

COMUNE DI SEGRATE (MI)

VARIANTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

“CENTRO PARCO LOTTO 5”

Ai sensi dell’art.87 e successivi della Legge Regionale n.12/2005 (e s.m.i.)

NTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DEL P.I.I. IN VARIANTE

ALLEGATO E

Revisione 006 del 06.11.2023

Sommario

1. Disciplina urbanistica dell'Ambito	4
2. Definizioni	4
3. Modalità di attuazione del P.I.I.	7
4. Prescrizioni tipologiche e regole edilizie	8
a) Tipologie edilizie	8
b) Modalità di intervento	8
c) Indici e prescrizioni generali	8
d) Indicazioni in merito alla sostenibilità energetica, all'uso razionale delle risorse naturali, alla gestione delle acque, al comfort acustico ed alla qualità architettonica	9
e) Caratteristiche tipologiche del PII	10
f) Standard urbanistici	10
g) Parcheggi pubblici	11
h) Opere di Urbanizzazione ed interventi urbanizzativi aggiuntivi.	11

Le presenti Norme Tecniche sostituiscono l'Allegato E – N.T.A. del P.I.I. alla Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato "Centro Parco Lotto 5" stipulata dal notaio Ovidio De Napoli e registrato a Milano il 15-06-2011 n. 14522 serie 1T in attuazione della Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 09-06-2009 e pubblicata sul BURL serie inserzioni n.29 del giorno 22-07-2009.

Tale convenzione prevede:

- 1) La realizzazione di un nuovo insediamento a prevalente destinazione residenziale
- 2) La cessione gratuita di aree esterne al PII destinate a verde pubblico per complessivi mq 59.134
- 3) La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria caratterizzate da un alto livello qualitativo dei materiali.
- 4) La corresponsione di uno standard qualitativo per un importo complessivo di euro 4.537.639.

La sopradetta convenzione è stata aggiornata dall'Accordo Collaterale (atto autenticato dal Notaio Ermogene Miraglia, rep 14.745, registrato a Bergamo il 19/05/2022 al n. 23790 serie 1T) e dall'Atto Integrativo approvato congiuntamente alla variante al P.I.I. "Centroparco Lotto 5" approvata dal Consiglio Comunale con delibera *(compilare successivamente all'approvazione della variante)*.

1. Disciplina urbanistica dell'Ambito

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano in modo esclusivo l'attuazione della variante di P.I.I. relativo all'ambito del "Centro parco Lotto 5" approvato dal comune di Segrate con delibera (inserire dati successivamente all'approvazione della variante) Ai sensi dell'art.87 e seguenti della Legge Regionale n.12/2005 (e s.m.i.).

Ove non diversamente specificato all'interno delle presenti norme si fa riferimento al PGT vigente ed in particolare alle NTA del Piano delle Regole – Elaborato PDR 14.

2. Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione valgono le seguenti definizioni:

- a) **ambito** – parte del territorio comunale al quale il P.I.I. è relativo identificato con apposita simbologia grafica nella tavola 3 del P.I.I.
- b) **destinazioni d'uso** – funzioni urbane delle quali viene previsto l'insediamento nell'ambito del P.I.I. In particolare nell'ambito del P.I.I. sono ammesse unicamente le funzioni urbane di seguito elencate e definite:
- **Residenza:** abitazioni urbane, abitazioni di servizio ad altre attività, residenze collettive, servizi alla residenza
 - **Attività Economiche:** esercizi di vicinato, attività paracommerciali, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività per il tempo libero e per la cura della persona, distributori di carburanti.
 - **Attività direzionali - alta tecnologia - attività assistenziali - sanitarie:** studi professionali, banche, agenzie finanziarie, agenzie di assicurazione, centri di ricerca e formazione, studi medici singoli o associati.
 - **Urbanizzazioni primarie e secondarie** come definite dall'art.44 della L.R. n.12/2005

c) **Definizione degli Indici Urbanistici**

St - superficie territoriale: intera superficie di terreno perimetrata dal P.I.I. coincidente con la superficie dell'ambito che risulta identificata dal P.I.I. vigente con una superficie reale espressa in mq che comprende tutte le particelle catastali o parti di esse. (NB: la superficie reale può differire dalla superficie catastale)

Sf - Superficie Fondiaria: superficie costituente l'area di pertinenza del fabbricato/i e destinata all'edificazione

V - volume: prodotto della SIp per l'altezza h.

