

COMUNE di NOVATE MILANESE

HOLPING SRL

PIAZZA VITTORIA, 22
20015 PARABIAGO (MI)

tel. 0331/551126

e-mail: ing.orvi@holping.it

pec: stefano.orvi@ingpec.eu

PROGETTISTA:

**RICHIESTA APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA
DESTINAZIONE RESIDENZIALE "AT.R1.02 "
UBICATO IN VIA GIUSEPPE DI VITTORIO
VIA PRAMPOLINI E VIA BARANZATE**

PROPRIETARI

TAV. n. **All. 01**

PRATICA EDILIZIA:

DISEGNO:
Relazione Tecnico Paesaggistica

Licences: AutoCAD LT n° 730-00016504 – AutoCAD Release 14 n° 640-00342712 – BEAM 2000 3.0 n° B2-2293944

DATA:
GENNAIO 2025

NOTE:

RAPPORTO:

NOME FILE:
2023-Parolo AT.R1.02

AGGIORNAMENTI

1 Ottobre 2025

Integrazione definitiva completa di tutti gli elaborati

2

3

4

5

0. | Premesse

Con Determinazione del 30 novembre 2023 è stata aggiudicata, a seguito di gara pubblica, alla società C. E. G. Immobiliare srl con sede a Rho (MI) via Ghandi 2, l'area ubicata a Novate Milanese e compresa tra la via Baranzate a sud, via Prampolini a nord e la via Di Vittorio a ovest, inoltre la stessa società ne ha acquisito la piena proprietà a seguito di atto di compravendita del 06.08.2024. a firma del notaio Matarrese, rep. 153579.

Si specifica inoltre:

che in data 17 aprile 2025 con verbale a rogito Notaio Pasquale Matarrese in Milano Rep. 155245/41968, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – DP II in data 22 aprile 2025 al n. 40695 Serie 1T, iscritto al Registro delle Imprese di MILANO MONZA BRIANZA LODI in data 22 aprile 2025 al n. 235322/2025, (di seguito "Delibera di Scissione") la Società Scissa "C.E.G. IMMOBILIARE S.R.L." ha deliberato la sua Parziale Scissione mediante trasferimento, ai sensi dell'art. 2506-bis c.c., a favore di una società di nuova costituzione da denominarsi GATEC S.R.L. (di seguito "Società Beneficiaria") degli elementi patrimoniali sulla base della situazione patrimoniale redatta al 31 dicembre 2024;

che in data 08 Luglio 2025 con verbale a rogito Notaio Pasquale Matarrese in Milano Rep. 155871/42303, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – DP II in data 15 Luglio 2025 al n. 74776 Serie 1T, è stata costituita a titolo di Scissione con assegnazione di parte del patrimonio, come sopra descritto, della Società Scissa "C.E.G. IMMOBILIARE S.R.L." a favore della Società a responsabilità limitata avente la denominazione sociale GATEC S.R.L. (di seguito "Società Beneficiaria") che assume i diritti e gli obblighi della Società Scissa "C.E.G. IMMOBILIARE S.R.L.", relativi al patrimonio netto trasferito, ai singoli cespiti scorporati e trasferiti, subentrando in tutti ed in tutte le sue ragioni, azioni e diritti come in tutti gli obblighi, impegni e passività di qualsiasi natura, nessuno escluso od accentuato, comunque inerenti ai cespiti stessi

In funzione del riconosciuto interesse pubblico dell'area, essa è stata destinata dal vigente PGT quale ambito di trasformazione cioè parte di territorio in cui sono previsti interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città.

1. | Obiettivi della trasformazione urbanistica

L'obiettivo che l'amministrazione comunale, tramite quanto riportato nello strumento generale di pianificazione comunale (PGT), si prefigge di conseguire mediante l'attuazione delle trasformazioni urbane di cui alle premesse è quello di ridefinire un nuovo assetto dell'area oggetto di programmazione urbanistica, in grado di valorizzare le peculiarità urbanistiche, ambientali e edilizie del comparto.

Per ogni ambito di trasformazione il PGT definisce, mediante delle schede di dettaglio, una regolamentazione particolareggiata finalizzata a garantire un assetto urbano integrato al territorio circostante.

Nelle schede, oltre alle indicazioni di carattere morfologico e compositivo vengono prescritti i parametri urbanistici di riferimento, in particolare capacità edificatoria massima insediabile, contributo al sistema dei servizi pubblici, nel caso in esame da reperire internamente al comparto e infine il contributo di compensazione ambientale, inteso quale superficie territoriale che deve essere oggetto di intervento di compensazione e di incremento di valore

ecologico per ogni metro quadrato di capacità edificatoria prevista negli interventi di trasformazione.

