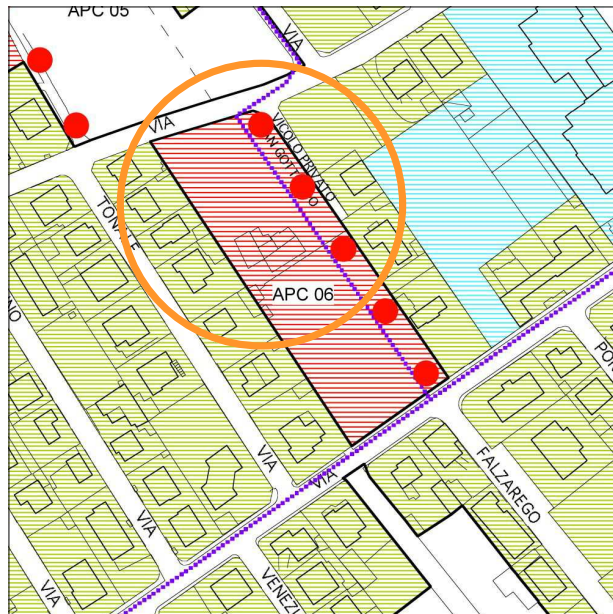




ESTRATTO MAPPA
foglio 7 mappali 458, 459



ESTRATTO PIANO GOVERNO TERRITORIO

I PROPONENTI

Venturini Daniele, Venturini Stefano, Venturini Milvia

I PROGETTISTI

Ernesto Raimondi
GEOM. RAIMONDI ERNESTO
N. 6656

domanda di attuazione

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N.6 CANEGRATE VIA Fratelli ROSSELLI - VIA GARIBALDI (ATTUAZIONE PARZIALE DEL PIANO)

aggiornamento
Maggio 2021

**VENTURINI DANIELE
VENTURINI STEFANO
VENTURINI MILVIA**
presso Venturini Stefano
Via Pola, 17
Canegrate (MI)

tavola n.

0

Settembre 2020

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Richiedenti: **VENTURINI DANIELE, VENTURINI STEFANO e VENTURINI MILVIA**

Via Pola, 17 - 20039 Canegrate (MI) -

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N.6
in CANEGRATE VIA F.lli ROSSELLI e VIA GARIBALDI
(ATTUAZIONE PARZIALE DEL PIANO)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



individuazione dell'area

L'Ambito di Progettazione Coordinata di cui trattasi, riguarda un'area sita in Comune di Canegrate, in fregio alle Via Fratelli Rosselli e Giuseppe Garibaldi; l'area in oggetto è inserita in zona completamente urbanizzata a prevalenza residenziale. L'ambito considerato risulta fornito di rete fognaria e di tutte le utenze sia sul fronte di via Rosselli che sul lato di via Giuseppe Garibaldi.

Dal punto di vista altimetrico e morfologico, il comparto, come evidenziato anche dall'allegata tavola di rilievo planimetrico, si presenta ad una quota leggermente inferiore rispetto alla massicciata stradale delle vie che la perimetrano.

L'area si presenta libera da edificazioni con piantumazioni di piccolo fusto per la maggior parte di natura spontanea.

