

TEND s.r.l.

Via Raffaele Rubattino, 94/a - Milano

P.IVA: 07491650961

COMUNE DI SEGRATE

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE
al Piano Attuativo "TRP1-Centroparco"
relativo alla ricollocazione dei diritti volumetrici su ambito privato
interno al perimetro TRP1**

*IN RECEPIMENTO DEL PARERE MOTIVATO N°23016 DEL 27-06-2016 DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI V.A.S.
MODIFICATO A SEGUITO DELLE RICHIESTE DI INTEGRAZIONE*

Titolo elaborato :

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

All.to n.

B_04
.....

Revisioni	Controllato	Approvato	Data :	Scala :
		 Marzo 2017	
			Agg.to :	
		 Novembre 2017	
			Agg.to :	
		 Gennaio 2018	

Concept Design :

Il Progettista :

 **add** architecture design and development srl
via dezza 32 via per busto 9
20144 milano 21058 sobbiate olona (va)
italia italia
tel +39 02 48193922 tel +39 0331 677959
fax +39 02 48016628 fax +39 0331 329306

Consulenze :

Visto

Visto

.....

.....

COMUNE DI SEGRATE

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
IN VARIANTE
AL PIANO ATTUATIVO "TRP1-CENTROPARCO"
RELATIVO ALLA RICOLLOCAZIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI
SU AMBITO PRIVATO INTERNO AL PERIMETRO TRP1
*IN RECEPIMENTO DEL PARERE MOTIVATO N°23016 DEL 27-06-2016
DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI V.A.S.
MODIFICATO A SEGUITO DELLE RICHIESTE DI INTEGRAZIONE*

Norme Tecniche di Attuazione

Gennaio 2018

Indice

Titolo I	Ambito di applicazione, finalità ed elaborati	3
Art.1.	Ambito di applicazione	3
Art.2.	Definizioni e rimandi.....	3
Art.3.	Attuazione del Piano attuativo	3
Art.4.	Elaborati costitutivi il Piano attuativo	4
Titolo II	Parametri urbanistici ed edilizi.....	5
Art.5.	Parametri urbanistici – edilizi, distanze ed altezze dei nuovi edifici	5
Art.6.	Distanze	7
Art.7.	Consistenza volumetrica, destinazioni d’uso e parametri urbanistici di progetto.....	7
Art.8.	Sistemazioni delle aree esterne asservite all’uso pubblico e di pertinenza.....	8
Art.9.	Dotazione di parcheggi pertinenziali	9
Art.10.	Aree per servizi pubblici o di uso pubblico e generale.....	9
Titolo III	Modalità di attuazione e termini di validità del Piano attuativo.....	10
Art.11.	Progettazione e attuazione degli interventi edilizi.....	10
Art.12.	Modifiche al Piano attuativo	10
Titolo IV	Prescrizioni inerenti la qualità architettonica degli interventi edilizi	11
Art.13.	Qualità edilizia, requisiti energetici ed acustici	11

Titolo I Ambito di applicazione, finalità ed elaborati

Art.1. Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano all'ambito del Piano attuativo relativo all'area localizzata tra il margine sud della S.P. 103 "Cassanese" e il perimetro del PII Centroparco Lotto5, in un'area oggi incolta prospiciente la chiesa della Beata Vergine Immacolata.

L'ambito di Piano è meglio rappresentato negli elaborati che costituiscono il Piano attuativo e come indicato sulla Tavola. "A_05 Planivolumetrico generale di progetto" interessa una superficie territoriale di circa 17.000 mq.

Il Piano attuativo disciplinato dalle presenti norme deriva dall'attuazione del Piano Attuativo del PGT vigente relativo all'Ambito Trasformazione Pubblica TRP1 approvato dall'Amministrazione del Comune di Segrate con delibera G.C. n. 133/2012 del 12-10-2012, così come variato dal presente Piano attuativo nei modi indicati nella Tav. 3 (Seconda variante – ricollocazione diritti volumetrici su ambito privato interno al perimetro TRP1-Centroparco) e nella Relazione Tecnica Integrativa ALL.1 alla Seconda Variante.

