

COMUNE DI SEGRATE
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE - CASCINA BOFFALORA



MILANO 4 YOU

VARIANTE AL PII-MILANO4YOU 2018

COMMITTENTE

Sagitta SGR

Via Lanzone, 31 - 20123 - Milano, IT

Sei Oltre srl

S.S 11 Padana superiore, 2/b - 20063 - Cernusco S/N



PROJECT MANAGEMENT

R.E.D srl - Real estate Direction

Via Victo Hugo, 3- 20123 - Milano, IT

Drees & Sommers

Corso Garibaldi, 86- 20121 - Milano, IT



PROGETTO URBANISTICO

MAB S.T.P S.r.l.

Via Nirone, 19- 20123 - Milano, IT



PROGETTO PAESAGGISTICO E URB. SECONDARIE

RTI : AG&P + MAB

AG&P greenscape S.r.l.

Via Savona, 50 - 20144 - Milano, IT

MAB S.T.P S.r.l.

Via Nirone, 19- 20123 - Milano, IT



PROGETTO URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Alpina

Via Ripamonti, 2 - 20136 - Milano, IT



PROGETTO IMPIANTO GEOTERMIA

Ariatta ingegneria dei sistemi S.r.l.

Via Elba, 12 - 20144 - Milano, IT

Tekser

Via Enrico Caviglia, 3/a - 20139 - Milano, IT



DISEGNO INFRASTRUTTURA DI RETE

Laboratori Guglielmo Marconi S.p.A.

Via Porrettana, 123 - 40037 - Pontecchio Marconi(BO) , IT



Tav. Norme tecniche di attuazione

Data DICEMBRE 2019

DOC

Codice M4Y - PII- DOC

05

REV	DATA	OGGETTO

Art. 1 - Disciplina urbanistica dell'ambito

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del P.I.I. denominato "Milano 4 you 2018" approvato ai sensi della L.R. n.12/2005 e composto, oltre dall'istanza, dai seguenti elaborati grafici e documenti:

CODICE	N.	DESCRIZIONE
ELABORATI GRAFICI		
M4Y - PII - INQ	01	Planimetria di inquadramento a scala territoriale
M4Y - PII - INQ	02	Estratti PGT vigente + individuazione dei vincoli + fasce di rispetto aeroportuali
M4Y - PII - INQ	03	Inquadramento paesaggistico
M4Y - PII - SDF	04	Rilievo fotografico
M4Y - PII - SDF	05	Rete Acquedotto - Planimetria stato di fatto
M4Y - PII - SDF	06	Rete Linee elettriche BT/MT- Planimetria stato di fatto
M4Y - PII - SDF	07	Rete Telecomunicazioni - Planimetria stato di fatto
M4Y - PII - SDF	08	Rete Illuminazione Pubblica - Planimetria stato di fatto
M4Y - PII - SDF	09	Rete Acque bianche - Planimetria stato di fatto
M4Y - PII - SDF	10	Rete Acque nere - Planimetria stato di fatto
M4Y - PII - SDF	11	Rete Gas - Planimetria stato di fatto
M4Y - PII - SDF	12	Sinottica sottoservizi - planimetria stato di fatto
M4Y - PII - URB	13	Progetto - Planimetria generale
M4Y - PII - URB	14	Vincoli e prescrizioni planivolumetriche
M4Y - PII - URB	15	Progetto paesaggistico - Schemi
M4Y - PII - URB	16	Progetto paesaggistico - Planimetria
M4Y - PII - URB	17	Progetto paesaggistico - Abaco vegetazione
M4Y - PII - URB	18	Progetto paesaggistico - Abaco pavimentazioni
M4Y - PII - URB	19	Progetto paesaggistico - Urb primarie
M4Y - PII - URB	20	Progetto paesaggistico - Urb secondarie - Parco Nord
M4Y - PII - URB	21	Progetto paesaggistico - Urb secondarie - Paesaggio Periurbano
M4Y - PII - URB	22	Progetto paesaggistico - Urb secondarie - Paesaggio Urbano
M4Y - PII - URB	23	Progetto paesaggistico - Asservite
M4Y - PII - URB	24	Progetto paesaggistico - Impianti
M4Y - PII - URB	25	Progetto - Disciplina delle aree e dati quantitativi - Superfici drenanti - BAF
M4Y - PII - URB	26	Progetto - Planimetria dei parcheggi pubblici e privati al piano interrato e terra
M4Y - PII - URB	27	Progetto - Viste tridimensionali aeree
M4Y - PII - URB	28	Progetto - Viste tridimensionali globali
M4Y - PII - URB	29	Rete Acquedotto - Planimetria di progetto e dettagli
M4Y - PII - URB	30	Rete Linee elettriche BT/MT- Planimetria di progetto e dettagli
M4Y - PII - URB	31	Rete Telecomunicazioni - Planimetria di progetto e dettagli
M4Y - PII - URB	32	Rete Illuminazione Pubblica - Planimetria di progetto e dettagli
M4Y - PII - URB	33	Rete Acque bianche - Planimetria di progetto
M4Y - PII - URB	34	Rete Acque bianche - Dettagli
M4Y - PII - URB	35	Rete Acque nere - Planimetria di progetto e dettagli
M4Y - PII - URB	36	Rete Gas - Planimetria di progetto e dettagli
M4Y - PII - URB	37	Rete irrigazione - Planimetria di progetto e dettagli
M4Y - PII - URB	38	Sezioni sinottiche di progetto
M4Y - PII - URB	39	Via Morelli - Planimetria di progetto e sezione tipo
M4Y - PII - URB	40	Via di Vittorio - Planimetria di progetto sistemazioni perimetrali
M4Y - PII - URB	41	S.P. 103 Cassanese - Planimetria di progetto sistemazioni perimetrali
M4Y - PII - URB	42	Viabilità Interna - Planimetria di progetto e profili
M4Y - PII - URB	43	Viabilità Interna - Sezioni tipo
M4Y - PII - URB	44	Stato di progetto - Schema Funzionale GEOTERMIA
M4Y - PII - URB	45	Stato di progetto - Planimetria generale GEOTERMIA

