

# **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

## **Premesse**

La presente relazione ha per oggetto il progetto di Piano Attuativo Residenziale, sito in Novate Milanese "ARU. R02 VIA BOLLATE" insistente sui mappali 492-494 del foglio 5 aventi una superficie totale di mq.2.672

## **Caratteristiche dell'area**

Il lotto di forma rettangolare è situato nella parte nord del Comune di Novate Milanese a poca distanza dal confine con il Comune di Bollate

A poca distanza c'è l'ingresso della SP46 Rho-Monza da cui è possibile accedere velocemente agli ingressi autostradali della Milano-Laghi, Milano-Torino e Milano-Venezia.

A circa 400 m. è presente la stazione del Passante ferroviario per Milano (Ferrovie Nord).

Di fronte c'è la fermata dell'autobus cittadino che collega al capolinea della MM3 Comasina.

L'intorno urbano ha le caratteristiche tipiche delle zone semiperiferiche dove si è realizzata nel tempo una edificazione piuttosto disomogenea con la compresenza di piccoli condomini alti pochi piani e complessi residenziali di notevole volume ed altezza.

Per quanto riguarda la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche si segnala nelle vicinanze la presenza di scuole, supermercato, farmacia, chiesa, attrezzature sportive e negozi in genere.

Il lotto attualmente si presenta completamente piano, privo di qualsiasi edificazione con un grande prato nel quale sono state recentemente piantate circa quindici alberi di piccola/media altezza.

A nord confina con il piazzale sede della fermata capolinea degli autobus; ad est con la zona box al servizio di un alto condominio, a sud vi è una palazzina di tre piani, a ovest il lotto è chiuso da una siepe che lo divide da un terreno coltivato ad orti, oltre vi è la ferrovia.

## **Criteri progettuali e scelte organizzative**

L'impostazione progettuale della presente proposta è determinata principalmente dalle dimensioni ridotte del lotto, il suo orientamento e dai vincoli della normativa urbanistica. Pertanto si prevede la realizzazione di un unico edificio di quattro piani fuori terra più uno interrato ed uno sottotetto, disposto con l'asse longitudinale nord-sud.

A piano terreno trovano posto oltre all'ingresso alcuni alloggi di medio-piccole dimensioni ed un portico condominiale.

I piani superiori disimpegnano n°5 alloggi di medie dimensioni per piano, i locali accessori del sottotetto sono collegati agli appartamenti del piano inferiore.

Al piano interrato sono collocati le cantine e i box, con accesso carraio, mediante rampa, dall'area limitrofa al parcheggio autobus.

Nella parte orientale del lotto verrà realizzato un parcheggio pubblico separato dall'edificio da una fascia di verde. Queste opere verranno realizzate dalla lottizzante a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Questo, in base alle tariffe vigenti, risultano come segue:

- €. 55.444,50 oneri di urbanizzazione primaria residenziale
- €. 121.054,50 oneri di urbanizzazione secondaria residenziale
- €. 52.704,00 (circa) contributo sul costo di costruzione
- €. 5.544,45 oneri di compensazione (urbanizzazione primaria)
- €. 12.105,45 oneri di compensazione (urbanizzazione secondaria)

### **Aspetti morfologici**

Per quanto riguarda il profilo architettonico e stilistico, pur non potendo ovviamente in questa fase entrare nello specifico delle scelte adottate, si prevede l'utilizzo, in conformità con l'intorno ambientale, di alcune caratteristiche dell'architettura moderna che incidono sulla qualità della vita dei futuri abitanti.

Saranno previste facciate non piatte ma ricche di luci ed ombre: tetti in parte a falda in parte piani, gronde sporgenti, rivestimenti esterni con colori caldi, finestre luminose, balconi ampi e dotati di fioriere ed altre particolarità di gradevole aspetto estetico.

Dalla parte dell'ingresso pedonale verrà sistemata una fascia di terreno a verde con cespugli e fiori, mentre dagli altri lati le zone a giardinetto attorno alla casa saranno legati agli appartamenti del piano terreno.

### **Indici urbanistici**

Nella presente proposta ci si è attenuti ai seguenti indici urbanistici:

- |    |  |              |
|----|--|--------------|
| 1) | Superficie Territoriale (St)                   | 2.672,00 mq. |
| 2) | Superficie fondiaria (Sf)                      | 1.322,00 mq. |
| 3) | Superficie Lorda di Pavimento (s.l.p.)         | 1.350,00 mq. |
| 4) | Volume edificabile                             | 4.050,00 mc. |
| 5) | Contributo al sistema dei servizi a parcheggio | 1.350,00 mq. |

Novate Milanese, 21 febbraio 2014

IL PROGETTISTA

Allegati: documentazione fotografica

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## Punti di vista



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