proprietà dell'area

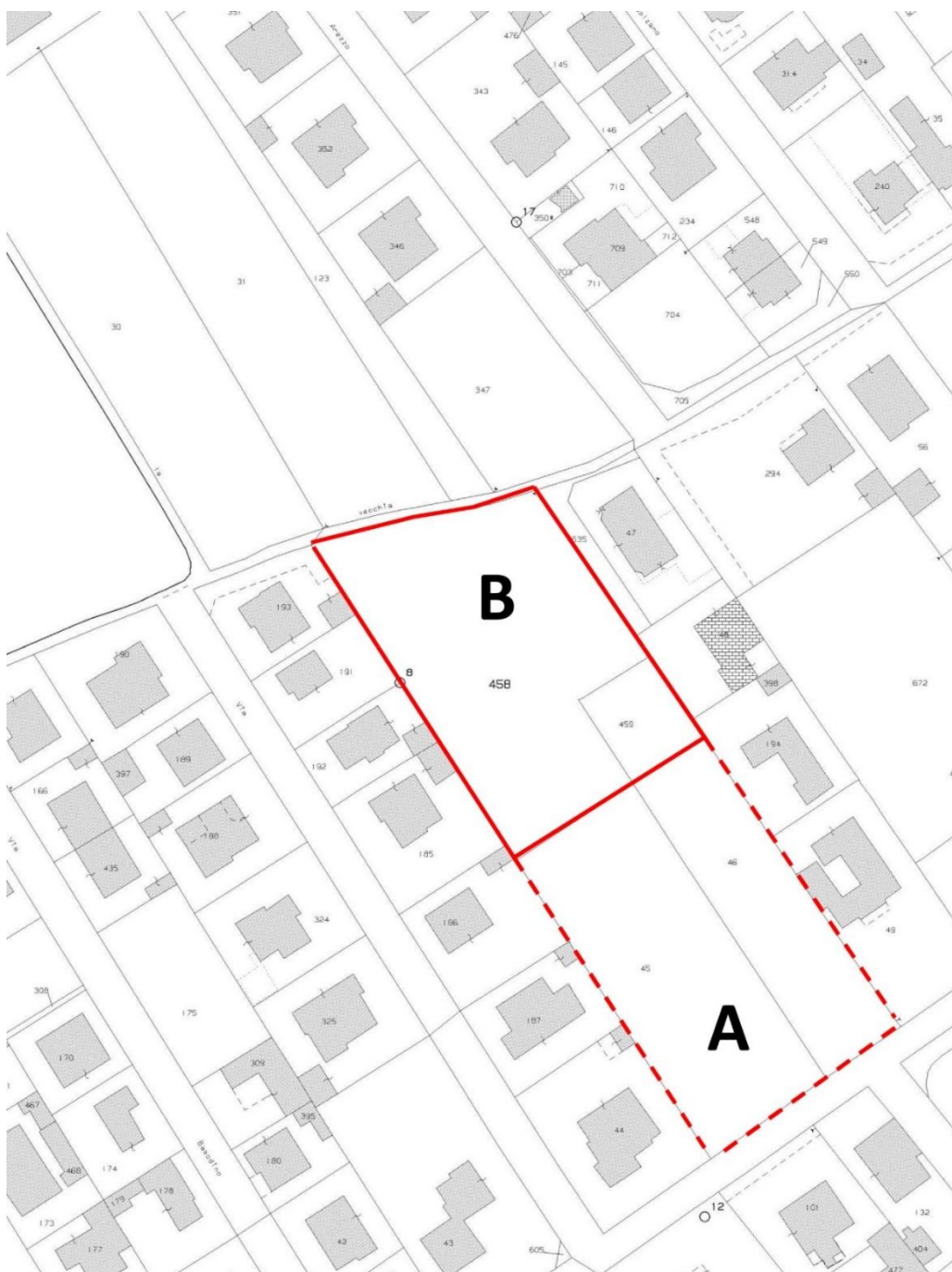
Le aree che compongono il "piano attuativo" risultano essere catastalmente suddivise in quattro particelle distinte al fg. 7:

- i mappali 458 e 459 di proprietà dei signori VENTURINI STEFANO, VENTURINI DANIELE e VENTURINI MILVIA, in forza di Dichiarazione di Successione di Venturini Benito registrata a Legnano in data 19/03/2015 al n. 329 vol.9990;
- i mappali 45 e 46 di proprietà delle signore Bertoni Nadia e Bertoni Miriam in forza di atto di compravendita del 04/05/2005 repertorio 319236 del Notaio Pietro Sormani.

dati catastali

Le aree descritte al punto precedente, hanno una superficie catastale complessiva di **mq. 6.190** che comprende i mappali così contraddistinti al Catasto Terreni del Comune censuario di Canegrate:

mappale	Uso	Superficie	RD €	RA €
45	seminativo	00.19.80	12,78	12,27
46	Sem.arboreo	00.12.30	7,94	7,62
458	seminativo	00.26.70	17,24	16,55
459	Sem.arboreo	00.03.10	2,00	1,92
Sup.totale		00.61.90		

Comune di Canegrate - Foglio 7

dati di Piano di Governo del Territorio

Le aree oggetto di intervento risultano individuate nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Canegrate approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 in data 27/03/2017 come segue:

- ambito **“APC N.06”** compreso tra le via Giuseppe Garibaldi e Via Fratelli Rosselli: ambito di progettazione coordinata ad uso residenziale, **con campitura attestante la possibilità di ottenere Permesso di Costruire convenzionato.**

L’attuazione di questo ambito è di iniziativa privata subordinata a preventiva approvazione di piano attuativo secondo gli indici, i parametri edilizi ed urbanistici riportati nella tabella allegata al Piano delle Regole che rappresentano i valori massimi utilizzabili in sede di pianificazione esecutiva.

