda, Via Taccone 16, Tel 030/9900341 – 338/7578891 e-mail: martori@libero.it

Padenghe 04 giugno 2025

Il tecnico

A circular blue ink stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA' is stamped over a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text 'Dott. Arch. MARTORI LAURA n. 1214'.

allegato "B" al N. 93539 di raccolta



COMUNE DI CANEGRATE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Via Manzoni, 1 - Tel. (0331) 463811 - Cod. fisc. e part. IVA 00835500158

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Sportello Unico Edilizia
Canegrate, 10/03/2020
Prot. n. 4380



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Vista la domanda presentata in data 06/03/2020 prot. 4163 dal sig. Caputo Alessandro;
Visto il P.G.T. vigente dal 22/05/2017 (approvato con Delibera C.C. n. 18 del 27 marzo 2017);
Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;

CERTIFICA

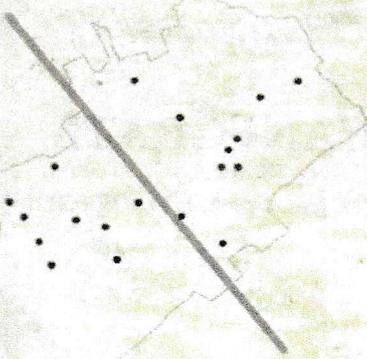
che l'area ubicata in questo Comune in via Sant'Ambrogio distinta in Catasto Urbano al foglio 7 mappale 662 ha destinazione urbanistica:

all'interno dell' **'AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 15**
Aree del TUC soggette a permesso di costruire convenzionato
Vie Rosselli, S. Ambrogio e Garibaldi

Come da scheda allegata

Si rilascia in carta legale.





COMUNE DI CANEGRATE
PIANO DELLE REGOLE



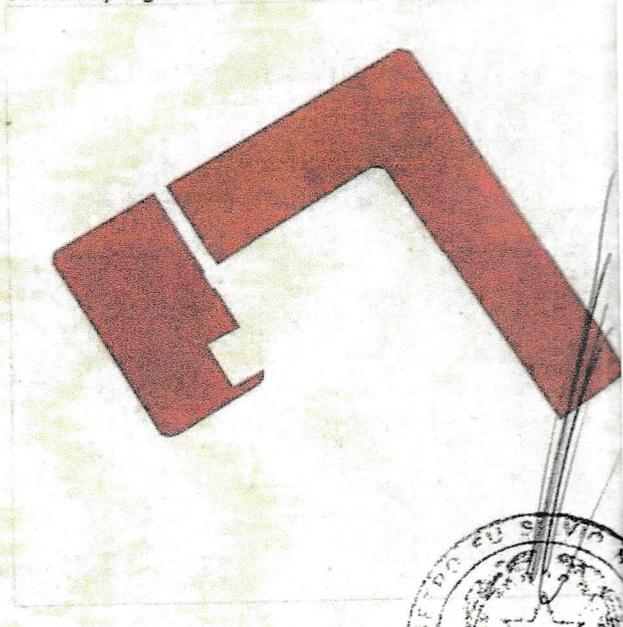
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 15
vie Rosselli, S. Ambrogio e Garibaldi

S.I.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.I.p. 3.117 mq abitanti 62	Rapporti di copertura	1 / 3
S.I.p. aggiuntiva	S.I.p. 1.558 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	93 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio residenza (punto 1 della Tab. A allegata alle presenti norme)
Vincoli presenti	- Geologo: fattibilità 2	Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere classe energetica B

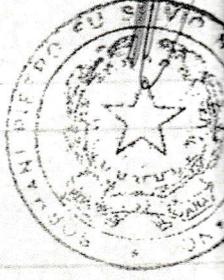
Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche morfologiche, lineamenti, attrezzature 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	4.400,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria		MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	4.400,00 mq
Accordi da convenire tra contraenti			





allegato "C" al N. 93539 di raccolta

COMUNE DI CANEGRATE

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Via Manzoni, 1 - Tel. (0331) 463811 - Cod. fisc. e part. IVA 00835500158

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Sportello Unico Edilizia
Canegrate, 17/06/2020
Prot. n. 9449