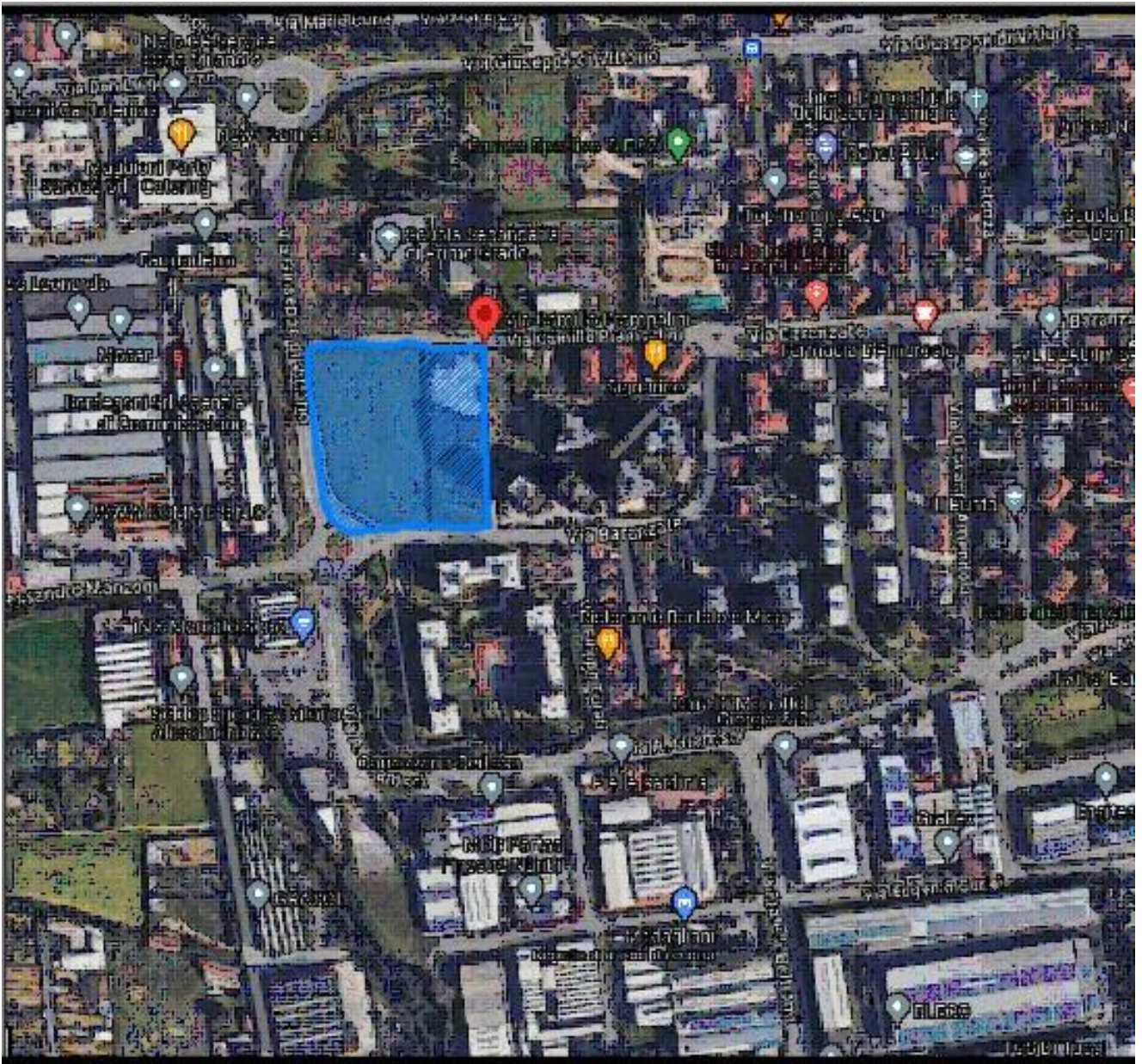
Tale contributo di compensazione trova applicazione tramite gli oneri di compensazione, quale contributo monetario a carico dei soggetti promotori degli interventi di trasformazione che deve essere versato all'Amministrazione Comunale per l'attuazione degli interventi di compensazione ambientale. Questi sono espressi in termini percentuali rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e si applicano all'intera capacità edificatoria prevista dal PGT. Nel caso specifico del presente comparto, poiché l'intervento contribuisce al sistema dei servizi con una quota superiore al 100% della s l p si applica il contributo alla compensazione in misura del 50% della s l p stessa.

Salvo diversamente specificato gli ambiti di trasformazione si attuano tramite piani attuativi ai quali è demandato il compito di definire i seguenti aspetti, peraltro tratteggiati in parte nella scheda di dettaglio:

- L'assetto urbanistico definitivo;
- L'aspetto convenzionale tra soggetto attuatore e amministrazione comunale;
- La definizione progettuale della componente paesistico - ambientale
- La quantificazione delle aree destinate al contributo del sistema dei servizi pubblici, in funzione delle destinazioni funzionali previste e dalle indicazioni desunte dal piano dei servizi.
- Le norme di attuazione del piano in osservanza delle N. d. A. dello strumento urbanistico (Piano di Governo del Territorio) vigente;

Da ultimo, si sottolinea che tale ambito rappresenta per l'amministrazione comunale una porzione di territorio di particolare importanza strategica considerando, sia le potenzialità di carattere paesistico presenti nel tessuto adiacente da valorizzare e integrare, sia alcune criticità dovute alla presenza di attrezzature scolastiche nell'area circostante con la necessità di definire la viabilità pedonale e veicolare a servizio delle stesse.

