

**COMUNE DI SEGRATE (MI)**  
**VARIANTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**  
**CENTRO PARCO LOTTO 5**  
**Via Cassanese**

**NTA**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**IN VARIANTE**

**ALLEGATO E**

**Revisione 002 Novembre 2022**

## Sommario

1. Disciplina urbanistica dell'Ambito .....	4
2. Definizioni .....	4
3. Modalità di attuazione del P.I.I. ....	8
4. Prescrizioni tipologiche e regole edilizie.....	8
a) tipologie .....	8
b) Indici e prescrizioni generali .....	8
c) Indicazioni in merito alla sostenibilità energetica, uso razionale delle risorse naturali, gestione delle acque e comfort acustico .....	10
d) prescrizioni tipologiche e regole edilizie .....	10
e) Standard urbanistici.....	11
f) Parcheggi pubblici .....	12
g) Varianti del Programma Integrato di Intervento .....	12

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 3 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

## **1. Disciplina urbanistica dell'Ambito**

Le presenti norme tecniche disciplinano in modo esclusivo l'attuazione della variante di P.I.I. relativo all'ambito del "Centro parco Lotto 5". Ove non diversamente specificato all'interno delle presenti norme si fa riferimento al PGT vigente ed in particolare al 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 di P.I.I. ed in particolare unicamente quelle 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, per la cura della persona e per la manutenzione di beni durevoli. E' ammesso anche l'insediamento di: uffici direzionali, studi professionali, banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie, centri di ricerca e formazione, studi medici singoli o associati. Sono escluse le medie e grandi superfici di vendita

### **c) Indici Urbanistici**

**St - superficie territoriale** - intera superficie 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)

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

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

**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 quali sporti di gronda e simili la cui sporgenza dal filo facciata non ecceda 1.5m e balconi fino a 1.5m

**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. La superficie occupata nel sottosuolo massima coincide con la superficie fondiaria

**Hmax - Altezza dei fabbricati** - si misura a partire dalla quota 0,00 e si calcola per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano nel quale si trovino vani aventi i requisiti di abitabilità o di agibilità oppure, al punto medio dell'intradosso della copertura di vani, aventi i requisiti di abitabilità o 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.

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

**Rd 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 del quale devono essere posizionati i corpi di fabbrica previsti dal P.I.I. stesso

**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.

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

**Slu – superficie lorda d’uso** - 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:

- nei fabbricati a destinazione residenziale, le superfici delle 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.

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 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 se interrate o poste al piano terra dei fabbricati.

e) 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. e che abbiano requisiti di agibilità inferiori a quelli richiesti per la residenza.

f) sono, altresì, escluse dal computo della Slu 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 riservati ai condomini.

**distanza dai confini** - 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 oggetti aperti con sbalzo inferiore a 1,50 ml.

**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 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 la 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.

Per una corretta analisi degli indici da rispettare occorre precisare che i programmi integrati di intervento vigenti alla data di approvazione definitiva del PGT sono regolati all'interno dell'Art. 10 del Piano delle regole. **Sono pertanto da intendersi ricomprese nel TUC ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005.** Nel caso specifico gli spessori dei muri verso l'esterno potranno essere completamente scomputati come consentito dalle norme in vigore nel momento in cui verrà garantita una riduzione certificata del 20% rispetto ai valori limite di cui si allega dichiarazione del Termotecnico incaricato ai sensi della legge regionale 26 novembre 2019, n.18 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali" e della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato con particolare riferimento all'art.4 c. 2ter.

- 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, come meglio dettagliato al capitolo 6.1.5 della Relazione del Documento di Piano (Elaborato DdP 8) del PGT.

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

### **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. L'edificazione privata, così come quella relativa alle opere di urbanizzazioni potranno avvenire per fasi successive. Resta inteso che l'agibilità di ogni singolo edificio potrà essere richiesta solo una volta completate le opere di urbanizzazione primaria legate alla funzionalità dell'edificio stesso ovvero ne consentano l'accessibilità sia carrabile che pedonale e l'allacciamento alle infrastrutture a rete (fognatura, energia, telecomunicazioni).