In recepimento del parere motivato n° 23016 del 27-06-2016 di esclusione dalla procedura di V.A.S., si provvede alla collocazione dei diritti volumetrici, dall'ambito "Cassanese – F.Ili Cervi", all'interno interno del perimetro TRP1 - Centroparco.

Art.2. Definizioni e rimandi

Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del "Piano Attuativo del Pgt - Area di trasformazione pubblica TRP1", e alle Norme del Piano delle Regole del P.G.T. Vigente.

Art.3. Attuazione del Piano attuativo

In attuazione della relativa Convenzione Urbanistica, viene data esecuzione al Piano attuativo mediante intervento di nuova costruzione, secondo quanto previsto dalle presenti norme.

In ragione del dimensionamento delle strutture edilizie che per Convenzione urbanistica è pari a mq 3.520,00 di SIp a destinazione commerciale-terziario e somministrazione alimenti, il Piano attuativo quantifica un fabbisogno di aree a servizi pari a mq. 5.280,00 corrispondente al 150% della SIp di progetto.

Il fabbisogno di aree per servizi reperito all'interno dell'ambito per la realizzazione di parcheggi e verde di naturalità (a servizio del parco pubblico), ammonta ad una superficie complessiva pari a mq. 10.209,34.

In ossequio alla Convenzione urbanistica le aree per servizi verranno asservite all'uso pubblico perpetuo prima dell'agibilità della struttura edilizia che si andrà a realizzare nell'ambito.

In fase di attuazione del Piano attuativo è consentito apportare modifiche planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005.

Art.4. Elaborati costitutivi il Piano attuativo

Costituiscono parte integrante del Piano attuativo i seguenti elaborati:

Aspetti Urbanistici e convenzionali

A_01	Inquadramento territoriale e analisi del contesto urbano <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	Varie
A_02	Rilievo area e individuazione catastale dell'ambito	1:2.000
A_03	Stralcio P.G.T. Vigente e Variato adottato - Stralcio Piano Attuativo TRP1 <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:5.000
A_04	Planivolumetrico generale ambiti di riallocazione dei diritti edificatori <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1: 2.000
A_05	Planivolumetrico generale di progetto <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:500
A_06	Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:500/1:1000
A_07	Cessioni e asservimenti di aree <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:500
A_08	Viste prospettiche - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	
A_09	Skyline - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:200
A_10	Reti sottoservizi esistenti	1:500
A_11	Reti sottoservizi di progetto <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:500
A_12	Sezioni tipo e particolari parcheggio	Varie
A_13	Stima preliminare opere a scomputo e quadro economico <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	
A_14	Particolari costruttivi - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:20
A_15	Planimetria del verde - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:500
A_16	Misure di compensazione ambientale ambito Cassanese- F.Ili Cervi <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:200
A_17	Misure di compensazione ambientale aggiuntive: riattivazione Fontanile	

	Testa del Bandito - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:500
A_18	Misure di compensazione ambientale aggiuntive: relazione tecnica <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	
B_01	Schema di convenzione - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	
B_02	Rilievo fotografico	
B_03	Relazione tecnica - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	
B_04	Norme tecniche di attuazione	
B_05	Valutazione previsionale clima acustico	
B_06	Relazione di compatibilità geologica con analisi sismica e idrogeologica	

Variante Piano Attuativo del PGT - Area di Trasformazione Pubblica TRP1-Seconda Variante

All.1	Relazione integrativa Variante TRP1	
Tav.3	Illustrazione dei criteri per la ripartizione sul territorio dei trasferimenti di capacità edificatoria	1:10.000

Titolo II Parametri urbanistici ed edilizi

Art.5. Parametri urbanistici – edilizi, distanze ed altezze dei nuovi edifici

Per disciplinare gli interventi edilizi previsti dal Piano attuativo vengono definiti i seguenti parametri urbanistici e edilizi. Gli stessi sono anche riportati nelle Tavole A_06 e A_07 del Piano attuativo.

