

COMUNE DI CANEGRATE (MI)

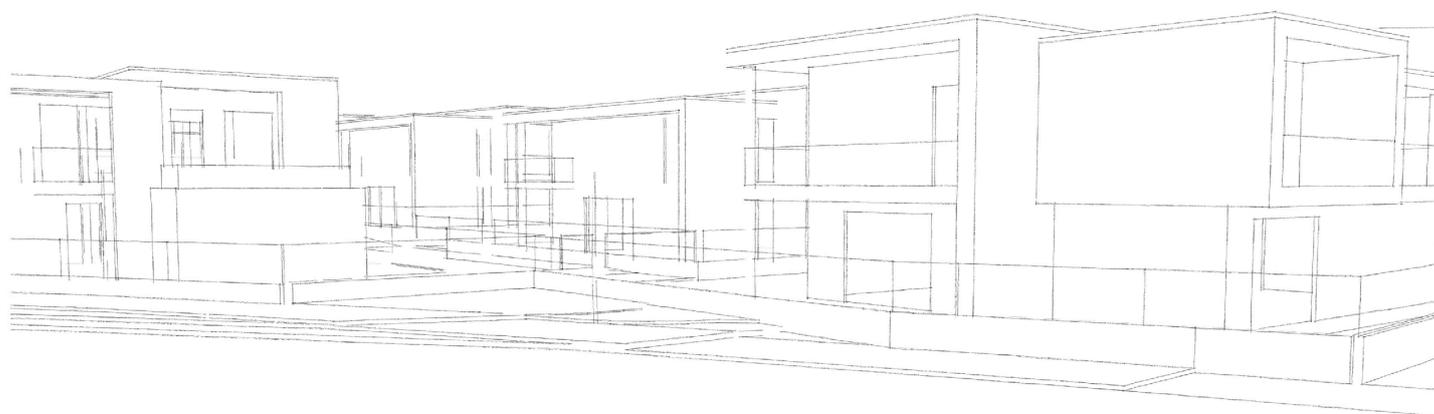
cap. 20010

Via Manzoni n°1

PROPOSTA DI PL

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N°2

VIA ESTE - VIA BOLOGNA



PROPRIETARIO:

STARGATE s.r.l.

Piazza Trento Trieste, 11 Busto Arsizio - VA

firma

PROGETTISTA

ARCH. ALESSIO MANTOVANI

GEOMETRA IRENE PRANDONI

Via Mentana n. 7, Busto Arsizio -Varese-
tel 0331-322581

firma

firma

OGGETTO

PROGETTO

- ESTRATTI MAPPA E PGT
- RELAZIONE TECNICA
- CALCOLI PANIVOLUMETRICI
- CONTEGGIO ONERI DI URBANIZZAZIONE

TAVOLA N.