Sc - Superficie Coperta: superficie risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione: delle parti aggettanti aperte su tre lati quali, balconi, sporti di gronda e simili la cui sporgenza dal filo facciata non ecceda 1.5m.

So - Superficie occupata nel sottosuolo: superficie risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale di tutti i manufatti alloggiati nel sottosuolo, e definiti dal loro massimo ingombro.

Hmax - Altezza dei fabbricati: si misura a partire dalla quota 0,00 di imposta del P.I.I. sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano nel quale si trovino vani aventi i requisiti di agibilità oppure, al punto medio dell'intradosso della copertura di vani, aventi i requisiti agibilità, nel caso in cui questa sia realizzata con solai inclinati.

Q(0) – Quota zero del P.I.I.: punto di riferimento per lo sviluppo in altezza dei fabbricati previsti dal P.I.I. e identificata come quota finita del piano terra degli edifici. La Quota zero è stata fissata nella prima fase di attuazione del P.I.I. alla quota di 117.27 ml slm.

Rc - Rapporto di copertura: esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Sd - Rapporto di drenaggio: rapporto percentuale minimo consentito tra superficie drenante e superficie territoriale.

h - Altezza di piano agibile: distanza misurata tra gli intradossi dei solai che comprendono un piano agibile. Al fine della determinazione di h non sono da computare gli spazi occupati da impianti e tecnologie atte a garantire il raggiungimento dei requisiti prestazionali ed i contenimenti energetici previsti dal P.I.I..

Superficie di galleggiamento: area coincidente con la superficie fondiaria del P.I.I. all'interno della quale, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà con soggetti terzi, delle distanze minime dalle strade pubbliche e delle distanze tra fabbricati devono essere posizionati i corpi di fabbrica previsti dal P.I.I. stesso. E' ammessa l'edificazione a confine con le aree di proprietà pubblica lungo il margine Sud-Est dell'ambito del P.I.I.

Superficie per parcheggi privati: superficie realizzata in sottosuolo e destinata a spazi di parcheggio pertinenziali alle unità immobiliari realizzate nell'ambito di attuazione del P.I.I. La superficie per parcheggi privati pertinenziali viene determinata al lordo delle corsie di manovra ed al netto delle rampe di accesso al piano box. Fatto salvo il raggiungimento del requisito minimo stabilito dalla L.122/89 di 1,00 mq di parcheggio ogni 10,00 mc di volume costruito, il P.I.I. garantisce il raggiungimento del requisito minimo di 1.2 posti auto per unità immobiliare realizzata.

Sd - Superficie drenante: rappresenta la quota di St trattata a verde o con pavimentazioni drenanti (anche per parcheggi ma preventivamente trattate) destinata al drenaggio in falda delle acque meteoriche precipitate nell'ambito di P.I.I.

Slp – Superficie lorda di pavimento (nel P.I.I. in origine definita Slu): 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, i locali per la raccolta differenziata dei rifiuti nonché le seguenti superfici:

- le autorimesse; le superfici dei sottotetti e delle soffitte che non abbiano, quanto ad una altezza interna, i requisiti di abitabilità o di agibilità prescritti dal Regolamento Edilizio; le superfici delle cantine interrato o seminterrate per almeno i 2/3 delle loro altezza e aventi una altezza h. non superiore a 2,50 m; le superfici di logge, terrazze e balconi; le superfici a portico.

