



C.I.E.S.S.E. studio tecnico associato

attilio cavalleri architetto
isabella sberna geometra
mirco cavalleri geometra

progettazione residenziale, commerciale, industriale, sociale - piani attuativi - arredamento -
progettazione 3D e rendering - progettazione energetica efficiente - certificazioni energetiche

via fabio filzi 5, 20010 canegrate (mi) - telefono e fax 0331.404749 - email ciesse01@libero.it

PARROCCHIA S. MARIA ASSUNTA

Canegrate, via Zanzottera n° 18

PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

ATU 3

il committente:

il progettista:

PROGETTO COMUNALE

disegno:
relazione tecnica e conteggi planivolumetrici

scala:

data:
aprile 2017

aggiornamenti:
maggio 2018
luglio 2020

04.2

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SITUAZIONE URBANISTICA

I due lotti sono perimetrati nel vigente PGT all'interno di un unico comparto denominato ATU 3, soggetto a Piano Integrato di Intervento, con l'obiettivo di realizzare strutture di pubblica utilità e servizio per la zona.

L'ATU in oggetto è costituito da due lotti di terreno separati:

- il primo, individuato come "LOTTO A", si affaccia sulla via Vivaldi ed è porzione dell'area di proprietà della Parrocchia S. Maria Assunta sita in via Toti, dove insiste la Chiesa di S. Pietro;*
- il secondo, individuato come "LOTTO B", è sito in angolo tra la via Toti e la nuova via di PGT, di proprietà del Comune di Canegrate, in quanto acquisito come standard con il Piano Attuativo convenzionato adiacente.*

La specifica scheda allegata al documento di piano prevede le seguenti destinazioni:

- per il Lotto "A" - centro socio assistenziale per anziani;*
- per il Lotto "B" - media struttura di vendita commerciale.*

Tale scheda, allegata alla tavola 01, indica una SLP di mq. 5.000 da intendersi riferita alla funzione "principale" commerciale, in quanto l'area per servizi pubblici non ha indice volumetrico (come previsto dalla scheda 6 delle vigenti NTA).

In origine, la struttura socio-assistenziale era prevista sul lotto di proprietà comunale, ma con il nuovo PGT approvato il 14.03.2012, tale destinazione è stata spostata sul terreno di proprietà della Parrocchia, legando i 2 lotti in un piano attuativo, per non caricare tutti gli oneri sul lotto privato.

STATO DI FATTO

Le aree sono attualmente entrambe totalmente libere da costruzioni.

Lotto "A"

Trattasi di una porzione dell'area totale di proprietà della Parrocchia, individuata catastalmente al foglio 3 con parte del mappale 269 e mappale 1029, con il fronte principale lungo la via Vivaldi, inserita nel PII per una superficie di circa mq. 6.200.

Dal rilievo celerimetrico effettuato, e dalla successiva sovrapposizione con le perimetrazioni catastali, nonché con lo stato di fatto e le recinzioni esistenti, è emerso che il lotto in oggetto comprende anche una porzione a nord (fino ad una vecchia recinzione preesistente) ed una a sud, individuata in PGT come prolungamento della via Ponchielli (in modo da raggiungere l'attuale via Puccini).

Pertanto, risulta una superficie complessiva che viene inserita nel Piano Attuativo, come già accettato dall'Amministrazione comunale con comunicazione prot. 11153 del 13.06.2019, di complessivi mq. 7.867,26.

La via Vivaldi ha calibro stradale di mt. 8 ed attualmente è soggetta al solo traffico di quartiere.

Il fronte opposto della via risulta totalmente edificato con un'edilizia a villette.

Il lotto confinante a sud-ovest è previsto come APC 20, a destinazione residenziale.

Lotto "B"

Trattasi dell'area individuata catastalmente al foglio 3 con i mappali 1042-1046-1049-1052-1056, a seguito di frazionamento del 01.12.2009, con una superficie reale, come risultante dal frazionamento di mq. 5.421,67 ed una superficie catastale complessiva di mq. 5.470.

L'affaccio sulla via Toti avviene attraverso una striscia a verde pubblico attrezzato, non perimetrata nell'ATU.

Lateralmente risulta già realizzata un'area a parcheggio pubblico, individuata con i mappali 1034-1036-1037-1038-1039-1040-1043.

Il tutto come evidenziato e dimostrato sulla tavola 02.2.

PROGETTO E FINALITA'

La presente proposta progettuale prevede la realizzazione di quanto previsto nel vigente PGT, tramite Piano Integrato di Intervento, ai sensi del Titolo VI Capo I della Legge Regionale 12/2005.

La proposta recepisce completamente le indicazioni di PGT, con la previsione delle due destinazioni prescritte, rispettando i criteri e gli indirizzi contenuti nel documento di piano, come previsto all'art. 92 comma 3 della citata L.R. 12/2005.

Lotto "A"

Nel lotto "A" si prevede la realizzazione di un fabbricato di 3 piani fuori terra, destinato ad attività a carattere socio-assistenziale, con la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale sia per anziani non autosufficienti che per anziani affetti da patologia alzheimer, capace complessivamente di ospitare circa 130 persone.