A

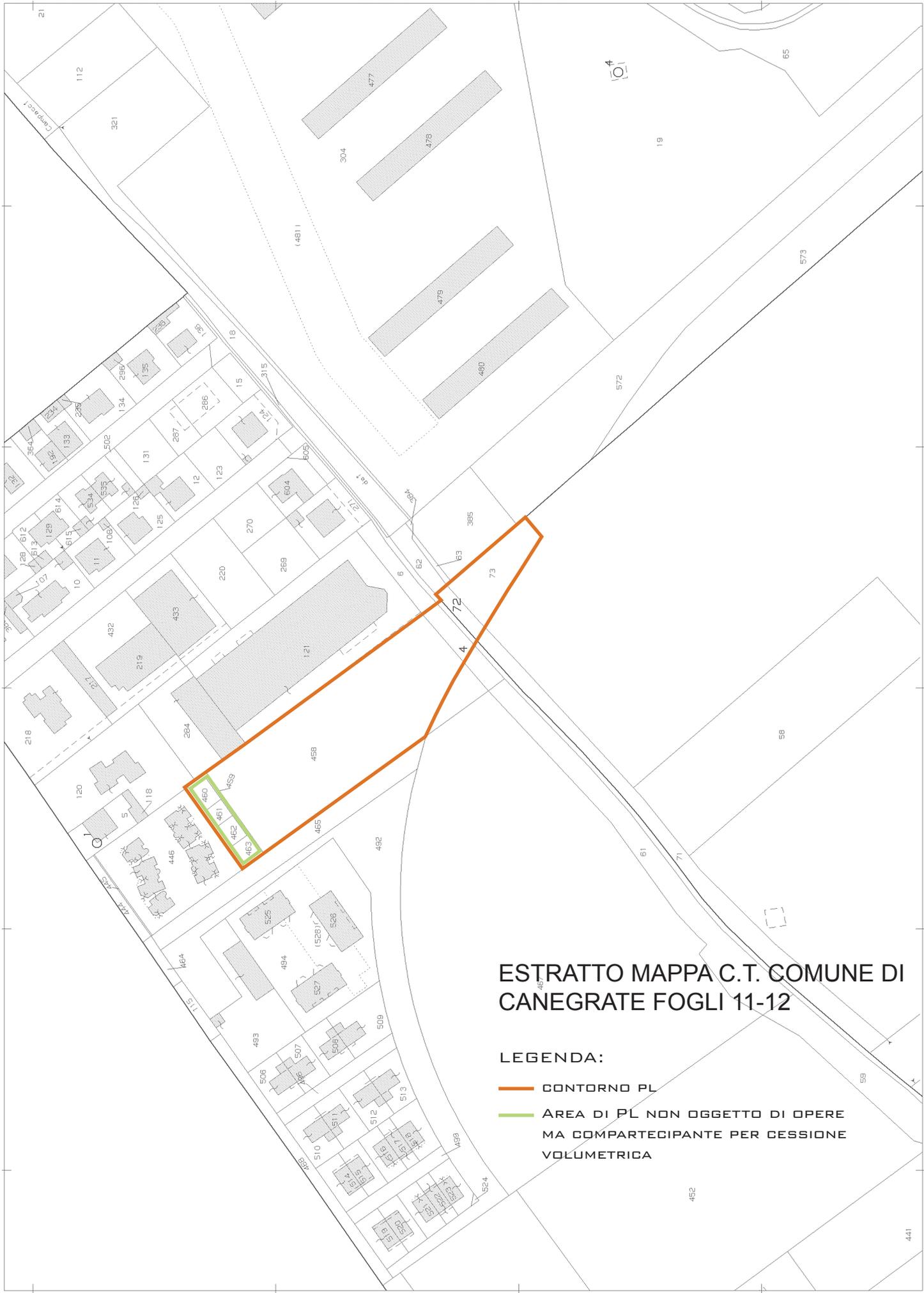
SCALA

DATA

GIUGNO 2020

MODIFICHE

LUGLIO 2021