Nell'ambito del P.I.I. sono altresì escluse dal computo della Slp le superfici di spazi di uso condominiale quali ad esempio: sale gioco bimbi o nidi condominiali, depositi biciclette, lavanderie automatiche, locali riunione, coworking, palestre e locali fitness esclusivamente riservati ai condomini.

La slp complessivamente ammessa nell'ambito di P.I.I. è pari a 29.921,00 mq di cui minimo 350,00 mq per funzioni diverse dalla residenza.

Si specifica che il P.I.I. "Centro Parco Lotto 5" essendo stato approvato precedentemente alla data di approvazione definitiva del PGT è oggi disciplinato all'interno del Piano delle Regole (art.10 NTA PdR). **Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 è pertanto da intendersi che le aree del P.I.I. sono ricomprese nel TUC.** Conseguentemente, gli spessori dei muri verso l'esterno potranno essere scomputati come consentito dalle norme in vigore nel momento qualora venga garantita una riduzione superiore al 20% rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o del 20% rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria.

distanza dai confini di proprietà: si misura sulla linea ortogonale al piano delle facciate ed è compresa tra la massima sporgenza dal piano di facciata ed il confine prospiciente a detta parete. Al fine del calcolo della distanza dai confini non si considerano gli aggetti aperti con sbalzo inferiore a 1,50 ml.

distanza tra fabbricati e tra facciate di fabbricati antistanti: per il raggiungimento degli elevati livelli di comfort urbano sottesi dal P.I.I. la distanza tra fabbricati, espressa in metri lineari, si misura sulla linea ortogonale al piano delle facciate ed è compresa tra le massima sporgenza dal piano di facciata tra pareti esterne di fabbricati antistanti. Al fine del calcolo

della distanza tra fabbricati e tra facciate di fabbricati antistanti non si considerano gli oggetti aperti con sbalzo inferiore a 1,50 ml.

- d) BAF Biotope Area Factor:** è l'area ecologica effettiva, che deriva dalla sommatoria delle superfici di riferimento moltiplicate per un coefficiente ecologico, assegnato in base alle caratteristiche specifiche delle superfici stesse e sintetizzato in valori tabellati definiti dal Comune in attuazione del PGT

BAF = Area ecologicamente efficace/ Superficie di riferimento (St o Sf, secondo la disciplina di dettaglio per l'area)

Essendo stato il PII approvato in epoca antecedente l'introduzione nei regolamenti comunali del BAF, il target fissato dalla variante al P.I.I. è stabilito nel mantenimento/miglioramento del BAF esistente.

Superficie per parcheggi pubblici: spazi destinati alla sosta pubblica di autoveicoli data dalla della sommatoria della superficie adibita a stalli e quella dei relativi corselli. La determinazione degli spazi di sosta pubblica è fissata in via parametrica in ragione di 0,3 posti auto per appartamento realizzato e di 1 mq per ogni mq a destinazione commerciale/terziaria.

La superficie di un posto auto viene parametricamente stabilita in $[2,50 \times (5,00+3,00)] = 20,00$ mq.

Nel caso in cui le superfici reperite non siano in linea con la dotazione derivante dall'effettiva consistenza la differenza potrà essere monetizzata.

3. Modalità di attuazione del P.I.I.

La progettazione degli interventi edilizi previsti dal P.I.I. dovrà essere unitaria. Per detto motivo le opere di sistemazione esterna dell'ambito dovranno essere progettate congiuntamente alla realizzazione delle volumetrie previste dal P.I.I.

Nel rispetto del progetto complessivo, l'edificazione degli edifici privati, così come la costruzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per fasi successive.

L'agibilità di ogni singolo edificio potrà essere attestata solo una volta completate le opere di urbanizzazione primaria legate alla funzionalità dell'edificio stesso ovvero solo quando sarà possibile garantirne l'accessibilità carrabile e pedonale nonché l'allacciamento ai sottoservizi tecnologici (fognatura, energia, telecomunicazioni).

Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni dell'impianto planivolumetrico del P.I.I. (tavole serie 4), a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I., non incidano sul dimensionamento

globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Tutti i parametri edilizi, gli standard, i rapporti, le cessioni, ecc... di seguito riportati e dimensionati si riferiscono all'interezza del P.I.I. e dovranno essere verificati sull'intero comparto in occasione della presentazione di ogni singolo titolo edilizio per l'edificazione.

4. Prescrizioni tipologiche e regole edilizie

a) Tipologie edilizie

Il P.I.I. tra si prefigge l'obiettivo della minimizzazione del consumo di suolo. Compatibilmente con lo schema planivolumetrico individuato negli elaborati grafici costituenti il P.I.I., gli edifici che si andranno a realizzare all'interno dell'ambito dovranno tendere al raggiungimento della massima altezza ammessa dal P.I.I. stesso.

Dovendo inoltre le costruzioni garantire la permeabilità visiva tra il nuovo costruito e il Centroparco la tipologia edilizia da adottare per l'attuazione del P.I.I.: è quella dell'edificio residenziale a torre.

Per garantire la migliore integrazione tra gli edifici previsti dal P.I.I. ed il Centroparco non è ammessa la costruzione di recinzioni, se non per limitate porzioni, e deve essere garantita la continuità tra i percorsi pedonali e ciclopeditoni realizzati nel Centroparco e quelli interni all'ambito di P.I.I.

b) Modalità di intervento

Demolizione

Nuova costruzione

c) Indici e prescrizioni generali

St - 31.538 mq

Sf - 21.244 mq

Slp massima insediabile - 29.921 mq, da suddividere tra le destinazioni funzionali ammesse, secondo le proporzioni di seguito riportate:

- Residenza: Max **29.571mq**

- Attività Economiche: Min **350 mq** incrementabile fino a **1.700mq**. Queste funzioni potranno essere allocate unicamente al piano terra e primo degli edifici.

Hmax - 29,00 ml

h - per le destinazioni residenziali l'altezza h. convenzionale del piano agibile deve essere pari a 3,00 ml fatti salvi gli spazi comuni per i quali è ammessa altezza maggiore;

Rc 50% di Sf

Rd 30% di St

Superficie parcheggi pubblici: 3.843 mq minimo

Baf Target di progetto: maggiore dell'indice esistente determinato in 0,108

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

La **distanza minima dai confini** non potrà in alcun caso risultare inferiore a metri cinque. Limitatamente al margine SUD-EST del perimetro dell'ambito, per le parti confinanti con aree di proprietà del Comune di Segrate destinate a parco pubblico e nel rispetto dell'impianto planivolumetrico del P.I.I., è ammessa l'edificazione a confine.

In sottosuolo, cioè sotto la quota Q0, è sempre ammessa la costruzione a confine.

La **distanza minima tra fabbricati e tra facciate di fabbricati antistanti** non potrà in alcun caso risultare inferiore ad **1/2 H** e comunque mai inferiore a metri dieci.

Le edificazioni realizzate in attuazione del P.I.I. dovranno risultare conformi alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene vigente al momento di presa efficacia dei titoli abilitativi alle stesse relativo.

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

d) Indicazioni in merito alla sostenibilità energetica, all'uso razionale delle risorse naturali, alla gestione delle acque, al comfort acustico ed alla qualità architettonica

Le edificazioni realizzate in attuazione del P.I.I. dovranno rispondere ai requisiti prestazionali previsti dalle specifiche normative di settore vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi e delle indicazioni di seguito riportate:

- consumi energetici: raggiungimento di prestazioni nZEB.

- acque: totalmente disperse in sito. La gestione delle acque reflue dovrà essere coerente con i principi di invarianza idraulica imposti dalla normativa vigente all'atto delle richieste dei singoli permessi di costruire.
- rumore: In tema di comfort acustico le edificazioni realizzate in attuazione del P.I.I. 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.

