

PROGETTO PIANO ATTUATIVO - AT.R1.03bis  
Via Boccaccio-Via Leopardi-Via Cornicione, Novate Milanese (MI)

COMMITTENTE IMMOBILIARE CHIARA s.r.l.  
Via Bovisasca n.53, Novate Milanese (MI)

DESCRIZIONE RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

SCALA -  
DATA DICEMBRE 2023  
COD A51\_PA\_INTEGR 2.dwg

A117

ALLEGATO  
**C**  
AGG1  
PA  
PIANO  
ATTUATIVO

IL COMMITTENTE:

IL TECNICO:

L'IMPRESA ESECUTRICE:

Spett.le  
COMUNE DI NOVATE MILANESE  
Area Servizi al Territorio  
Settore Urbanistica  
Servizio Edilizia Pubblica e Privata  
Via Vittorio Veneto n.18  
20026 Novate Milanese (MI)

Brugherio, 08.12.2023

OGGETTO: AMBITO AT.R1.03bis

Via Boccaccio - Via Leopardi - Via Cornicione, Novate Milanese (MI)  
Fg. 17 Mapp. 439-442-405  
**PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO**

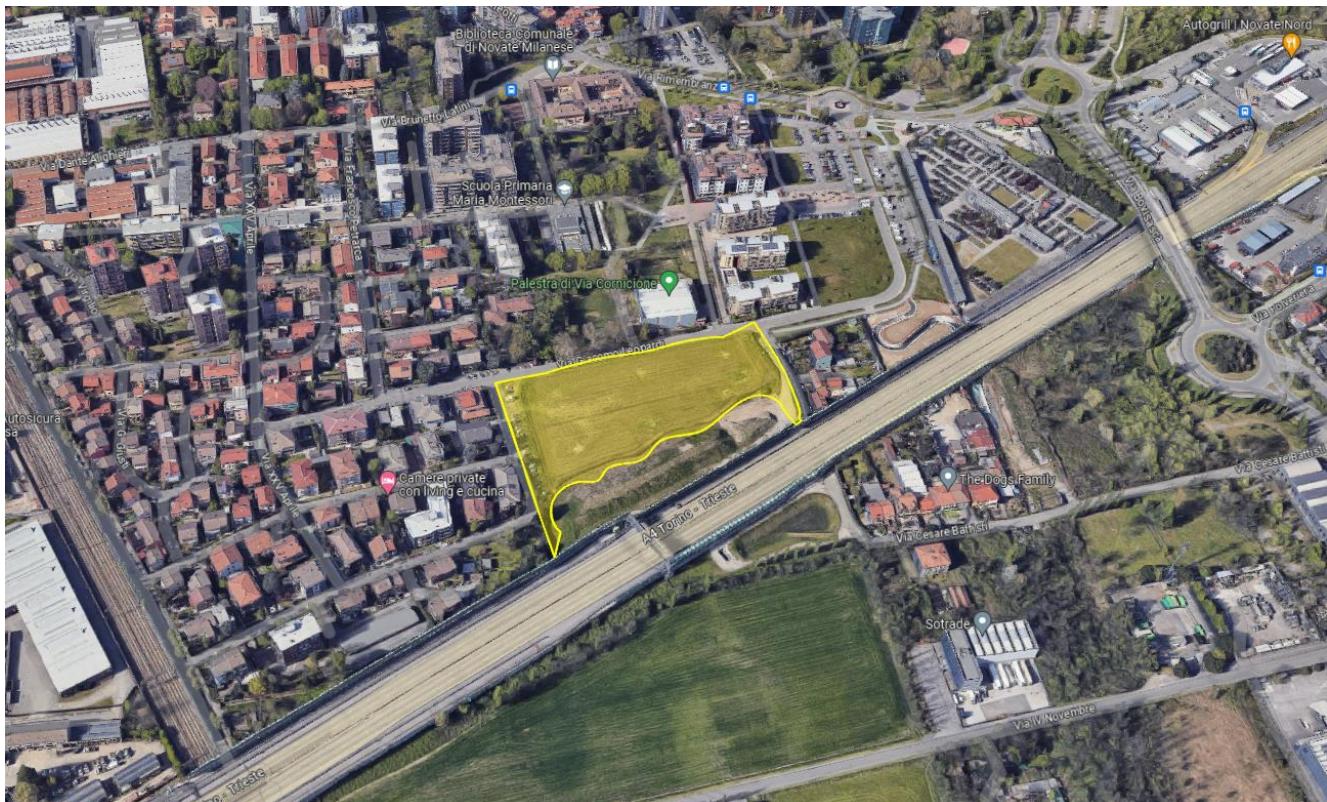
## RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

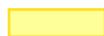
- AGGIORNAMENTO DICEMBRE 2023 -

## 1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di intervento, di proprietà della società IMMOBILIARE CHIARA s.r.l., si trova in prossimità del centro del Comune di Novate Milanese, in una zona prevalentemente residenziale, costituita da medio-piccoli fabbricati e complessi di condomini edificati in epoche diverse e con diverse tipologie edilizie, così come evidenziato dalla vista aerea di seguito riportata e dalla documentazione fotografica allegata (Allegato D).

Vista aerea (Google - Giugno 2023)



 AREA OGGETTO DI INTERVENTO

Il lotto d'intervento confina:

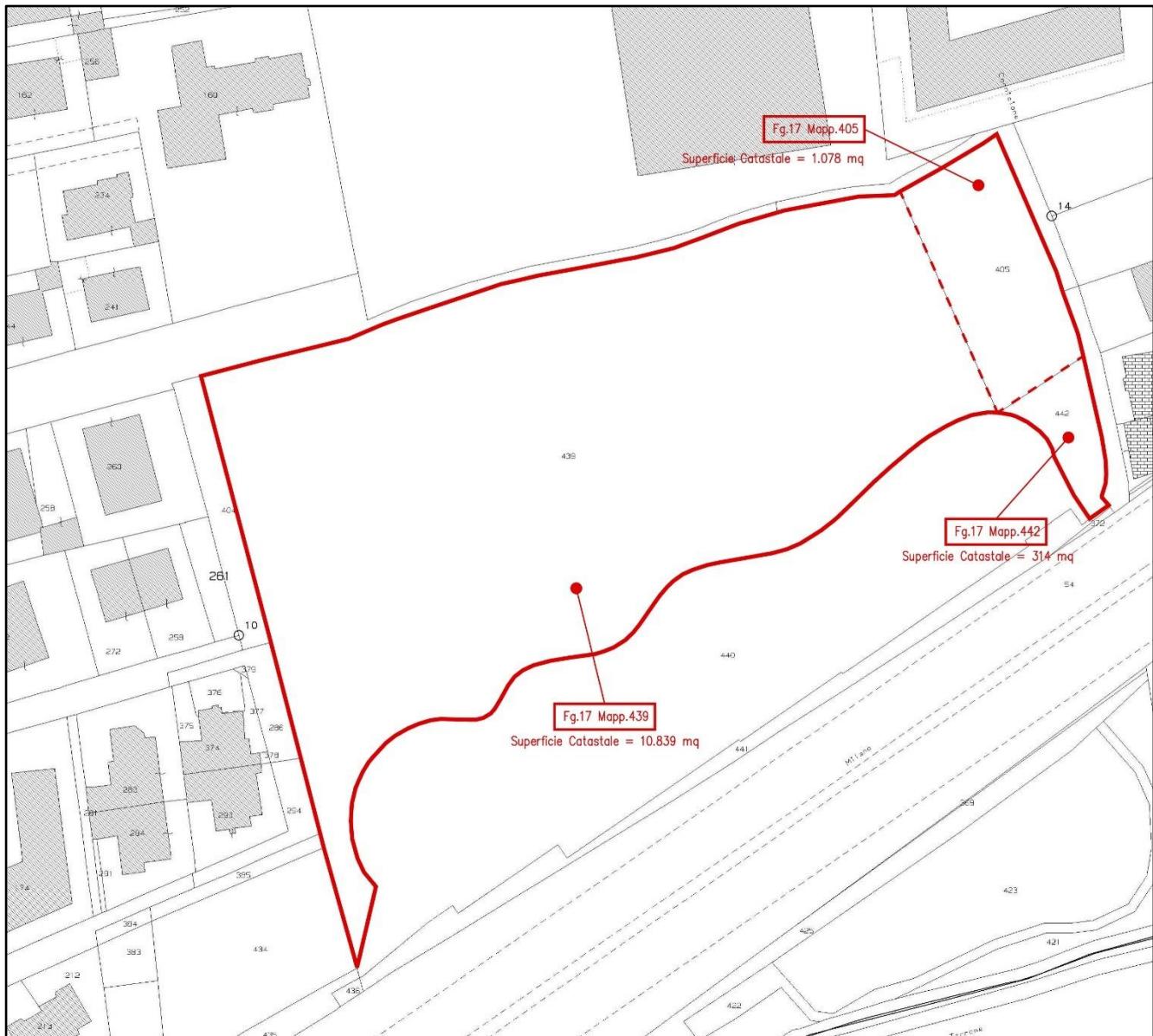
- a sud con una duna attualmente ricoperta con prato incolto ma che verrà piantumata da Società Autostrade, su indicazione dell'UT del Comune di Novate Milanese, quale opera di mitigazione ambientale del tratto cittadino dell'Autostrada A4 Torino - Trieste limitrofo;
- a est con Via Cornicione sulla quale si affacciano alcuni edifici residenziali di 1-3 piani fuori terra, alcuni realizzati in fregio all'autostrada;
- a nord con Via Leopardi, che separa l'area d'intervento dalle aree verdi pertinenti la Palestre di Via Cornicione e la Scuola Primaria Maria Montessori;



- a ovest con Via Boccaccio, oltre la quale si estende un ampio quartiere costituito in prevalenza da villette ed edifici di medio-piccole dimensioni.