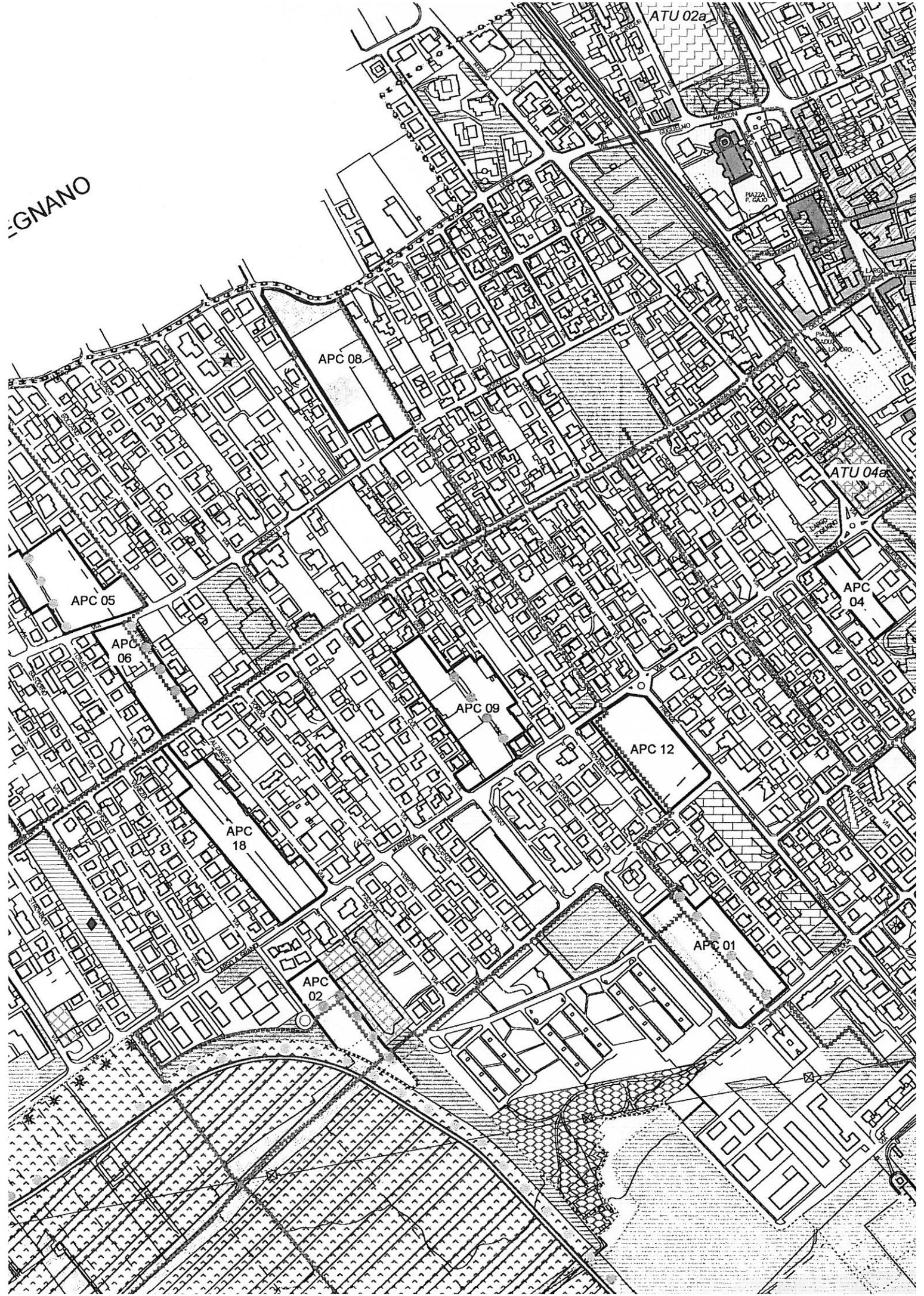


ESTRATTO MAPPA C.T. COMUNE DI CANEGRATE FOGLI 11-12

LEGENDA:

