

ALLEGATO A

COMUNE DI **CANEGRATE**

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

Il progettista

Le Proprietarie

RELAZIONE TECNICA

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE CON PREVISIONE DI SVILUPPO PLANIVOLUMETRICO IN VIA VESUVIO, Fg. 10 Mapp. 151.

Canegrate, ottobre 2019

COLLOCAZIONE URBANISTICA DEL COMPARTO

Il terreno, individuato al N.C.T. al fg. 10 mapp. 151, oggetto della richiesta di permesso di costruire convenzionato è di proprietà delle Sigg.re Montoli Alessandra nata a Legnano il 19.10.1968 C.F. MNTLSN68R59E514J per 500/1000 e di Montoli Cristina nata a Legnano il 09.01.1967 C.F. MNTCST67A49E514X per 500/1000, ambedue residenti in S. Giorgio su Legnano Via Astronauti c.n. 2/4.

Detto terreno è situato nella zona sud del territorio del comune di Canegrate (MI), racchiuso tra la via Vesuvio a nord, la via Garibaldi ad ovest e la via Magenta ad est; l'accesso ai fabbricati oggetto di successiva edificazione avverrà principalmente dalla via Vesuvio, con l'eccezione dei due soli edifici più esterni che avranno accesso carraio dalla via Magenta e dalla via Garibaldi.

Lo strumento urbanistico vigente nel comune di Canegrate classifica l'area di intervento come "Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina"; gli indici prescritti dal Piano di Governo del Territorio sono previsti dalla " *Scheda di ambito N.° 1*" e risultano i seguenti:

Indice utilizzazione fondiaria:	≤ 0,35 mq/mq
Rapporto di copertura	≤ 33% della superficie
Altezza massima:	≤ 9,00 m
Altezza minima:	≥ 3,00 m
Distanza dal confine:	≥ 5,00 m
Distanza tra fabbricati:	art. 873 e seguenti del Codice Civile

Il piano di zonizzazione acustica vigente nel comune di Canegrate, redatto in base all'art. 6 comma 1 della L. n. 447 del 26.10.1995, classifica l'area all'interno della quale è situato il comparto come segue:

- Parte in "aree di classe II", aree destinate ad uso residenziale (valori limite di immissione; ≤ 55dB(A) per periodo diurno, ≤ 45 dB(A) per periodo notturno)
- Parte in "aree di classe III", aree di tipo misto (valori limite di immissione: ≤ 60dB(A) per periodo diurno, ≤ 50 dB(A) per periodo notturno). Trattasi di una porzione limitata del terreno in oggetto posto in prossimità della via Magenta.

Sulla base di questa classificazione vengono quindi stabiliti i livelli massimi di emissione sonora relativi alle attività insediabili in ciascuna zona.

Dall'esame del P.G.T. non emergono ulteriori vincoli.

La tavola allegata contestualizza la proposta di sviluppo del comparto edificatorio in esame all'interno del territorio comunale.

DATI RELATIVI AL COMPARTO

Come indicato nella TAV. 01, gli appezzamenti di terreno facenti parte del comparto edificatorio sono distinti al C.T. con il mappale 151 del foglio 10.

La superficie catastale complessiva è pari a 8.320 mq.

A seguito di accurato rilievo celerimetrico si è stabilito che la superficie complessiva reale del terreno è di 8.236,40 mq.

Si evidenzia pertanto che l'area catastale che verrà ceduta al Comune di Canegrate sarà pari a 1.435,31 mq, mentre l'area reale ceduta risulterà di 1.351,71 mq.

UTILIZZO DELL'AREA

L'utilizzo dell'area è previsto nel pieno rispetto delle N.T.A. del P.G.T. e sarà specificato e documentato definitivamente in fase di progetto edilizio e relativa richiesta di permesso di costruire.

La proprietà, al fine di realizzare edifici residenziali, propone la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la successiva edificazione, nei tempi e nei modi che si riterrà più consoni, rispettando le disposizioni delle N.T.A. di P.G.T., costruendo all'interno del perimetro di massima edificabilità e secondo la tipologia progettuale di massima, individuabile nella tavola allegata .

Le dimensioni ed il numero dei lotti di terreno, la sagoma degli edifici residenziali, le dimensioni degli edifici e la sezione rappresentata nella sopra citata tavola, sono da ritenersi puramente indicative; saranno possibili modifiche planimetriche nel rispetto di quanto previsto dalle NTA e dal piano delle regole per quanto riguarda il numero e la superficie dei lotti, le dimensioni in pianta e le altezze massime degli edifici, nonché le distanze tra i fabbricati stessi e tra i fabbricati ed il confine.