L'area risulta identificata catastalmente in Catasto Terreni del Comune di Novate Milanese al Foglio 17, Mapp. 439 -442 -405.

### Estratto di MAPPA CATASTALE



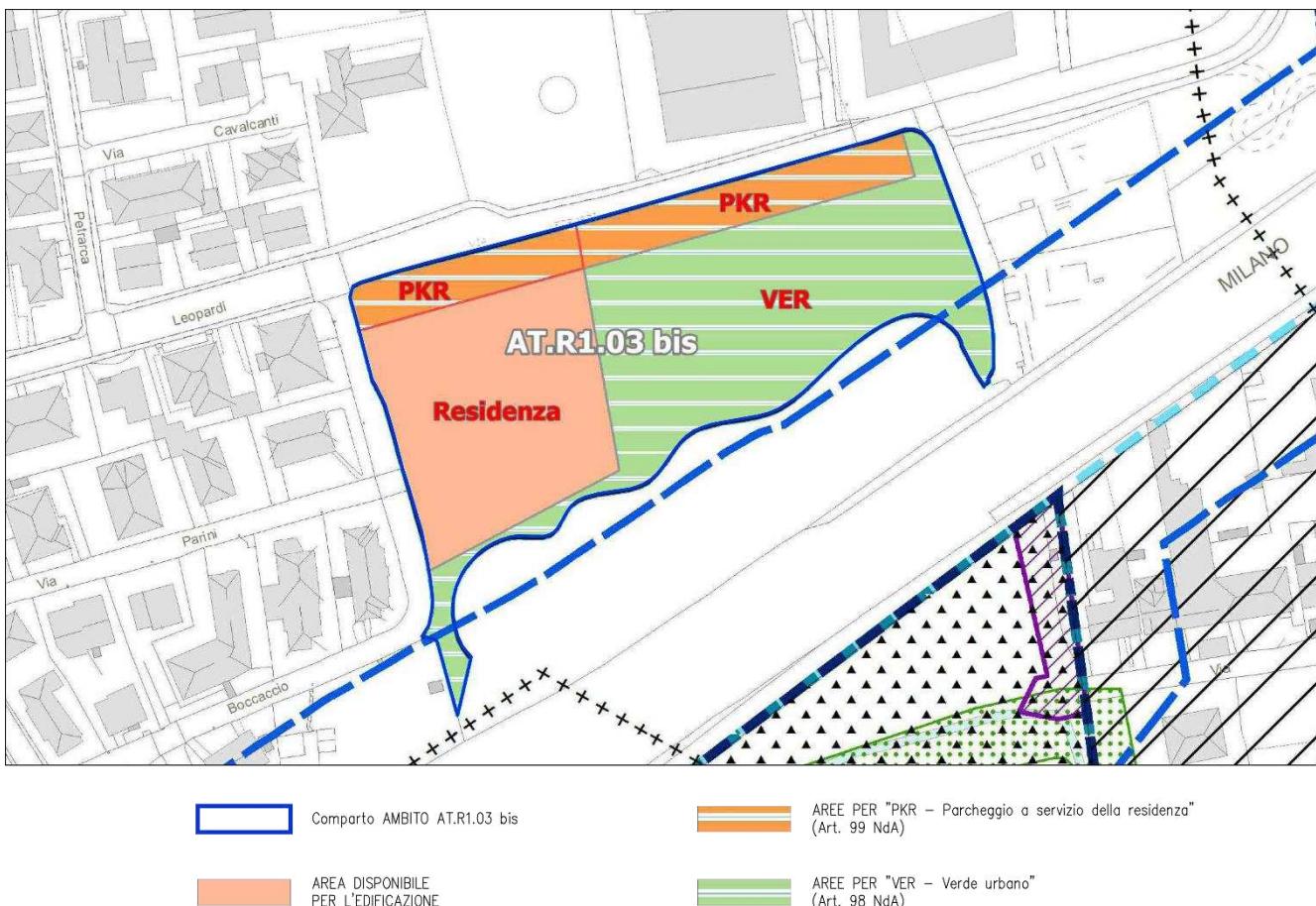
La superficie totale del lotto, quale somma delle aree sopra individuate, risulta pari a mq 12.231,00.



## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

L'area è individuata nel P.G.T. vigente (VARIANTE n.1 al P.G.T. approvata con Delibera di C.C. n.62 del 20.12.2018) come Ambito AT (Ambito di Trasformazione) e, nel dettaglio, come ambito "AT.R1.03bis Via Boccaccio-Via Leopardi-Via Cornicione", come da estratto di seguito riportato:

**Estratto di P.G.T. (Tav. P.d.R. T.03 – Classificazione del Territorio)**



Per l'ambito sopra indicato, la scheda specifica d'ambito prevede:

*Destinazione principale: Residenza*

*Destinazione integrativa: Ricettivo; Esercizio di vicinato; Direzionale; Esercizi pubblici; Servizi privati*

*strutturati caratterizzati da attività economica non assimilabile al servizio di interesse pubblico generale convenzionato; Servizi privati diffusi; servizi pubblici e di interesse generale convenzionati*



*Destinazione vietata: Agricoltura; Industria Artigianato; Industria Rischio; Industria Insalubre; Industria Manifattura; Industria Logistica; Commercio Medie strutture; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Locali di intrattenimento; Stazione carburanti*

*Modalità di attuazione: Piano Attuativo*

*Indici planivolumetrici:*

- Superficie Territoriale = 11.928 m<sup>2</sup>
- Capacità edificatoria totale = 2.500 m<sup>2</sup>
- Contributo totale al sistema dei servizi = 8.005 m<sup>2</sup>
- Contributo totale al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto = 8.005 m<sup>2</sup>
- Contributo di compensazione totale = 0 m<sup>2</sup>
- Rapporto di copertura (Rc) ≤ 40% della Sf
- Rapporto di occupazione (Rocc) ≤ 55% della Sf
- H massima degli edifici (Hmax) = 14,80m

*Prescrizioni specifiche per l'attuazione:*

- L'ambito prevede di riservare all'interno della SLP residenziale il 20% per Housing sociale (Edilizia Convenzionata);
- Poiché l'intervento contribuisce al sistema dei servizi con una quota superiore al 300% della SLP, non si applica il Contributo di Compensazione Ambientale;
- Valgono ad ogni effetto le norme geologiche di riferimento dello Studio Geologico del PGT vigente.

Ad integrazione delle norme specifiche d'ambito sopra riportate, l'Art.10 delle NdA del PGT prevede che:

- Per ogni AT il DP definisce, attraverso le schede di cui all'Allegato B, una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.
- Nelle suddette schede è indicata la capacità edificatoria totale espressa in metri quadrati di SLP, che costituisce il riferimento per la determinazione del Contributo al sistema dei servizi e alla compensazione indipendentemente dall'effettiva edificazione prevista dallo strumento urbanistico attuativo.
- La capacità edificatoria totale di cui al comma precedente è ridotta del 10% qualora le prestazioni energetiche degli edifici in previsione non soddisfino i requisiti della classe energetica A come definita



dalle disposizioni regionali vigenti. La disposizione di cui al presente comma non si applica per edifici destinati ad housing sociale.

- Nelle schede sono individuate e qualificate le aree per servizi connesse allo specifico AT in coerenza con quanto dettato dal PS. Se non diversamente indicato nella scheda medesima, la localizzazione riportata nello schema grafico è indicativa; la superficie è definita nella sezione Contributo al sistema dei servizi.
- Se non diversamente indicato nelle suddette schede, la localizzazione della viabilità, qualora riportata, è da intendersi indicativa e pertanto da definire puntualmente in sede attuativa.
- Le disposizioni contenute nel paragrafo Prescrizioni specifiche per l'attuazione delle schede di cui al comma 4 sono da intendersi prevalenti rispetto alla disciplina generale e alle quantificazioni del meccanismo compensativo di cui all'Articolo 8.
- Se non diversamente indicato nelle schede, il PCT si attua attraverso piani attuativi estesi all'intera area oggetto di intervento indicata nella scheda.
- Ai piani attuativi è demandato il compito di definire i seguenti aspetti:
  - l'assetto urbanistico definitivo;
  - l'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e Amministrazione comunale;
  - la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
  - l'individuazione delle funzioni da insediare all'interno della Destinazione integrativa indicata;
  - la quantificazione definitiva, nel rispetto dei parametri di cui all'Articolo 113 delle aree per servizi in rapporto alle Destinazioni integrative effettivamente attuate. Tale quantificazione non può condurre ad una superficie inferiore a quella indicata nelle schede di cui all'Allegato B.
- Ai fini del rispetto delle disposizioni di cui all'art. 71 comma 3 delle norme di PTCP, gli ATR si attuano nel rispetto dei seguenti parametri di riferimento, determinati dalle lettere b), c) e) del suddetto comma:
  - la quota percentuale di Slp da destinare alle destinazioni integrative deve essere superiore al 20%;
  - deve essere previsto il recupero e il riutilizzo per usi compatibili di una quota percentuale maggiore del 10% delle acque meteoriche; tale quota si calcola rispetto al valore delle precipitazioni atmosferiche medie annue;
  - il fabbisogno energetico soddisfatto mediante utilizzo di fonti rinnovabili deve essere di almeno il 20% superiore rispetto al valore obiettivo fissato dal Piano Energetico Comunale o, in sua mancanza, dalle disposizioni legislative vigenti.
  - gli interventi rispettino il principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi della LR n. 4 del 15/03/2016 e del relativo Regolamento d'attuazione n.7 del 23/11/2017, prevedendo anche al riciclo e al riutilizzo delle acque meteoriche al fine di favorire il risparmio idrico e introducendo



progressivamente idonee misure di tutela e salvaguardia delle acque stesse, in merito soprattutto al recapito degli scarichi, ai sensi delle norme suddette e dell'art. 38 delle NdA del PTCP.