- CONTORNO PL
- AREA DI PL NON OGGETTO DI OPERE MA COMPARTICIPANTE PER CESSIONE VOLUMETRICA

IGNANO



ATU 02a

APC 08

APC 05

APC 06

APC 09

APC 12

APC 04

ATU 04a

APC 18

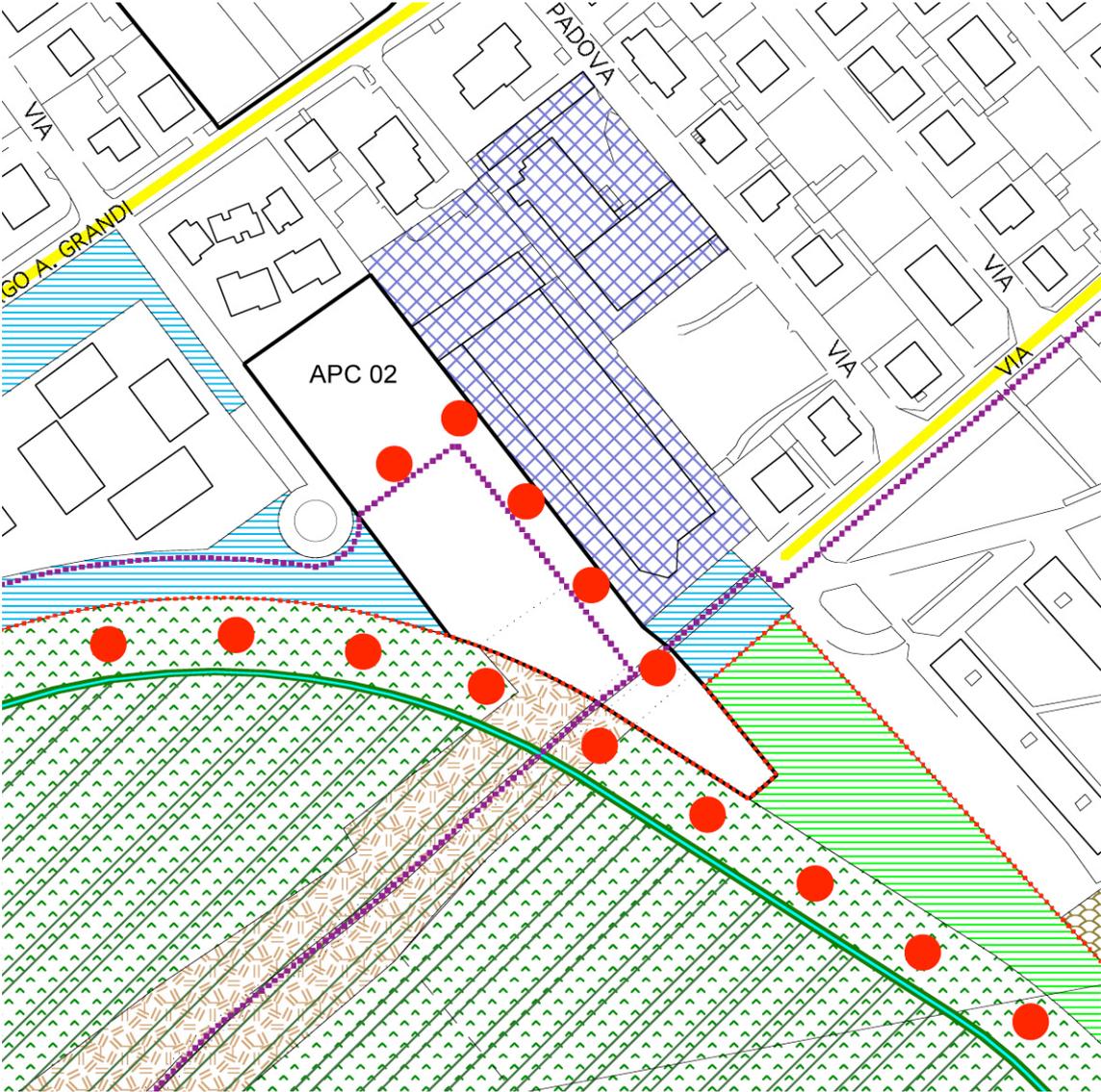
APC 02

APC 01

PIAZZA GADDO

PIAZZA LAURO

ESTRATTO DI PGT_SCALA 1:2000



RELAZIONE TECNICA

▪ INDICAZIONI GENERALI

La proposta d'intervento contenuta nelle tavole allegate, si riferisce all'area ubicata fra via Este e via Bologna identificata nel PGT vigente come "ambito di progettazione coordinata n°2".

Rispetto alla proposta progettuale iniziale, presentata nel giugno 2020, che prevedeva la trasformazione dell'area, attualmente a prato incolto e bosco, in nuova area di espansione edilizia residenziale, con l'insediamento di n. 8 villette unifamiliari con la realizzazione di una pista ciclopedonale ed area a parcheggio privato di uso pubblico nella zona antistante l'ingresso del residence, a seguito di parere contrario emesso dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Milano a gennaio 2021 in merito alla richiesta di trasformazione della parte di area boscata presente parzialmente sull'area di progetto e classificata dal PIF della Città Metropolitana di Milano come "Bosco Trasformabile" –scelta necessaria per rendere attuabile il precedente masterplan - si è dovuto attuare una revisione integrale del precedente planivolumetrico, che ha portato a una riduzione del carico insediativo sull'area precedentemente avanzato.

