



COMUNE DI CANEGRATE  
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO



VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO - VIA PISA  
AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N° 05

PROGETTISTA:

INGECO S.R.L. UNIPERSONALE

Corso Magnta 144  
Legnano  
Tel: 0331547367  
e-mail: ingeco@inwind.it

COMMITTENTE:

Ares Immobiliare Costruzioni s.r.l.

Piazza Sant'Ambrogio 21C  
Vanzaghello 20020 (MI)

TAVOLA

A

ELABORATO

RELAZIONE CIRCA I CARATTERI E  
L'ENTITA' DELL'INTERVENTO

scala

---

protocollo

3392

revisione

data

MARZO 2026

### **Premessa**

La proposta progettuale interessa un lotto per il quale è già stato approvato il piano attuativo e sottoscritta la convenzione urbanistica in data 10 luglio 2025.

La proprietà intende proseguire con l'attuazione del piano, assegnando al comparto la capacità edificatoria aggiuntiva consentita, dando quindi completa attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, riducendo quindi l'incidenza del consumo di suolo.

Il progetto non prevede alcuna modifica alle opere di urbanizzazione già previste in sede di convenzione già stipulata.

Le soluzioni progettuali vengono meglio illustrate nel progetto allegato.

## **1. RELAZIONE CIRCA I CARATTERI E L'ENTITA' DELL'INTERVENTO**

### **1.1 Inquadramento dell'intervento**

1.1.1 Inquadramento ambientale

1.1.2 Inquadramento urbanistico

1.1.3 Descrizione sommaria dell'intervento

### **1.2 Urbanizzazioni ed attrezzature**

### **1.3 Standards urbanistici**

1.3.1 Aree in cessione

1.3.2 PARCHEGGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO ART 17 COMMA 5 NTA

## **2. QUADRO ECONOMICO**

### **2.1 Calcolo degli Oneri di Urbanizzazione**

### **2.2 Opere di urbanizzazione**

## 1. RELAZIONE CIRCA I CARATTERI E L'ENTITA' DELL'INTERVENTO

### 1.1 Inquadramento dell'intervento

#### 1.1.1 Inquadramento ambientale

L'area oggetto del presente Piano attuativo è situata nel Comune di Canegrate, delimitata dalle vie Pisa, Fratelli Rosselli e Arezzo.

L'area di natura pianeggiante, è priva di costruzioni e non è utilizzata a scopi agricoli.

Il lotto è inserito nel Tessuto urbano consolidato.

Nell'intorno si rileva la presenza di un'edilizia differenziata, alcune villette altre palazzine più recenti.

#### 1.1.2 Inquadramento urbanistico

L'area è già stata oggetto di Piano Attuativo come da convenzione urbanistica stipulata in data 10 luglio 2025.

Il Piano del Governo del Territorio vigente individua infatti il comparto tra le aree soggette a pianificazione attuativa, in particolare nell'ambito denominato AP5.

Il P.G.T. assegna al detto comparto una S.L.P. prevista di mq. 1.133, ed una S.L.P. aggiuntiva di mq 529. Il rapporto di copertura previsto è di 1/3, altezza massima di mt 12,00

La scheda d'ambito prevede la cessione di 1.495,00 mq per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, area già individuata e ceduta con la convenzione sopra citata.

La destinazione prevista è esclusivamente quella residenziale.

#### 1.1.3 Descrizione sommaria dell'intervento

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici residenziali di tre piani, oltre al piano terra destinato in parte a servizi. È inoltre prevista la costruzione di una villetta unifamiliare in fregio a via Arezzo.

La proposta prevede l'utilizzo della volumetria aggiuntiva assegnata dal vigente PGT. Il punto 7 dell'art. 18 della convenzione urbanistica stipulata riporta ..... *La PARTE PRIVATA potrà proporre il futuro utilizzo della volumetria aggiuntiva assegnata dal vigente PGT all'ambito in oggetto (APC5), previa presentazione di istanza di Variante al Piano Attuativo in trattazione, a condizione che lo stesso operatore sia in grado di dimostrare la disponibilità dei necessari diritti edificatori prima della sottoscrizione del presente atto; ...* . La proprietà ha acquisito i diritti edificatori per mq 460.00, cede inoltre al comune il mappale 653 del foglio 11 della superficie catastale di mq. 240. Tale lotto è classificato dal vigente PGT del comune di Canegrate "tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: spazi pubblici e di uso pubblico". In particolare la scheda d'Ambito 6 recita *"In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 mq/mq trasferibili su aree edificabili .....* . La cessione gratuita all'Amministrazione genera quindi diritti edificatori pari a mq 72,00 (settantadue) di slp. (mq. 240 x 0,30 mq/mq).