DOCUMENTI		
M4Y - PII - DOC	01	Relazione tecnico-illustrativa
M4Y - PII - DOC	02	Relazione impatto acustico
M4Y - PII - DOC	03	Rilievo fotografico
M4Y - PII - DOC	04	Atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica
M4Y - PII - DOC	05	Norme Tecniche di Attuazione
M4Y - PII - DOC	06	Relazione economica e Cronoprogramma
M4Y - PII - DOC	07	Relazione tecnico-illustrativa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
M4Y - PII - DOC	08	Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento energetico
M4Y - PII - DOC	09	Relazione smart building - Opere di telecomunicazione e infrastruttura digitale a scomputo oneri di urbanizzazione primaria
M4Y - PII - DOC	10	Stima parametrica di massima dei costi OOUU primarie e secondarie a scomputo e asservite
M4Y - PII - DOC	11	Book Masterplan e Landscape
M4Y - PII - DOC	12	Rapporto preliminare ambientale - Verifica di esclusione VAS

Art. 2 – Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme di attuazione del P.I.I. valgono le seguenti definizioni:

a) ambito

Parte del territorio comunale al quale il P.I.I. è relativo, individuato nelle tavole del P.I.I. stesso, e contrassegnato con tratteggio rosso.

b) unità di coordinamento progettuale (UCP)

Parti dell'ambito considerate unitariamente ai fini della progettazione e realizzazione degli interventi previsti dal P.I.I., individuate in applicazione a quanto previsto dalla normativa vigente in materia; dette unità sono descritte in specifico elaborato grafico – tavole M4Y-PII-URB-13 e 25 del P.I.I.

c) unità minime di intervento

Parti di unità di coordinamento progettuale oggetto di istanza di permesso di costruire o altro titolo abilitativo; dette unità sono descritte in specifico elaborato grafico – tavole M4Y-PII-URB-13 e 25 del P.I.I.

d) destinazioni d'uso

Funzioni delle quali viene previsto l'insediamento nelle unità di coordinamento progettuale e di intervento del P.I.I. Per quanto oggetto di diverse espresse previsioni contenute negli articoli che seguono, valgono le definizioni contenute nella strumentazione urbanistica generale.

e) indici urbanistici ed edilizi

Fatto salvo quanto specificamente disciplinato ai successivi articoli, nell'ambito di P.I.I. si applicano i seguenti indici urbanistici ed edilizi così definiti dalle NTA del Piano delle Regole:

- St: Superficie territoriale dell'ambito: mq 306.860
- It: Indice territoriale dell'ambito: mq/mq 0,23
- Slp: Superficie lorda di pavimento di edilizia libera (escluso quanto già realizzato sia di edilizia libera, sia di edilizia convenzionata): mq 69.808

- Cp – servizi pubblici e verde da corrispondere: mq 179.440 (200.000 mq – 20.560 mq di rinunci alla perequazione di 8.000 mq di slp)
- Sd: Superficie drenante rispetto alla St: 30%
- BAF Biotope area factor – rapporto fra area ecologicamente efficace e St: 0,6
- H: Altezza massima prevista degli edifici: ml 37
- Sp: Superficie lorda di pavimento destinata a Standard privato di interesse pubblico: mq 20.000
- SlpA: Superficie lorda di pavimento aggiuntiva da ricadute volumetriche (perequazione): mq 8.000
- SO: Superficie occupata nel sottosuolo: max 50%
- h: altezza massima interna di ciascun piano terra dei fabbricati: ml 6,00
- h: altezza massima interna di ciascun piano tipo dei fabbricati: ml 3,60
- h: altezza massima interna di ciascun piano ultimo dei fabbricati: ml 5,00
- V: prodotto della Slp di ciascun piano entro e fuori terra per la relativa altezza (h) - escluso quanto già realizzato sia di edilizia libera, sia di edilizia convenzionata: mc 347.828,80
- Ro: Rapporto di occupazione del sottosuolo rispetto alla St: 50%

f) numero dei piani

Numero piani fuori terra agibili.

g) altezze

Si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale del piano di campagna e si calcola fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano agibile (oppure al punto medio dell'intradosso della copertura dell'ultimo piano agibile, nel caso di solai inclinati).