La superficie **rilevata** dell’Ambito **APC06** assomma complessivamente mq. 6082,14, di cui mq.3200,17 di altra proprietà e mq.2881,97 dei proponenti, fratelli Venturini. Le superfici evidenziate risultano essere già al netto della sede stradale di via Fratelli Rosselli attualmente parte del mappale 458.

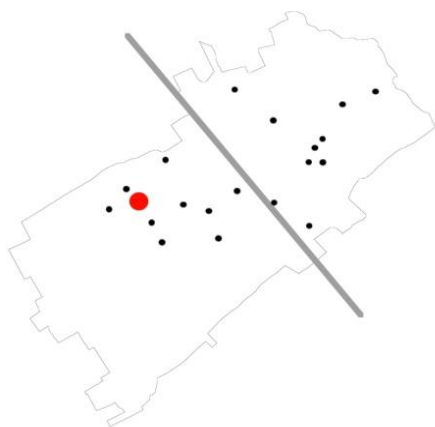
Trattandosi di fatto di un “ambito di trasformazione” le possibilità edificatorie sono dettate dalla Tabella allegata alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole che prevedono:

- *Slp prevista = mq. 1.215,00*
- *Rc = 1/3*
- *H = max m. 12,00 – min m.3,00*

Gli edifici in progetto dovranno avere caratteristiche tali che l’edificio possa rientrare in Classe B o superiore.

Le cessioni per attrezzature pubbliche potranno essere interamente monetizzate.

scheda d'ambito estratta dal Piano delle Regole del PGT



COMUNE DI CANEGRATE

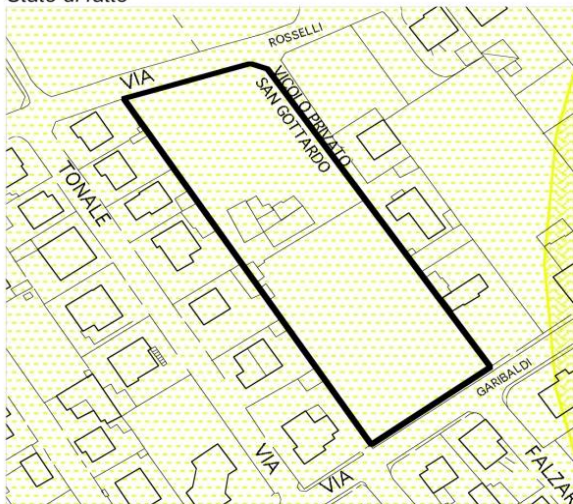
PIANO DELLE REGOLE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA N. 6

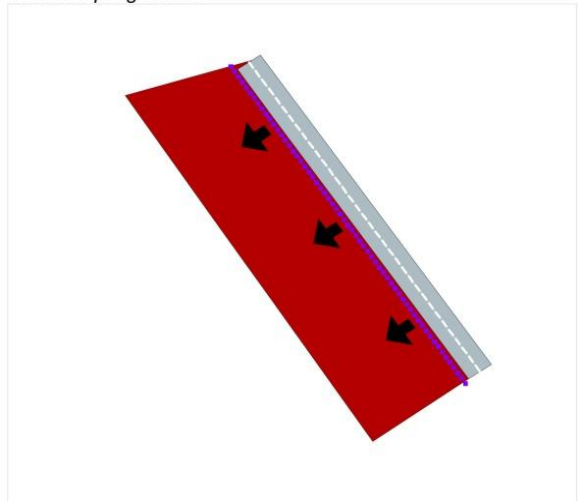
vie Rosselli e Garibaldi

S.L.P. prevista, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.215 mq abitanti 24	Rapporti di copertura	1 / 3
S.l.p. aggiuntiva	S.l.p. 610 mq	Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
Totale abitanti	36 abitanti	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla 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 la classe energetica B

Stato di fatto



Schema progettuale



Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti 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	1.515,00 mq
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione della viabilità pubblica e della pista ciclopeditone	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	1.515,00 mq
Accordi da convenire tra i contraenti			

descrizione dell'intervento

L'area oggetto di piano esecutivo presenta una forma trapezoidale con il lato maggiore in corrispondenza della linea di recinzione esistente sul lato Sud Ovest del lotto.

L'ambito è situato in zona semiperiferica ed è compreso tra le vie principali che portano verso la zona Ovest del Comune di Canegrate tradizionalmente denominato quartiere "Baggina".

La superficie reale delle aree facenti parte del piano attuativo è stata rilevata con strumento celerimetrico connettendo i punti rilevati a punti fissi e noti ed in particolare agli spigoli delle recinzioni esistenti che si affacciano sulle vie Garibaldi, Tonale, Fratelli Rosselli, Arezzo e Vicolo San Gottardo.