L'ambito del Piano Attuativo proposto è individuato nella Tav. 1.1 "Inquadramento territoriale e urbanistico" su base del Data Base Topografico, identificato catastalmente nella Tav. 2.1. "Estratto mappa – visure catastali ..." al foglio 12 mappali 545 (proprietà C.E.G. Immobiliare s.r.l.), 528, parte del 444 e, al foglio 11, porzione di strada vicinale (proprietà Comune di Novate Milanese), l'estensione complessiva catastale è pari a 12919,00 mq, rilevata è pari a 12871,25 mq.



3

2. | Le caratteristiche territoriali dell'ambito di intervento

L'area oggetto del presente intervento si trova nella zona nord-ovest del tessuto urbano di Novate Milanese ubicata tra la via Prampolini, la via Baranzate e la via Di Vittorio. Il contesto è caratterizzato, dalla presenza della linea ferroviaria a est e dalla superstrada Rho-Monza a nord, entrambe costituiscono elementi fondamentali di collegamento tra la Città' di Novate Milanese e l'intera area metropolitana.

Il tessuto urbano di cui l'area oggetto di pianificazione attuativa costituisce il completamento si organizza secondo strade ortogonali tra loro che attraversano il territorio da est a ovest,

L'andamento dell'area è prevalentemente pianeggiante, sulla stessa non sono presenti corsi d'acqua né naturali né artificiali e non insistono aree boscate, attualmente le aree ricomprese all'interno del comparto attuativo sono condotte in parte a prato o verde incolto, una porzione è stata utilizzata in passato come area per logistica con la presenza di tettoie e fabbricati.

Attualmente l'area è stata completamente ripulita e preparata per la futura attuazione del piano, infatti, malgrado le immagini di Google e gli elaborati del P.G.T. riportano dei fabbricati e delle recinzioni sull'area di intervento, gli stessi sono stati demoliti con SCIA di demolizione_ codice istanza c_f955_40225, numero protocollo 0024318 del 28.10.2024.

La situazione attuale dell'area in oggetto è documentata all'interno degli elaborati Tav. 3.1, 3.2 e 3.4, rilievo e documentazione fotografica" a cui si rimanda.

L'area interessata dalla proposta urbanistica confina: i.) a nord con via Prampolini e con un'attrezzatura scolastica; ii.) ad ovest con via Di Vittorio e con area a destinazione produttiva adiacente alla via stessa iii.) a sud con la via Baranzate e l'edificio destinato a varie funzioni urbane; iv.) ad est con l'edificio presente destinato prevalentemente a destinazione residenziale.

Essa è caratterizzata da una forma quasi regolare tranne che per la porzione ad ovest dove segue l'andamento della strada e della rotonda costruita di recente che connette la via Di Vittorio con la via Baranzate, può considerarsi omogenea e ben delimitata dai confini suddetti mentre l'edificazione circostante appare, in parte frammentaria e disomogenea e il contesto scarsamente dotato di elementi di aggregazione quali spazi collettivi e strutture ricreative. Inoltre, l'area è caratterizzata in parte dalla fascia di rispetto per i corsi d'acqua (D. Lgs 42/2004, art. 142 c. 1, lett. c), non ci sono altri vincoli di carattere paesaggistico, naturale e/o amministrativo mentre nelle aree adiacenti sono presenti un elettrodotto regolamentato e una fascia di rispetto dei pozzi, mentre le vie limitrofe sono classificate di tipo E (strade urbane di quartiere) e di tipo F (strade locali semplici e interzonali).

L'area in esame presenta molte potenzialità essendo inserita in un'area molto servita sia dal punto di vista della viabilità pesante, sia dal punto di vista della mobilità debole, inoltre sono presenti diverse attrezzature pubbliche quali aree a verde, attrezzature scolastiche e tecnologiche.

Le criticità sono rappresentate esclusivamente da alcuni tratti critici della viabilità in particolare lungo la via Di Vittorio e dalla mancanza di parcheggi pubblici.

