



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 :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

All.to n.

B_04

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 0248468519 Fax: +39 0248400429
E - mail ufficio@iteringegneria.com



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



architecture design and development srl

via dicca 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 328306



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

Visto

Visto

.....

.....

Variante programma attuativo ambito 1

Tavola B_04 Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1- Disciplina urbanistica dell'ambito

L'ambito disciplinato dalle seguenti norme, costituisce una zona "ADP1" - area ex IBP comparto residenziale", disciplinato dall'art. 10 delle NTA del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Si precisa che la presente proposta di Programma Attuativo, risulta essere in pieno riferimento 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 *"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"*.

Art. 2 – Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle seguenti norme di attuazione del Programma Attuativo, valgono le seguenti definizioni:

a) **Ambito**

Parte del territorio comunale al quale il Programma Attuativo è relativo, evidenziato con apposita simbologia grafica sulla tavola **A_02** dello stesso;

b) **Aree in cessione facenti parte dell'ambito**

Porzioni di aree, evidenziate con apposita simbologia sulle tavole del Programma Attuativo;

c) **Destinazioni d'uso**

Funzioni urbane delle quali viene previsto l'insediamento nell'ambito di intervento del Programma Attuativo. Nell'ambito del Programma Attuativo sono ammesse unicamente le funzioni urbane di seguito elencate e definite:

Destinazioni d'uso: residenziale;

destinazioni d'uso ammesse (in percentuale massima del 4% rispetto alla Slu totale): esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di generi alimentari e non, media struttura di vendita di prodotti alimentari con superficie di vendita massima di 800 mq., insediamenti privati di interesse collettivo (quali ad es., servizi bancari, agenzia viaggi,

farmacia, istituti di bellezza), esercizi di somministrazione al pubblico (ristoranti, bar, etc.), attività ludico-ricreative, artigianale di servizio;

Urbanizzazioni primarie e secondarie: come definite all'art. 44 della L.R. n.12/05.

d) **Indici urbanistici ed edilizi**

St superficie territoriale: l'intera superficie di terreno costituente l'ambito di Programma Attuativo espressa in metri quadrati risultante dalla sommatoria della consistenza di tutte le particelle catastali o parti di esse ricadenti nell'ambito.

Ut utilizzazione edificatoria territoriale: esprime in metri quadrati la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

Slu superficie lorda d'uso: superficie di ciascun piano agibile dei fabbricati, sia esso entro o fuori terra, determinata al lordo delle murature perimetrali.

Nel calcolo della Slu non sono computati:

- a) Le superfici dei vani destinati agli impianti tecnologici a servizio del fabbricato (locale e vano ascensore, colonne tecniche e simili);
- b) Le superfici dei vani accessori posti nei piani interrati e seminterrati (cantine, cantinole, locali contatori, immondezzai e simili), purché aventi un'altezza interna (misurata dal pavimento al soffitto) non superiore a metri 2,50 e sporgenza massima della quota Q0 pari a metri 1,50 misurata all'estradosso della soletta superiore e che risultino dotati esclusivamente dei requisiti di agibilità richiesti per la funzione svolta dagli stessi;
- c) Le superfici a portico, le logge, le superfici dei balconi e dei terrazzi;
- d) Le superfici destinate ad autorimessa;
- e) Sono, altresì, escluse dal computo della Slu i sottotetti quali locali accessori e di servizio aventi le seguenti caratteristiche:
 - Altezza media ponderale minore di 2,40 m;
 - Altezza minima al perimetro del locale sottotetto, compresa tra 1,00 m e 1,50 m;
 - Requisiti di agibilità inferiori a quelli richiesti per la residenza.

V volume: prodotto della Slu per l'altezza h.

h altezza di piano agibile: 3 metri virtuali.

H altezza dei fabbricati: distanza misurata dalla quota 0,00 del marciapiede, all'intradosso del solaio superiore dell'ultimo piano agibile.

Hmax altezza massima dei fabbricati: distanza misurata dalla quota Q0 alla sommità degli edifici, comprensiva di eventuali vani tecnici, impianti, antenne e similari. Dovrà risultare in ogni caso compatibile con gli attuali vincoli aeroportuali vigenti.

