



Comune di Segrate

I.B.P. International Business Park s.r.l.

ACCORDO DI PROGRAMMA
(APPROVATO CON D.P.G.R. DEL 22.05.2009 N.5095)
PRIMO ATTO INTEGRATIVO
(APPROVATO CON D.P.G.R. DEL 29.03.2010 N.3148)

AMBITO 1

PROGRAMMA ATTUATIVO

Titolo elaborato :

RELAZIONE TECNICA

All.to n.

B_03

Revisioni	Controllato	Approvato	Data : <u>..... Dicembre 2012</u>
			Agg.to :

Il Progettista :

Ragazzi and Partners
urban planning • architecture • design

Res. Archi 16 - 20090 Segrate (MI) Tel:0245487822
www.ragazziandpartners.com

Consulenze :



ITER
Ingegneria del
Territorio s.r.l.

Via Cristoforo Colombo, 23 - 20090 Trezzano s/N (MI)
Tel: +39 0248460519 Fax: +39 0248400429
E - mail ufficiovia@iteringegneria.com



Unità locale amministrativa:
Corso Ferrucci, 112/a 10138 Torino
Tel. +39 011 0056111 Fax +39 011 0056260
www.malretecnimont.it



LAND Milano Srl
Via Varese 16 - 20121 Milano
tel: 02/806911.1 - fax: 02/806911.30
www.landsl.com



aed architecture design and development srl

via dezza 32 via per busto 9
20144 milano 21058 solbiate olona (va)
italia italia
tel +39 02 48193922 tel +39 0331 677959
fax +39 02 48016628 fax +39 0331 329306

Visto

Visto

.....

.....

COMUNE DI SEGRATE

Progetto Preliminare Ambito 1 – area Ex IBM

Relazione

INDICE

Premessa. Ubicazione del comparto.	3
Descrizione dello stato di fatto dell'area di intervento.	3
Strumento urbanistico di riferimento.	4
Procedura per l'approvazione del Progetto Preliminare Ambito 1 in riferimento all'Accordo di Programma.	5
Riferimenti vincolistici.	5
Situazione catastale.	7
Situazione delle urbanizzazioni in zona.	7
Criteri di progettazione.	8
Provvedimenti a favore di persone con ridotta o impedita capacità motoria.	10
Parcheggi pertinenziali.	11
Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.	11
Opere di urbanizzazione primaria di interesse comunale previste ed altre opere di urbanizzazione primaria al servizio degli insediamenti. Modalità di esecuzione.	13
Opere di urbanizzazione secondaria.	13
Regolamento Attuativo.	13
Elenco elaborati Progetto Preliminare Ambito 1	15
Allegato A. Visure catastali e cronoprogramma	18

Strumento urbanistico di riferimento.

Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

Il Comune di Segrate è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 14 febbraio 2012, diventato efficace con la pubblicazione sul BURL n.19 del 09.05.2012.

Estratto delle Norme

L'articolo di riferimento è contenuto all'interno delle Norme del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente, all'articolo 10.

ART. 10. PIANI ATTUATIVI E PII APPROVATI ANTECEDENTEMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE/APPROVAZIONE DEL PGT.

1. I Piani Attuativi e PII approvati prima dell'adozione del PGT mantengono efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione. Dopo tale data sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria mantenendo volumetrie, altezze ed eventuali allineamenti previsti nel piano attuativo che ne ha regolato l'attuazione, e sono attuabili secondo la propria specifica normativa.

2. Accordo di programma approvato con d.p.g.r. n. 5095 in data 22 maggio 2009 e primo atto integrativo approvato con d.p.g.r. del 29 marzo 2010, n. 3148.

I tre ambiti assoggettati all'accordo di programma approvato con d.p.g.r. n. 5095 in data 22 maggio 2009 e primo atto integrativo approvato con d.p.g.r. del 29 marzo 2010, n. 3148 sono individuati sulle tavole serie C8 del Piano delle Regole con apposito retino quadrettato e le seguenti sigle identificative:

a) "ADP1" - area ex IBP comparto residenziale.

b) "ADP2 - area ex Ellisse parcheggi.

c) "ADP3 - area "ex Dogana" centro commerciale multifunzionale e Cassanese bis ("viabilità speciale").

