

COMUNE DI NOVATE MILANESE
CITTA' METROPOLITANA MILANESE
PIANO ATTUATIVO AT.S02-Via Baranzate



PROGETTO DI PIANO ATTUTIVO
ELABORATO 1
Relazione Illustrativa

PROPRIETARIO :

TJ SRL

VIA GIANBATTISTA VICO 42

20123 MILANO

CF 11723250962

PROGETTISTI:

ARCH. SILVERIO CLERICI E ARCH. PIERLUIGI CLERICI

Via BERNARDINO LUINI 23

21047 SARONNO

SILVERIOCLERICI@GMAIL.COM

CON

Arch. Simone Carzaniga

Arch. Francesco Borrelli

ST&Architettura

VIA CARROCCIO

20123 MILANO

info@standararchitettura.com



Luglio 2023

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PIANO ATTUATIVO RELATIVA
ALL'AMBITO " AT_S02.- VIA BARANZATE "
COMUNE DI NOVATE MILANESE**

Premessa

L'intervento da attuarsi con un Piano Attuativo, riguarda un ambito del Documento di Piano del vigente PGT, contraddistinto sulle schede come " AT_S02.- VIA BARANZATE ".

Il Piano Attuativo è proposto dalla Società TJ SRL - CF e P.IVA 11723250962 con sede a Milano in via Gianbattista Vico, 42, legalmente rappresentata dal suo Amministratore Delegato dott. Matteo Albarello nato a Milano il 12/4/1971 e domiciliato a Milano presso la sede legale della Società.

La Società TJ SRL è titolare della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Novate Milanese (provincia di Milano), catastalmente contraddistinta ai mappali **4 , 5 e 11** del foglio **13**

Ferma restando la conformità urbanistica del P.A. si precisa che gli elementi di progetto contenuti nella TAV.4: profili regolatori, sezioni e progetto planivolumetrico sono indicativi rispetto al progetto architettonico definitivo che dovrà tener conto di ogni normativa edilizia ed urbanistica anche se non verificata nel Piano Attuativo ATS 02.

Indici e parametri urbanistici della scheda d'Ambito - Raffronto con il P.A.

SUPERFICIE TERRITORIALE in scheda : mq. 35.100. nel P.A. mq. **35.341,47**

CAPACITÀ EDIFICATORIA TOTALE in scheda : mq. 8.000. nel P.A. mq. **7999,00**

CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI
SERVIZI DA REPERIRE ALL'INTERNO

DEL COMPARTO PER VERDE URBANO: in scheda : mq. 7.500. nel P.A.: mq. **7.571,95**

RAPPORTO DI COPERTURA : in scheda : max 70% della S.f. nel P.A. **66%** della S.f.

Verifica del rapporto di copertura

Piano Interrato = mq. 8.777,20

Costruzioni fuori terra eccedenti il piano interrato = mq. 8.251,01

- edifici, pensiline e coperture superiori a 4 mq = mq. 392,51

- campi sportivi con copertura stabile = mq. 5.179,57

- campi sportivi con copertura rimovibile = mq. 2.678,93

TOTALE superficie coperta = mq. 17.027,21

Superficie fondiaria totale = Sf residenziale (mq. 7.690,20) + Sf Servizi privati strutturati (mq. 18109,17) = mq. 25.799,37

Rapporto di copertura ammesso 70 % della S.f. (mq. 25.799,37 * 70% = mq. 18.059,56)

RC di progetto = mq. 17.027,21 / mq. 25.799,37 = 66 % < al 70 %

RAPPORTO DI OCCUPAZIONE : in scheda 85% della S.f. nel P.A. 78 % della S.f.

Verifica del rapporto di occupazione

Piano Interrato (comprensivo di rampe di accesso) = mq. 8.777,20

Costruzioni fuori terra eccedenti il piano interrato = mq. 8.251,01

Pavimentazioni impermeabili, camminamenti, corselli e aree di manovra = mq. 3.177,65

TOTALE superficie occupata = mq. 20.205,86 mq

Rapporto di Occupazione ammesso 85 % della S.f. (mq. 25.799,37 * 85% =mq. 21.929,46

RO di progetto = mq. 20.205,86 / mq. 25.799,37 = 78 % < al 85 %

SUPERFICIE SCOPERTA E DRENANTE 20% della Sf nel P.A. =20,01% della S.f.