- *Perimetro dell'ambito di intervento*: ricomprende l'ambito di intervento oggetto di Piano attuativo così come individuato con apposita simbologia grafica sulle tavole progettuali appartenenti al Piano attuativo stesso;
- *Superficie Territoriale (St)*: Intera superficie di terreno contenuta all'interno del perimetro dell'ambito di intervento;
- *Superficie coperta(Sc)*: superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione delle parti aggettanti aperte quali:
 - sporti di gronda e simili la cui sporgenza dal filo di facciata non ecceda 1,50 m;
 - balconi fino a 1,50 m
 - pensiline architettoniche a copertura di spazi pubblici.
- *Rapporto di Copertura (Rc)*: rapporto percentuale massimo consentito tra Superficie coperta e Superficie Territoriale;
- *Utilizzazione edificatoria territoriale*: all'interno del perimetro dell'ambito di intervento è ammessa l'edificazione di 3.520,00 mq di SIp;

- *Superficie lorda di pavimento (Slp)*: superficie di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta. Non sono computate le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici al servizio del fabbricato nonché le superfici occupate da impianti di depurazione; le superfici occupate (in proiezione al suolo) da silo o serbatoi; le superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati; le superfici di soppalchi adibiti a deposito qual ora non possiedano i requisiti idonei a permanenza di persone.

Non sono altresì computate le superfici a parcheggio privato al servizio esclusivo di unità funzionali comprese nel fabbricato, se realizzate nel sottosuolo o sul lastrico di copertura o in spazi pertinenziali esterni; le superfici destinate a deposito o magazzini al servizio di unità funzionali comprese nel fabbricato, se interrato e per la parte non eccedente lo standard di 1 mq. ogni 10 mq di Slp; le superfici di logge, terrazzi, balconi; le superfici di vani di proprietà comunale destinati ad accogliere servizi istituzionali;

- *Superficie di vendita*: la superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, e aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra);
- *Volume (V)*: prodotto della Slp per l'altezza h;
- *Altezza virtuale (h)*: altezza virtuale necessaria per il dimensionamento dei parcheggi pertinenziali e riferita alla Slp realizzata è determinata in ml.3,00;
- *Altezza massima dei fabbricati (H)*: si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'edificio;
- *Verde drenante (Vd)*: superficie libera, in soprasuolo e sottosuolo, da ogni manufatto edilizio. La superficie drenante è destinata alla dispersione in falda delle acque meteoriche;
- *Verde piantumato (Vd)*: rappresenta la quota di verde piantumato in relazione al suolo non edificato della St.

Rimane fermo il rispetto di disposizioni più restrittive in materia di igiene edilizia ed ambientale.

Art.6. Distanze

Essendo prevista l'edificazione di un unico edificio il presente articolo non contempla il caso della distanza tra fabbricati limitandosi a disciplinare le distanze del fabbricato dalle strade, dai confini di proprietà e di zona.

1. Distanza minima dalle strade.

La distanza minima dei fabbricati dalle strade non pedonali deve essere, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto indicate sulle tavole di PdR, pari a:

- m 5 per strade con carreggiata veicolare di larghezza inferiore a ml 7;
- m 7,5 per strade di larghezza compresa fra ml 7 e 15;
- m 10 per strade di larghezza superiore a ml 15 con un minimo di ml 20 per la Strada Provinciale Cassanese.

2. Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona.

La distanza minima dai confini di proprietà e di zona deve essere di m 10.

3. Modalità di misurazione delle distanze.

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dall'art. 2 D.M. 1.4.1968 1404; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di eventuali volumi tecnici, scale, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda m. 1,50.