La capacità edificatoria aggiuntiva complessiva è di mq. 532.00

La proposta intende attuare pienamente le previsioni del PGT, ponendo particolare attenzione alla qualità insediativa. La disposizione degli edifici è studiata per garantire una corretta esposizione degli alloggi, favorendo l'illuminazione e la ventilazione naturali, con evidenti benefici anche in termini di efficienza energetica.

Sono previste inoltre in corpo staccato le autorimesse.

L'area verde, opportunamente piantumata, contribuisce sia a un gradevole inserimento paesaggistico nel contesto urbano, sia a garantire adeguati ombreggiamenti utili per la riduzione dell'irraggiamento solare estivo. Particolare attenzione viene posta nella definizione del verde in corrispondenza delle autorimesse. La soluzione proposta, come evidenziato nei rendering allegati, riduce l'impatto visivo anche delle autorimesse sia da Via Pisa sia dal parco pubblico in fregio alla Via Rosselli.

Tutti gli edifici saranno realizzati in classe energetica A, e dotati di dispositivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici.

## **1.2 Urbanizzazioni ed attrezzature**

La variante proposta non comporta modifiche alle opere di urbanizzazione già concordate e definite con l'Amministrazione comunale.

Le opere previste includono il completamento di via Pisa fino all'intersezione con via Fratelli Rosselli, comprensivo del relativo marciapiede, dei sottoservizi e dell'impianto di illuminazione pubblica. Sono inoltre previsti 14 posti auto e un attraversamento pedonale rialzato, finalizzato a migliorare la sicurezza stradale.

È altresì prevista la sistemazione a verde dell'area prospiciente via Fratelli Rosselli, con la messa a dimora di piante, la formazione del prato serviti da impianto di irrigazione.

Infine, si prevede la sistemazione della banchina su via Arezzo, mediante la stesa di materiale stabilizzato.

L'importo complessivo dei lavori rimane invariato ed è complessivamente di Euro 197.861,12 di cui 44.101,56 per la sistemazione dell'area verde e Euro 153.759,56 per la formazione di via Pisa.

## **1.3 Standards urbanistici**

### **1.3.1 Aree in cessione**

L'operatore ha già assolto, contestualmente la stipula della convenzione del 10 luglio 2025, alla cessione degli standards richiesti previsti dalla Scheda dell'APC n. 05 del vigente P.G.T. nella misura mq 1.495,94, oltre alle superfici già investite nelle sedi stradali.

La variante in progetto prevede inoltre la cessione gratuita al comune del mappale 653 del foglio 11 della superficie catastale di mq. 240. Tale lotto è classificato dal vigente PGT del comune di Canegrate "tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: spazi pubblici e di uso pubblico". In particolare la scheda d'Ambito 6 recita *In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio,*

*l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 mq/mq trasferibili su aree edificabili ..... . La cessione gratuita all'Amministrazione genera quindi diritti edificatori pari a mq 72,00 (settantadue) di slp. (mq. 240 x 0,30 mq/mq).*

### 1.3.2 PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO ART 17 COMMA 5 NTA

Ai sensi comma 5 dell'art 17 del PGT vigente l'operatore monetizza la dotazione aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici nella misura di un posto auto per ogni mq. 100 di Slp.

1662,00 mq SLP / 100mq = 16.62 arrotondato 17 posti auto

Superficie posti auto = 2.5 mt x 5 mt x 17 = 212,50

Importo monetizzazione = 212,50 x 301,52 €/mq = Euro 64.073,00

A dedurre quanto già versato alla stipula della convenzione del 10.07.2025 Euro 45.228,00

Resta da corrispondere a conguaglio Euro 18.845,00

## 2. QUADRO ECONOMICO

### 2.1 Calcolo degli Oneri di Urbanizzazione

Destinazione	Oneri urb. I €/mc	Oneri urb II €/mc	Costo di costruzione
RESIDENZIALE	10,40	17,30	D.M. 10.05.1977

Calcolo Volume teorico: SLP mq 1.662 x 1,25 (coefficiente) x mt 3,20 (altezza)= mc 6.648,00.

Oneri di Urbanizzazione Primaria:

mc 6.648,00 X € 10,40/mc = € 69.139,20

Oneri di Urbanizzazione Secondaria:

mc 6.648,00 X € 17,30/mc = € 115.010,40

Totale oneri = € 184.149,60

Gli importi unitari sopra riportati per metro cubo di volume reale sono stati desunti dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 29.02.2016.

### 2.2 Opere di urbanizzazione

Opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri

Per opere già previste in convenzione	€	153.759,56
Per opere di sistemazione a verde dell'area prospiciente Via Rosselli	€	<u>44.101,56</u>
Totale opere a scomputo	€	197.861,12