- L'attuazione degli AT non è soggetta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Di seguito si riporta l'estratto della tavola dei Vincoli e delle Tutele che interessano l'area di intervento:

#### Estratto di P.G.T. (Tav. P.d.R. T.02 – Vincoli e Tutele)



Come evidenziato nell'estratto sopra riportato, una parte delle aree ricadono all'interno della "Fascia di rispetto stradale relativa al potenziamento autostrada A4" secondo quanto previsto dall'art. 71 delle NdA del P.G.T.

Secondo la Carta del Paesaggio allegata al P.G.T. vigente (Tav. PdR T.01, di cui di seguito si riporta l'estratto) l'area oggetto di intervento ricade nell'"unità di paesaggio" denominata "Città moderna", e, più nello specifico, in una porzione del territorio comunale con classe di sensibilità paesaggistica "bassa" (classe 2).



## Estratto di P.G.T. (Tav. P.d.R. T.01 – Unità di paesaggio e classe di sensibilità)



INDIVIDUAZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI INTERVENTO  
AT.R1.03 bis – Via Cornicione – Via Leopardi – Via Boccaccio



UNITÀ DI PAESAGGIO (Art.83)  
"CITTÀ MODERNA"



CLASSE DI SENSIBILITÀ PAESISTICA (Art.84)  
"CLASSE 2 – SENSIBILITÀ BASSA"

L'Art. 83 delle N.d.A. del P.G.T. riporta che l'"unità di paesaggio" denominata "Città moderna" individua la porzione principale del tessuto edificato, caratterizzata da una maglia viaria regolare e dalla presenza di un edificato quasi completamente residenziale.

In quest'area, il P.G.T. vigente prescrive che gli interventi devono essere finalizzati:

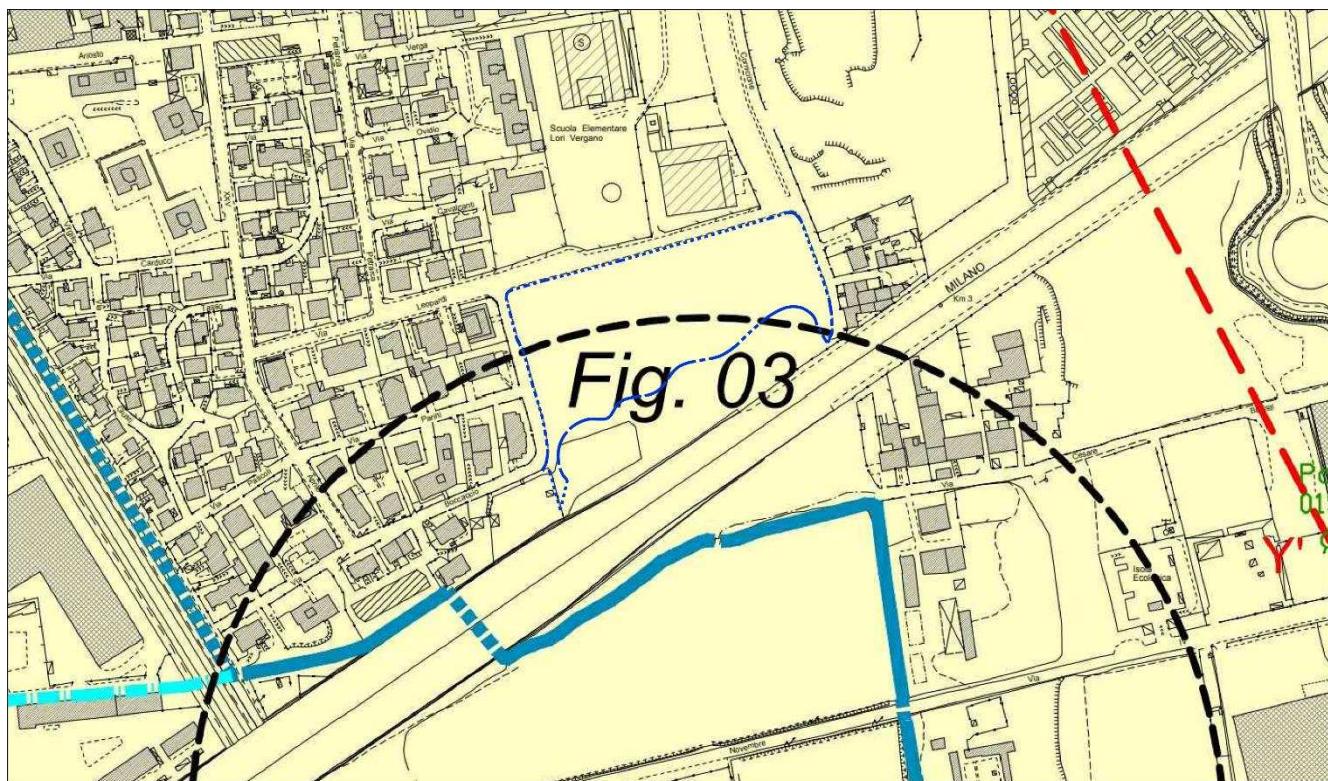
- a valorizzare il verde privato anche mediante un adeguato equilibrio tra spazi costruiti e spazi scoperti;
- a migliorare l'inserimento paesistico degli edifici privi di particolare valore architettonico;
- a tutelare gli edifici di rilevanza storica e testimoniale.

Da quanto sopra esposto si evidenzia quindi che l'area oggetto di intervento non risulta di particolare pregio paesistico (Classe 2 – Sensibilità BASSA) e che non esistono particolari tutele in atto che debbano essere prese in considerazione in fase di pianificazione urbanistica o di elaborazione del progetto architettonico per l'edificazione sul lotto, se non quelle di carattere generale legate all'unità di paesaggio" denominata "città moderna".



Dal punto di vista geologico, le aree ricadono in "Classe di fattibilità geologica F2 - Fattibilità con modeste limitazioni", per la quale si applicano (ai sensi dell'Art. 20 c. 4 delle NdA) le norme e prescrizioni indicate allo "Studio della Componente Geologica Idrogeologica e Sismica" del PGT, ossia in particolare - rilevata la necessità di eseguire scavi di fondazione con realizzazione delle relative strutture di sostegno - in sede di Permesso di Costruire o di altro titolo equipollente è obbligatorio produrre come parte integrante del progetto la documentazione geologica e geotecnica e le verifiche sismiche prescritte dalla normativa vigente.

Si riporta di seguito l'estratto dello "Studio della Componente Geologica Idrogeologica e Sismica" del PGT:



INDIVIDUAZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI INTERVENTO  
AT.R1.03 bis – Via Cornicione – Via Leopardi – Via Boccaccio

## UNITA' DI PAESAGGIO (Art.83) "CITTA' MODERNA"

Fig. 00 PARTICOLARE DEI TRATTI DEL R.I.M. DESCRITTI IN SPECIFICO  
IN RELAZIONE E CON DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### **3. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Attualmente il lotto di proprietà risulta come un'ampia area libera che non presenta alcuna edificazione.

Fino all'anno 2022 i terreni erano interessati da coltivazioni, ma attualmente l'area si presenta come un prato incolto.

Una parte della proprietà è attualmente recintata con divisorì stradali (tipo "New Jersey") e con un cancello carrozzi provvisorio, che delimita le aree occupate da Società Autostrade per le opere di

completamento delle dune di mitigazione ambientale che sono in fase di realizzazione per limitare l'impatto del tratto cittadino dell'Autostrada A4 sul contesto abitato.

Come evidenziato anche dalla documentazione fotografica allegata (Allegato D), attualmente l'area, che si presenta per lo più pianeggiante, non risulta recintata e il confine di proprietà dell'area sconfina sulla carreggiata sia di Via Boccaccio che di Via Leopardi.

La posizione dell'area è strategica, in quanto, pur trovandosi in prossimità del tracciato dell'Autostrada A4 Torino-Trieste, si trova nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

Percorrendo pedonalmente Via Cornicione, è infatti possibile raggiungere in breve tempo i servizi essenziali presenti nel centro del paese. Oltre a questo, la prossimità alla Scuola Primaria Maria Montessori rende l'area particolarmente interessante, sia per l'insediamento del nuovo complesso residenziale, sia per lo sviluppo del nuovo parco previsto dal progetto del Piano Attuativo, che costituirà uno sfogo verde per le attività della scuola e, soprattutto, del post-scuola.

L'area risulta inoltre naturale prosecuzione del quartiere residenziale compreso tra Via Piave, Via Boccaccio e Via Leopardi; questo farà sì che il nuovo intervento di riqualificazione delle aree pubbliche previste dal progetto legherà il quartiere al centro cittadino in un continuum di funzioni di servizi.

## 4. PERIMETRO PIANO ATTUATIVO

Sovrapponendo il perimetro del Piano Attuativo, così come riportato negli elaborati grafici di PGT, e il perimetro dei mappali catastali di proprietà dell'Operatore sull'ortofoto che rappresenta lo stato reale dei luoghi, si evidenzia una difformità dei due perimetri ed in particolare alcune porzioni di aree di proprietà risultano esterne al Piano e alcune porzioni di aree pubbliche ricadono viceversa all'interno del perimetro del Piano.