3. Per la disciplina urbanistica degli interventi previsti nell'ADP approvato con D.P.G.R. n. 5095 del 22.5.2009 e Primo Atto Integrativo approvato con D.P.G.R. del 29.3.2010, n. 3148 relativamente agli ambiti:

a) "ADP1" - area ex IBP comparto residenziale.

b) "ADP2 - area ex Ellisse parcheggi.

c) "ADP3 - area "ex Dogana" centro commerciale multifunzionale e Cassanese bis ("viabilità speciale").

di cui al precedente punto 3 del presente articolo si rinvia a quanto previsto relativamente a ciascuno di essi dall'Accordo di Programma e dal Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma" cui appartengono.

i. Restano impregiudicate future modifiche ed integrazioni dell'Accordo di Programma e del Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, anche in variante del PGT, che potranno essere introdotte a mente dell'art. 18 dell'Accordo di Programma approvato.

ii. L'Accordo di Programma ed il Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, nonché i loro allegati, e successive modifiche ai sensi dell'art. 18 cit. prevalgono, in caso di contrasto, sulla disciplina prevista dal PGT, salva l'applicazione delle disposizioni più favorevoli previste da quest'ultimo".

Procedura per l'approvazione del Progetto Preliminare Ambito 1 in riferimento all'Accordo di Programma.

Il presente Progetto Preliminare Ambito 1 è conforme al P.R.G pubblicato in variante in data 22.10.2008, osservando le formalità previste dalla vigente normativa al riguardo

Si precisa che il presente Progetto Preliminare Ambito 1, risulta essere in pieno riferimento all'Accordo di Programma di cui alla DGR 11 luglio 2008 "Modifica ed integrazione della DGR n. 4055/2007 promozione dell'Accordo di Programma per la definizione e il coordinamento degli interventi conseguenti alla realizzazione degli insediamenti commerciali previsti nel Comune di Segrate ed il connesso adeguamento del sistema di mobilità della zona Linate – Idroscalo con la definizione e il coordinamento degli interventi infrastrutturali connessi alla localizzazione dell'insediamento polifunzionale all'interno delle aree ex dogana" e al primo atto integrativo dell'accordo di programma con D.P.G.R. del 29.03.2010 n°3148.

Riferimenti vincolistici.

Nel Quadro di Riferimento Programmatico si verifica la compatibilità degli interventi oggetto della presente relazione con gli strumenti di programmazione e pianificazione dei diversi livelli e con gli strumenti urbanistici comunali ed i vincoli ambientali.

I Piani Territoriali considerati per le verifiche di congruità delle previsioni relative al comparto territoriale in esame sono i seguenti:

- Piano Territoriale della Regione Lombardia (PTR);
- Piano Territoriale Paesistico della Regione Lombardia (PTPR);
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano (PTCP);
- Piano Territoriale di Coordinamento Parco Agricolo Sud di Milano;
- Piano di Indirizzo Forestale (PIF);
- Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate (PGT);
- Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA);
- Assetto Vincolistico.

Per l'analisi dei vincoli ci si è confrontati con il Sistema Informativo dei Beni Ambientali (SIBA) realizzato dalla Regione Lombardia nel quale si individuano i vincoli di tutela Ambientale:

I vincoli contenuti all'interno del SIBA sono i seguenti:

- immobili ed aree di notevole interesse pubblico: beni ambientali e beni individui (Art. 136);

- territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla battigia (Art. 142, lett. b);
- fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (Art. 142, lett. c);
- montagne per la parte eccedente i 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e i 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica (Art. 142, lett. f);
- territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 227 (Art. 142, lett. G),
- aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici (Art. 142, lett. h);
- zone umide incluse nell'elenco previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (Art. 142, lett. I);
- zone di interesse archeologico (Art. 142, lett. m).

Gli interventi in progetto rientrano completamente nell'ambito di particolare interesse ambientale "Milano sud-ovest" in particolare in comune di Segrate. Si evidenzia il territorio interessato da "Parchi nazionali e regionali – Parco Agricolo Sud Milano" con il quale l'Ambito 1 interferisce per la parte di territorio che si sviluppa in direzione nord-sud parallela al tracciato stradale della S.P.15 bis; si osserva inoltre che l'Ambito 1 è ricompreso in "Ambiti di particolare interesse ambientale".