Art.7. Consistenza volumetrica, destinazioni d'uso e parametri urbanistici di progetto

Il Piano attuativo prevede interventi di nuova edificazione per una superficie massima complessiva di S_{lp} pari a mq 3.520,00, derivanti in forza della Convenzione Urbanistica del Piano attuativo stesso, dalla capacità edificatoria trattenuta dal "*Piano Attuativo del Pgt - Area di trasformazione pubblica TRP1*" per fronteggiare imprevisti manifestatisi durante la fase di attuazione del TRP1 (art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del citato Piano Attuativo TRP1);

Il Piano attuativo ammette le seguenti destinazioni d'uso:

- Terziaria e commerciale: esercizi di vicinato; attività para commerciali; medie strutture di vendita; commercio all'ingrosso di generi alimentari e non alimentari; esercizi pubblici; artigianato

di servizio connesso alla cura della persona; attività di somministrazione di alimenti e bevande;

- Direzionale: uffici direzionali; banche, finanziarie, assicurazioni; studi professionali; ricerca e formazione;

- Produttiva: attività di produzione di beni e servizi (produttivo avanzato), attività artigianali;

- Ricettiva: alberghi-motels residence/case albergo residenze assistite;

- Residenziale di servizio.

Non sono ammesse attività produttive di tipo pesante, attività soggette ad incidenti di tipo rilevante di cui al D.M. 09 maggio 2001 e DGR n. IX/3753 del 11 luglio 2012; attività generatrici di traffico pesante, in particolare l'attività logistica.

I parametri urbanistici del Piano Attuativo, sono anche riportati nella Tavola n. A_06:

St = Superficie territoriale mq 17.051,41;

Slp = Superficie lorda di pavimento mq 3.520,00;

Sv = Superficie di vendita massima di mq 2.500 per 1 Media Struttura di Vendita (MSV) anche articolata nella forma di Centro Commerciale;

Rc = rapporto di copertura massimo il 25% della St;

Vd = verde drenante minimo il 15% della St;

Vp = verde piantumato minimo il 15% della superficie a verde (Vd);

H = altezza massima degli edifici ml 9,00.

Art.8. Sistemazioni delle aree esterne asservite all'uso pubblico e di pertinenza

Nelle tavole n. A_05 e A_07 del Piano attuativo sono indicate le sistemazioni superficiali delle aree di pertinenza dell'edificio.

Nell'insieme gli interventi edilizi eseguiti in attuazione del Piano attuativo dovranno porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico e di valorizzazione del sistema del verde urbano, mediante una consistente piantumazione di alberature e siepi secondo quanto previsto dai regolamenti locali ed in coerenza con le indicazioni riportate negli atti di pianificazione comunale.

L'utilizzo delle aree destinate a servizi (parcheggi e verde) potrà essere regolamentato anche con la realizzazione di un sistema di gestione degli accessi tipo sbarre, pilomat o similari al fine di garantire la migliore sicurezza nella fruizione delle stesse. La gestione e le modalità di apertura degli spazi asserviti all'uso pubblico saranno regolati da apposito atto da concordare con l'Amministrazione.

Art.9. Dotazione di parcheggi pertinenziali

Il Piano attuativo prevede la dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali così come individuato nella tavola n. A_06. Al fine della quantificazione della dotazione di parcheggi pertinenziali, in relazione alla Legge 122/89 art. 2 comma 2, e della L.R. 12/2005 art. 66, si assume il rapporto mq 1,00 di parcheggio per ogni 10 mc di slp; a tale fine il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali e dalla destinazione d'uso, così come specificato nel Piano delle Regole, all'art. 8 comma 2, delle NTA del P.G.T. del Comune di Segrate.