In particolare, come evidenziato nello schema grafico di seguito allegato, si nota come alcune aree di proprietà dell'Operatore risultino oggi occupate dalle carreggiate di Via Boccaccio e di Via Leopardi e viceversa ci siano porzioni di mappali di proprietà comunale che dovrebbero rientrare all'interno dell'attuazione del Piano.

In particolare, si evidenzia che porzioni dell'area di proprietà sono ricomprese nell'"Ambito della mobilità-Viabilità - V" di cui all'art. 60 delle NdA bis, nel quale si applicano le disposizioni (Art. 110 NdA bis) del Piano dei Servizi e una piccola porzione a Sud ricade altresì nell'"Ambito per Servizi" (art. 48 NdA bis) e destinata dal Piano dei Servizi a Verde urbano (art. 98 NdA bis).



**INDIVIDUAZIONE COMPARTO AT.R1.03 bis – Via Cornicione – Via Leopardi – Via Boccaccio**  
Superficie Territoriale (da scheda d'ambito) = 11.928 mq

**INDIVIDUAZIONE AREA DI PROPRIETÀ**  
TOT Superficie di proprietà = 12.231 mq



In accordo con l'Amministrazione Pubblica, le aree di proprietà dell'Operatore esterne al perimetro del Piano verranno cedute all'Amministrazione contestualmente alla cessione delle aree individuate come "Contributo al Sistema dei Servizi", mentre per quanto concerne le aree di proprietà pubblica rientranti nel perimetro del Piano (sulle quali, si precisa, non è prevista edificazione, pertanto esterne a quella che verrà individuata quale Area Fondiaria), l'Operatore si farà carico delle opere di urbanizzazione previste in progetto su queste piccole aree, senza nulla chiedere all'Amministrazione quale corrispettivo per la realizzazione delle opere stesse.

## 5. PROGETTO URBANISTICO

Il progetto prevede un intervento su un'ampia area di più di 15.600 mq; oltre che sull'area interessata dal Piano Attuativo (di superficie pari a 11.928 mq), l'intervento si estenderà anche alle aree pubbliche limitrofe (Via Boccaccio, Via Leopardi, Via Cornicione) sulle quali è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri.

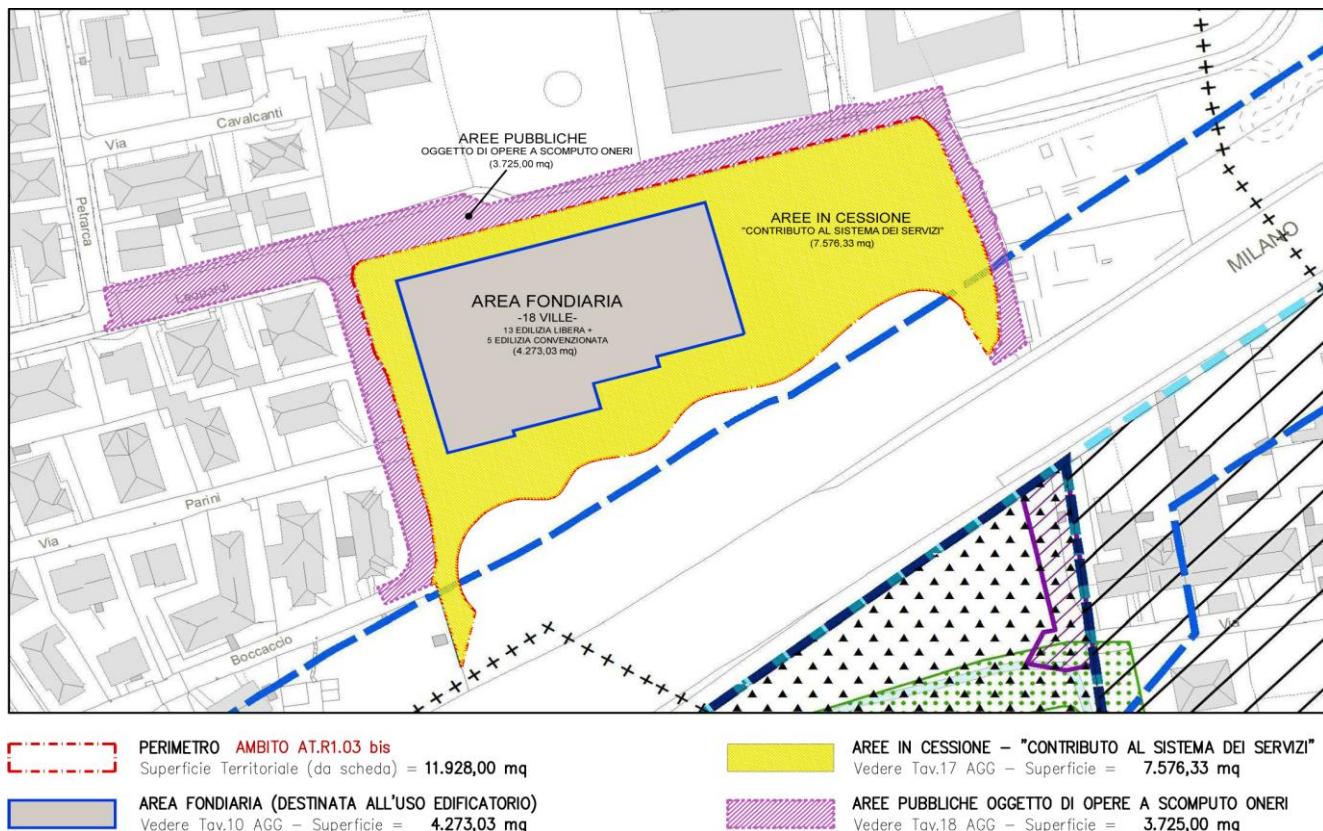
La volontà, condivisa anche con l'Amministrazione Comunale durante gli incontri di pre-istruttoria, è quella di andare a mettere in atto un intervento di trasformazione di un'intera parte della città di Novate Milanese.

Attualmente, infatti, l'area appare come un grande prato incolto, circondato da strade in cui il ciglio stradale non è ben delineato e si perde in modo disordinato nelle sterpaglie che crescono a bordo strada.



L'intervento urbanistico prevede quindi una sistemazione radicale di tutti gli spazi pubblici nell'immediato intorno del comparto, e fonde, in un progetto unitario, le opere da realizzare come "Contributo al sistema dei servizi" (e quindi interne al comparto) con le opere di risistemazione delle strade circostanti (realizzate a scompto degli oneri di urbanizzazione dovuti dall'Operatore).

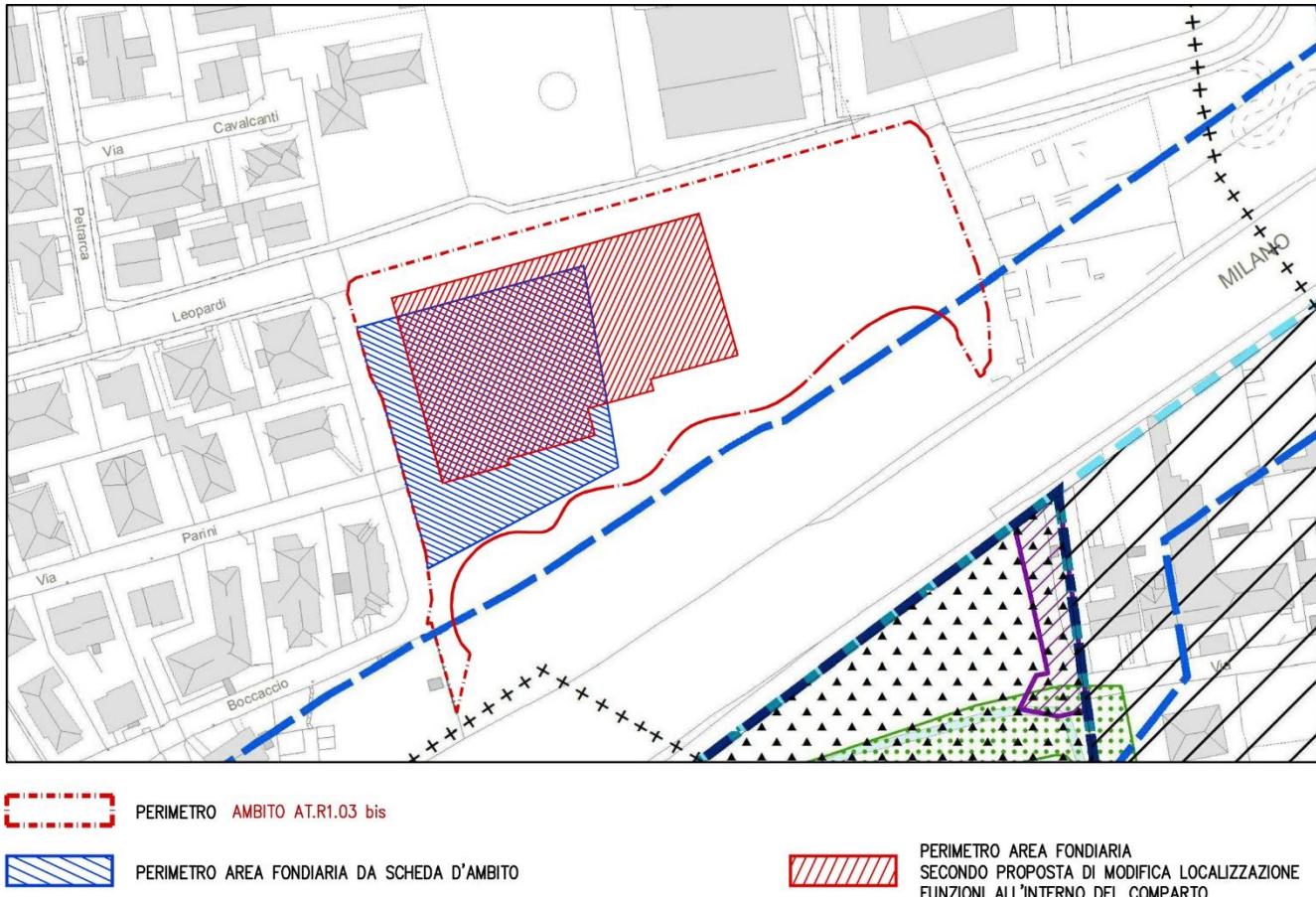
Di seguito si riporta uno schema delle superfici di intervento, con evidenziata anche l'area che sarà oggetto di edificazione (Area Fondiaria).