Si è verificata l'interferenza o la prossimità nell'ambito territoriale interessato dagli interventi in progetto con i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale 8 agosto 2003, n.7/14106 *"Elenco dei proposti Siti di Importanza Comunitaria ai sensi della direttiva 92/43/CEE per la Lombardia, individuazione dei soggetti gestori e modalità procedurali per l'applicazione della valutazione d'incidenza. P.R.S. 9.5.7 – Obiettivo 9.5.7.2"*. Dall'analisi svolta si è verificato che l'ambito non interferisce con SIC, in quanto l'unico SIC presente nell'ambito territoriale interessato dall'intervento in progetto è individuato nel SIC – Sorgenti della Muzzetta IT2050009. Tale SIC è inserito nella Riserva Naturale all'interno del Parco Regionale Agricolo Sud Milano, nel settore orientale della provincia di Milano ed interessa i comuni di Rodano e Settala, dista dall'Ambito 1 - *Realizzazione di edifici residenziali* 4.2 Km. Dall'analisi svolta si è inoltre verificato che la Zona di Protezione Speciale (ZPS) più prossima all'ambito di intervento dista oltre 12 Km. Alla luce delle analisi svolte si evince che l'ambito territoriale interessato dall'intervento in

progetto non risulta soggetto a particolari vincoli ad esclusione di parte del territorio interessato dall'Ambito 1 che è tutelato a Parco Nazionale e Regionale in particolare rientra nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. L'Ambito 1 interferisce con il parco, l'area è classificata all'interno della cartografia del Piano Territoriale di Coordinamento denominata "Articolazione Territoriale delle previsioni di Piano", nella "Partizione generale del territorio del parco" in "Territori agricoli e verde di cintura urbana-ambito dei piani di cintura urbana (art.26)".

Situazione catastale.

L'ente proponente è proprietaria degli appezzamenti di terreno edificabile siti in Comune Amministrativo e Censuario di SEGRATE, contraddistinti come a seguire:

- Catasto Terreni del Comune di Segrate:

Foglio 42, mapp. 34, 35, 36, 38, 39, 41, 42, 44;

Foglio 44, mapp. 282, 284, 285, 286, 287;

Foglio 50, mapp. 4, 19, 20;

come meglio individuate con retino in colore verde e perimetrazione in colore rosso nell'allegata tavola " **A_01 – Stato di fatto dell'ambito di intervento: ortofoto - rilievo dell'area di intervento- estratto di mappa catastale**";

L' Allegato A presente in coda al documento, contiene le copie delle visure catastali interessate.

Situazione delle urbanizzazioni in zona.

L'intervento fronteggia la viabilità lato ovest S.P.15 bis, che congiunge la Strada Provinciale 14 Rivoltana con l'abitato di Peschiera Borromeo, in direzione della strada statale Paullese, e lungo il lato est dalla S.P. 160

Per quanto riguarda la rete fognaria si evidenzia come attualmente l'area risulti provvista di allacciamento alla rete esistente, sarà quindi riqualificata e riprogettata la necessaria opera di connessione alla rete comunale esistente.

La rete elettrica è presente nell'area. La rete di pubblica illuminazione è completamente assente all'interno dell'area.

Le reti idrica e telefonica sono limitrofe al perimetro di intervento e, pertanto, il loro completamento può essere realizzato senza particolari criticità.

La rete del gas metano, è presente lungo il perimetro dell'ambito, e per ciò non si verificano particolari criticità per il completamento anche all'interno.

Criteri di progettazione.

L'area di intervento in cui sarà inserito il nuovo complesso residenziale fa parte di un sistema ambientale di grande pregio costituito dalla successione di parchi urbani (Forlanini–Idroparco), dal parco agricolo sud Milano e dal parco regionale della Besozza, ubicato ad est del quartiere San Felice e adiacente anche alla tenuta privata di interesse ambientale di Trezzano.

Lungo la direttrice Rivoltana (SP. 14) sono presenti architetture di qualità (Mondadori, Nuova IBM) e complessi urbanistici di validità consolidata come San Felice ed altri in via di completamento.

Affinchè il nuovo complesso urbanistico “Ambito 1” si innesti armonicamente nella direttrice est, il suo assetto si deve contestualizzare in diverse direzioni : ambientale, urbanistica, architettonica, energetica, infrastrutturale e sociale per evitare che crei criticità sia nei rapporti di vicinato sia nella fruizione delle infrastrutture che delle attrezzature di quartiere e territoriali, nonché nelle attività di confine con il parco sud.