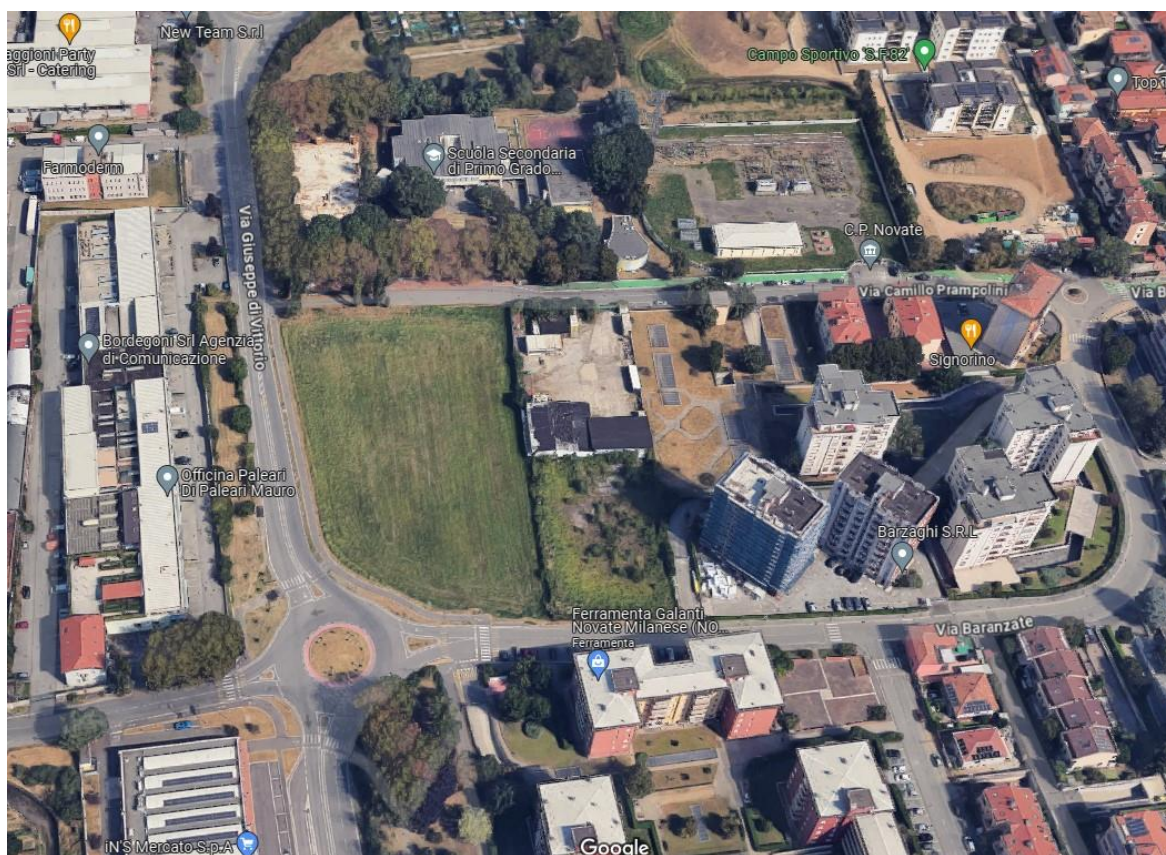


Fig. 2 _ Vista dell'area d'intervento da sud-ovest



Fig. 3 _ Vista dell'area d'intervento da nord-est

Pertanto, a seguito dell'attuazione dell'intervento, si formerà un comparto urbano a completamento del tessuto circostante esistente, con l'inserimento di funzioni compatibili con il contesto limitrofo, oltre alla dotazione di nuovi servizi di interesse pubblico o generale, il tutto ricercando una adeguata qualità complessiva dell'intervento e il corretto inserimento paesistico ambientale.

Inoltre, è prevista l'integrazione del suddetto comparto in un'area più vasta che sarà oggetto di ridefinizione, con la previsione di un collegamento ciclopedonale che collega la viabilità debole esistente sulla via Di Vittorio con quella prevista in progetto all'interno dell'ambito oggetto di intervento e con la viabilità esistente lungo la via Baranzate e Prampolini. La stessa viene collegata e integrata all'interno del nuovo parco in progetto pubblico in continuità con quello esistente a corredo dell'attrezzatura scolastica ubicata a nord della via Di Vittorio, definendo in questo modo un'ampia area a verde che collegherà la via Prampolini con la via Baranzate, configurando così un importante corridoio verde a scala urbana volto al potenziamento delle dotazioni pubbliche e delle connessioni verdi tra la matrice urbana e la rete ecologica di rilevanza territoriale.

3. | Disciplina urbanistica vigente

L'area in oggetto viene classificata dal P.G.T. vigente come ambito di trasformazione identificato come AT. R1. 02, regolamentato dall'art. 10 delle N. d. A. bis. e dalla scheda specifica per ogni ambito di trasformazione riportata nell' allegato B delle norme stesse. (a tal proposito vedi anche elaborato Tav. 2.1 del presente piano)



Fig. 4 _ Stralcio T03 bis P. d. R. Classificazione del territorio comunale

I servizi presenti nel contesto urbano adiacente all'area d'intervento sono evidenti nello stralcio dello schema generale dei servizi sotto riportato e sono classificati come servizi esistenti (impianto tecnologico, impianto scolastico pista ciclopeditone, verde urbano).