Al fine di garantire una migliore distribuzione degli spazi pubblici, ed in particolare per creare una fascia di parco pubblico tra il nuovo intervento di edificazione e la duna di mitigazione ambientale che costeggia l'autostrada, si è concordato di modificare la forma dell'area dedicata all'edificazione (Area Fondiaria) rispetto a quanto riportato nella scheda d'ambito: il fatto di rendere la forma dell'area oggetto di edificazione "meno quadrata" e "più rettangolare", distribuendo quindi l'edificazione lungo Via Leopardi, permetterà di creare una fascia di parco in cui inserire anche un percorso pedonale capace di rendere fruibile e viva una parte di spazio verde pubblico, che altrimenti si ridurrebbe ad uno stretto corridoio di verde pubblico difficile da mantenere (e con possibili problemi di sicurezza pubblica).



Di seguito si riporta uno schema in cui è stato sovrapposto al perimetro dell'Area Fondiaria previsto da scheda d'ambito, il nuovo perimetro previsto dal progetto.



In modo analogo, il progetto urbanistico prevede una modifica della distribuzione dei servizi rispetto a quanto indicativamente riportato nella rispettiva scheda d'ambito. In particolare, la superficie a parcheggio pubblico, che la scheda d'ambito concentrava lungo Via Leopardi, è stata distribuita su tutto il perimetro del lotto d'intervento, andando a rispondere non solo quindi alle esigenze di parcheggio dettate dalla presenza della palestra di Via Cornicione, ma anche contribuendo a dotare di nuovi spazi per il parcheggio il vicino comparto residenziale che si sviluppa lungo Via Boccaccio e Via Parini (attualmente diverse auto parcheggiano in modo incontrollato sul prato di proprietà dell'Operator).

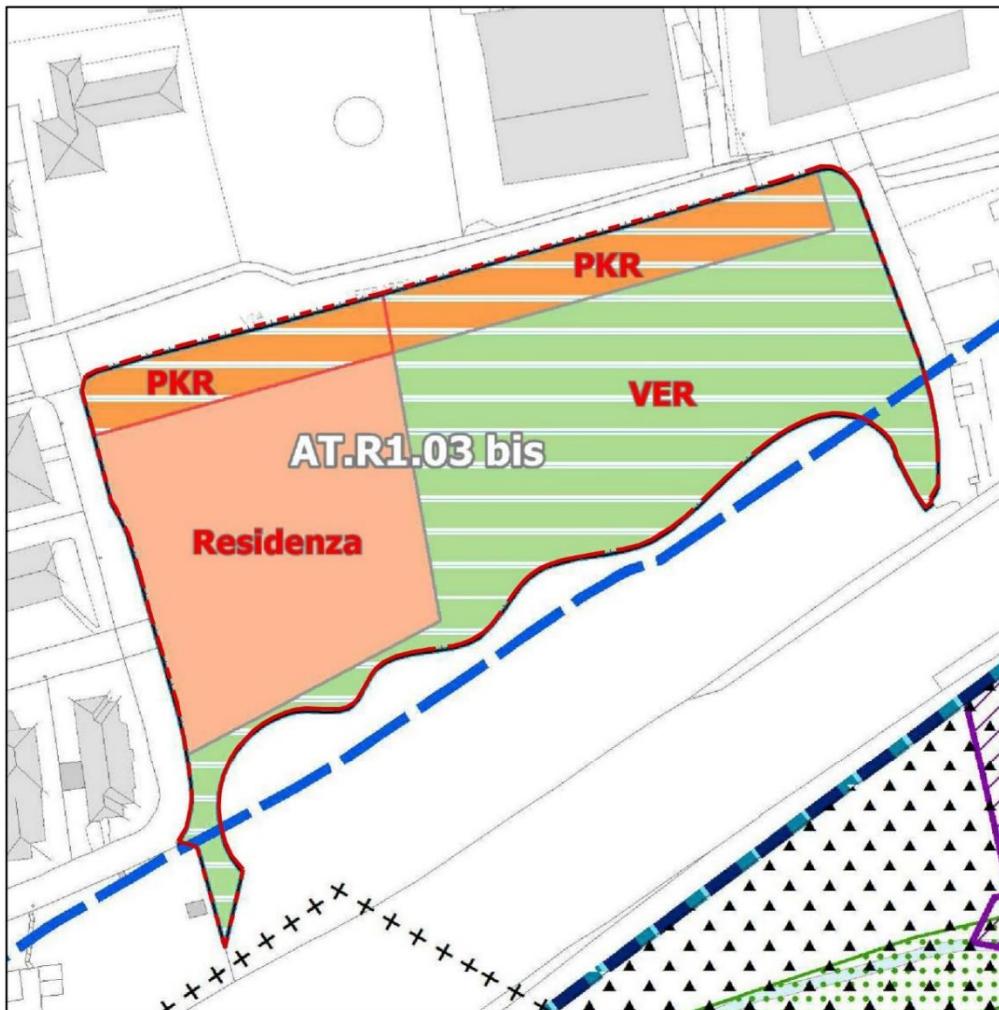
Oltre a questo, come meglio illustrato negli elaborati grafici di progetto, il nuovo progetto urbanistico prevede di localizzare lungo i fronti strada (Via Boccaccio - Via Leopardi - Via Cornicione) aiuole alberate di verde pubblico e un percorso ciclo-pedonale, che, in continuità con quello già presente lungo la prosecuzione di Via Leopardi in direzione del cimitero cittadino e del nuovo sottopasso sotto l'autostrada, permetterà il collegamento di tutto il quartiere residenziale con la rete di pista ciclo-pedonale esistente.



Tali modifiche rispetto a quanto riportato nella scheda d'ambito sono applicate ai sensi del comma 7 dell'Art. 10 delle NdA, che prevede che la localizzazione delle aree per servizi connesse all'Ambito di Trasformazione (AT) riportata nello schema grafico nella scheda di cui all'Allegato B delle NdA, è indicativa; in modo analogo, il comma 11 dell'Art.10 delle NdA esplicita che la localizzazione della viabilità riportata nello schema grafico nella scheda è da intendersi altrettanto indicativa e pertanto da definire puntualmente in sede attuativa.