La campitura prevista nel vigente strumento urbanistico esclude la superficie già occupata dalla sede stradale di via Fratelli Rosselli. Pertanto dal calcolo dell'area complessiva assoggettata al Piano Attuativo sarà stralciata la sede stradale, precisando che tale superficie insiste esclusivamente sul mapp.458 di proprietà dei Fratelli Venturini.

Sentita l'Amministrazione, si è appurato che le disposizioni dettate dall'Ambito, in materia di viabilità automobilistica e ciclabile, risultano superate dalle scelte intraprese negli ultimi anni dal Comune di Canegrate.

In particolare il Settore Lavori Pubblici riferisce che la rete ciclabile prevista dal Piano non passerà più attraverso l'Ambito in oggetto.

Inoltre, lo stesso Ufficio Lavori Pubblici e la Polizia Locale non ritengono auspicabile lo sbocco di una nuova strada dove sono già presenti e/o previsti tre incroci consecutivi, via Arezzo – via Pisa – via Tonale, in meno di m.100.

Pertanto in accordo con i suddetti Uffici, in Convenzione verrà richiesta la cancellazione dell'Urbanizzazione Primaria prevista, senza che questo determini un incremento della capacità edificatoria.

Data la potenzialità prevista dal Piano, pari a complessivi mq.1215,00 di SLP, suddividendo proporzionalmente tale capacità alle due proprietà come sopra distinte si attribuirà la seguente Superficie Lorda Pavimento ad ciascun lotto:

Lotto A – (altra proprietà)	52,61% del totale	mq. 639,21
Lotto B – (Venturini)	47,39% del totale	mq. 575,79

A seguito dei numerosi incontri intercorsi con l'Amministrazione Comunale e con gli Uffici interessati ed in considerazione delle diverse volontà e priorità dei soggetti interessati, si è convenuto di richiedere la possibilità di dividere il piano in due sub-ambiti divisi per proprietà.

Tale opportunità è favorita dal fatto che i due lotti sopra evidenziati risultano entrambi serviti in maniera indipendente da strade, servizi, utenze e tutto quanto necessario per poter essere autonomamente avviati.

L'avvio delle operazioni di esecuzione dell'Ambito avverrà pertanto in maniera autonoma con l'attuazione immediata del solo Lotto B intestato ai signori Venturini secondo il perimetro definito dalla mappa catastale ed in forza delle superfici proporzionate come evidenziato nella presente relazione.

Le monetizzazioni previste dal vigente PGT saranno suddivise in maniera proporzionale e verranno liquidate al momento della stipula della convenzione dalla sola parte attrice del Lotto B secondo le tariffe unitarie attualmente vigenti.

La parte di monetizzazione a carico del Lotto A sarà liquidata **se e quando** la proprietà relativa riterrà di dare principio all'attuazione della porzione di pertinenza con le tariffe vigenti al momento della liquidazione.

Nel merito delle scelte progettuali effettuate in sede di piano attuativo, si evidenzia come la conformazione del lotto, il suo andamento plani-altimetrico, la tipologia costruttiva prevalente della zona e la presenza a margine di un passaggio privato (vicolo San Gottardo) suggeriscano la suddivisione del sub ambito B in 3 lotti per la realizzazione di altrettante costruzioni unifamiliari escluse pertinenze ed accessori.

I nuovi fabbricati saranno realizzati con l'adozione di tipologie e caratteristiche costruttive affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali. Conseguentemente la proposta planivolumetrica è stata espressa come evidenziato negli elaborati grafici allegati denominati Tavole 5 – 6.

Al fine di ottemperare alle caratteristiche consigliate nella scheda d'ambito si precisa che le nuove costruzioni saranno orientate *“in modo da ricevere possibilmente il massimo apporto solare”* senza comunque tralasciare gli aspetti relativi agli ombreggiamenti, allo scopo di ridurre per quanto possibile anche i consumi conseguenti la climatizzazione ed il raffrescamento nelle stagioni estive.