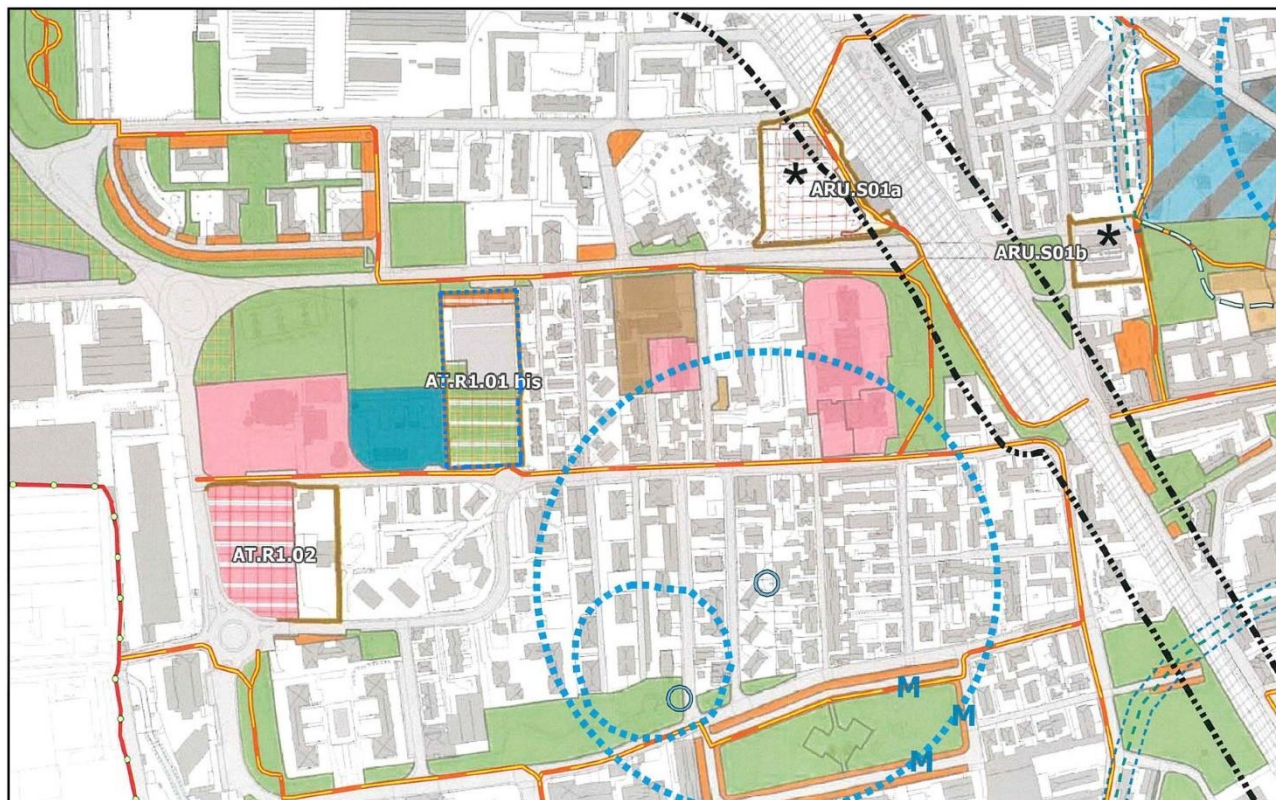


Fig. 5 _ Stralcio T02 bis P. d. S. Schema generale dei servizi

Sulla base della classificazione di cui alle unità tipologiche del PTCP il piano delle regole identifica alcune unità di paesaggio quale riferimento per l'insieme delle azioni e indicazioni programmatiche del PGT. L'area del Piano attuativo in esame rientra nella città moderna che individua la porzione principale del tessuto edificato, caratterizzato da una maglia viaria regolare e dalla presenza di un edificato quasi completamente residenziale. Gli interventi devono essere finalizzati a valorizzare il verde privato mediante un equilibrio tra spazio costruito e spazio libero ed a migliorare l'inserimento paesistico degli edifici privi di particolare valore architettonico.

Dal punto di vista paesaggistico, coerentemente con i disposti del D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 e del PTCP, l'area rientra negli ambiti sottoposti a tutela come esplicitato nel paragrafo precedente (fascia di rispetto per i corsi d'acqua _ D. Lgs 42/2004, art. 142 c. 1, lett. c) e quindi, in fase di richiesta di titolo abilitativo, verrà richiesta idonea autorizzazione paesaggistica.

Quanto descritto sopra in merito alla disciplina urbanistica vigente e, in considerazione del quadro degli elementi della programmazione territoriale parzialmente incidenti all'interno dell'ambito di pianificazione attuativa vigente, emerge la necessità, di dettagliare, in termini

planivolumetrici, le connessioni verdi pubbliche con gli spazi verdi privati, fornendo una soluzione progettuale alternativa di dettaglio locale, in grado di far dialogare gli spazi verdi urbani con la matrice del verde territoriale, ed è proprio ciò che si è cercato di ricreare nel progetto urbanistico di cui al successivo paragrafo.

4. | Le caratteristiche del progetto

Nella seguente sezione si riportano le principali caratteristiche e grandezze urbanistiche e edilizie della proposta di Piano attuativo.

Per il comparto, descritto al paragrafo precedente, si prevede la realizzazione di una nuova zona di espansione residenziale a completamento degli esistenti agglomerati urbani.