- Q0** quota zero del Programma Attuativo: punto di riferimento per lo sviluppo in altezza dei fabbricati previsti dal Programma Attuativo. La quota zero è determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale prima del rilascio del primo provvedimento edilizio relativo alle opere di urbanizzazione e risulterà coincidente con la quota media dei terreni in progetto compresi nell'ambito di Programma Attuativo.
- Sc** superficie coperta: proiezione sul piano orizzontale ideale di tutti i manufatti realizzati fuori terra. Dal computo della superficie coperta sono esclusi gli aggetti di facciata aperti su tre lati con sporgenza inferiore a m 1,50.
- Rc** rapporto di copertura: rapporto percentuale massimo consentito tra superficie coperta e superficie territoriale.
- Sd** superficie drenante: superficie libera in soprasuolo e sottosuolo da ogni manufatto edilizio. La superficie drenante è destinata al drenaggio in falda delle acque meteoriche precipitate nell'ambito di Programma Attuativo. Le aree utilizzate per garantire il drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere trattate a verde.
- Vd** rapporto di drenaggio: rapporto percentuale minimo consentito tra superficie drenante e superficie territoriale.
- Qs** per le costruzioni interrato si considera come quota del suolo quella, determinata dall'Ufficio Tecnico Comunale prima del rilascio del primo provvedimento edilizio relativo alle opere di urbanizzazione, coincidente con la quota media dei terreni in progetto compresi nell'ambito di Programma Attuativo.

Superficie di galleggiamento: ambito all'interno del quale possono essere posizionate le volumetrie in soprasuolo dei corpi di fabbrica del Programma Attuativo senza variante dello stesso e della relativa convenzione..

Superficie per parcheggi privati: superficie realizzata in sottosuolo e destinata a spazi di parcheggio pertinenziali alle unità immobiliari realizzate nell'ambito di attuazione del Programma Attuativo.

La superficie per parcheggi privati pertinenziali viene determinata al lordo delle corsie di manovra e dei muri divisorii tra i box ed al netto delle rampe di accesso al piano box.

Distanza dai confini: distanza dai confini di proprietà. Per il raggiungimento degli elevati livelli di comfort urbano sottesi al Programma Attuativo. La distanza dai confini, espressa in metri lineari, si misura sulla linea ortogonale compresa tra le pareti esterne dei fabbricati antistanti.

Distanza tra fabbricati e tra facciate di fabbricati: distanza tra fabbricati e tra facciate di fabbricati antistanti. Per il raggiungimento degli elevati livelli di comfort urbano sottesi al

Programma Attuativo la distanza tra fabbricati, espressa in metri lineari, si misura sulla linea ortogonale compresa tra le pareti esterne di fabbricati antistanti.

Art. 3 – Destinazioni d'uso insediabili nell'ambito di Programma Attuativo

In coerenza ai contenuti programmatici del Programma Attuativo, vengono indicate le funzioni urbane pubbliche e private, insediabili nell'ambito:

Area in cessione facente parte dell'ambito:

- a. Urbanizzazioni Secondarie:
 - ◆ scuola nido 60 posti;
 - ◆ scuola materna 90 aule;
 - ◆ 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.

Area fondiaria

- b. Nuova edificazione di edilizia residenziale libera:
 - i. Residenziale
 - ii. Urbanizzazione primaria e secondaria
 - iii. Verde privato

Art. 4 – Modalità di attuazione del Programma Attuativo e sue varianti

Fermo quanto previsto per le aree di galleggiamento in ordine alle quali si applica il disposto dell'art. 2, lett d, che precede, ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, in sede di progettazione esecutiva saranno comunque consentite, e non richiedono l'approvazione di apposita variante al presente atto, eventuali modificazioni planovolumetriche a condizione che le stesse non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici di cui alla lettera aa) delle premesse, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.

Art. 5 – prescrizioni tipologiche e regole edilizie

- a) **Tipologie** La tipologia edilizia da applicare nella fase realizzativa sarà quella dell'edificio residenziale pluripiano a torre.

