

Arch. DAVIDE CEREDA

Via Rosselli n. 10

20010 – Canegrate (MI)

Sig.na SESTITO Maria Caterina

Via Don Gnocchi n. 3 – Canegrate (MI)

C.F. : SST MCT 68R44 C139U

Immobiliare NOVECOM S.r.l.

Via Bolzano n. 15 - Canegrate (MI)

C.F.-P. IVA : 11050050159

Sig.re GUERCI Maria e ZAVATTONI Adriana

Via Filzi n. 17 – Canegrate (MI)

C.F. : GRMRA30M57C838R - ZVTDRN60L56C838I

Piano Attuativo – Ambito “APC 16”

Immobile in Canegrate (MI) - Vie Fermi-Don Gnocchi-Filzi

RELAZIONE TECNICA

Allegato 6

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO AMBITO “14”

Oggetto : **RELAZIONE TECNICA**

I sottoscritti :

- Sig.na SESTITO MARIA CATERINA, nata a Castellanza (VA), il 04 ottobre 1968, residente a Canegrate (MI), C.A.P : 20010, Via Don Gnocchi n. 3, C.F. : SST MCT 68R44 C139U, in qualità di proprietaria delle aree in Canegrate, Via Filzi-Don Gnocchi-Fermi, distinte in Catasto ai mappali 534, 535, 536, 537, 538, 539, 40 tutti del foglio 2;

- Sig. ROSSINI MARIA ANGELA, nato a Canegrate (MI) il 15.12.1944, residente in Canegrate (MI), C.A.P : 20010, Via Bolzano n. 15, C.F. : RSS MNG 44T55 B593V, in qualità di Rappresentante Legale della Immobiliare NOVECOM S.r.l., con sede in Canegrate (MI), Via Bolzano n. 15, C.F.-P. IVA 11050050159, proprietaria delle aree in Canegrate, Via Fermi, distinte in catasto ai mappali 579, 572, 574, tutti del foglio 2,

- Sig.re GUERCI MARIA, nata a Coli (PC) il 17.08.1930, C.F. : GRC MRA 30M57 C838R e ZAVATTONI ADRIANA, nata a Coli (PC) il 16.07.1960, C.F. : ZVT DRN 60L56 C838I, residenti e domiciliate in Canegrate (MI), C.A.P : 20010, Via Filzi n. 17, comproprietarie delle aree in Canegrate, Via Fermi, distinte in catasto ai mappali 514, 386 parte tutti del foglio 2

ed il sottoscritto arch. Davide Cereda, nato a Legnano il 28.03.1978, C.F. CRD DVD 78C28 E514T, domiciliato in Canegrate, via Rosselli n. 10, tel. 0331-404221, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano al n° 15375, p rogettista,

Relazionano quanto di seguito :

Il comparto interessato dall'intervento proposto è individuato quale “Ambito di Progettazione Coordinata (APC) individuato con il n. 16” nel vigente P.G.T. del Comune di Canegrate.

Il P.G.T. assegna al detto comparto una S.L.P. prevista di mq. 1.400,00, per n. 28 abitanti teorici insediabili ed una S.L.P. aggiuntiva di mq 670,00 per un totale di abitanti teorici di n. 41 unità. Il rapporto di copertura previsto è di mq/mq 1/3 con un'altezza massima di mt 12,00 ed altezza minima di mt 3,00. Dovrà essere, inoltre, reperita o monetizzata, un'area di mq 1.520,00 per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

L'edificazione potrà essere attuata previa presentazione di un Piano Attuativo nel rispetto dei limiti sopra indicati.

I proponenti non intendono procedere all'acquisizione di un'area a standard per l'edificazione aggiuntiva.

Sulla base dei parametri sopra esposti e la dimensione e forma del comparto, per dare attuazione alla previsione di P.G.T. nella sua complessività e nel rispetto di quanto indicato dalla normativa di piano per quanto concerne l'aspetto inerente alla viabilità a contorno del comparto, è stata predisposta l'unità proposta planivolumetrica che prevede l'edificazione di due corpi di fabbricato di cui uno di tre piani fuori terra oltre al seminterrato con altezza massima di mt 10,50, e l'altro di due piani fuori terra oltre al seminterrato con altezza massima di mt 7,55. Per entrambi i corpi di fabbricato, ipotizzati come massimo ingombro

dell'edificazione, in sede di realizzazione degli edifici si potrà procedere ad un frazionamento in più corpi degli stessi rimanendo invariata l'edificabilità complessiva.

Complessivamente, l'entità edificatoria in progetto sarà la seguente :

- S.L.P. complessiva massima : mq 1.400,00
- superficie coperta complessiva massima : mq 1.574,53

I fabbricati in progetto saranno a destinazione residenziale per i piani fuori terra, il piano cantinato sarà destinato a box e cantinole mentre, nel caso di realizzazione di un piano sottotetto, lo stesso avrà caratteristica di vani accessori.

