

Comune di CANEGRATE
Città Metropolitana di Milano

Ambito Progettazione Coordinata

A.P.C. 12

**RELAZIONE TECNICA, RILIEVO
FOTOGRAFICO.**

Data Maggio 2024

Allegato C

LA PROPRIETA'

IL TECNICO

Progettista: Geom. Paganini Gilberto - Via Torino n.1 20036 Dairago (MI)
Albo Collegio Geometri Milano n.9717 Tel.329.8376545

Progettista: Dott. Ing. Paganini Pierangelo - Via Antonio Vivaldi n.16 20036 Dairago (MI)
Ordine Ingegneri Milano n.21163 Tel.392.6556174

RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Il lotto oggetto del presente Ambito di Pianificazione Coordinata è ubicato tra le Vie Magenta, Via Firenze e Via Bologna e si trova nella parte centrale del comune di Canegrate, ed è identificato nel vigente PGT come “ambito di progettazione coordinata APC 12.

L'area oggetto di intervento è costituita dai mappali individuati con i numeri 496, 497, 498, 499, 500 e 501 del Foglio 8, parte interne alla perimetrazione dell'APC 12 e parte (già adibita a sede stradale) esterna alla perimetrazione dell'ambito, anche queste ultime aree vengono cedute gratuitamente al comune di Canegrate ed eventualmente urbanizzate; i calcoli delle superfici interne all'APC 12 ed esterne allo stesso sono riportate sulle tavole n.2 e 3.

Il vigente P.G.T. inserisce i terreni di cui sopra nel Tessuto Urbano consolidato ove per la futura edificazione occorre preventiva Pianificazione Attuativa – APC12.

Vincoli presenti:

- Geologico fattibilità 2
- Area a rischio archeologico

2 L'INTERVENTO

Il progetto di Pianificazione Coordinata prevede la formazione di n°2 lotti adibiti a residenza e compatibili con la stessa (tabella A punto 1 della Normativa di Piano – Piano delle Regole), ai quali si accede dalla Via Bologna.

All'interno di ciascun lotto è prevista la costruzione di un edificio plurifamiliare che potrà avere anche destinazioni compatibili con la residenza.

Nella tavola 4 – Planivolumetrico viene indicata la linea di galleggiamento dei fabbricati fuori terra e dei fabbricati completamente interrati, viene anche riportata la sezione tipo dei fabbricati in progetto.

L'edificazione all'interno dei lotti, previa richiesta di Permesso di Costruire, avverrà all'interno del perimetro di massima edificabilità come indicato negli elaborati grafici. Il numero e le dimensioni dei lotti, le sagome ed il numero degli edifici con le relative sezioni, sono da ritenersi puramente indicativi, saranno possibili modifiche planivolumetriche nel rispetto di quanto previsto dalla Normativa di Piano del Piano delle Regole e dalle norme di P.A.

Vengo previste in cessione le aree evidenziate nella tavola n.3:

mq.1433,32 quali aree per urbanizzazione primaria, parte all'interno e parte all'esterno della perimetrazione dell'APC 12;

mq.2388,98 quali aree a standard all'interno della perimetrazione dell'APC 12.

3 OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Via Magenta, la Via Firenze e la Via Bologna sono già completamente urbanizzate e le reti tecnologiche presenti soddisfano sia i fabbricati già edificati sia i fabbricati previsti in costruzione nell'APC 12, ad eccezione dell'energia elettrica, viene infatti prevista cabina di trasformazione in Via Bologna.

Le opere di urbanizzazione previste in progetto sono:

Via Magenta

- ridimensionamento dell'esistente rotatoria all'incrocio con Via Firenze con conseguente modifica del marciapiede esistente;
- asportazione alberi e sistemazione marciapiede fino all'incrocio con Via Rovereto;
- realizzazione pista ciclopedonale con attraversamento rialzato;
- formazione di nuovo parcheggio pubblico;
- messa a dimora di alberi nell'area in cessione a verde;
- adeguamento/ampliamento dell'impianto di illuminazione pubblica;
- rete elettrica, telecom;
- rete raccolta a smaltimento acque meteoriche;
- idonea segnaletica orizzontale e verticale;
- segnaletica orizzontale in Via Pasubio fino alla Via Garibaldi;

Via Firenze

- ridimensionamento dell'esistente rotatoria all'incrocio con Via Magenta con conseguente modifica del marciapiede esistente;
- realizzazione pista ciclopedonale con attraversamento protetto;
- messa a dimora di alberi nell'area in cessione a verde;
- adeguamento/ampliamento dell'impianto di illuminazione pubblica;
- rete elettrica, telecom;
- rete raccolta a smaltimento acque meteoriche;
- idonea segnaletica orizzontale e verticale;

Via Bologna

- realizzazione pista ciclopedonale con attraversamento;
- adeguamento/ampliamento dell'impianto di illuminazione pubblica;
- rete elettrica, telecom;
- rete raccolta a smaltimento acque meteoriche;
- idonea segnaletica orizzontale e verticale;
- posa di cabina prefabbricata di trasformazione elettrica.

Le opere di urbanizzazione sono meglio dettagliate nelle tavole n.5, 6, 7, 8 e 9 e nel computo metrico estimativo, saranno comunque oggetto di successivo idoneo permesso di costruire.