Le aree dell'Idroscalo, del Parco Sud interposte tra idroparco e l'area ex IBM nonché l'area stessa di “Ambito 1” potranno dare vita ad un polmone verde di trenta Ha circa, in grado di ospitare alternanze di verde boscato e di spazi attrezzati per il tempo libero di elevata qualità paesaggistica

Sono previsti inoltre nel layout urbanistico, diversi percorsi ciclopedonali finalizzati a favorire in sicurezza, la fruizione delle attrezzature scolastiche, degli ambiti ambientali e per il tempo libero e per spostarsi con continuità in varie direzioni del territorio segratese come previsto dall'accordo di programma approvato.

La presenza di “Ambito 1” in adiacenza al quartiere San Felice e agli uffici di: Mondadori, Nuova IBM e 3M, contribuirà a rafforzare il potenziale numero di utenti della futura metropolitana MM4 programmata per l'Expo 2015 per il collegamento dell' aeroporto di Linate con il passante e con piazza San Babila, che necessiteranno di un servizio pubblico di navette per la connessione con il terminal di Linate.

In questa direzione si è mossa la progettazione di “Ambito 1” che ha ottenuto l’approvazione dell’accordo di programma del 2008.

La variante del Programma Attuativo proposta, tende a valorizzare ulteriormente l’assetto ambientale, urbanistico ed architettonico del complesso ferma restando la dotazione di attrezzature scolastiche di parcheggi privati con vincolo di fruizione pubblica ed il rispetto dei parametri urbanistici delle N.T.A. specifiche di “Ambito 1”.

La variante propone un’integrazione totale tra ambiente e architettura con gli edifici giocati volumetricamente in altezza per ottenere uno sky-line più variato con profilo generale da 4, 5, 6 piani fuoriterra per rimanere con la maggior parte dei volumi a filo d’albero. Fanno eccezione quattro edifici ad andamento verticale (Garden House da 8 – 9 piani) che svolgono il ruolo di emergenze architettoniche riallacciandosi all’aspetto morfologico di qualità del quartiere San Felice che ha come perno compositivo un’area centrale circolare punteggiata da quattordici torri di nove piani emergenti rispetto al profilo medio degli edifici a schiera e delle ville unifamiliari poste al perimetro del quartiere. I materiali proposti per gli edifici di “AMBITO 1” rientreranno tra quelli certificati “*ecolabel*” e aventi caratteristiche non databili come la pietra, il legno, l’intonaco, il rame ecc. per favorire la contestualizzazione sia nei confronti dell’ambiente agricolo, sia delle aree a parco sia nei confronti del contesto architettonico preesistente.

La morfologia urbanistica dell’intervento è costituita da spazi ambientali a forma variabile (corte, a ferro di cavallo ed ad elle) che si aprono verso l’esterno del perimetro di “Ambito 1” per relazionarsi con le preesistenze urbanistiche ed architettoniche e per farsi permeare dagli spazi verdi esistenti del parco agricolo Sud Milano e da cannocchiali visivi trasversali e longitudinali con andamento Nord – Sud ed Est – Ovest.

La spina dorsale dell’assetto urbanistico è composta da due forti elementi ambientali costituiti da un parco lineare con andamento Nord – Est, Sud – Ovest e da uno specchio d’acqua liminare in cui confluirà l’acqua piovana delle coperture dell’intero insediamento da riutilizzare per l’irrigazione delle aree verdi e per svolgere il ruolo di “bacino volano” nei periodi di piogge improvvise e violente, frequenti soprattutto nel periodo estivo, che spesso provocano allagamenti sia dei box interrati che delle cantine. In Milano e nel suo hinterland.

Tutti gli spazi ambientali saranno contornati da filari di alberi con la funzione di “unità chorematica” ambientale ricorrente nelle zone agricole lombarde.

Sul lato est e sud dell' "Ambito 1" sono state inserite zone boscate con funzione di filtro e una duna antirumore verso la S.P. 60, oltre ad un parco lineare pubblico comprendente una piccola chiesa con oratorio ed un adeguato numero di parcheggi. nella zona Nord e nella zona Sud dell' "Ambito 1".

Nell'area limitrofa ad ovest dell'insediamento facente parte del Parco Sud Milano sono previsti interventi di rimboschimento. I percorsi ciclopedonali saranno illuminati e vigilati con telecamere a circuito chiuso. Facenti capo al centro di controllo del complesso operativo 24 ore su 24.

La viabilità interna ripropone la morfologia del precedente Programma Attuativo e serve per alimentare sia i parcheggi in superficie ad uso pubblico sia i parcheggi privati interrati.