Allo stesso modo la posizione ed il numero dei parcheggi privati da reperirsi all'esterno della proprietà, relativi ai diversi edifici, individuata nella tavola di progetto potrà essere variata e/o modificata dai proprietari nel rispetto delle NTA, così come potrà anche non essere realizzata qualora i fabbricati relativi ai diversi lotti in cui il terreno verrà frazionato prevedessero un numero di unità abitative interne inferiori a quattro, o comunque qualora non risultasse più necessario secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.G.T. oppure qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione e se gli Uffici Comunali preposti riterranno inopportuno tale reperimento, come previsto del resto dalla stessa Scheda d'Ambito n°1, cui gli interventi su tale comparto devono fare riferimento.

COMPUTI PLANIVOLUMETRICI DEL COMPARTO

Destinazione di P.G.T. vigente:

**Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina
(Scheda d'ambito N°1 – Nuova edificazione)**

Superficie territoriale della proprietà = mq. 8.236,40

Utilizzazione fondiaria massima ammessa: 0,35 mq/mq

Massima Superficie lorda di Piano (SLP) ammessa:

mq. 8.236,40 x 0,35 = S.l.p. mq. 2882,74

Superficie fondiaria– S_f (al netto di strade, marciapiedi ma comprensiva dei parcheggi privati)

= mq. 6.884,69

a) Area per strade e marciapiedi prevista in cessione : mq 1.310,61

b) Aree per eventuali servizi tecnologici (cabina Enel) in cessione: ~ mq 41,10

Rapporto di copertura massimo ammesso: 1/3 (su area fondiaria)

Superficie coperta massima ammissibile:

mq. 6.884,69 x 1/3 = mq. 2.294,90

Utilizzazione fondiaria prevista in progetto

Utilizzazione territoriale massima prevista: mq. 2.860,00 ≤ mq. 2882,74 (massima SLP ammissibile)

Superficie coperta prevista

Superficie coperta totale prevista nella ripartizione presentata = mq. 2.292,00 ≤ di mq. 2.294,90

Superficie drenante prevista

Sup. drenante prevista = mq. 1383,0 > Sup. drenante min. (20% S_f) = mq. 6.884,69 x 20% = mq. 1376,94

Ripartizione tra i diversi Terreni delle massime SLP ammissibili

Al fine di definire in maniera univoca la ripartizione della capacità edificatoria tra le diverse porzioni di terreno si assegna a ciascuno di essi la massima SLP ammissibile.

Tale ripartizione verrà poi fissata in maniera definitiva mediante la stipula della convenzione relativa al permesso di costruire convenzionato od in rapporto all'effettiva divisione dei terreni e della relativa realizzazione delle costruzioni, con possibilità di traslazioni delle SLP da lotti a lotti nel rispetto della massima SLP consentita dall'intero comparto edificatorio.

TERRENO RESIDENZIALE "A" – EDIFICIO BIFAMILIARE

Totale S.l.p. massima ammissibile mq. 280,00

TERRENO RESIDENZIALE "B" – EDIFICIO BIFAMILIARE

Totale S.l.p. massima ammissibile mq. 280,00

TERRENO RESIDENZIALE "C" – EDIFICIO BIFAMILIARE

Totale S.l.p. massima ammissibile mq. 280,00

TERRENO RESIDENZIALE "D" – EDIFICIO BIFAMILIARE

Totale S.l.p. massima ammissibile mq. 280,00

TERRENO RESIDENZIALE "E" – EDIFICIO PLURIFAMILIARE (6 unità abitative)

Totale S.l.p. massima ammissibile mq. 580,00

TERRENO RESIDENZIALE "F" – EDIFICIO PLURIFAMILIARE (6 unità abitative)

Totale S.l.p. massima ammissibile mq. 580,00

TERRENO RESIDENZIALE "G" – EDIFICIO PLURIFAMILIARE (6 unità abitative)

Totale S.l.p. massima ammissibile mq. 580,00

SLP totale mq. 2.860,00 < Massima SLP consentita = mq. 2882,74

Determinazione del volume totale presunto

In via preventiva, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti, i volumi massimi presunti sull'intero comparto vengono così determinati:

Volume totale presunto = $2860,00 \text{ mq.} \times 1,25 \text{ (coeff. ponderale)} \times 3,00 \text{ mq.} = 10725,00 \text{ mc}$

Dove il coeff. ponderale, assunto pari a circa 1,25, risulta pari al rapporto tra la Superficie Lorda Reale degli edifici (da utilizzarsi ai fini del calcolo volumetrico per gli oneri di urbanizzazione) e la SLP "urbanistica" così come definita dalle NTA del PGT.

Pertanto i volumi presunti delle diverse porzioni di terreno verranno calcolati ciascuno secondo le modalità evidenziate in precedenza. Essi dovranno altresì essere utilizzati per la determinazione della quota proporzionale degli oneri di urbanizzazione a scomputi di ciascun terreno.

