




Città di Segrate

PIANO ATTUATIVO SOTTOAMBITO CP1b Ambito di trasformazione pubblica TRP1

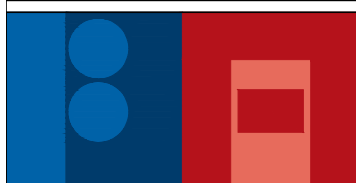
ai sensi dell'art. 14 Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005; n. 12 e s.m.i.

COMMITTENTE:	Holcim Aggregati Calcestruzzi S.r.l. Corso Magenta, 56 - 20123 Milano	
OGGETTO:	PIANO ATTUATIVO SOTTOAMBITO CP1b AMBITO DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA TRP1 AREE EX CAVA CASCINA LIRONE SITE IN SEGRATE (MI)	DOC. 05
FASE:	PIANO ATTUATIVO	COMM.: 21-2018
TITOLO:	Verifiche urbanistiche e Norme tecniche di attuazione (NTA)	SCALA: -
PROGETTISTA:	Arch. Andrea Fiorentini albo Milano: 7655	DATA: 30.05.2019
CONSULENTI:	Arch. Patrizia Fiorentini albo Milano: 5610	REV.
		REV.
		REV.
		REV.

Il Committente *Il Progettista*
Holcim Aggregati Calcestruzzi Srl *Arch. Andrea Fiorentini*

Documenti firmati digitalmente secondo le disposizioni di legge

.....



fiorentiniassociati
studio di architettura

via Borioli, 13 - 20090 Segrate (MI)

T 02 36 72 76 14
F 02 36 72 85 63

info@fiorentiniassociati.it
www.fiorentiniassociati.it

Indice

1. Premessa	pag. 1
2. Definizioni e rimandi	pag. 2
3. Indici urbanistici, verifiche.	pag. 2
3.1. Previsioni del PGT contenute nel piano attuativo denominato TRP1, sottoambito CP1b:	
3.2. Verifiche di progetto	pag. 2
3.3. Dotazioni di aree e servizi	pag. 3
4. Prescrizioni attuative del piano NTA	pag. 3
4.1. Indici urbanistici di piano	pag. 3
4.2. Modifiche al piano	pag. 5
4.3. Tempi di esecuzione	pag. 5
5. Oneri di urbanizzazione	pag. 6
5.1. Oneri di urbanizzazione primaria	pag. 6
5.2. Oneri di urbanizzazione secondaria	pag. 6
5.3. Tassa smaltimento rifiuti	pag. 6

1. Premessa

Le presenti norme tecniche sono documento accompagnatorio del Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata denominato **CP1b**, sotto-ambito del Piano attuativo di interesse Pubblico **TRP1** approvato dall'Amministrazione Comunale in data 12 Ottobre 2012, In attuazione al P.G.T Comunale.

Nello specifico le presenti norme hanno lo scopo di verificare la corrispondenza del progetto ai parametri urbanistici in vigore e di stabilirne le prescrizioni attuative di dettaglio.

2. Definizioni e rimandi

Per quanto attiene alle definizioni delle norme tecniche del presente piano, valgono le definizioni contenute nel PGT comunale e nel Piano Attuativo di iniziativa pubblica denominato TRP1, in particolare all'art. 3.

Per quanto non specificatamente normato dal presente piano si rimanda alle norme tecniche di attuazione del PGT e de Piano Attuativo TRP1.

3. Indici urbanistici, verifiche

3.1. Previsioni del PGT contenute nel piano attuativo denominato TRP1, sottoambito CP1b:

- Superficie Territoriale (**St**): (dati catastali) **207.488 mq**
- Superficie Lorda di pavimento (**Slp max**): **20.000 mq**
- Destinazioni d'uso ammesse:
 - Residenziale
 - Attività economiche:
 - Terziaria commerciale
 - Direzionale
 - Produttiva (**max. 4.000 mq**)
 - Ricettiva
 - Servizi pubblici
- Superficie fondiaria (**Sf**) : **68.149 mq**
- Indice Utilizzazione fondiaria (**Uf**) **29 %**
- Cessioni di aree per il centroparco **139.339 mq**
- Indice Utilizzazione territoriale (**Ut**) **0,10**
- Altezza dei fabbricati (**H_{max}**): **25 m**
- Rapporto di Copertura Fondiario (**RcF**) **15 %**
- Rapporto di occupazione sottosuolo (**Ro**) **30 %**

3.2. verifiche di progetto (TAV.11 - TAV.12 – TAV. 13)

- Superficie Territoriale (**St**): (dati catastali) **207.488 mq**
- Superficie Lorda di pavimento (**Slp**) : **20.000 mq**
 - Di cui
 - residenziale: 17.500 mq
 - Commerciale-terziaria-ricettiva: 500 mq
 - Produttiva (impianto di cls) 2.000 mq

- Superficie fondiaria (**Sf**) : **68.149 mq**
- Indice Utilizzazione fondiaria (**Uf**) **29 %**
- Cessioni di aree per il centroparco **168.252 > 156.819 mq**
- Indice Utilizzazione territoriale (**Ut**) **0,10**
- Altezza dei fabbricati (**H**) : **24.80 m < 25.00**
- Altezza dei fabbricati (**H max**): **25 m**
- Rapporto di Copertura Fondiario (**RcF**) **14 % < 15 %**
- Rapporto di occupazione sottosuolo (**Ro**) **26 % < 30 %**

3.3. Dotazioni di aree e servizi (TAV.12)

Ai sensi dell'art.3 comma 2 delle NTA del Piano dei Servizi del PGT comunale, sono previste le seguenti dotazioni minime di aree da destinare a servizi pubblici:

- Cessioni previste dal sottoambito Cp1b: **139.339 mq**
- Cessioni per nuove costruzioni residenziali: **14.080 mq**
- Cessioni per nuove costruzioni di media vendita: **3.000 mq**
- Cessioni per nuove costruzioni produttive: **400 mq**

Il Piano Attuativo di progetto prevede la cessioni delle seguenti aree da destinare a servizi pubblici: **mq 168.252 > di 156.819**

4. Prescrizioni attuative del piano - NTA

4.1. Indici urbanistici di piano

La soluzione planivolumetrica di progetto individua tre ambiti di intervento distinti, corrispondenti alle differenti destinazioni funzionali, residenziale, commerciale e produttivo.