Tutti i parametri edilizi, gli standard, i rapporti, le cessioni, ec... di seguito riportati e dimensionati si riferiscono al P.I.I. nella sua interezza e dovranno essere verificati sull'intero comparto in relazione al requisito minimo indotto: in occasione del rilascio di ogni singolo permesso per l'edificazione dovranno essere verificati complessivamente.

Come disposto dall'art.93, quinto comma della L.R. n.12/05 ai sensi dall'art. 14, dodicesimo comma, della stessa L.R. n. 12/05, nella fase di attuazione del P.I.I., sono ammesse soluzioni progettuali modificative delle indicazioni planivolumetriche di cui agli elaborati grafici del P.I.I. approvato dal Comune (Tavole serie numero quattro).

Tuttavia le suddette modificazioni non dovranno comportare alterazioni delle caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto planivolumetrico approvato e non dovranno incidere sul dimensionamento globale degli insediamenti, inoltre, non dovranno comportare la diminuzione della dotazione standard prevista dal P.I.I. e dalla relativa convenzione urbanistica.

### **4. Prescrizioni tipologiche e regole edilizie**

#### **a) tipologie**

Il P.I.I. tra i vari obiettivi si prefigge quello della minimizzazione del consumo di suolo. Per tale motivo gli edifici che si andranno a realizzare all'interno del P.I.I., compatibilmente con lo schema planivolumetrico individuato negli elaborati grafici costituenti il P.I.I. stesso, dovranno tendere al raggiungimento della massima altezza ammessa dal P.I.I.

#### **b) Indici e prescrizioni generali**

Di seguito vengono riportate le caratteristiche peculiari del P.I.I.

**St** 31.538 mq

**Slu** 29.921 mq da suddividere tra le destinazioni funzionali ammesse, secondo le proporzioni di seguito riportate:

- ✓ Residenza: Max **29.671mq**
- ✓ Attività Economiche: Min **250 mq** incrementabile fino a **1.700mq**

**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 St

**Rd** 30% di St

Superficie parcheggi pubblici: 11.957,00 mq.

**Baf Target** di progetto: > esistente = 0,108

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 cinque ove l'edificazione avviene a confine con un proprietario diverso dal Comune di Segrate. Nel caso in cui la particella catastale a confine risulti di proprietà del Comune di Segrate e/o sia destinata a parco pubblico 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 distinti** non potrà in alcun caso risultare inferiore ad  $1/2 H$  e comunque mai inferiore a metri dieci. In sottosuolo, è ammessa la costruzione in aderenza o la costruzione di autorimesse comuni a più fabbricati.

Le edificazioni realizzate in attuazione del P.I.I. 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 del P.I.I. 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 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 PII, dovranno rispondere ai requisiti prestazionali previsti dalle specifiche normative di settore vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi. E' comunque prescritto il raggiungimento della classe energetica (A).

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.

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.

**d) prescrizioni tipologiche e regole edilizie**

Vengono definite le seguenti prescrizioni tipologiche e regole edilizie:

- ✓ **Tipologia edilizia:** edifici residenziali su pilotis
- ✓ **Modalità di intervento:** demolizione - nuova costruzione
- ✓ **Slu massima insediabile:** mq 29.921
- ✓ **H massima:** m 29,00
- ✓ **Urbanizzazioni:** gli interventi destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ricadenti nel P.I.I. dovranno garantire la miglior utilizzazione degli edifici privati e pubblici ricadenti ed adiacenti all'ambito di P.I.I.
- ✓ **Norme costruttive:** i progetti definitivi delle opere che si andranno ad insediare nell'ambito di P.I.I. dovranno recepire le indicazioni contenute negli elaborati progettuali del P.I.I. stesso.