### ESTRATTO DI PGT

Scheda d'ambito AT.R1.03 bis - Via Cornicione - Via Leopardi - Via Boccaccio

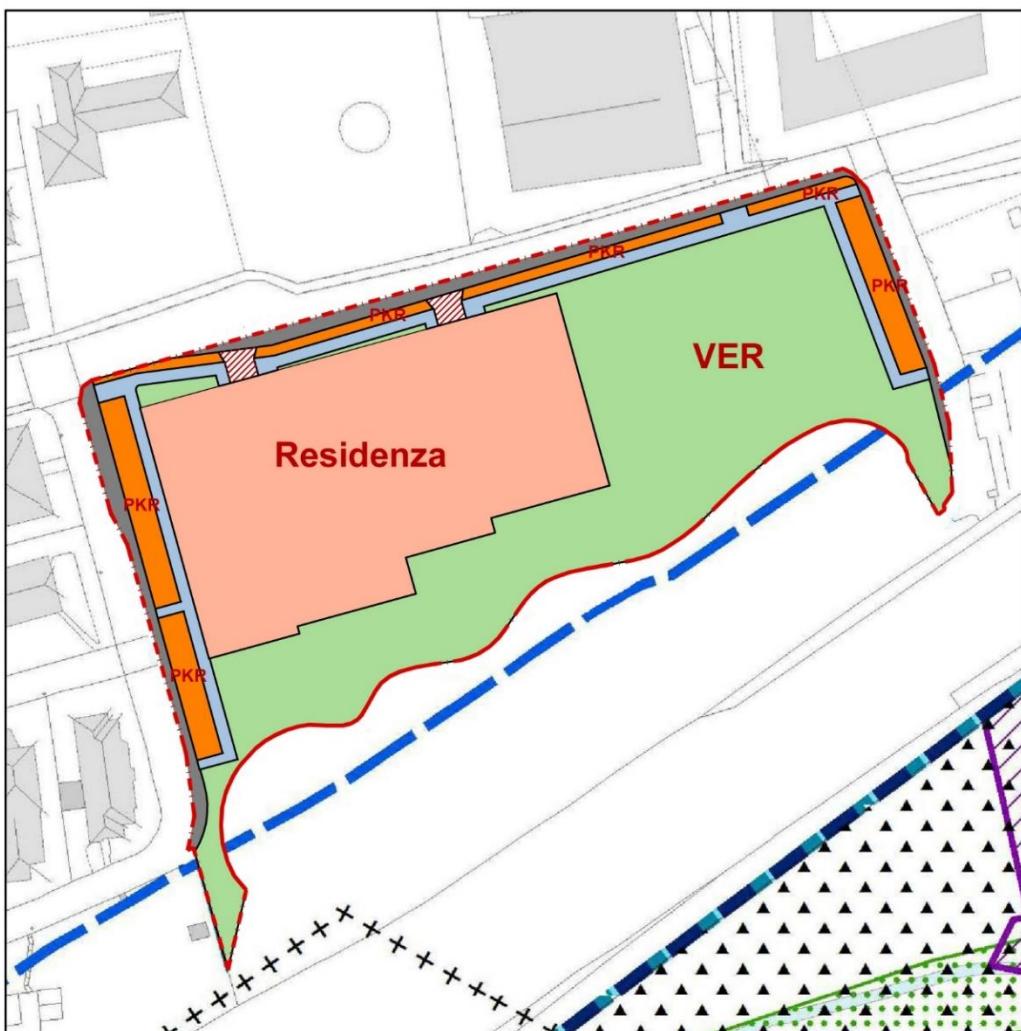


#### LEGENDA (SCHEMA D'AMBITO)

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | PERIMETRO COMPARTO AMBITO AT.R1.03 bis                                  | Superficie Territoriale (da scheda) = <b>11.928,00 mq</b>  |
|  | AREA FONDIARIA (RESIDENZA)  |  |
|  | AREE PER "PKR – Parcheggio a servizio della residenza"<br>(Art. 99 NdA) |  |
|  | AREE PER "VER – Verde urbano"<br>(Art. 98 NdA)                          | CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI DA REPERIRE ALL'INTERNO DEL COMPARTO<br>Superficie (da scheda) = <b>8.005 mq</b> |



**RILOCALIZZAZIONE FUNZIONI IN PROGETTO**  
 (ai sensi del comma 7 dell'Art.10 del P.G.T. vigente)



**LEGENDA (PROPOSTA DI MODIFICA)**

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | PERIMETRO COMPARTO AMBITO AT.R1.03 bis  | Superficie Territoriale (da scheda) = <b>11.928,00 mq</b> |
|  | AREA FONDIARIA (RESIDENZA) Vedere Tav.10 AGG  | Superficie = <b>4.273,03 mq</b>                           |
|  | AREE PER "PKR – Parcheggio a servizio della residenza"<br>(Art. 99 NdA)   | Superficie = <b>922,51 mq</b>                             |
|  | AREE PER "VER – Verde urbano"<br>(Art. 98 NdA)  | Superficie = <b>5.207,10 mq</b>                           |
|  | AREE PER LA MOBILITA' CICLOPEDONALE<br>(SERVIZIO COMPLEMENTARE A PKR)   | Superficie = <b>756,13 mq</b>                             |
|  | AREE PER LA MOBILITA' VEICOLARE (STRADA)<br>(SERVIZIO COMPLEMENTARE A PKR)  | Superficie = <b>690,59 mq</b>                             |
|  | SPAZIO OCCUPATO DA ACCESSI CARRAI<br>(ESCLUSO DAL COMPUTO DELLE AREE PER SERVIZI<br>AI SENSI DELL'ART. 113, COMMA 9 DELLE N.d.A.) | Superficie = <b>78,64 mq</b>                              |

**CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI DA REPERIRE ALL'INTERNO DEL COMPARTO**

Superficie =  
 $= 922,51 + 5.207,10 + 756,13 + 690,59 = \boxed{7.576,33 mq}$

NOTA: IL RAGGIUNGIMENTO DELLA QUOTA DI "CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI" DA CEDERE SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PIANO AT.R1.03 bis (= **mq 8.005,00**) E' OTTENUTO TRAMITE LA MONETIZZAZIONE DELLA QUOTA MANCANTE ( $= 8.005,00 - 7.576,33 = mq 428,67$ ), AI SENSI DELL'ART. 114 DELLE N.d.A. DEL P.G.T. VIGENTE



Come si evince dagli schemi sopra riportati, la proposta di Piano prevede una superficie di "Contributo al Sistema dei Servizi da reperire all'interno del comparto" inferiore rispetto alle prescrizioni della scheda d'ambito (il progetto prevede una superficie di 7.576,33 mq, contro gli 8.005,00 mq prescritti dalla scheda del PGT).

Ai sensi dell'Art. 114 comma 1 delle N.d.A., in accordo con l'Amministrazione, per la superficie mancante, pari a  $8.005,00 - 7.576,33 = 428,67$  mq, si ricorre alla monetizzazione. Il valore unitario dovrà essere determinato con atto di riconoscimento tecnica secondo il criterio principale enunciato dalla normativa vigente in materia (art 46 c. 1 lett. a- della Legge regionale 12/2015 e s.m.i.) del vantaggio economico conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione, ai sensi dell'Art. 114 comma 2 delle N.d.A.



**PERIMETRO AMBITO AT.R1.03 bis**  
Superficie Territoriale (da scheda) = 11.928,00 mq

**AREE PUBBLICHE OGGETTO DI OPERE A SCOMPUTO ONERI**  
Vedere Tav.18 AGG – Superficie = 3.725,00 mq



PIANO ATTUATIVO - AT.R1.03bis

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

Via Via Boccaccio-Via Leopardi-Via Corniglione Novate Milanese (MI)

MALDINT DANIELA il 13/12/2023 15:31:03, MARTINA STEFANEA LAURA il 22/12/2023 12:25:15

A117\_PA\_INTSCARAMOZZINO GIANCARLO il 20/12/2023 14:20:19, ROSSI ALESSANDRO il 10/12/2023 22:19:34

MICULI FREDERIK il 11/12/2023 08:50:28 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

DELIBERA DI GIUNTA: 2023 / 223 del 21/12/2023

pag. 16 di 25

## 6. PROGETTO AREE “CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI”

Come meglio illustrato dagli elaborati grafici allegati (Tavola 17 AGG), il progetto delle aree che rientrano nel “Contributo al sistema dei servizi” costituirà integrazione e completamento delle opere di urbanizzazione a scompto oneri previste dal progetto urbanistico generale e prevede:

- la formazione di nuovi marciapiedi e di una pista ciclo-pedonale di larghezza m 2,50, realizzati in pavimentazione di asfalto colato granigliato colore glauco; tutti i nuovi percorsi pubblici seguiranno i criteri di linearità e continuità, garantendo la piena accessibilità rispettando le norme sull’abbattimento delle barriere architettoniche (L. 13/89, L.R. 6/89, e s.m.i.);
- la creazione di nuovi posti auto pubblici che verranno alternati con aiuole alberate;
- la realizzazione di nuovi attraversamenti pedonali / ciclo-pedonali rialzati con pavimentazione in asfalto stampato effetto porfido colore rosso mattone;
- la realizzazione di nuovi spazi verdi pubblici piantumati;
- la creazione di un nuovo parco pubblico attrezzato;
- la verifica e l’eventuale sistemazione delle reti dei sottoservizi tecnologici (rete idrica, rete elettrica, gas, rete telefonica, ecc.); in particolare è in progetto la realizzazione di un nuovo sistema di raccolta delle acque meteoriche realizzato con caditoie di raccolta di forma rettangolare (analoghe a quelle già utilizzate in altre parti del territorio comunale) posizionate lungo le banchine stradali e allacciate alla rete di raccolta esistente;
- il completamento della rete di illuminazione pubblica con l’installazione di nuovi lampioni e di sistemi di illuminazione tecnica in prossimità degli attraversamenti pedonali e ciclo-pedonali (tipo “occhio di gatto”);
- regolamentazione della segnaletica stradale e toponomastica, sia orizzontale che verticale.

Nell’ambito delle opere relative al “Contributo al sistema dei servizi”, il progetto prevede la creazione di un nuovo grande parco urbano pubblico attrezzato.

Il layout del parco prevede la realizzazione di quattro aree, ciascuna dedicata ad una funzione specifica:

- parco giochi per i bambini
- area fitness
- area spettacoli/lettura
- casa dell’acqua (con un distributore automatizzato di acqua potabile, realizzata in collaborazione con l’Amministrazione Pubblica e il Gruppo CAP)





AREA GIOCO BAMBINI



AREA FITNESS



AREA SPETTACOLI - LETTURA



CASA DELL'ACQUA

Ogni area sarà interconnessa alle altre con un percorso pedonale / ciclo-pedonale e farà parte integrante della rete di camminamenti e di piste ciclabili che si snoderanno in tutto il nuovo progetto di sistemazione.

Come meglio descritto negli elaborati grafici allegati alla proposta di Piano Attuativo (Tavola 17 AGG), il nuovo parco sarà piantumato con alberature di medio/alto fusto (il Progetto del Verde sarà allegato al Progetto Esecutivo) e sarà caratterizzato da percorsi realizzati in asfalto colato granagliato colore glauco (in abbinamento ai marciapiedi e alla pista ciclo-pedonale che saranno realizzate lungo le strade). Le aree dedicate alle funzioni saranno invece caratterizzate da una porzione di pavimentazione in cubetti di porfido e da pavimentazione antitrauma di colore rosso mattone (salvo eventuali alternative di finitura da concordare e definire in fase esecutiva).

Le aree saranno attrezzate con giochi e attrezzature per il fitness (queste a spese e cura dell'Amministrazione Comunale), nonché da fioriere in cls che, oltre a una funzione di delimitazione degli spazi



d'uso, fungeranno anche da seduta, ad integrazione delle panchine in cls che saranno installate sia nell'area gioco che nell'area fitness.

Tutti gli spazi pubblici saranno adeguatamente illuminati, secondo un progetto illuminotecnico di dettaglio che verrà allegato al Progetto Esecutivo.