Il progetto di Piano attuativo rispetta in parte quanto riportato nella scheda di dettaglio del PGT, ponendo particolare attenzione alla distribuzione delle aree destinate a servizi pubblici con conseguente ubicazione dell'area edificabile da destinare alla realizzazione degli edifici con destinazione residenziale.

La variazione urbanistica rispetto alla scheda d'ambito è costituita infatti dalla previsione di un'area a parcheggio da nord a sud che collega la via Prampolini con la via Baranzate corredata da parcheggi pubblici distribuiti a pettine lungo la via stessa e da marciapiede che consente accesso alle nuove edificazioni completando in maniera organica tutta la viabilità della porzione di città urbana interessata dall'intervento.

La previsione della suddetta area parcheggio con un cospicuo numero di posti auto risolve uno dei problemi principali dell'area e cioè la criticità relativa alla mancanza di parcheggi pubblici. Le aree a parcheggio pubblico di complessivi 57 posti auto sono dotate di alberature a corredo degli stessi, nel rispetto delle norme vigenti.

A sud, verso la via Baranzate l'intervento prevede, in prossimità della rotonda di recente sistemazione urbana, il rifacimento di una porzione di marciapiede con conseguente trasformazione dello stesso in pista ciclopeditone in continuità con quella esistente verso via Di Vittorio, verso est, invece la pista si ricongiunge con quella esistente sulla via Prampolini dando luogo ad una organica e completa previsione di viabilità debole distribuita in tutta la porzione urbana oggetto della presente riconfigurazione.

La parte predominante delle aree in cessione, quale contributo al sistema dei servizi pubblici, è destinato a un nuovo parco pubblico denominato "Parco Unità d'Italia" inteso come percorso immerso completamente nel verde con la creazione di varie zone tematiche, in particolare, percorso jogging, colline alberate "rain Garden" aree giochi, monumento celebrativo.

Il parco costituisce anche un adeguato filtro urbano di forte identità verde tra le nuove edificazioni interne all'ambito oltre a quelle esistenti esterne all'ambito e la porzione di via Di Vittorio che costituisce la principale criticità dell'area.

Il progetto del verde è completato dalla riqualificazione delle aiuole esistenti e della fascia verde esistente lungo la via Di Vittorio ad ovest dell'area di intervento con la previsione di nuove piantumazioni di essenze arboree e arbustive.

Comunque, per tutti gli aspetti di carattere paesaggistico relativamente alla tipologia delle essenze arboree e arbustive, arredo urbano, composizione, sviluppo e fruibilità del nuovo

e della riqualificazione di tutte le aree verdi si rimanda al progetto di masterplan paesaggistico.

La definizione delle suddette aree pubbliche ha comportato la formazione delle aree destinate all'edificazione privata, cioè le aree di pertinenza dei nuovi fabbricati residenziali previsti all'interno di un unico lotto servito, da vari accessi pedonali e da un accesso carraio dalla nuova via di piano.

All'interno del lotto è previsto lo sviluppo di edifici plurifamiliari di altezza pari a n.4 piani fuori terra, con relativo piano sottotetto destinato a locali accessori e piano interrato destinato a comparto autorimessa, cantine e locali tecnici.

Nella definizione della conformazione urbanistica dell' area fondiaria di cui sopra particolare attenzione è stata rivolta alla definizione della qualità urbana complessiva e in particolare al margine urbano verso il contesto circostante, infatti, la disposizione degli accessi, la conformazione geometrica del lotto, la possibile disposizione degli edifici all'interno dello stesso con la previsione di ampi giardini privati, comportano la formazione di un comparto edilizio che si pone come obiettivo la valorizzazione delle aree verdi sia pubbliche che private, la ricerca di un equilibrio tra spazio costruito e spazio libero e un perfetto inserimento paesistico degli edifici all'interno del tessuto urbano.

Risulta opportuno specificare che il progetto delle opere pubbliche comprende anche la pista ciclopedonale esterna all'ambito di trasformazione evidenziata nella Tav. 4.1 che collega la pista esistente lungo la via Di Vittorio con la nuova pista presente in progetto lungo la via Prampolini.

La pista ciclopedonale di cui sopra e tutte le altre opere citate in precedenza verranno realizzate dalla proprietà lottizzante, in particolare, area a parcheggio e opere a verde (nuovo parco e riqualificazione aree verdi esistenti) e la realizzazione delle stesse è prevista a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Di seguito riepilogo dati urbanistici ed economici:

Capacità edificatoria massima da scheda d'ambito	4000,00 mq
Volume residenziale massimo da scheda d'ambito	12000,00 mc
Costo al mc oneri di urbanizzazione primaria	15,64 €/mc
Oneri di urbanizzazione primaria dovuti	187.680,00 €
Costo al mc oneri di urbanizzazione secondaria	30,04 €/mc
Oneri di urbanizzazione secondaria dovuti	360.480,00€
Oneri di urbanizzazione complessivi dovuti per 4000,00 mq di SLP	548.160,00€
Oneri di urbanizzazione complessivi per 3000,00 mq di SLP	411.120,00€
Oneri di compensazione pari al 27% degli oneri di urbanizzazione riferiti a 3000 mq di SLP (411.120,00 x 27%)	111.002,40 €
Oneri complessivi dovuti (548.160,00 + 111.002,40)	659.162,40 €
Costo opere di urbanizzazione (previste a scomputo degli oneri complessivi) al netto del ribasso del 20% come da computo metrico estimativo interne al comparto di piano attuativo	678.833,01 €
Oneri da versare	0,00 €
Costo opere di urbanizzazione al netto del ribasso del 20% come da computo metrico estimativo esterne al comparto di piano attuativo	131.549,80 €
Contributo di compensazione ai sensi dell'art 8 NdA e scheda d'ambito pari a equivalenti mq 2.000,00 x €/mq 20,00	40.000,00 €