Art.10. Aree per servizi pubblici o di uso pubblico e generale

Il fabbisogno di aree per servizi è determinato nella Tavola n. A_05 del Piano attuativo così come di seguito qui riepilogato:

SLP mq	Destinazione	parametro	Standard generato mq	Standard reperito totale mq
3.520,00	Commerciale/Terziaria/ Somministrazione alimenti (con possibilità di insediamento di 1 media struttura di vendita di dimensione massima pari a 2.500 mq di Sv)	150% slp	5.280,00	10.509,34

Sulla Tavola A_07, in colore magenta sono individuate le aree da asservire all'uso pubblico, in colore blu le aree cedute ai sensi della Convenzione urbanistica per la realizzazione di nuova viabilità ciclabile, e in colore verde le aree di naturalità (a servizio del parco pubblico).

L'asservimento avverrà successivamente all'avvenuta realizzazione delle opere e degli interventi previsti dal Piano attuativo e secondo le modalità sancite dalla stessa Convenzione attuativa.

Titolo III Modalità di attuazione e termini di validità del Piano attuativo

Art.11. Progettazione e attuazione degli interventi edilizi

L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla stipulazione della Convenzione Urbanistica approvata congiuntamente al Piano Attuativo.

Il Piano attuativo a durata decennale a far data dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica. Per la valutazione della qualità architettonica e dell'inserimento nel contesto urbano delle nuove opere previste dal Piano attuativo si ricorrerà al parere consultivo della Commissione comunale del Paesaggio.

Art.12. Modifiche al Piano attuativo

Nel rispetto del dimensionamento globale degli insediamenti, della dotazione di aree e spazi per servizi pubblici e di uso pubblico e delle caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano attuativo, sono ammesse modifiche plani volumetriche al programma stesso promosse dal Soggetto attuatore di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12 del 11/03/2005 si considerano caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano attuativo:

- individuazione dell'ambito di intervento;
- l'edificabilità massima e le destinazioni d'uso attribuite, di cui all'Art.7, fatti salvi i margini di oscillazione ammessi e ivi normati;
- le altezze massime degli edifici indicata dalle presenti norme e riportata nella Tavola n. A_06;
- la superficie minima delle aree in asservimento;
- la dotazione dei parcheggi pertinenziali;
- la modifica del sistema degli accessi.

Costituisce aspetto urbanistico primario, oltre a quanto indicato poco sopra, anche la riduzione degli impegni previsti dalla convenzione attuativa.

Le modifiche del Piano attuativo, conformi ai disposti dell'art. 14, comma 12, della L.r. n. 12/2005, secondo quanto stabilito dai precedenti commi saranno assunte dal Comune in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Titolo IV Prescrizioni inerenti la qualità architettonica degli interventi edilizi

Art.13. Qualità edilizia, requisiti energetici ed acustici

Tutti gli interventi edilizi eseguiti in attuazione del Piano attuativo dovranno garantire un innalzamento della qualità architettonica del contesto urbano. In particolare dovrà essere posta la massima cura nella scelta dei colori, delle texture dei materiali di finitura delle facciate degli edifici, e al design dei complementi urbani. I contenuti progettuali indicati negli elaborati A_08 – A_09 – A_14 risultano di carattere indicativo, e saranno meglio sviluppati e perfezionati in fase di Permesso di Costruire.

Le opere a verde dovranno porsi in linea con gli interventi eseguiti lungo l'asse della Strada Provinciale Cassanese e partecipare fattivamente all'implementazione del carattere di città giardino ormai proprio di Segrate.

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

In tema di comfort e impatto acustico le edificazioni realizzate in attuazione del Piano Attuativo dovranno garantire il raggiungimento dei livelli prestazionali stabiliti dalla normativa vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi secondo i regolamenti comunali vigenti in materia.

Gli ambienti destinati ad attività lavorative, commerciali e pubblici esercizi ubicati all'interno degli edifici oggetto del Piano Attuativo potranno usufruire di sola illuminazione e/o aereazione artificiale. In tale eventualità gli impianti dovranno essere progettati e realizzati secondo quanto previsto dalle norme in materia al fine di garantire pieno rispetto dei requisiti minimi previsti dal locale Regolamento di Igiene.