Le strade sono raccordate mediante due rotatorie alla viabilità esistente lato S.P. 160 e lato S.P. 15.

Il sistema viario veicolare e ciclo-pedonale all'interno dell' "Ambito 1" prevede una rigorosa separazione mediante passerelle ciclopedonali sopraelevate nei punti di conflitto con la viabilità veicolare. Il sistema dei percorsi ciclopedonali serve le aree di interesse pubblico scolastiche (asilo nido, scuola materna e scuola media) oltre all'area commerciale e all'area dei servizi di interesse collettivo (bar, ristoranti, farmacie, servizi bancari ...ecc) come richiesto in sedi di A.d.P.

Provvedimenti a favore di persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Al fine di garantire la corretta osservanza delle disposizioni previste dalla L. 13/1989 e dal Regolamento di Attuazione D.M. LL.PP. 236/1989 e dalla L.R. 6/1989 in materia di superamento delle barriere architettoniche anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria si riportano di seguito i criteri generali da osservare per la definizione dei progetti esecutivi degli edifici e degli spazi esterni.

Per quanto riguarda gli spazi esterni sarà garantita la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e di eventuali altri servizi posti all'esterno. Tali percorsi saranno antisdrucchiolevoli e le eventuali differenze di livello tra i vari elementi costituenti la pavimentazione dovranno essere contenuti in modo da non costituire ostacolo.

Nelle unità immobiliari e negli spazi esterni sarà installata, in posizione agevolmente visibile, la necessaria segnaletica in grado di garantire una adeguata informazione sull'esistenza

degli accorgimenti previsti per l'accessibilità e l'orientamento delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Parcheggi pertinenziali.

In materia di parcheggi il riferimento legislativo è la L. n.122 del 24/3/1989 che, modificando l'articolo 41-sexies della Legge 1150/42, all'art. 2 prevede, anche in ipotesi di Piani Attuativi, l'applicazione del parametro di 1 mq di spazi a parcheggio per ogni 10 mc di costruzione.

Inoltre, come previsto dall'art. 9 della C.M. LL.PP. n.3210 del 28/10/1967, per spazi a parcheggio deve intendersi la sommatoria degli spazi di sosta con quelli destinati alla manovra nella misura massima prevista dalle N.T.A. del P.R.G.

In applicazione di quanto sopra sono state individuate le seguenti superfici da destinare a parcheggio:

Parcheggi pertinenziali minimi richiesti = $Slu * 3 / 0,1 = mq\ 30.360,00$;

Parcheggi pertinenziali previsti in progetto = 35.187,12 mq > mq 30.360,00.

Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. n. 12/2005, e fermo restando quanto previsto al successivo art. 13, con la stipula della presente convenzione l'Operatore si impegna ad asservire gratuitamente all'uso pubblico con il consenso del Comune che come in epigrafe rappresentato accetta, le aree destinate a standard urbanistico quali descritte all'art. 5 della convenzione.

La dotazione minima di aree a standard necessaria per l'attuazione degli interventi residenziali nell'Ambito 1 è pari a 133.584 mq, ed è già interamente soddisfatta mediante una quota parte della dotazione complessiva di 300.000 mq. di aree a standard già cedute ai sensi e per gli effetti della convenzione urbanistica sottoscritta in data 8 agosto 2002 a rogito Notaio Mario Ventura di Milano.

Ciononostante è stata effettuata la verifica completa degli standard come da art. 22 LR 51/75 per nuovi insediamenti a destinazione residenziale. In merito sono stati predisposte le verifiche urbanistiche per la messa in dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella misura del:

- attrezzature collettive: 8,80 mq/ab;
- verde pubblico attrezzato: 15,00 mq/ab;
- aree per parcheggi pubblici: 3,00 mq/ab;
- standard sopra comunali: 17,50 mq/ab.

Il Comune di Segrate prevede un ulteriore incremento di standard sopra comunali, che vanno ad aggiungersi a quelli stabiliti per legge regionale, per un totale di 44,00 mq/ab.