5. Le dotazioni di previste e dettaglio delle opere di urbanizzazione

5.1. Dotazioni previste

Le dotazioni previste dalla proposta di Piano attuativo sulle aree cedute sono individuate nell'elaborato grafico di cui alla Tav. 4.3 "Stato di progetto- Aree per contributo al sistema dei servizi pubblici in cessione", e così di seguito ripartite:

- aree di proprietà esterne all'ambito per viabilità e urbanizzazioni	=	44,33 mq
- aree per servizi pubblici interna al comparto in cessione	=	8601,50 mq

Si evidenzia come la proposta contribuisca, anche attraverso l'attuazione di tutte le opere previste, al conseguimento di significative ricadute positive in ambito pubblico, così sintetizzabili:

- Una efficiente articolazione delle aree pubbliche per la loro fruibilità ed accessibilità, sistematizzazione del verde e degli spazi aperti fruibili anche rispetto all'integrazione con il contesto, amplificando la funzionalità ecologica del verde urbano anche attraverso una sostanziale riduzione della residualità degli spazi verdi di progetto;
- Il conseguente miglioramento della connettività con il sistema a verde pubblico esistente;
- una migliore connessione del sistema della viabilità debole di comparto al sistema di viabilità debole esistente e di previsione, in relazione alla prossimità delle principali funzioni pubbliche dislocate sul territorio;
- Individuazione di uno schema distributivo delle aree verdi oggetto di cessione coerente e compatibile con l'ambiente nel quale si inserisce, perseguendo obiettivi di innalzamento della qualità urbana ed ambientale percepita, soprattutto a livello locale. La formazione di ampi spazi a verde attrezzato ed il sistema dei percorsi (soprattutto ciclo-pedonali) favoriscono l'integrazione dell'intervento con il contesto e con il territorio sia esso urbanizzato, che naturale;
- riduzione sensibile del carattere di residualità e frammentazione delle aree a verde pubblico, concentrando la totalità della dotazione di aree verdi pubblico oggetto di cessione in una grande area a servizio della futura attrezzatura scolastica. Tale aspetto esercita una incidenza positiva e significativa sia sulla funzione fruitiva delle aree verdi (in termini di spazi fruibili), che paesaggistico-percettivo (in termini di coni percettivi) ed ecologico-ambientale (in termini di potenzialità ecologica e funzionalità connettiva)

5.2. Dettagli opere di urbanizzazione

Interventi inerenti realizzazione di parcheggi pubblici e pista ciclopedonale ad est e ovest dell'area edificabile:

- realizzazione di area a parcheggio pubblico (57 posti auto complessivi) perpendicolari all'asse stradale che collega la via Prampolini con la via Baranzate;
- realizzazione di nuovo marciapiede a corredo degli stessi in adiacenza al lotto edificabile;
- realizzazione di cordoli a protezioni dei marciapiedi;
- realizzazione di adeguata area, in adiacenza ai parcheggi, per installazione di nuova cabina elettrica a servizio delle future edificazioni;
- installazione di n. 2 colonnine elettriche per la ricarica delle auto;
- integrazione della rete di pubblica illuminazione;
- realizzazione adeguato sistema di smaltimento acque meteoriche
- formazione di aree verdi piantumate con essenze arboree a corredo dei parcheggi
- nel rispetto dell'art. 98 delle N.d.A.
- nuova segnaletica
- nuova pista ciclopedonale tra la via Di Vittorio e Prampolini e relativi collegamenti con la pista ciclopedonale esistente corredata da area verde piantumata con siepe;

Interventi su via Baranzate:

- interventi di rifacimento, ripristino e sistemazione del tratto di marciapiede che lambisce il comparto con relativa trasformazione dello stesso nella prosecuzione della pista ciclabile fino al tratto di pista esistente in corrispondenza della rotonda;
- rifacimento segnaletica;
- spostamento pali esistenti e integrazione della rete di pubblica illuminazione;
- raccordo e prosecuzione dell'area verde esistente tra la via e la pista ciclabile.

Interventi su via Di Vittorio:

- realizzazione di nuovo parco pubblico denominato "PARCO UNITA' D'ITALIA"
- riqualificazione delle aiuole esistenti e della fascia verde esistente lungo la via Di Vittorio ad ovest dell'area di intervento con la previsione di nuove piantumazioni di essenze arboree e arbustive.