### ***e) Standard urbanistici***

Alla realizzazione degli interventi previsti dal P.I.I. corrisponde una dotazione di standard urbanistici determinata sulla base dei parametri del P.I.I. Vigente. Lo standard reperito resta invariato rispetto a quello del P.I.I. Vigente e pari a 110.846 mq. Vengono calcolati gli standard sulla base dei due scenari estremi possibili:

- ✓ Impiego della massima superficie a destinazione residenziale e minima per attività economiche.
- ✓ Impiego della massima superficie per attività economiche e minima residenziale.

Si precisa che la necessità di uno standard sovracomunale è dovuto per l'utilizzazione per edificazione di aree originariamente azionate a standard.

<b>STANDARD INDOTTI (scenario Max Res)</b>	<b>ST</b>	<b>39378 mq</b>	
di cui			
Residenza (26,5mq/Abvir)		23.506	mq
Attività economiche (1mq/mq di Slu)		350	mq
Standard Sovracomunale (17,5mq/Abvir)	F	15.523	mq
<b>STANDARD INDOTTI (scenario Max A.E.)</b>	<b>ST</b>	<b>38555,7 mq</b>	
di cui			
Residenza (26,5mq/Abvir)		22.197	mq
Attività economiche (1mq/mq di Slu)		1.700	mq
Standard Sovracomunale (17,5mq/Abvir)	F	14.659	mq
<b>STANDARD REPERITI</b>		<b>110.846 mq</b>	
di cui			
Area Parco ceduta all'esterno del PII		59134	mq
Aree a Parcheggi pubblici		3.843	mq
Monetizzazione		39.755	mq**
Asservimento parco interno		8.114	mq
Verifica Standard reperiti - indotti	110.846	>	39.378
** equivalente alla monetizzazione di € 4.537.753			

**f) Parcheeggi pubblici**

Alla realizzazione degli interventi previsti dal P.I.I. corrisponde una dotazione di parcheggi determinati sul più sfavorevole dei due scenari estremi possibili. Per i parcheggi pubblici è richiesta una dotazione minima di 1mq/mq di SLP per destinazione commerciale terziario e Minimo 0.3 posti auto/alloggio per destinazione residenziale. Nel caso in cui le superfici reperite non siano in linea con la dotazione derivante dall'effettiva consistenza la differenza potrà essere monetizzata

VERIFICA PARCHEGGI				
Parcheggi indotti				
Scenario Max Residenza				
Residenza (2,5mq/Abvir)		2.218	mq	
Commerciale (1mq/mq di Slu)		350	mq	
<b>Totale Parcheggi indotti</b>		<b>2.568</b>	<b>mq</b>	
Numero Alloggi stimati	n°	215		
Posti auto Pubblici reperiti	n°	68	(76-8commerciale)	
Dotazione 0,3 posti auto/appartamento		64,5	< 68	
parcheggio commerciale reperito		370,47	> 350mq	
Parcheggi Reperiti (tav. 4.4) > parcheggi indotti =		3.843	> mq	2.568
Scenario Max Commerciale				
Residenza (2,5mq/Abvir)		2.094	mq	
Commerciale (1mq/mq di Slu)		1.700	mq	
<b>Totale Parcheggi indotti</b>		<b>3.794</b>	<b>mq</b>	
Parcheggi Reperiti (tav. 4.4) > parcheggi indotti =		3.843	> mq	3.794
N.B. in caso di aumento di SLP commerciale o numero di appartamenti andrà riverificata la dotazione				

**g) Varianti del Programma Integrato di Intervento**

In applicazione dei disposti di cui all'Art.14 comma 12 della L.R. 12 viene data la facoltà al soggetto attuatore di apportare variazioni planivolumetriche a condizione

che queste non alterino le caratteristiche tipologiche, non contrastino con le NTA del PII, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici.

E' inoltre facoltà del soggetto attuatore realizzare l'intervento con una pluralità di titoli anche cronologicamente autonomi stante il fatto che l'agibilità di ciascun immobile sarà subordinato all'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali per dare accessibilità e servire con i servizi l'immobile stesso.

Il rispetto dei quantitativi minimi di aree di cessione è riferito all'intero P.I.I.