- b) **Indici e prescrizioni generali**

St **253.000,00 mq**

It **0,4 mq/mq**

Slu 101.200,00 mq

Nota di maggior definizione: il Programma Attuativo ammette una capacità edificatoria complessiva di metri quadrati 101.200,00 di Slu da suddividere tra le destinazioni funzionali ammesse secondo quanto le proporzioni riportate nella tabella sottostante:

Residenza	97.152,00 mq
Commerciale di piccola e media superficie non superiore a 800 mq	4.048,00 mq
totale	101.200,00 mq

V 303.600,00 mc

h 3,00 m

Rc 12,59% < 50%

Vd 41,24% > 30%

La dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali alla residenza è fissata nel rapporto di 1 metro quadro di parcheggio ogni 10 metri cubi di volume (V) così come definito al precedente art. 2.

La distanza minima dai confini non potrà in alcun caso risultare inferiore a metri dieci.

La distanza minima tra i fabbricati e tra facciate di fabbricati distinti non potrà in alcun caso risultare inferiore a metri dieci. Nella misura delle distanze non si tiene conto di eventuali sporgenze di balconi, pensiline, gronde e simili, purché il loro aggetto non ecceda m 1,50 oltre l'arretro.

Fatto salvo il rapporto di drenaggio stabilito dal programma, le edificazioni realizzate in attuazione del Programma Attuativo dovranno risultare conformi alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi alle stesse relativo.

Gli eventuali sottotetti degli edifici realizzati in attuazione saranno regolamentati secondo la Legge Regionale 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

c) Indicazioni in merito alla sostenibilità energetica, uso razionale delle risorse naturali, gestione delle acque reflue e comfort acustico

Rispetto ai temi del rendimento energetico, delle emissioni inquinanti e di valorizzazione delle risorse naturali, tutte le edificazioni realizzate in attuazione del Programma Attuativo, dovranno rispondere ai requisiti prestazionali previsti dalle specifiche normative di settore vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

In particolare in materia di rendimento energetico gli immobili dovranno essere realizzati nel rispetto dei disposti del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 e dei relativi decreti attuativi; in materia di uso delle acque reflue il R.R., 24 marzo 2006 n.4.

In tema di comfort acustico le edificazioni realizzate in attuazione del Programma Attuativo dovranno garantire il raggiungimento di un livello di comfort acustico contenuto nei limiti stabiliti dalla normativa vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi alle stesse relativo.

Al fine del raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientali sottesi dal Programma Attuativo gli edifici realizzati dell'ambito, indipendentemente dalle tecnologie costruttive ed impiantistiche adottate in fase realizzativa, dovranno raggiungere la classe energetica A di cui al D.lgs n.192/2005 e Dgr VIII/5018/2007.

d) Standard urbanistici

Alla realizzazione degli interventi previsti corrisponde una dotazione di standard urbanistici determinata sulla base dei parametri specificati nella Tav **A_08** del Programma Attuativo; così come da tabella sintetica sotto riportata. La dotazione di standard urbanistico prevista dal Programma Attuativo viene corrisposta con le modalità stabilite dalla Convenzione Urbanistica del Programma Attuativo.

STANDARD URBANISTICI RICHIESTI PER LEGGE (LR n. 12/2005)

	mq/ab	abitanti virtuali	mq richiesti
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 sovracomunali	17,50	3.036	53.130,00
TOTALE mq	44,00	3.036	133.584,00

Aree standard già cedute: (Convenzione 2 agosto 2002)

Si ritengono così soddisfatte le richieste di standard a parcheggio e a verde:

$$\text{mq } 9.108,00 + \text{mq } 45.540,00 = \text{mq } 54.648 < \text{mq } 217.050,00$$

PARCHEGGI PERTINENZIALI

Residenziale: $\text{slu} \times 3 / 0,1 = \text{mq } 101.200,00 \times 3 / 0,1 = \text{mq } 30.360,00$

DATI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie Lorda Utile mq 101.200,00

Aree standard per attrezzature collettive mq 31.633,08

Aree standard a verde: già soddisfatte

Aree standard a parcheggio: già soddisfatte

Aree standard sovra comunali: mq 53.130,00

Aree di viabilità di transito e connessione: mq 24.336,05

VERIFICA DEGLI STANDARD

Parcheggi Pertinenziali mq 35.187,12 > mq 30.360,00

Rc = mq 31.868,75 / mq 253.000,00 = mq/mq 12.59% [< 50%]

Ro = mq 56.711,72 / mq 253.000,00 = mq/mq 22.42% [< 70%]

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

H = ml 30