Precisamente si avrà:

TERRENO RESIDENZIALE "A" – EDIFICIO BIFAMILIARE

Volume presunto = $280,00 \times 1,25 \times 3,00 = 1050,00 \text{ mc}$ (pari a circa 9,79 % del Volume Totale presunto)

TERRENO RESIDENZIALE "B" – EDIFICIO BIFAMILIARE

Volume presunto = $280,00 \times 1,25 \times 3,00 = 1050,00 \text{ mc}$ (pari a circa 9,79 % del Volume Totale presunto)

TERRENO RESIDENZIALE "C" – EDIFICIO BIFAMILIARE

Volume presunto = $280,00 \times 1,25 \times 3,00 = 1050,00 \text{ mc}$ (pari a circa 9,79 % del Volume Totale presunto)

TERRENO RESIDENZIALE "D" – EDIFICIO BIFAMILIARE

Volume presunto = $280,00 \times 1,25 \times 3,00 = 1050,00 \text{ mc}$ (pari a circa 9,79 % del Volume Totale presunto)

TERRENO RESIDENZIALE "E" – EDIFICIO PLURIFAMILIARE (6 unità abitative)

Volume presunto = $580,00 \times 1,25 \times 3,00 = 2175,00 \text{ mc}$ (pari a circa 20,28 % del Volume Totale presunto)

TERRENO RESIDENZIALE "F" – EDIFICIO PLURIFAMILIARE (6 unità abitative)

Volume presunto = $580,00 \times 1,25 \times 3,00 = 2175,00 \text{ mc}$ (pari a circa 20,28 % del Volume Totale presunto)

TERRENO RESIDENZIALE "G" – EDIFICIO PLURIFAMILIARE (6 unità abitative)

Volume presunto = $580,00 \times 1,25 \times 3,00 = 2175,00 \text{ mc}$ (pari a circa 20,28 % del Volume Totale presunto)

Volume totale presunto 10725,0 mc

Ripartizione tra i diversi Terreni delle massime superfici coperte ammissibili

Al fine di definire in maniera univoca la ripartizione della massima superficie coperta tra le diverse porzioni di terreno si assegna a ciascuno di essi la massima superficie coperta ammissibile.

TERRENO RESIDENZIALE "A" – EDIFICIO BIFAMILIARE

Sup. Coperta massima ammissibile mq. 293,00

TERRENO RESIDENZIALE "B"– EDIFICIO BIFAMILIARE

Sup. Coperta massima ammissibile mq. 293,00

TERRENO RESIDENZIALE "C"– EDIFICIO BIFAMILIARE

Sup. Coperta massima ammissibile mq. 293,00

TERRENO RESIDENZIALE "D"– EDIFICIO BIFAMILIARE

Sup. Coperta massima ammissibile mq. 293,00

TERRENO RESIDENZIALE "E"– EDIFICIO PLURIFAMILIARE (6 unità abitative)

Sup. Coperta massima ammissibile mq. 373,00

TERRENO RESIDENZIALE "F"– EDIFICIO PLURIFAMILIARE (6 unità abitative)

Sup. Coperta massima ammissibile mq. 373,00

TERRENO RESIDENZIALE "G"– EDIFICIO PLURIFAMILIARE (6 unità abitative)

Sup. Coperta massima ammissibile mq. 374,00

Ripartizione tra i diversi Terreni delle minime superfici drenanti richieste

Al fine di definire in maniera univoca la ripartizione tra le diverse porzioni di terreno, così come fatto per la SLP e per la Superficie Coperta, si assegna a ciascuna porzione di terreno la minima superficie drenante che dovrà essere garantita in sede di progettazione esecutiva.

TERRENO RESIDENZIALE "A" – EDIFICIO BIFAMILIARE

Sup. Drenante minima richiesta mq. 180,00

TERRENO RESIDENZIALE "B"– EDIFICIO BIFAMILIARE

Sup. Drenante minima richiesta mq. 165,00

TERRENO RESIDENZIALE "C"– EDIFICIO BIFAMILIARE

Sup. Drenante minima richiesta mq. 165,00

TERRENO RESIDENZIALE "D"– EDIFICIO BIFAMILIARE

Sup. Drenante minima richiesta mq. 165,00

TERRENO RESIDENZIALE "E"– EDIFICIO PLURIFAMILIARE (6 unità abitative)

Sup. Drenante minima richiesta mq. 214,00

TERRENO RESIDENZIALE "F"– EDIFICIO PLURIFAMILIARE (6 unità abitative)

Sup. Drenante minima richiesta mq. 214,00

TERRENO RESIDENZIALE "G"– EDIFICIO PLURIFAMILIARE (6 unità abitative)