Il parere negativo di cui sopra, imponendo l'impossibilità di andare ad eseguire qualsiasi opera di alterazione dell'area a bosco inserita all'interno del reticolo del PIF, ha da un lato favorito l'aumento di superficie che verrà ceduta al comune come standard, andando a creare una zona verde continua ben superiore in termini numerici del quantitativo previsto dalla scheda di ambito, ma dall'altro lato ha reso impossibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione precedentemente previste, quali la pista ciclabile, e al tempo stesso, riducendo in modo sensibile la superficie del lotto disponibile per la realizzazione dell'intervento, ha obbligato – per mantenere la sostenibilità finanziaria dell'intervento – a non reperire in loco il parcheggio privato di uso pubblico previsto nella soluzione precedente ma procedendo con la sua integrale monetizzazione.

Come si evince dagli elaborati, la presente proposta d'intervento prevede pertanto la trasformazione dell'area, in nuova area di espansione edilizia residenziale, con l'insediamento di n. 7 villette – di cui due bifamiliari e tre unifamiliari - con accesso da Via Este e strada privata di passaggio ed ingresso ai vari lotti.

Come per la precedente proposta, di cui questa è da considerarsi un aggiornamento, la scelta tipologica dell'impostazione progettuale è stata dettata dalla crescente richiesta del mercato immobiliare di villette unifamiliari indipendenti o bifamiliari, che nel nostro caso specifico ben si armonizzano nel contesto esistente, andando a inserirsi come filtro intermedio tra il tessuto urbano edificato formato da edifici pluripiano (3 – 4 piani fuori terra) e l'area naturale del parco del Roccolo, situata oltre il limite dell'Ambito di progettazione.

La progettazione dei nuovi fabbricati, di n. 2 piani fuori terra, è stata sviluppata ottimizzando il loro orientamento, sia ai fini della distribuzione interna – con zone giorno orientate a sud e ovest, sia ai fini dello sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, previste collocabili sulle coperture.

Come precedentemente già esplicitato, è prevista la cessione di tutta la restante area di proprietà dell'operatore ubicata a sud della zona dedicata alla superficie fondiaria di pertinenza delle ville, creando un ampio filtro verde, nella cui cessione viene inclusa anche la parte di area a forma triangolare originariamente esterna al perimetro di ambito di progettazione coordinata (in cui è prevista da PGT la realizzazione di futura strada veicolare pubblica), che, come in accordo con l'Amministrazione comunale, verrà ceduta gratuitamente come standard.

▪ URBANIZZAZIONI PREVISTE

La revisione planimetrica della presente proposta progettuale ha annullato l'esecuzione in sito di qualsiasi opera di urbanizzazione; pertanto il proponente verserà integralmente il corrispettivo economico di quanto dovuto.

▪ INTERVENTO EDILIZIO

Il progetto prevede la costruzione di n. 7 villette – due bifamigliari e tre unifamiliari - di n. 2 piani fuori terra con adiacenti box a piano terra: le unità abitative sono da ritenersi tutte autonome e disimpegnate da strada interna con accesso da Via Este, dove è prevista la realizzazione di piazzola condominiale per la raccolta differenziata dei rifiuti a lato dell'ingresso comune al residence. Si precisa che il locale immondezzaio comune è stato previsto inglobato nel volume di una delle tre villette unifamiliari, e precisamente quella più prossima al cancello di accesso carraio.

Gli edifici avranno tecnologie costruttive atte al contenimento del fabbisogno energetico, oltre a possedere sistemi di reperimento di fonti energetiche alternative (pannelli solari e pannelli fotovoltaici) ubicati in copertura e ad essi integrati per migliorarne la loro mitigazione in modo tale da non essere percepiti a livello urbano.