Per quanto riguarda le caratteristiche edilizie e tipologiche dei nuovi fabbricati, la progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- il rivestimento delle facciate esterne perimetrali dovrà essere rifinito con gli intonaci tradizionalmente utilizzati nella zona e/o rivestite in mattoni tipo paramano, pietra ed altri materiali naturali o con pannelli prefabbricati. La scelta della finitura dovrà essere circostanziata in fase di progetto in modo che sia debitamente esaminata dalla Commissione del Paesaggio;
- le aperture verso l'esterno (passi carrai e pedonali) dovranno essere realizzati in metallo;
- la copertura dovrà essere del tipo a falda realizzata con materiali "non riflettenti", fatto salvo il posizionamento di impianti fotovoltaici integrati o in sovrapposizione al manto di copertura;
- il disegno dei particolari architettonici dovrà essere coerente con le caratteristiche ambientali, tecnico-architettoniche tradizionali del territorio e con la tipologia di intervento;
- le recinzioni verso la pubblica via e tra i lotti dovranno essere del tipo trasparente come previsto dalle vigenti NTA con un'altezza da terra non superiore a mt. 2,00 complessivi, con zoccolo in cls a vista, muratura intonacata o rivestita in pietra di altezza non superiore a cm. 50;

resoconto dati dimensionali - tavola 2

		SUPERFICIE COMPLESSIVA	LOTTO "A"			LOTTO "B"		
SUPERFICIE CATASTALE	MQ.	6.190,00			3.210,00			2.980,00
SUPERFICIE RILEVATA	MQ.	6.082,14	%	52,61	3.200,17	%	47,39	2.881,97
CAPACITA' EDIFICATORIA	MQ.	1.215,00	%	52,61	639,21	%	47,39	575,79
MONETIZZAZIONE	€.		%	52,61	n.d.	%	47,39	35.897,92

tab. A - superfici e suddivisione proporzionale della capacità edificatoria e della monetizzazione

proposta divisionale - tavola 3

DEFINIZIONE LOTTO "B" IN ATTUAZIONE				
PROPOSTA 1	SUPERFICIE	RILEVATA LORDA ¹	RILEVATA NETTA ²	CAPACITA' EDIFICATORIA S.L.P.
LOTTO B1	MQ.	1.035,01	984,15	155,00
LOTTO B2a	MQ.	920,25	874,38	210,39
LOTTO B2b	MQ.	926,71	892,66	210,40
TOTALE LOTTO "B"	MQ.	2.881,97	2.751,19	575,79

tab. B – **proposta 1** suddivisione in tre lotti e attribuzione capacità edificatoria

nota ¹ superficie rilevata al lordo della porzione di passaggio privato (vicolo S.Gottardo) prospiciente il relativo lotto

nota ² superficie rilevata al netto della porzione di passaggio privato (vicolo S.Gottardo) prospiciente il relativo lotto

opere di urbanizzazione

I proponenti si impegneranno per loro e per i loro aventi causa a cedere l'area facente parte del mappale 458 del foglio 7 attualmente occupata dalla sede stradale di via Fratelli Rosselli.

Si obbligheranno inoltre a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, meglio descritte nel computo metrico allegato alla richiesta di attuazione (Tav. 8).

Le opere saranno eseguite in conformità alla nota prot.2933 del 15/02/2021 dell'Ufficio Lavori Pubblici e consisteranno nella sistemazione dell'attuale area adibita a banchina stradale della via Fratelli Rosselli finalizzata a rendere pedonale con camminamento a raso la parte contermina con il fronte nord ovest del lotto oggetto della presente proposta. Le opere consisteranno in:

- a) Formazione di cassonetto per sottofondi di pavimentazione stradale;
- b) Fornitura e posa in opera di linea di tubazione corrugata diametro 120 mm. e n. 2 pozzetti con relativi chiusini di ispezione quale predisposizione per alloggiamento sottoservizi;
- c) Formazione di sistema di raccolta delle acque meteoriche del tratto di area pedonale in progetto con sistema di smaltimento in pozzo disperdente;
- d) Pavimentazione con tappetino bituminoso in asfalto e segnaletica orizzontale a delimitazione tra la zona pedonale (a raso) e quella veicolare.

elaborati grafici e descrittivi

la proposta di piano è costituita dai seguenti elaborati:

TAV. 0	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
TAV. 1	ESTRATTI E SOVRAPPOSIZIONI
TAV. 2	RILIEVO DEL LOTTO
TAV. 3	PROPOSTA DIVISIONALE LOTTO B
TAV. 4	RILIEVO FOTOGRAFICO
TAV. 5	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – PLANIMETRIA INDICATIVA
TAV. 6	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – SEZIONI INDICATIVE
TAV. 7	SCHEMA DI CONVENZIONE
TAV. 8	COMPUTO METRICO URBANIZZAZIONI
TAV. 9	INDAGINI AMBIENTALI PRELIMINARI

Canegrate, data di protocollo

I Proponenti

I Progettisti