Sup. Drenante minima richiesta mq. 280,00

In ogni caso i progetti relativi ai diversi permessi di costruire necessari per l'edificazione dei fabbricati dovranno rispettare quanto previsto dal *"Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto dell'invarianza idraulica ed idrogeologica – Regolamento Regionale 23/11/2017 n.7 – Reg. Lombardia"*

Parcheggi privati a carico della Proprietà

Lungo la via Vesuvio (lato nord – est), in corrispondenza delle costruzioni con più di n. 4 appartamenti, verranno realizzati parcheggi privati esterni; n. 18 parcheggi, n. 1 parcheggio per ogni unità abitativa per costruzioni con più di 4 unità residenziali come previsti nel progetto planivolumetrico fatto salvo quanto previsto dalla scheda d'ambito 1 per quanto attiene l'impossibilità della loro realizzazione.

Come da progetto planivolumetrico, le aree a parcheggio privato, che verranno realizzate a cura e spese dei Proprietari saranno posti in adiacenza alla proprietà con interposto un marciapiede a raso della larghezza di mt. 1,50 fra la proprietà ed i parcheggi privati.

La formazione dei parcheggi privati su area privata sarà eseguita su strato di base in mistone naturale dello spessore di cm 40 con sovrastante conglomerato bituminoso (tout-venant) dello spessore medio compreso di cm 10 ed uno strato finale con manto di usura in conglomerato bituminoso fine con spessore finito di cm 3 e con pendenza trasversale per lo scolo delle acque meteoriche in pozzetto di raccolta e scarico in pozzo perdente nel rispetto del RR 23/11/2017 – invarianza idraulica; dette opere saranno a carico della proprietà.

La proprietà, inoltre, provvederà, a proprie spese, alla formazione della segnaletica orizzontale per l'individuazione dei posti auto privati di sosta.

Cessione aree

Verranno cedute gratuitamente al Comune le aree per strade e marciapiedi, quantificate in mq 1.310,61 oltre alle aree destinate ad eventuali servizi tecnologici (cabina Enel), quantificate in mq 41,10.

Box auto all'interno della proprietà

Lungo il lato sud dell'intera proprietà esistono, a confine, costruzioni di proprietà di frontisti aventi altezze superiori a mt 2,70 con altezza massima pari in qualche caso a mt 5,50.

Le altezze di dette costruzioni impongono per le erigende costruzioni sul terreno di proprietà di mantenere le prospettanti pareti di facciata ad una distanza di mt 10,00 anziché mt 5,00 come previsto dalle norme vigenti del P.G.T.

Di conseguenza per mitigarne l'effetto visivo viene proposta la realizzazione in appoggio a detti box di terzi anche i box di proprietà, come indicato nel progetto planimetrico; ciò per attenuare almeno in parte la presenza di tali costruzioni a confine.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

La proposta di sviluppo del presente progetto planivolumetrico prevede la stipula di una Convenzione tra la Proprietà dei suddetti terreni e l'Amministrazione Comunale.

Mediante la stipula della Convenzione verrà perfezionata la cessione della porzione di strada ad uso pubblico e del relativo marciapiede, così come esplicitato nelle tavole di progetto e nella presente relazione tecnica.

Inoltre con detta Convenzione verrà meglio specificata la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel seguito individuate, i cui costi definiti mediante apposito computo metrico verranno scomputati dagli oneri dovuti per le urbanizzazioni.

I proprietari dovranno provvedere a realizzare il completamento e/o il ripristino dell'asfaltatura della porzione di carreggiata lungo la via Vesuvio, sita all'interno della proprietà dei proponenti, come individuato altresì al Catasto Terreni del Comune di Canegrate al foglio 10 mapp.151.

L'intervento prevederà altresì la realizzazione delle opere relative all'estensione della rete idrica, della fognatura, della rete gas metano e della rete elettrica, con formazione di cabina elettrica, secondo le modalità ed i tempi che verranno definiti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Il completamento della pavimentazione della strada e delle aree a parcheggio saranno del tipo tradizionale in conglomerato bituminoso. Sullo strato di base in conglomerato bituminoso (tout-venant) con spessore medio di cm 10, sarà posato uno strato finale di usura in conglomerato bituminoso fine con spessore finito di cm 3.

La pendenza trasversale permetterà lo scolo delle acque meteoriche in pozzetti di raccolta e, successivamente, lo scarico in pozzi perdenti nel rispetto del RR 23/11/2017 – invarianza idraulica.

Si provvederà infine alla formazione della segnaletica orizzontale stradale per l'individuazione degli stalli privati di sosta e della viabilità.

Canegrate, _____

Le Proprietarie

Il progettista

(Ing. Alessandro Carrera)