4 QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO

SLP massima edificabile = mq. 1.685,00

Volumetria reale edificabile:

mq. 1.685,00 x 1,20 x h. mt. 3,20 = mc. 6.470,40

Importo tabellare oneri di urbanizzazione primaria = € 10,40

Importo tabellare oneri di urbanizzazione secondaria = € 17,30

Contributo tabellare per oneri di urbanizzazione
primaria e secondaria da versare al Comune:

mc. 6.470,40 x (10,40 + 17,30) €/mc = € 179.230,08

Importo opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese
del lottizzante, come da allegato computo metrico estimativo

= € 333.769,49

In luogo del versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune di Canegrate, il lottizzante realizzerà opere a scomputo come meglio descritte al punto 3 della presente e meglio specificate nell'allegato C – computo metrico estimativo.

VERIFICA INDICI URBANISTICI

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (APC 12)

Parametri edificatori

S.l.p. = mq. 1.685,00

Abitanti insediabili = 50

Rapporto di copertura = 1/3

H. max = 12,00mt.

Area da cedere minima = mq. 2.355,00

Classe Energetica minima B

Calcoli Planivolumetrici

Superficie territoriale rilevata dell'area di proprietà	9211,65 mq.
S.l.p. max edificabile	1685,00 mq.
Abitanti insediabili	50 ab.
Aree a standard da cedere prevista dal PGT	2355,00 mq.
Aree a standard prevista in cessione	2388,98 mq.
Aree da cedere per urbanizzazione primaria	1433,32 mq.
Superficie drenante minima calcolata sulla ST del comparto APC 12-Tav.2 (8367,37 x 30%)	2510,21 mq.
Superficie drenante in cessione	1915,00 mq.
Superficie drenante minima da reperire sul lotto Che rimane in proprietà dell'attuatore (5389,35 x 30%)	1616,81 mq.
Verifica art.17 comma 5 NTA del PGT Posti auto privati accessibili dalla viabilità pubblica 1 posto auto ogni 100 mq di SLP mq.1685,00 / 100 = 17 posti auto	Sono previsti 22 posti auto

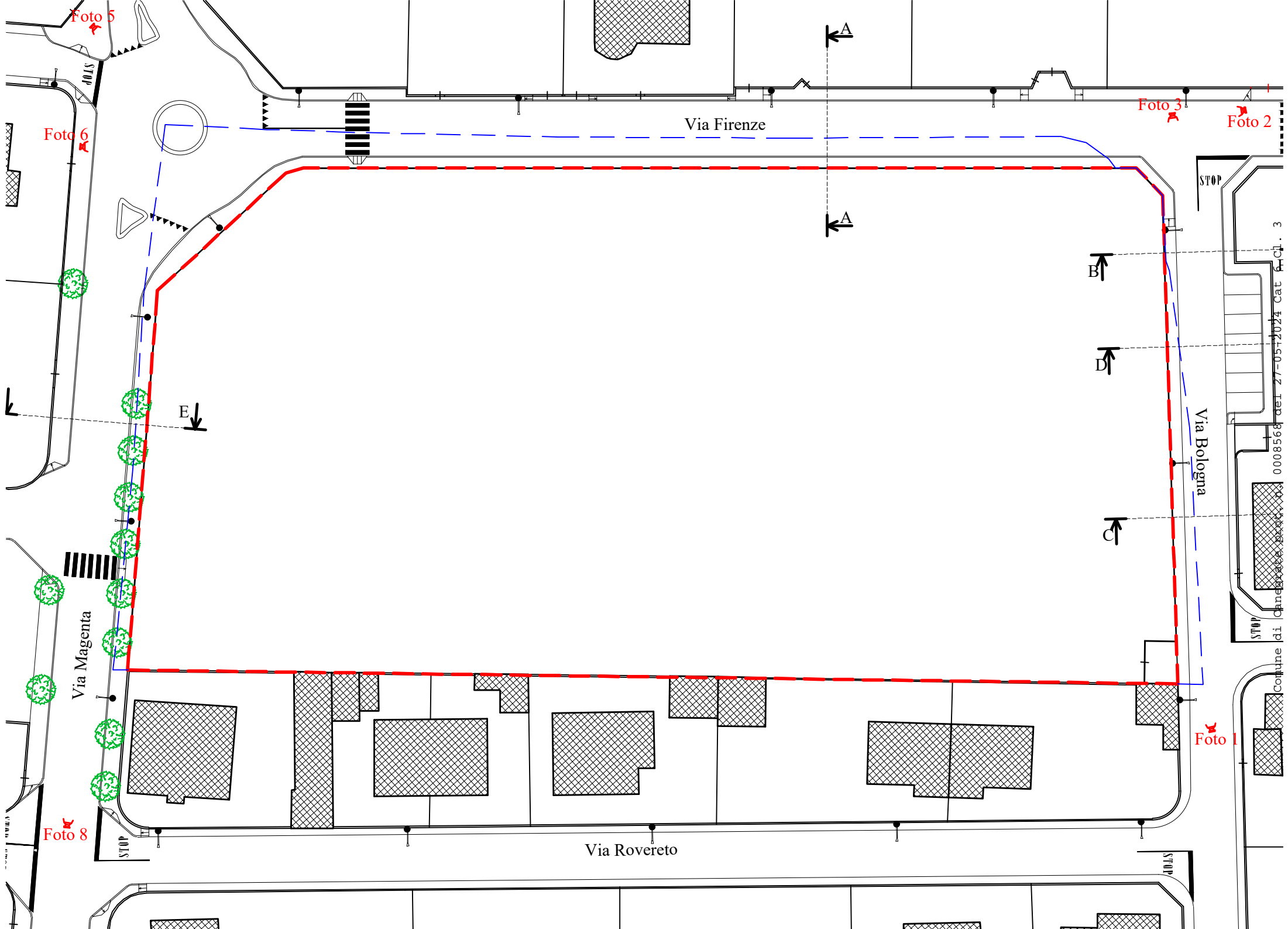


FOTO 2



FOTO 1



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

