



CITTÀ DI SEGRATE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA CONFORME
AL PGT - AREA DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA TRP1
AMBITO CP1 d

IMMOBILIARE 2C S.p.A.

Via Nuova Rivoltana, 99 -Pioltello

Arch. Maurizio Ferrari

Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Milano n.5368

Architettura e Urbanistica

Largo Quinto Alpini, 12 - 20145 Milano Italy

maur.ferrari@archiworld. it

ferrari.5368@oamilano. it

Architecture e Urban Planning

10 Greycoat Place Westminster - London SW1P 1SB - England

arch.maurizioferrari@maurizioferrari.co.uk

TITOLO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Scala: /

Data

Aprile 2019

Rev.

Giugno 2019

ALLEGATO

B_08

.....

.....

.....

NORME TECNICHE DEL PIANO ATTUATIVO CP1d

Art. 1 Ambito di applicazione

Perimetro dell'ambito d'intervento

Le presenti norme si applicano all'area d'intervento edilizio e urbanistico del Piano Attuativo CP1d, area localizzata a est del "distretto industriale" ricompreso tra via Umbria e Via Friuli Venezia Giulia, delimitata a Nord da aree incolte appartenenti ora alla società Holcim; a Sud dalla via Martiri di Cefalonia; a Est da aree incolte appartenenti sempre alla citata Holcim; e a Ovest, dalla via Friuli Venezia Giulia.

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 Tecniche di Attuazione del Piano Delle Regole del PGT Vigente.

Per l'attuazione del Piano si fa anche riferimento al Decreto di esclusione VAS prot. n. 10032 del 14.03.2019.

Art. 3 Definizioni degli indici e parametri urbanistici

1. Indici urbanistici di riferimento del Piano CP1d - (da scheda Piano TRP1)

- St ambito = 5.220 mq
- SIp = 1.550 mq
- Sf = 3.232 mq
- Rcf= 50% di Sf di CP1d = 1.616 mq
- Cp (Cessioni/asservimenti) = 1.997 mq
- Sd = 30% di StTRP1 (parametro da verificare d'ufficio sulla totalità degli interventi)
- BAF = 0,4% su St di CP1
- H = 25 m
- Dotazione aree a Servizi pubblici = 70% di St (= 3.660 mq)

2. Destinazioni d'uso ammesse

Funzione d'uso ammesse senza costituire variante al piano attuativo.

- Terziaria e commerciale (ammessa Media Superficie di Vendita)
- Direzionale.
- Ricettiva.
- Servizi Pubblici.

3. Destinazioni d'uso non ammesse

- Residenziale
- Produttiva
- Distributori di carburante
- Commercio all'ingrosso
- Commercio GSV
- Spedizioni e logistica

4. 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 a copertura della facciata principale dell' edificio, per un oggetto massimo di m 4,00 dalla facciata.

- Sporti di gronda, balconi e simili, fino a 1,50m.
- Porta carrelli e simili con tettoia di protezione.

5. Altezza dei fabbricati (H)

Si misura dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede o, in mancanza di questo, dalla quota strada, dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di cm 17 e si calcola sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano nel quale si trovino vani aventi requisiti di abitabilità o di agibilità con permanenza continua di persone, al punto medio dell'intradosso della copertura di vani aventi requisiti di abitabilità o di agibilità con permanenza continua di persone, nel caso in cui questa sia realizzata con solai inclinati.

6. 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 che non risulti esclusa nelle definizioni di superficie coperta (SC) al punto 4.

Inoltre non sono computate le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento d'impianti tecnologici al servizio esclusivamente del fabbricato anche esterni al perimetro del fabbricato stesso, i locali per la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché le seguenti superfici:

nei fabbricati con destinazione terziario, commerciale, direzionale e ricettivo

- le superfici a parcheggio privato al servizio esclusivo di unità funzionali comprese
-

- nel fabbricato, se realizzate nel sottosuolo o sul lastrico di copertura;
- 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 SIp;
 - le superfici di soppalchi adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici;
 - le superfici di logge, terrazzi e balconi;
 - le superfici di vani di proprietà comunale destinati ad accogliere servizi istituzionali;
 - le superfici adibite a nidi aziendali, deposito biciclette, lavanderie automatiche, palestre e locali fitness riservate al solo personale operante nella struttura.

Art. 4 Distanze

Il presente articolo disciplina le distanze tra fabbricati e le distanze dei fabbricati dalle strade, dai confini di proprietà.

1. Distanze minime tra fabbricati

E' prescritta una distanza minima di m. 5 rispetto a pareti non finestrate dei fabbricati, per fabbricati con altezza massima di m 10, mentre in ogni caso la distanza minima tra fabbricati aventi pareti finestrate è di m. 10.

Per i fabbricati superiori a ml. 10 deve essere garantita la distanza tra edifici pari o superiore all'altezza dell'edificio più alto.

2. Distanze minime dalla Via Friuli Venezia Giulia

m. 5,50 dal ciglio stradale.

3. Distanze minime dalla Via Martiri di Cefalonia

m. 13,00 misurata da cordolo del marciapiede esistente lato a nord del percorso pedonale.

4. Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà

La distanza minimima dai confini di proprietà deve essere di 5 metri.

La suddetta distanza può essere derogata mediante presentazione di un atto costitutivo di servitù trascritto alla conservatoria dei registri pubblici, nei modi previsti dalle NTA del piano delle regole.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esiste una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo su progetto unitario.

Art. 5 Progettazione e attuazione degli interventi edilizi

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

Art. 6 Modifiche al Piano Attuativo

Coerentemente con quanto previsto dall'art.14, comma 12, della Legge Regionale n. 12/2005, ferme restando le destinazioni d'uso ammesse dalle presenti NTA, in sede di attuazione del Piano sono consentite, senza necessità di nuova approvazione da parte della Giunta Comunale, variazioni delle soluzioni planivolumetriche riportate negli elaborati costituenti il Piano Attuativo stesso. Dette varianti sono ammissibili a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, non contrastino con le presenti norme, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale.

Costituiscono caratteristiche tipologiche:

- la cessione/asservimento minima di mq 1.997 di aree nell'ambito di Piano;
- la conformazione della superficie di galleggiamento;
- l'altezza massima di 25 m;
- la mitigazione con essenze arboree lungo i confini del Centro Parco;
- le prescrizioni del Decreto di esclusione VAS prot. n. 10032 del 14.03.2019

Art. 7 Studio di impatto socioeconomico per medie strutture di vendita

Lo studio d'impatto socio economico per strutture di media struttura di vendita deve essere prodotto alla richiesta di autorizzazione commerciale di vendita, definita la destinazione commerciale della nuova MSV, contestualmente alla richiesta del titolo edilizio a costruire.

Art. 8 Reperimento delle dotazioni standard

Ai sensi dell'art. 3 delle NTA del Piano dei Servizi la dotazione minima di aree a servizi all'interno delle aree di trasformazione è definita dalla scheda d'ambito del Documento di Piano.

La dotazione minima di standard, conformemente alle prescrizione della scheda d'ambito del Documento di Piano e del Piano attuativo TRP1", è determinata nella misura del 70% della superficie territoriale, ossia in mq 3.660, di cui almeno mq 1.997 da cedere/asservire all'interno dell'ambito del Piano CP1d.

La suddetta superficie soddisfa la dotazione a standard derivante da ogni possibile destinazione d'uso ammessa nell'ambito del Piano Attuativo, ivi compresa la dotazione di aree per la destinazione "Commerciale MSV" determinata nel presente Piano nella misura del 100% della SIp.