In particolare si ipotizzano:

- *camere a piano terra e piano primo per ospiti affetti da alzheimer, sia ad 1 che a 2 posti letto, con bagno riservato, locali per terapie, bagno assistito, locali accessori vari e giardino protetto;*
- *camere a piano primo e secondo per ospiti non autosufficienti, sia ad 1 che a 2 posti letto, con bagno riservato, locali per terapie e locali accessori;*
- *area ingresso costituita da reception, segreteria e uffici, soggiorno comune, biblioteca, locali accessori e polivalenti, ambulatorio medico e infermieristico, palestra;*
- *servizi generali, costituiti da cucina, lavanderia, depositi, spogliatoi del personale, locali impiantistici, ecc., in parte posizionati al piano interrato;*
- *aree esterne adibite a giardino attrezzato e parcheggio del personale.*

Si ritiene che la via Vivaldi rimanga sufficiente a sostenere il futuro traffico indotto dalla nuova struttura; si propone però la sua trasformazione a senso unico, in entrata dalla via Toti e veicolando l'uscita attraverso le vie Ponchielli-Cascinette e successivo

sbocco più sicuro sulla via Toti tramite la rotatoria esistente.

Ciò per un adeguamento della viabilità, in quanto con la realizzazione dei marciapiedi, la carreggiata non presenta i dimensionamenti adeguati; ma specialmente per un miglioramento della sicurezza, in quanto l'attuale uscita su via Toti è troppo vicina alla curva verso San Vittore, mentre l'innesto attraverso l'esistente rotatoria da via Cascinette sarebbe molto più sicuro.

Il progetto prevede la realizzazione, lungo tutto il fronte di intervento, del marciapiede con larghezza di cm. 250 e di parcheggi pubblici, al servizio sia della nuova struttura che dei residenti, con la realizzazione del tratto di marciapiede a collegamento con la via Toti.

Dato che le opere di urbanizzazione saranno totalmente a carico della Parrocchia, senza scomputo, tutti gli allacciamenti e gli adeguamenti delle reti tecnologiche saranno a carico della Parrocchia stessa, o suoi aventi causa, e definite dalla stessa con i vari Enti interessati al momento della pratica di Permesso di Costruire.

Anche le relazioni e verifiche acustiche saranno predisposte al momento della pratica edilizia per la realizzazione del previsto fabbricato.

Lotto "B"

Si prevede la realizzazione di un unico fabbricato con una SLP massima di mq. 2.500. Il presente piano integrato non prevede altre indicazioni e/o vincoli per il Lotto B, in quanto, dopo l'approvazione del presente Programma Integrato di Intervento, il Comune potrà procedere, alla predisposizione della procedura di asta pubblica per la messa in vendita di tale terreno, di sua proprietà.

Pertanto il progetto definitivo, con la previsione anche delle opere di urbanizzazione e dei relativi oneri e costi, saranno definiti al momento del Permesso di Costruire, e l'impianto spaziale, la tipologia edilizia ed i prospetti al momento indicati hanno valore puramente indicativo.

DATI TECNICI

Lotto "A"

La superficie dell'area interessata risulta di mq. 7.867,26 di cui:

- *mq. 760,62 previsti in cessione come standard aggiuntivo qualificativo, con la realizzazione del marciapiede e del parcheggio pubblico;*
- *mq. 179,16 previsti in cessione per il prolungamento della via Ponchielli, dove al momento non è prevista alcuna opera;*
- *mq. 6.927,48 che rimangono in proprietà privata per la realizzazione dell'intervento edilizio.*

Il tutto come evidenziato sulla tavola di progetto 03.2.

Si prevede globalmente la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione (come indicate sulla tavola 09 di progetto):

- *marciapiede lungo tutto il fronte (tinta grigia e lilla), per una superficie complessiva di mq. 467,68 (mq. 452,75 + 14,93) con la realizzazione di un'aiuola a verde in corrispondenza dell'incrocio;*
- *parcheggi pubblici (tinta beige), in grado di garantire n° 40 posti auto, per una superficie complessiva di mq. 510,00 sufficiente a garantire le esigenze sia della nuova struttura che delle abitazioni esistenti.*

Lotto "B"

La superficie dell'area interessata risulta di mq. 5.421,67 di cui.

La dotazione di standard generata dal fabbricato commerciale, prevista nel 200% della SIp dall'art. 42 delle NTA sarà garantita al momento della relativa pratica edilizia.

CONTEGGI

Superficie territoriale dell'ATU	mq.	13.288,93
di cui: Lotto "A"	mq.	7.867,26
Lotto "B"	mq.	5.421,67

Lotto "A"

<i>Superficie privata</i>	mq.	6.927,48
<i>Superficie in cessione</i>	mq.	939,78
di cui: area via Vivaldi	mq.	760,62
area via Ponchielli	mq.	179,16

<i>S.L.P. massima ammessa</i>	mq.	6.550,00
-------------------------------	-----	----------

di cui indicativamente:

piano terra	mq.	2.200,00
piano primo	mq.	1.900,00
piano secondo	mq.	1.900,00
piano interrato	mq.	550,00

Lotto "B"

<i>S.L.P. massima ammessa</i>	mq.	2.500,00
-------------------------------	-----	----------