Verifica superficie scoperta e drenante

(Regolamento locale di igiene comune di Novate Milanese)

Quantità superficie scoperta e drenante di progetto riferita alle superfici fondiarie relative alla residenza ed ai servizi privati strutturati:

a) 94,51+ b) 28,70+ c) 155,55+ d)2.381,64+ e) 679,83+ f) 695,39+ g) 1.170,51=mq. 5.206,13

Sup.fondiaria(residenza +servizi privati strutturati)= mq. 7.690,20+ mq. 18.109,17= mq. 25.799,37

Percentuale minima di S.f. richiesta dal regolamento locale di Igiene del Comune di Novate Milanese, da riservare a superficie scoperta drenante=

mq. 25.799,37 x 20%= mq. 5.159,87

Percentuale di S.f. di Progetto riservata a superficie scoperta drenante=

mq. 5.206,13 / mq. 25.799,37 = 20,01% >20%

Percentuale di superficie drenante sulla S.t. dell'intero ambito ATS 02.

Superficie drenante su Superfici Fondiarie = mq. 5.206,17

Superficie drenante Parco= mq. 6.088,00

Superficie drenante su Area Parcheggio= mq. 554

Totale aree drenanti= mq. 11.848,17

Percentuale superficie drenante su S.t.

mq. 11.848,17 mq/ mq. 35.341,47x100= 33,5% >20%

ALTEZZA MASSIMA ALL'INTRADOSSO in scheda ml. 14,80 nel P.A. ml. 14,05
altezza all'estradosso degli edificio più alto: nel P.A. ml. 14,55

SERVIZI PRIVATI STRUTTURATI: in scheda \geq a mq. 17.000 nel P.A. mq. 18.109,17

CRITERI CALCOLO S.L

SL residenziale calcolata escludendo i muri perimetrali secondo quanto previsto dall'art.4 comma 2 ter della L.R. 28 novembre 2014 n. 31 e s.m.i. all'atto della presentazione del progetto architettonico sarà allegata una relazione redatta da Tecnico abilitato che dimostrerà una riduzione superiore al 20% rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o a una riduzione superiore al 20% rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria richiesta dalla normativa regionale vigente.

Sl residenziale massima	in scheda \leq mq. 6.400	nel P.A. mq.6.296
Sl servizi privati strutturati	in scheda \geq mq. 1.600	nel P.A. mq.1.703
Sl totale	in scheda \leq mq. 8.000	nel P.A. mq.7.999

Descrizione dell'Ambito

L'ambito riguarda:

- il mappale 11 del foglio 13, superficie catastale di mq 26.370, attualmente utilizzato come centro sportivo dotato di spogliatoi e di Club house;
- il mappale 4 del foglio 13, superficie catastale di mq. 4.830, attualmente libero da edificazioni;
- il mappale 5 del foglio 13, superficie catastale di mq. 4.800, attualmente libero da edificazioni.

La scheda d'Ambito, rispetto ai 36.000 mq catastali, indica un Superficie Territoriale di mq 35.100 mentre il rilievo dei tre citati mappali compresi nell'Ambito riscontra una superficie di mq. **35.341,47**. Le capacità edificatorie dell'Ambito sono comunque state mantenute pari a quelle indicate nella scheda così come già sopra riportato.

Obiettivi

Il Piano Attuativo in conformità alla scheda dell'Ambito prevede:

- uno spazio di "Verde Urbano" sui mappali 4 e 5 del foglio 13 con una superficie rilevata di mq. 7.571,95
- la realizzazione di un tratto di viabilità comunale e parcheggi sulla parte Sud dei mappali 4 e 5
- la previsione di un compendio residenziale per una SL massima di 6.400 mq. sulla parte Nord del mappale 11 inferiore
- la destinazione a Servizi Privati Strutturati della restante parte del mappale 11, per almeno 17.000 mq. con un minimo di previsione edificatoria di una SL di mq. 1.600

Descrizione degli “Obiettivi”