## 7. PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI

Come meglio illustrato dagli elaborati grafici allegati (Tavola 18 AGG), il progetto delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri costituirà integrazione e completamento delle opere previste quali "Contributo al sistema dei servizi" e prevede:

- la formazione di nuovi marciapiedi e di una pista ciclo-pedonale di larghezza m 2,50, realizzati in pavimentazione di asfalto colato granigliato colore glauco; tutti i nuovi percorsi pubblici seguiranno i criteri di linearità e continuità, garantendo la piena accessibilità rispettando le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche (L. 13/89, L.R. 6/89, e s.m.i.);
- la creazione di nuovi posti auto pubblici che verranno alternati con aiuole alberate;
- la realizzazione di nuovi attraversamenti pedonali / ciclo-pedonali rialzati con pavimentazione in asfalto stampato effetto porfido colore rosso mattone;
- la realizzazione di nuovi spazi verdi pubblici piantumati;
- la verifica e l'eventuale sistemazione delle reti dei sottoservizi tecnologici (rete idrica, rete elettrica, gas, rete telefonica, ecc.); in particolare è in progetto la realizzazione di un nuovo sistema di raccolta delle acque meteoriche realizzato con caditoie di raccolta di forma rettangolare (analoghe a quelle già utilizzate in altre parti del territorio comunale) posizionate lungo le banchine stradali e allacciate alla rete di raccolta esistente;
- il completamento della rete di illuminazione pubblica con l'installazione di nuovi lampioni e di sistemi di illuminazione tecnica in prossimità degli attraversamenti pedonali e ciclo-pedonali (tipo "occhio di gatto");
- regolamentazione della segnaletica stradale e toponomastica, sia orizzontale che verticale.

## 8. PROGETTO NUOVO COMPLESSO IMMOBILIARE

Il progetto prevede la costruzione di quattro schiere di ville disposte sull'asse Sud-Nord, perpendicolarmente alla Via Leopardi, con Superficie Lorda totale di Pavimento  $\leq$  mq 2.500 (= Capacità Edificatoria da scheda d'ambito), di due o tre piani fuori terra, senza piano interrato.



I box privati saranno realizzati fuori terra e saranno serviti da uno spazio di manovra comune che verrà utilizzato anche per l'accessibilità pedonale agli ingressi delle ville, il tutto come meglio descritto negli elaborati grafici allegati.

Il Piano Attuativo prevede l'edificazione delle opere private in 2 lotti distinti (LOTTO 1 e LOTTO 2); ogni lotto, costituito rispettivamente da n.10 ville (LOTTO 1) e n.8 ville (LOTTO 2), per un totale di 18 ville, risulta indipendente dal punto di vista funzionale e impiantistico.

Ogni lotto prevede sul fronte nord un ingresso principale pedonale e carraio da Via Leopardi e sul fronte sud un accesso secondario pedonale direttamente dal nuovo parco pubblico.



*Dettaglio accesso pedonale e carraio da Via Leopardi*

Come evidenziato nell'immagine tridimensionale sopra riportata e come indicato nelle planimetrie di progetto, al fine di ottimizzare la distribuzione dei volumi e permettere quindi di limitare le altezze del nuovo edificato a soli 2-3 piani fuori terra (sebbene l'altezza massima prevista dalla scheda d'ambito permetterebbe altezze ben maggiori), il progetto prevede che le testate delle schiere delle ville vengano edificati a confine dell'Area Fondiaria sia sul fronte nord (Via Leopardi) che sul fronte sud (nuovo parco pubblico)..

Come desumibile dalle immagini tridimensionali di seguito riportate, vista la limitata estensione dei fronti dell'edificio, grazie anche alle fasce di verde pubblico che separano i fabbricati dai camminamenti pedonali, tale condizione non appare limitante per il decoro e la fruibilità degli spazi pubblici.





*Dettaglio edificazione a confine su Via Leopardi*

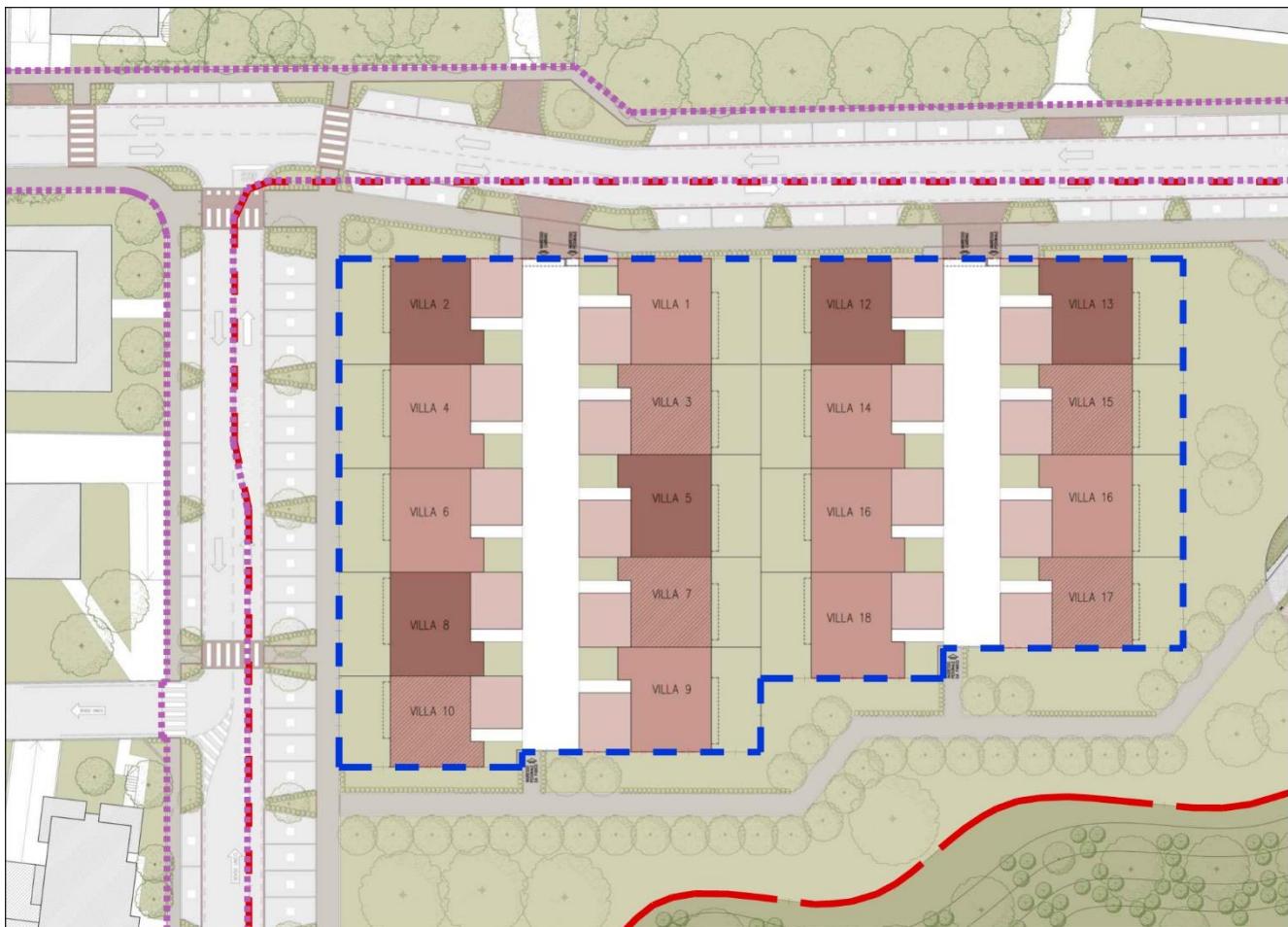


*Dettaglio edificazione a confine su nuovo parco fronte sud*

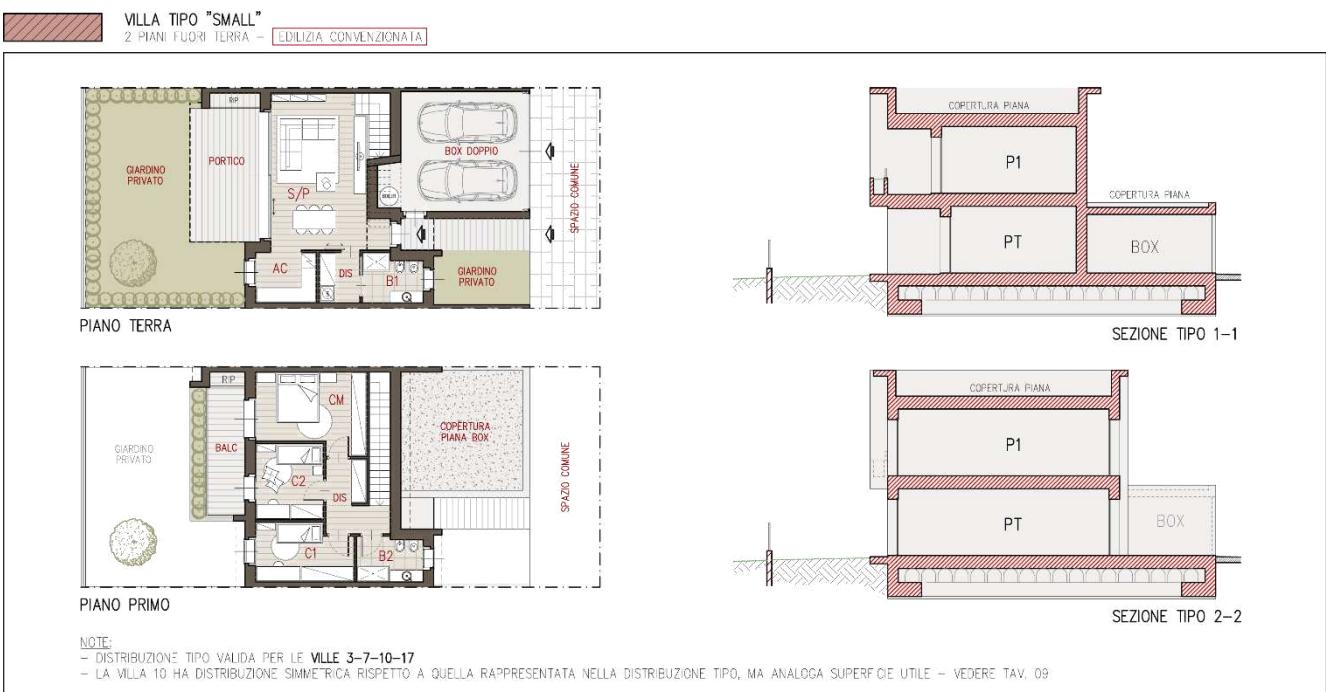
Le 18 ville, ciascuna dotata di accesso indipendente e giardino privato sia sul fronte di accesso che sul fronte principale, sono suddivise in 3 tipologie:

- tipo "small": 2 piani fuori terra (4 locali con AC e 2 bagni)
- tipo "medium": 2 piani fuori terra (4 locali con cucina abitabile e 3 bagni)
- tipo "large": 3 piani fuori terra (5 locali con cucina abitabile e 3 bagni)



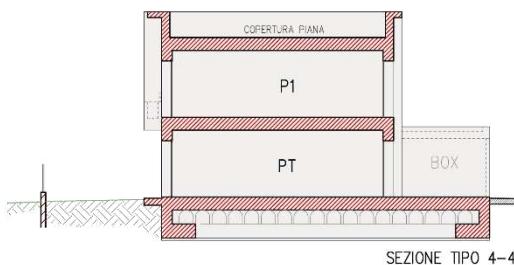
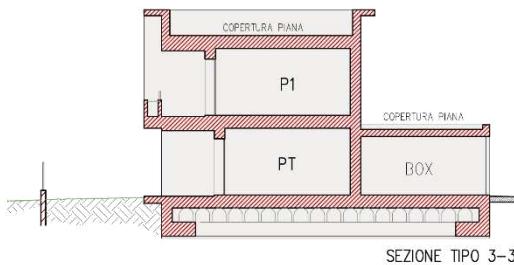


Planimetria generale di progetto



VILLA TIPO "MEDIUM"

2 PIANI FUORI TERRA - EDILIZIA LIBERA

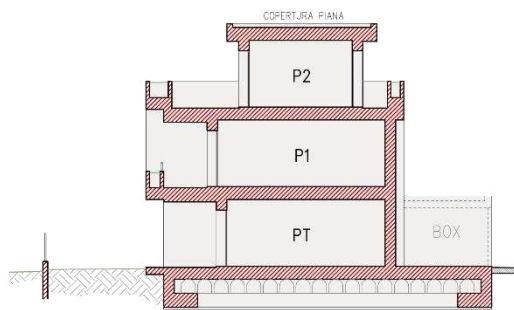
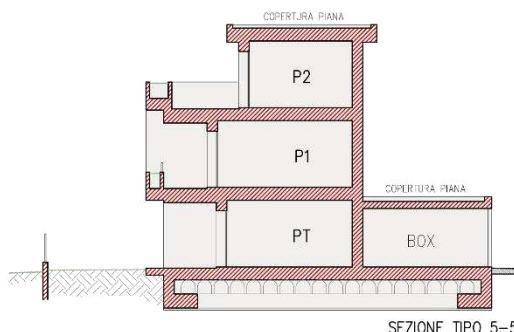


NOTE:

- DISTRIBUZIONE TIPO VALIDA PER LE VILLE 1-4-6-9-14-16-18
- LE VILLE 1-9-16 HANNO DISTRIBUZIONE SIMMETRICA RISPETTO A QUELLA RAPPRESENTATA NELLA DISTRIBUZIONE TIPO, MA ANALOGA SUPERFICIE UTILE - VEDERE TAV. 09

VILLA TIPO "LARGE"

3 PIANI FUORI TERRA - EDILIZIA LIBERA



NOTE:

- DISTRIBUZIONE TIPO VALIDA PER LE VILLE 2-5-8-11-12-15
- LE VILLE 5-13 HANNO DISTRIBUZIONE SIMMETRICA RISPETTO A QUELLA RAPPRESENTATA NELLA DISTRIBUZIONE TIPO, MA ANALOGA SUPERFICIE UTILE
- LE VILLE 5 - 11 - 15 PRESENTANO UNA SAGOMA D'INGOMBRO DEL PIANO SECONDO DIVERSA RISPETTO A QUELLA RAPPRESENTATA, MA CON ANALOGA SUPERFICIE UTILE - VEDERE TAV. 09



PIANO ATTUATIVO - ATR1.03bis

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

MALDINTI DANIELA il 13/12/2023 15:31:03, MARTINA STEFANEA LAURA il 22/12/2023 12:25:15

A117\_PA\_INTSCARAMOZZINO GIANCARLO il 20/12/2023 14:20:19, ROSSI ALESSANDRO il 10/12/2023 22:19:34

MICULI FREDERIK il 11/12/2023 08:50:28 ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

DELIBERA DI GIUNTA: 2023 / 223 del 21/12/2023

pag. 23 di 25

Si precisa che le piante e le sezioni tipo sopra riportate sono indicative e che potrebbero essere modificate in fase di Richiesta di Permesso di Costruire:

Le ville tipo "small" saranno riservate all'Edilizia Convenzionata (così come prescritto dalla scheda d'ambito, che prevede che almeno il 20% della SLP venga riservata al Social Housing - vedere verifica Tav. 11A).

Gli edifici saranno progettati per raggiungere i massimi livelli di sostenibilità ambientale, con l'obiettivo di limitare i consumi energetici invernali ed estivi, in particolare:

- alto isolamento (murature, serramenti, controllo dei ponti termici)
- installazione di pannelli fotovoltaici in copertura
- sistemi di raffrescamento e riscaldamento a bassa temperatura con pannelli radianti a pavimento abbinati a pompe di calore
- controllo della radiazione solare diretta tramite l'utilizzo di pannelli frangisole
- sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane

## 9. NOTE RELATIVE ALLA VERIFICA DEGLI INDICI PLANIVOLUMETRICI

### CALCOLO SUPERFICIE OCCUPATA E COPERTA - ART. 24 N.d.A.

Ai sensi dell'Art. 24 delle N.d.A. del P.G.T. non sono conteggiati nel computo della Superficie Occupata e della Superficie Coperta i parcheggi fino alla concorrenza di cui all'Art.17 delle N.d.A. e qualora sia dimostrata l'impossibilità a localizzarle all'interno dell'ingombro dell'edificio principale.

Il Progetto di edificazione è stato sviluppato con l'intento di creare un'edificazione diffusa, sviluppata su 2-3 piani fuori terra, evitando di sfruttare l'altezza massima che le prescrizioni della scheda d'ambito AT.R1.03 bis potevano concedere (14,80m, ovvero 5 piani fuori terra).

Tale scelta è stata motivata dalla volontà di creare un complesso residenziale che ben si armonizzasse con le edificazioni circostanti, costituite per lo più da ville o piccole case plurifamiliari di 2-3 piani fuori terra, volontà che è apparsa fin da subito condivisa con l'UTC e con gli apparati politici nei primi incontri conoscitivi di preistruttoria.

Lo sviluppo di un'edificazione "diffusa", non concentrata in edifici di grandi dimensioni, ha portato a sviluppare il progetto di realizzare un complesso di ville a schiera distribuite su 4 schiere.



In fase di progetto si è esclusa l'ipotesi di realizzare un piano interrato che potesse servire tutte le ville (il che forse avrebbe permesso di alloggiare i box all'interno delle sagome degli edifici fuori terra, ma sicuramente non i corselli di manovra), in quanto questo avrebbe comportato la realizzazione di un piano interrato di 3.500-4.000 mq, con una movimentazione terra che avrebbe superato i 12.000 mc.

Una movimentazione terra di queste dimensioni in prossimità del tratto cittadino dell'Autostrada A4 (che corre pressoché in aderenza al lotto d'intervento a quote altimetriche superiori rispetto a quest'ultimo) avrebbe infatti potuto causare problemi di stabilità del terreno e dei fronti di scavo, anche e soprattutto in considerazione delle cattive caratteristiche di portata e densità del terreno stesso, come è stato evidenziato dalle prove penetrometriche svolte in situ e quindi dalla Relazione Geologica-Geotecnica.

Lo spostamento di così tanto materiale avrebbe inoltre potuto causare l'innalzamento di grandi quantità di polvere, comportando un potenziale pericolo di visibilità per gli autoveicoli che percorrono l'autostrada.

Per ovviare a questi problemi e per limitare i costi di realizzazione dell'intervento, sui quali grava anche l'impegno di realizzare le Aree per Servizi previste dal Piano (parco, pista ciclo-pedonale, posti auto, ecc), si è deciso di optare per una tipologia di villa "all'americana" con box di pertinenza realizzati fuori terra in aderenza al corpo principale.

Da questa scelta progettuale, dettata sia da esigenze tecniche che economiche, ne è derivata l'impossibilità di localizzare i box (e quindi le superfici a parcheggio richieste dall'Art. 17 delle NdA) all'interno degli edifici principali.

- il Tecnico -