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Vista la domanda presentata in data 12/06/2020 prot. 9107 dal sig. Caputo Alessandro;
Visto il P.G.T. vigente dal 22/05/2017 (approvato con Delibera C.C. n. 18 del 27 marzo 2017);
Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;

CERTIFICA

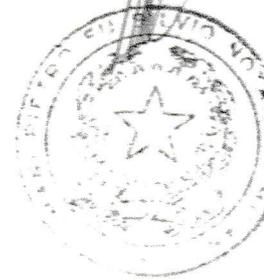
che l'area ubicata in questo Comune in via Sant'Ambrogio distinta in Catasto Urbano al foglio 7
mappale 715 ha destinazione urbanistica:

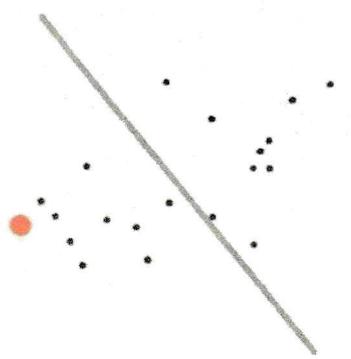
all'interno dell 'AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 15
Aree del TUC soggette a permesso di costruire convenzionato
Vie Rosselli, S. Ambrogio e Garibaldi

Come da scheda allegata

Si rilascia in carta legale.

II RESPONSABILE AREA
GOVERNO DEL TERRITORIO
(art. 146 Andrea Veronese)





COMUNE DI CANEGRATE

PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N 15

vie Rosselli, S. Ambrogio e Garibaldi

S.L.P. prevista, S.I.p. 3.117 mq
 abitanti teorici insediabili abitanti 62

S.I.p. aggiuntiva S.I.p. 1.558 mq

abitanti 93 abitanti
 abitanti presenti - Geologo: fattibilità 2

Rapporti di copertura 1 / 3

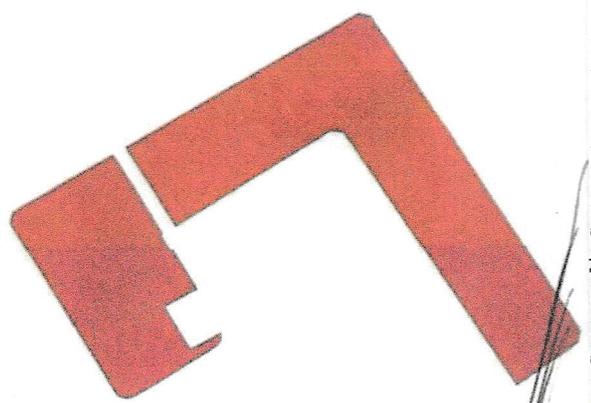
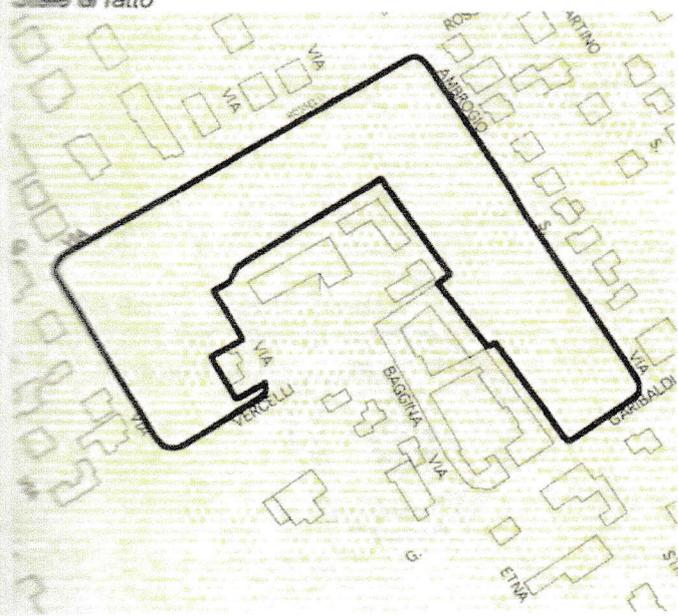
Altezze max 12,00 m / min 3,00 m

Destinazioni d'uso non ammissibili Tutte tranne la residenza e servizio a 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



Schema progettuale



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

Accordi da convenire tra i contraenti

MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale 4.400,00 mq

MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione 4.400,00 mq