Verde urbano : il progetto di P.A. prevede una zona destinata a verde urbano e parco pubblico su una superficie di mq. **7.571,95** al cui interno sono funzionalmente e indicativamente distribuiti :

- aree a prato piantumato e prato fiorito per un totale di mq. 6.076,69;
- percorsi ciclopedonali con pavimentazione in calcestruzzo e piazzole con pavimentazione antitrauma per un totale di mq. 1.425,69;
- piazzetta antistante l’edificio book crossing di mq. 36,13, pavimentata in lastre di granito rosa sardo bocciardato
- edificio “book crossing” di mq. 33,44 prevedente all’interno anche un servizio igienico e una zona di distribuzione di bevande
- reimpianto di 30 alberi di alto fusto trasferiti dal mappale 11 e nuovo impianto di 68 alberi di alto fusto quali prunus, aceri, faggi, frassini, quercia e magnolia
- impianto di illuminazione con la installazione di 49 punti luce.

Viabilità comunale interna all’Ambito

La scheda d’Ambito indica prescrittivamente la cessione di un’area da destinare a viabilità comunale posizionata sulla parte Sud dei mappali 4 e 5 confinante con la parte Nord del mappale 11. Tale prescrizione si concretizza con :

- la previsione della cessione di un’area di mq. 1970,15 destinata a prato e a prato fiorito per mq. 781,24, marciapiedi e zone pavimentate con asfalto drenante per mq. 1.188,91
- il reimpianto di 12 alberi di alto fusto trasferiti dal mappale 11
- Un nuovo impianto di illuminazione con la installazione di 15 punti luce

Viabilisticamente è consentito, tramite l’attuale collegamento da Baranzate, solo l’accesso al parcheggio alberato posizionato ad Ovest dell’Ambito è contraddistinto con la lettera **A** sulla Tav. 4 Planivolumetrico del progetto di P.A.

Viabilità comunale esterna all’Ambito

Il progetto di Piano Attuativo prevede, per un disimpegno viario indipendente e di servizio al compendio immobiliare, un tratto di strada, esterno all’Ambito, a collegamento funzionale con la esistente viabilità del Comune di Novate milanese. Questo ha presupposto l’acquisto, da parte dell’Attuatore del Piano, di un’area di mq 1508,51 che sarà ceduta gratuitamente al Comune dopo la realizzazione delle seguenti opere a scomputo oneri:

- porzione di area destinata a prato e a prato fiorito per mq. 545,17
- marciapiedi e zone pavimentate con asfalto drenante per mq. 963,34
- reimpianto di 5 alberi di alto fusto trasferiti dal mappale 11
- impianto di illuminazione con la installazione di 6 punti luce

Parte Sportiva

Il Piano Attuativo prevede per la parte sportiva:

- **6** campi da tennis, in parte copribili con tensostrutture, di cui 2 in terra battuta;
- **4** campi da tennis con copertura dotata di pannelli fotovoltaici
- **8** campi da padel con copertura dotata di pannelli fotovoltaici

Parte edificata destinata a Servizi Privati Strutturati

La parte destinata a Servizi Privati Strutturati, strettamente interconnessa con la parte sportiva prevede:

- al piano interrato: uno spazio composto da spogliatoi, servizi igienici e locali tecnici, che è diviso e separato fisicamente dallo spazio interrato della parte residenziale
- al piano terra: hall e zona bistrot mq.220, sala congressi mq. 186, piscina mq. 280, palestra mq. 232, clinica sportiva mq. 124
- al primo piano : ristorante mq.207, foresteria mq. 205
- al secondo piano : foresteria mq 249

Parte edificata destinata a residenza

La parte residenziale del compendio, che si affaccia sulla via di collegamento con la via Baranzate, si compone di tre corpi di fabbrica, che formano un vasto cortile interno che si prospetta sulla parte dei Servizi Strutturati e quindi sulla parte sportiva. Sono previsti , in modo articolato, 4 piani con una massima di mt. 14,55 all'estradosso e di 14,05 all'intradosso inferiore alla massima ammissibile che è di mt. 14,80.

Elaborati del Piano Attuativo

Elaborato n. 1 - Relazione tecnica illustrativa.

Tavola n. 4 - Planivolumetrico.

Luglio 2023

arch. Silverio Clerici