Pertanto, tenuto conto della Superficie Lorda Utile di pavimento (Slu) prevista dal progetto, l'area a standard da asservire ad uso pubblico risulta pari a:

Standard richiesti	mq/ab	abitanti virtuali	mq
Attrezzature collettive	8,50	3.036	25.806,00
Verde pubblico attrezzato	15,00	3.036	45.540,00
Aree per parcheggi pubblici	3,00	3.036	9.108,00
Standard sopra comunali	17,50	3.036	53.130,00
TOTALE	44,00	3.036	133.584,00

(Si provvede alla verifica degli standard prendendo in considerazione la sola destinazione residenziale in quanto risulta essere la configurazione più gravante in termini di reperimento degli standard stessi, calcolati su 44 mq/ab).

Occorre precisare come siano già stati ceduti all'Amministrazione Comunale con convenzione del 2 agosto 2002, una quantità di standard pari a mq 300.000, così suddivise:

- dotazione standard per intervento nuova IBM: mq 82.950
- dotazione standard per intervento AdP 3: mq 83.466
- residuo standard per intervento AdP 1: mq 300.000 - mq 82.950 - mq 83.466 =
mq 133.584,00

Si ritengono così soddisfatte le richieste di standard pari a mq 133.584,00.

Si segnala che le aree interessate dalle opere di urbanizzazione scolastica e parco urbano garantiscono un'aggiuntiva dotazione di aree di uso pubblico pari a mq 30.522,15 e tali aree soddisfano pienamente le gli standard richiesti : **mq 31.633,08 > mq 25.806,00**

Come si evince dalla tabella di verifica degli indici riportata sulla tavola **A_08**, emergono le restanti verifiche urbanistiche:

Rapporto di copertura:

mq 31.868,75 / mq 253.000,00 = mq/mq 12,59% [< 50%]

Rapporto di occupazione del sottosuolo:

mq 56.711,72 / mq 253.000,00 = mq/mq 22,42% [< 70%]

Verde drenante:

mq 104.338,01 / mq 253.000,00 = mq/mq 41,24% [> 30%]

H massima degli edifici: ml 30

Opere di urbanizzazione primaria di interesse comunale previste ed altre opere di urbanizzazione primaria al servizio degli insediamenti. Modalità di esecuzione.

E' prevista la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

a) Opere di urbanizzazione primaria per viabilità, reti, servizi interne al comparto come da progetto.

Opere di urbanizzazione secondaria.

I Proponenti si impegnano a realizzare a propria cura e spese, strutture per l'edilizia scolastica come segue:

- scuola nido 60 posti;
- scuola materna 90 posti;
- scuola media 4 sezioni;
- ristrutturazione degli edifici scolastici esistenti nel quartiere di San Felice allo scopo di ricavarne un plesso scolastico per Scuola Elementare da 3 sezioni, come da indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

Regolamento Attuativo.

Oltre a quanto previsto nelle Norme del P.G.T., vengono introdotte le seguenti ulteriori prescrizioni allo scopo di ottenere un contesto edilizio omogeneo compatibilmente con le esigenze delle attività che si insedieranno.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, in sede di progettazione esecutiva saranno consentite, e non richiedono l'approvazione di apposita variante al presente atto , eventuali modificazioni planivolumetriche a condizione che le stesse non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici di cui alla lettera a) delle premesse, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico. E' consentita la realizzazione di recinzioni, in conformità ai vigenti Regolamenti Edilizi, anche a chiusura delle zone di carico e scarico merci.

La manutenzione di tutte le opere in suolo e sottosuolo, delle reti idriche di elettrificazione, relativamente alle aree a parcheggio asservite ad uso pubblico, resterà in carico ai Lottizzanti e loro aventi causa a qualsiasi titolo.

L'apertura, la chiusura e l'uso dei parcheggi sia pubblici che privati potrà essere oggetto di specifico regolamento da definirsi in accordo tra i Lottizzanti, e loro aventi causa a qualsiasi titolo, e il Comune di Segrate.

Elenco elaborati Progetto Preliminare Ambito 1

A_01	Stato di fatto dell'ambito di intervento: ortofoto – rilievo dell'area di intervento – estratto di mappa catastale	1:2.000
A_02	Stralcio PGT	1:2.000
A_03	Stato di fatto: reti sottoservizi comunali	1:2.000
A_04	Planivolumetrico generale di progetto	1:2.000
A_05	Individuazione e calcolo delle superfici di progetto	1:2.000
A_06	Cessioni e asservimenti	1:2.000
A_07	Edificio residenziale: prospetti esemplificativi	1:200
A_08	Edificio residenziale: sezioni tipo	1:200
A_09	Edificio torre: prospetti e sezioni esemplificativi	1:200
A_10	Edificio villa: prospetti e sezioni esemplificativi	1:200
A_11	Edificio commerciale: prospetti	1:200
A_12	Edificio commerciale: sezione esemplificativa	1:200
A_13	Visualizzazioni prospettiche esemplificative	
A_14	Planimetria generale sottoservizi di progetto	1:1.000
A_15	Sezioni tipo	varie
A_16	Stima Sommaria dei lavori e quadro economico	
B_01	Schema di convenzione	