La Variante al P.I.I. interviene in fase di attuazione del PII, ossia quando a seguito del rilascio del Permesso di Costruire P.C. n.1/2022 (edificio denominato A) per il rilascio del quale sono state definite le caratteristiche architettoniche da adottarsi nella progettazione di tutti gli edifici previsti dal P.I.I.

e) Caratteristiche tipologiche del PII

Costituiscono caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I.:

- il numero degli edifici previsti
- la tipologia a torre
- la viabilità di accesso al comparto
- la ripartizione funzionale della slp
- il dimensionamento minimo della superficie destinata a aprcheggi pubblici

f) Standard urbanistici

La Variante al P. I.I. "Centroparco Lotto 5" conferma la dotazione di standard urbanistici fissata in sede di prima approvazione, ossia, 110.846 mq.

Ai sensi della Convenzione urbanistica novativa del P.I.I. approvata con la variante al P.I.I. il fabbisogno di standard viene soddisfatto con la seguente modalità:

Area esterna all'ambito del PII per formazione Centroparco	59.134 mq
Area per parcheggi pubblici	3.843 mq
Area asservita ad uso pubblico	8.114 mq
* Monetizzazioni	19.878 mq
**Standard qualitativi	<u>19.878 mq</u>
TOTALE	110.846 mq

* in sede di sottoscrizione della convenzione originaria (vedere art.10), il Soggetto Attuatore ha versato al Comune la somma di euro 2.268.819,50 corrispondente a 19.878 mq di aree a standard, ossia, alla metà dello standard qualitativo all'epoca concordato, complessivamente corrispondente a 39.756 mq di standard (vedere tav.4.1 del PII originario).

** con la variante al P.I.I. Centroparco si è convenuto di convertire la seconda metà dello standard qualitativo in opere di interesse pubblico da realizzare secondo il progetto delineato dalla variante al P.I.I. (Tavole serie 5) per un importo di 2.268.819, 50 euro.

In aggiunta alla dotazione standard di P.I.I. all'interno dell'ambito di PII è presente un'area adibita a distributore di carburante destinata a Standard avente una superficie di 2.580 mq.

Il fabbisogno di aree pubbliche o di pubblico interesse standard del P.I.I. ricalcolato in funzione della nuova destinazione funzionale della slp prevista dalla variante al P.I.I. secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi vigente ammonta:

- a) Nell'ipotesi di impiego della massima superficie a destinazione residenziale e minima per attività economiche – 39.378 mq
- b) Nell'ipotesi di impiego della massima superficie per attività economiche e minima residenziale – 38.555 mq

g) Parcheggi pubblici

Alla realizzazione degli interventi previsti dal P.I.I. corrisponde una dotazione di parcheggi pubblici determinati sul più sfavorevole dei due scenari descritti alla precedente - ipotesi a) e b)

h) Opere di Urbanizzazione ed interventi urbanizzativi aggiuntivi.

Nei termini fissati dal Cronoprogramma della variante al P.I.I. e come specificato nell'Atto Integrativo alla Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato "*Centro Parco Lotto 5*" della variante al P.I.I. stesso, è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo in sostituzione del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del rimanente importo dello standard qualitativo, consistenti in:

- a) realizzazione del nuovo snodo viario rotatoria per garantire una corretta accessibilità al nuovo intervento edilizio previsto dal P.I.I. nonché migliorare l'accessibilità del vicino comparto "Ex Tend";
- b) realizzazione di un parcheggio a servizio delle nuove residenze immediatamente a sud della nuova rotatoria
- c) realizzazione di un controviale con parcheggi a servizio delle nuove residenze
- d) realizzazione opere a verde e attrezzature di uso pubblico per la sistemazione dell'area a sud del P.I.I. per la fruizione dell'area da parte della fascia d'età 16-25 anni
- e) realizzazione opere a verde e sistemazione dell'area ad est del P.I.I.