Interventi su via Prampolini:

- interventi di rifacimento, ripristino e sistemazione del tratto di strada interessato dall'intervento con relativa nuova connessione tra la pista ciclabile esistente e la nuova pista ciclabile che collega via Prampolini e via Baranzate;
- rifacimento segnaletica;
- spostamento pali esistenti e integrazione della rete di pubblica illuminazione;

Interventi aree esterne all'ambito di intervento:

- riqualificazione di aree verdi esistenti e nuova pista ciclopedonale a nord dell'area d'intervento che collega la stessa con le porzioni di pista già esistenti;

5.3. I sottoservizi

Inquadramento generale

L'area del Piano Attuativo, come evidenziato nell'analisi dello stato di fatto, è inserita in un contesto urbano già dotato delle infrastrutture principali (fognatura, impianto idrico, rete gas, reti tecnologiche, ecc.). Tutte le strade interessate dal Piano attuativo proposto risultano quasi completamente urbanizzate e dotate di tutte le reti, infrastrutture e servizi. Si dà conto della presenza, in corrispondenza di Via Di Vittorio, via Baranzate e via Prampolini, della rete di fognatura pubblica, delle reti di illuminazione pubblica oltre che delle altre reti impiantistiche.

Il Piano urbano generale dei sottoservizi (PUGSS) non rileva particolari criticità insistenti sulle reti esistenti; pertanto, detta rete è adeguata ai fabbisogni della zona.

Sottoservizi di previsione

Il Piano Attuativo, sulle aree cedute, prevede la realizzazione dei seguenti sottoservizi:

- rete della pubblica illuminazione in corrispondenza del nuovo parcheggio e della nuova pista ciclopedonale, con nuovi pali aventi altezza e caratteristiche tipologiche identiche a quelli attualmente esistenti;
- adeguamento della rete della pubblica illuminazione in corrispondenza della via Prampolini e via Baranzate, con spostamento pali esistenti e nuovi pali dove necessita;
- rete di pubblica fognatura a servizio dei nuovi parcheggi per la raccolta delle acque meteoriche di seconda pioggia, con annessi sistemi disperdenti.
- rete di pubblica fognatura per le acque nere a servizio delle future edificazioni private
- nuova cabina elettrica di trasformazione e rete di alimentazione elettrica in bassa tensione a servizio delle future edificazioni private;
- rete di telecomunicazione/cablaggio dati a servizio delle future edificazioni private;
- rete di approvvigionamento idrico a servizio delle future edificazioni private.

Il progetto della rete dei sottoservizi è schematizzato nei rispettivi elaborati cartografici Tav. 6.1, 6.2., 6.3 e 6.4 a cui si rimanda.

La completa realizzazione delle stesse verrà garantita dall'attuazione del lotto garantendo così la completa autonomia del comparto attuativo di nuova previsione dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi.

Tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi, ancorché erogati sulla scorta delle infrastrutture a rete realizzate quali opere di urbanizzazione primaria, sono a carico dei lottizzanti, e verranno realizzati secondo le prescrizioni e le caratteristiche dettate dagli enti erogatori.

5.4. Modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dei servizi pubblici

Il computo metrico estimativo allegato alla presente relazione (Allegato 02) individua puntualmente le opere di urbanizzazione e le attrezzature per servizi pubblici quali viabilità, sottoservizi, parcheggi, verde e arredo urbano, poste in capo ai soggetti attuatori, i costi, le modalità di realizzazione e tutto quanto non espresso nella presente verrà esplicitato nella convenzione.

6. | Approfondimenti di settore

6.1. La progettazione energetica

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e al relativo attestato di prestazione energetica (nuovo Testo unico regionale sull'efficienza energetica degli edifici), approvate con D duco n. 176 del 12 gennaio 2017, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti D duco 6480/2015 e D duco n. 224/2016, che definisce le prestazioni energetiche minime per gli edifici di nuova costruzione nonché la procedura di calcolo per l'efficienza energetica.

Al fine di soddisfare quanto entrato in vigore, in fase di richiesta di P. d. C. delle opere edilizie, verrà predisposta idonea attestazione energetica firmata da tecnico abilitato.

6.2. Il progetto di invarianza idraulica

L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo di cui al Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 17.

Al fine di soddisfare quanto entrato in vigore con Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017 recante i criteri di invarianza idraulica ed idrogeologica, in fase di richiesta di P. d. C. delle opere di urbanizzazione, verrà predisposto idoneo "Progetto di invarianza idraulica e idrogeologica" firmato da tecnico abilitato (Allegato 06)

6.3. La progettazione acustica

Il Comune di Novate Milanese è dotato del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale

Poiché l'attuazione degli interventi è subordinata alla valutazione del clima acustico di cui all'art.8 della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e art. 5 della Legge Regionale I3/200 1 per ciò che concerne il contenimento dell'inquinamento acustico, alla presente proposta di Variante al Piano attuativo è allegato apposito studio di "valutazione di clima acustico" (Allegato 04), al quale si rimanda per eventuali disposizioni particolari in materia.