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

ST TOTALE CONSIDERATA NELL'APC2

ST lotto considerato nell'ambito di progettazione coordinata n. 2 = mq. 6261,19 (tavola 4)

Di cui:

ST proprietà Stargate compresa nell'APC2 mq. 5431,16 (tavola 4)

ST di proprietà Stargate esterna all'APC2 (ceduta come standard) mq. 429,19 (tavola 4 settori b13-14-15-16)

ST di altri proprietari di cui Stargate ha la disponibilità volumetrica e di quanto necessario per le verifiche urbanistiche mq. 400,84

STANDARD IN CESSIONE

Mq. complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico generale minimi di PGT = mq. 1520,00

Aree complessive in cessione in progetto (tavola 6)

Verde pubblico

= mq. 2271,13

Totale mq.

= mq. 2271,13 > mq. 1520

SF non oggetto di opera:

= mq. 400,84

SF oggetto di opere:

= mq. 3589,23

SF Totale:

= mq. 3990,06

VERIFICA SLP (tavola 8)

SLP massima ammessa da PGT

= mq. 1200

SLP villetta A+B

= mq. 245,16

SLP villetta C+D

= mq. 201,84

SLP villetta E

= mq. 140,78

SLP villetta F

= mq. 144,875

SLP villetta G

= mq. 135,80

Totale SLP di progetto

= mq. 868,455 < mq. 1200

VERIFICA RC (tavola 7)

SF area

= mq. 3990,06

Rc = 1/3 = 3990,06/3

= mq. 1330,02

SC in progetto (tavola 8)

SC villetta A

= mq. 112,267

SC villetta B

= mq. 112,267

SC villetta C

= mq. 100,91

SC villetta D

= mq. 100,91

SC villetta E

= mq. 138,87

SC villetta F

= mq. 153,255

SC villetta G	= mq. 135,29
SC loc. immondezzaio	= mq. 12,415
Totale SC di progetto	= mq. 866,15
SC/SF < 1/3 : 866,15/ 3990,06 = 0,22	verificato

VERIFICA H

Altezza massima mt. 12.00/min. 3.00	
H di progetto villette n. 2 piani x h. 3.00 virtuale	= mt. 6.00 verificato

CALCOLO PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO (vedi tav 6)

SLP di Progetto	= 868,46 mq
SLP "Convenzionata"	= 900,00 mq.
Parcheeggi minimi - 1 P.a./100 mq SLP - = 868,46/100	=9 P.a.
Parcheeggi minimi SLP "convezionata= 1 P.a./100 SLP mq	=9 P.a.
Posti Auto reperiti in loco	=0
Posti Auto da MONETIZZARE	= <u>9 P.a. PARI A 112,5 mq</u>

VERIFICA SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE (vedi tav 9)

N.B. La verifica del calcolo della superficie scoperta e drenante viene effettuato sulla SF intera (SF oggetto di opere + SF non oggetto di opere), interna al perimetro di PL

SUPERFICIE DREN. SU SF NON OGGETTO DI OPERE	= 400,84 mq
SUPERFICIE DREN. SU SF OGGETTO DI OPERE	
SUPERFICIE DREN. SU LOTTO A	= 219,19 mq
SUPERFICIE DREN. SU LOTTO B	= 340,71 mq
SUPERFICIE DREN. SU LOTTO C	= 152,98 mq
SUPERFICIE DREN. SU LOTTO D	= 155,30 mq
SUPERFICIE DREN. SU LOTTO E	= 171,28 mq
SUPERFICIE DREN. SU LOTTO F	= 280,95 mq
SUPERFICIE DREN. SU LOTTO G	= 228,79 mq
SUPERFICIE DREN. SU CORSELLO DI ACCESSO	= 6,77 mq
TOTALE SU SF	=1956,81 mq
<u>SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE</u>	= 3990,06 mq
<u>SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE MINIMA (30%)</u>	= 1197,02 mq
<u>SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE DI PROGETTO</u>	= 1956,81 mq > 1197,02
verificato.	

- **TOTALE VOLUME "RAGGUAGLIATO" CONVENZIONATO= 1938,83+1811,90= mc. 3750,73**

Oneri di urbanizzazione per residenza APC-ATU I° e II° deliberazione C.C. n. 5 del 29/02/2016 €/mc. 27,70

TOTALE ONERI €/mc. 27,70 x 3750,73 mc. = € 103.895,22