B_02	Rilievo fotografico
B_03	Relazione tecnica
B_04	Norme Tecniche di Attuazione
B_05	Quadri economici
B_06	Valutazione compatibilità ambientale
B_07	Relazione di fattibilità geologico-tecnica e attestazione di conformità
B_08	Valutazione previsionale del clima acustico

Elenco elaborati progetto Opere di Urbanizzazione Secondaria

Progetto Preliminare Ambito 1

Scuola Materna/Asilo Nido

01	Relazione descrittiva	
02	Rilievo planialtimetrico area di intervento	1:2000
03	Planivolumetrico di progetto	1:500
04	Piante piano interrato e piano terra	1:200
05	Pianta copertura	1:200
06	Prospetti	1:200
07	Sezioni	1:200
08	Dettaglio di facciata	1:20
09	Stima sommaria dei lavori e quadro economico	
10	Capitolato tecnico descrittivo	16

Scuola Media

01	Relazione descrittiva	
02	Rilievo planialtimetrico area di intervento	1:2000
03	Planivolumetrico di progetto	1:500
04	Pianta piano interrato	1:200
05	Pianta piano terra	1:200
06	Pianta piano primo	1:200
07	Pianta copertura	1:200
08	Prospetti	1:200
09	Sezioni	1:200
10	Dettaglio di facciata	1:20
11	Stima sommaria dei lavori e quadro economico	
12	Capitolato tecnico descrittivo	

Allegato A. Visure catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2012

Data: 15/10/2012 - Ora: 12.31.58

Segue

Visura n.: T143403 Pag: 1

Dati della richiesta
Denominazione: I.B.P. INTERNATIONAL BUSINESS PARK S.R.L.
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MILANO

Soggetto individuato
I.B.P. INTERNATIONAL BUSINESS PARK S.R.L. con sede in MILANO C.F.: 03249030960

I. Unità Immobiliari site nel Comune di SEGRATE(Codice I577) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		50	19				D/I			Euro 36.151,98	VIA CIRCONVALLAZIONE IDROSCALO piano: I edificio: CE; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2009 n. 67955 . I/2009 in atti dal 09/07/2009 (protocollo n. MI0607593) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1 : Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.B.P. INTERNATIONAL BUSINESS PARK S.R.L. con sede in MILANO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2001 Trascrizione n. 69104 . I/2001 in atti dal 12/11/2001 (protocollo n. 1036950) Repertorio n. : 56615 Rogante: VILLA ALBERTO Sede: MILANO COMPRAVENDITA	03249030960*	(1) Proprietà per I/I

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2012

Data: 15/10/2012 - Ora: 12.31.58

Segue

Visura n.: T143403 Pag: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di SEGRATE(Codice I577) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		42	34				area urbana		2489 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 28/07/2004 n. 5252.1/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. MI0509994) COSTITUZIONE	
2		42	35				area urbana		42810 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 28/07/2004 n. 5252.1/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. MI0509994) COSTITUZIONE	
3		42	36				area urbana		1184 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 28/07/2004 n. 5252.1/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. MI0509994) COSTITUZIONE	
4		42	38				area urbana		379 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 28/07/2004 n. 5252.1/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. MI0509994) COSTITUZIONE	
5		42	39				area urbana		579 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE n. SN piano: T; COSTITUZIONE del 28/07/2004 n. 5252.1/2004 in atti dal 28/07/2004 (protocollo n. MI0509994) COSTITUZIONE	

Totale: m² 47441 Rendita:

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2012

Data: 15/10/2012 - Ora: 12.31.58

Segue

Visura n.: T143403 Pag: 4

4. Unità Immobiliari site nel Comune di SEGRATE(Codice I577) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
I		50	20				area urbana		4050 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE piano T; VARIAZIONE del 01/02/2007 n . 6960 .1/2007 in atti dal 01/02/2007 (protocollo n . MI0076267) DEMOLIZIONE TOTALE	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	I.B.P. INTERNATIONAL BUSINESS PARK S.R.L. con sede in MILANO	03249030960*	(1) Proprieta' per 1/1