Le aree di pertinenza di edificazione fondiaria (Sf) vengono rimodulate in proporzione alle diverse esigenze funzionali e tipologiche, di conseguenza gli indici urbanistici e le prescrizioni attuative vengono così ridistribuiti:

Ambito residenziale A:

- Superficie Lorda di pavimento (**Slp max**) : **17.500 mq**
- Superficie fondiaria (**Sf**) : **20.000 mq**
- Altezza dei fabbricati (**H**): **25 m**
- Altezza dei fabbricati (H max): **Vincolo aeroportuale**
- Rapporto di Copertura Fondiario (**RcF**) **30 %**
- Rapporto di occupazione sottosuolo (**Ro**) **90 %**
- Superficie drenante (**Sd**) **10%**
- Distanza minima tra fronti finestrati **10 m**
- Distanza minima tra fabbricati **5 m**
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade **5 m**
- Distanza minima dei fabbricati dai confini **5 m**

Ambito Commerciale, terziario, ricettivo, alberghiero B:

- Superficie Lorda di pavimento (**Slp max.**) : **2.000 mq**
- Superficie Lorda di pavimento (**Slp min.**) : **500 mq**
- Superficie fondiaria (**Sf**) : **7.200 mq**
- Altezza dei fabbricati (**H**): **15 m**
- Altezza dei fabbricati (H max): **Vincolo aeroportuale**
- Rapporto di Copertura Fondiario (**RcF**) **30 %**
- Rapporto di occupazione sottosuolo (**Ro**) **30 %**
- Superficie drenante (**Sd**) **10 %**
- Distanza minima tra fronti finestrati **10 m**
- Distanza minima tra fabbricati **5 m**
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade **2 m**
- Distanza minima dei fabbricati dai confini **5 m**

Ambito Produttivo C:

- Superficie Lorda di pavimento (**Slp max**) : **2.000 mq**
- Superficie fondiaria (**Sf**) : **7.000 mq**
- Altezza dei fabbricati (**H**): **25 m**
- Altezza dei fabbricati (H max): **Vincolo aeroportuale**

- Rapporto di Copertura Fondiario (**RcF**) **50 %**
- Rapporto di occupazione sottosuolo (**Ro**) **50 %**
- Superficie drenante (**Sd**) **10 %**
- Distanza minima tra fronti finestrati **10 m**
- Distanza minima tra fabbricati **5 m**
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade **2 m**
- Distanza minima dei fabbricati dai confini **5 m**

Gli indici urbanistici dei vari ambiti, Residenziale, Commerciale-Terziario e produttivo, così come le cessioni per la dotazioni di servizi, potranno essere ridistribuiti diversamente anche in fase di rilascio dei titoli abilitativi, a condizione che gli stessi siano comunque verificati complessivamente nel rispetto dei limiti ammessi dal TRP1 sottoambito CP1b.

4.2. Modifiche al piano

Ai sensi dell'art.14 comma 12 della L.R. 12/2005, eventuali modifiche al planivolumetrico del presente piano, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico, non sono considerate Variante al Piano Attuativo e possono essere assunte dall'amministrazione comunale in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

4.3. Tempi di esecuzione

La validità del presente piano attuativo è di 10 anni a decorre dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica.

E' facoltà del soggetto attuatore procedere con l'esecuzione del presente piano per lotti distinti. I singoli lotti potranno essere attuati da soggetti giuridici diversi.

5. Oneri di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno eseguite dal soggetto attuatore a scomputo oneri secondo modalità attuative specificate nella convenzione urbanistica.

l'importo degli oneri viene così determinato:

5.1. Urbanizzazione primaria

Residenza:	slp 16.000 mq x 3.15 h = 50.400 mc	
	50.400 mc x 34,00 € =	€ 1.713.600
Commerciale-Terziario:	slp 2.000 mq x 89,00 € =	€ 178.000
Produttivo:	slp 2.000 mq x 63,00 € =	€ 126.000
Totale oneri di urbanizzazione primaria:		€ 2.017.600

5.2. Urbanizzazione secondaria

Residenza:	slp 16.000 mq x 3.15 h = 50.400 mc	
	50.400 mc x 33,00 € =	€ 1.633.200
Commerciale-Terziario:	slp 2.000 mq x 64,00 € =	€ 128.000
Produttivo:	slp 2.000 mq x 33,00 € =	€ 66.000
Totale oneri di urbanizzazione secondaria:		€ 1.857.200

5.3. Smaltimento rifiuti

Produttivo:	slp 2.000 mq x 24,00 € =	€ 48.000
-------------	--------------------------	-----------------

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, verrà conguagliato in fase di attuazione del Piano e relativo cronoprogramma di sviluppo dei singoli ambiti d'intervento, sulla scorta delle quantità e destinazioni funzionali definitive.

Segrate 31 Maggio 2019