E' prevista, complessivamente, la realizzazione di circa n. 22 unità abitative con adeguato numero di box- posti macchina (con più esatta definizione in sede di progetto definitivo).

I box, parte sotto gli edifici, parte sotto le aree pertinenziali dei singoli edifici oppure, per effetto dei dislivelli naturali di quota del terreno, esterni ai fabbricati con altezza massima fuori terra di mt 2,50, saranno disimpegnati, ove necessario, da rampa di accesso e, nei casi di più unità contigue, da un corsello di distribuzione completamente coperto e adeguatamente areato.

Le palazzine avranno finiture esterne di tipo civile con porzioni di facciata con intonaco tinteggiato, porzioni in mattoncini a vista e parti emergenti in calcestruzzo a vista; i parapetti dei balconi saranno parte in cemento a vista, parte in mattoni a vista e parte con ringhiera in ferro verniciato.

Il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria verrà garantito da impianto termico centralizzato, per ogni singolo corpo di fabbricato, con caldaie del tipo a condensazione, alimentate a gas metano.

Gli impianti saranno integrati, come da normativa, con fonti di energia rinnovabile con caratteristiche che verranno specificate in sede di progetto esecutivo.

Tutti gli edifici saranno realizzati, di base, con classe energetica "B", salvo maggiore definizione in sede di progetto esecutivo.

Per le eventuali palazzine plurifamiliari per le singole abitazioni è previsto l'allacciamento del gas metano esclusivamente per gli usi di cucina.

Le aree libere da edificazione saranno sistemate a verde e piantumate.

Sul comparto è prevista la cessione di aree a standard e per urbanizzazione primaria per complessivi mq 236,41, costituite dall'arretramento previsto dal P.G.T. lungo via Fermi.

All'interno del piano sono individuate, inoltre, aree destinate a parcheggio per n. 22 posti auto come da art. 17 dell N.d.P..

I marciapiedi saranno realizzati con cordatura in C.A. e pavimentazione in asfalto colato mentre, per le strade ed i parcheggi, si procederà alla pavimentazione in asfalto (tout-venant e tappeto d'usura) comprendendo anche tutte le superfici che saranno interessate da manomissioni per la posa o sostituzione dei sottoservizi.

Lo standard complessivo previsto delle N.d.P. per l'ambito "16" nella misura di mq 1.520,00 verrà così recuperato : mq 236,41 quali aree per l'arretramento lungo via Fermi; la restante quota di mq 1.283,59 verrà monetizzata.

Nel contesto della pianificazione, in accordo con i competenti Uffici Comunali, è stato valutato l'assetto della viabilità di accesso al comparto con particolare riguardo al sedime di Via E. Fermi.

Per quanto concerne i sottoservizi a contorno dell'area sono già presenti adeguati armadi di sezionamento, sia su via Fermi sia su via Filzi, in grado di assicurare la fornitura elettrica agli edifici. In accordo con ENEL Distribuzione è stata prevista una cabina di trasformazione in prossimità di via Fermi (vedi parere ENEL e tavola 3/b di progetto).

Per la rete di pubblica illuminazione è prevista una integrazione di quella esistente in modo da assicurare un adeguato assetto per l'area a parcheggio su via Fermi, oltre all'illuminazione della nuova viabilità di P.A.. L'alimentazione dei centri luminosi di prevista installazione sarà fatta a contatore da posizionare a ridosso della nuova cabina di trasformazione.

Per la rete telefonica si provvederà alla posa di idonee canalizzazioni con partenza dalla rete di distribuzione esistente sia su via Fermi sia su via Filzi; tali canalizzazioni saranno estese a tutto il comparto interessato in modo da evitare la presenza di linee aeree su palificazioni in legno.

Per quanto riguarda le reti del gas metano e dell'acquedotto le stesse sono idoneamente dimensionate sulle strade al contorno; si procederà, pertanto, alla sola integrazione delle reti lungo la nuova viabilità di P.A., derivandola da via Fermi, come indicato da AMIACQUE con tubazioni come indicate nella tavola 3/a di progetto. La stessa AMIACQUE provvederà alla realizzazione delle reti previste.

*Sig.na SESTITO Maria Caterina
Residente in Canegrate – Via Don Gnocchi n. 3*

.....

*Immobiliare NOVECOM Srl
Sede : Via Bolzano n. 15 – Canegrate (MI)*

.....

*Sig.re GUERCI Maria e ZAVATTONI Adriana
Residenti in Canegrate – Via Filzi n. 17*

.....

.....

IL PROGETTISTA

.....