5. Unità Immobiliari site nel Comune di SEGRATE(Codice I577) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
I		42	41				area urbana		10510 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE piano T; VARIAZIONE del 01/02/2007 n . 6962 .1/2007 in atti dal 01/02/2007 (protocollo n . MI0076298) DEMOLIZIONE TOTALE	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2012

Data: 15/10/2012 - Ora: 12.31.58

Segue

Visura n.: T143403 Pag: 5

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I.B.P. INTERNATIONAL BUSINESS PARK S.R.L. con sede in MILANO		03249030960*		(1) Proprieta per I/I	

6. Unità Immobiliari site nel Comune di SEGRATE(Codice I577) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		44	282				arca urbana		3050 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE piano: T; VARIAZIONE del 01/02/2007 n. 6965 .1/2007 in atti dal 01/02/2007 (protocollo n. MI0076314) DEMOLIZIONE TOTALE	

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I.B.P. INTERNATIONAL BUSINESS PARK S.R.L. con sede in MILANO		03249030960*		(1) Proprieta per I/I	

7. Unità Immobiliari site nel Comune di SEGRATE(Codice I577) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		42	42				arca urbana		35040 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE n. SN piano: T; DIVISIONE del 22/04/2009 n. 29040 .1/2009 in atti dal 22/04/2009 (protocollo n. MI0338921) DIVISIONE	
2		42	44				arca urbana		720 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE n. SN piano: T; DIVISIONE del 22/04/2009 n. 29040 .1/2009 in atti dal 22/04/2009 (protocollo n. MI0338921) DIVISIONE	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2012

Data: 15/10/2012 - Ora: 12.32.32

Segue

Visura n.: T143730 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: I.B.P. INTERNATIONAL BUSINNES PARK SRL
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MILANO I.B.P. INTERNATIONAL BUSINNES PARK SRL con sede in MILANO C.F.: 032.49030960

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SEGRATE(Codice I577) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		44	284				area urbana		17840 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE n. SN piano: T; DIVISIONE del 22/04/2009 n. 29041 .1/2009 in atti dal 22/04/2009 (protocollo n. MI0338935) DIVISIONE	
2		44	285				area urbana		435 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE n. SN piano: T; DIVISIONE del 22/04/2009 n. 29041 .1/2009 in atti dal 22/04/2009 (protocollo n. MI0338935) DIVISIONE	
3		44	286				area urbana		515 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE n. SN piano: T; DIVISIONE del 22/04/2009 n. 29041 .1/2009 in atti dal 22/04/2009 (protocollo n. MI0338935) DIVISIONE	
4		44	287				area urbana		640 m ²		VIA CIRCONVALLAZIONE n. SN piano: T; DIVISIONE del 22/04/2009 n. 29041 .1/2009 in atti dal 22/04/2009 (protocollo n. MI0338935) DIVISIONE	

Totale: m² 19430 Rendita:



Ufficio Provinciale di MILANO

Data: 15/10/2012 - Ora: 12.32.32

Fine

Visura per soggetto

Visura n.: T143730 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2012

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I.B.P. INTERNATIONAL BUSINNES PARK SRL con sede in MILANO		03249030960*		(1) Pro_riceta per I/I	

2. Unità Immobiliari site nel Comune di SEGRATE(Codice IS77) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	50	4		Cens.		area urbana				Dati derivanti da VIA CIRCONVALLAZIONE IDROSCALO n. SC piano: T; VARIAZIONE del 12/05/2010 n. 29050 .1/2010 in atti dal 12/05/2010 (protocollo n. MI0362052) RETTIFICA DELLA CONSISTENZA	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di immobile: area urbana di mq. 128825 - annotazione su istanza n. 359601/10

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	I.B.P. INTERNATIONAL BUSINNES PARK SRL con sede in MILANO		03249030960*		(1) Pro_riceta per I/I	
DATI DERIVANTI DA (ALTRE: del 07/05/2010 n. 2254.1/2010 in atti dal 07/05/2010 (protocollo n. MI0351783) COSTITUZIONE AREA URBANA						

Totale Generale: m² 19430 Rendita:

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

AMBITO 1 - VIABILITA' INTERNA E OPERE DI URBANIZZAZIONE

TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE: MESI 10