Art. 3 - Destinazioni d'uso insediabili nelle singole unità di coordinamento progettuale

In coerenza ai contenuti programmatici del P.I.I., distinte per unità di coordinamento progettuale e unità minime di intervento, vengono indicate le funzioni urbane pubbliche e private, insediabili nell'ambito (escludendo quindi nella trattazione quanto già realizzato e presente all'interno dell'ambito); tavola M4Y-PII-SDP-13 del P.I.I..

a) Unità di Coordinamento Progettuale n. 1

- urbanizzazione primaria e secondaria;
- verde attrezzato;
- residenziale libera in condominio (con eventuale inserimento di funzioni commerciali, direzionali/uffici e standard privato al piano terra);
- standard privato: social housing (residenziale sociale) / studentato
- standard privato: cultura, culto, arti e scienze (recupero cascina Boffalora con ampliamenti di nuova costruzione);
- parcheggi pubblici a raso.

b) Unità di Coordinamento Progettuale n. 2

- urbanizzazione primaria e secondaria;

- verde attrezzato;
- residenziale libera – Ville;
- standard privato: residenza per anziani non autosufficienti, appartamenti per anziani autosufficienti e centro diurno per anziani;
- parcheggi pubblici a raso.

c) Unità di Coordinamento Progettuale n. 3

- urbanizzazione primaria e secondaria;
- verde attrezzato;
- commerciale, media struttura (food e no-food) ed esercizi di vicinato (food e no-food)
- direzionale, ricettivo:
- standard privato: struttura sportiva con esercizi di vicinato (food e no-food)

d) Unità di Coordinamento Progettuale n. 4

- verde attrezzato;

Art. 4 - Modalità di attuazione del P.I.I.

La progettazione e l'esecuzione degli interventi relativi agli insediamenti privati da realizzare nelle unità di coordinamento progettuale e di intervento, dovrà essere unitaria con quella delle opere pubbliche previste nelle unità stesse e coordinata con le opere pubbliche previste nelle altre unità.

Resta inteso che le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere preliminarmente (rispetto ad ogni altra opera) realizzate sull'intero ambito.

La presentazione dei progetti delle opere pubbliche, in ottemperanza all'obbligo assunto con la convenzione che disciplina l'attuazione del P.I.I., dovrà precedere o essere contestuale a quella delle istanze di rilascio dei permessi di costruire (o titoli equipollenti) relative agli insediamenti privati previsti.

Il rilascio dei titoli abilitativi per gli edifici è subordinato all'approvazione dei progetti delle opere pubbliche.

Per l'attuazione del P.I.I., sono ammesse soluzioni progettuali modificative delle indicazioni planivolumetriche di cui agli elaborati grafici del P.I.I. stesso (Tav.05) purché non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto planivolumetrico.

In caso di modifiche delle soluzioni planivolumetriche in applicazione della normativa vigente in materia, è ammesso lo spostamento di pesi insediativi da una unità di coordinamento progettuale e di intervento all'altra solo nei limiti stabiliti dalle presenti norme al successivo art. 5.

Art. 5 - Prescrizioni tipologiche e regole edilizie

Relativamente alle singole unità di coordinamento progettuale e di intervento del P.I.I. vengono definite le seguenti prescrizioni tipologiche e regole edilizie, fatta salva la possibilità di traslazione di slp tra le diverse UCP e tra una UMI e l'altra secondo quanto stabilito all'art. 2.2 della convenzione PII M4Y 2018, come modificato dall'art 3 dell'atto integrativo:

a) Pesi insediativi, indicazioni tipologiche e planivolumetriche.

Unità di Coordinamento Progettuale n.1

1. **Standard:** gli interventi destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione su aree in cessione o su aree private asservite all'uso pubblico, dovranno essere volti a garantire la miglior utilizzazione degli edifici privati e pubblici adiacenti alle unità di intervento, secondo le indicazioni riportate sulla tavola MAY-PII-SDP-25 del P.I.I.
2. **Superficie lorda parcheggio pubblico a raso:** mq 8.500 circa;
Superficie per attrezzature di interesse pubblico: mq 9.200 circa.

Unità minima di intervento n.1

- **Tipologia edilizia:** edifici residenziali multipiano;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** residenza libera. Destinazioni compatibili al piano terra/ammezzato: commercio (food e no-food), direzionale-terziario e standard privati;
- **S.I.p.:** mq 14.866;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione fino a 11 piani fuori terra e comunque non oltre 37,0 m di altezza.

Unità minima di intervento n.2

- **Tipologia edilizia:** edifici residenziali multipiano;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** residenza libera. Destinazioni compatibili al piano terra/ammezzato: commercio (food e no-food), direzionale-terziario e standard privati;
- **S.I.p.:** mq 12.828;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione fino a 11 piani fuori terra e comunque non oltre 37,0 m di altezza.

Unità minima di intervento n.3

- **Tipologia edilizia:** edifici residenziali multipiano;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** residenza libera. Destinazioni compatibili al piano terra/ammezzato: commercio (food e no-food), direzionale-terziario e standard privati;
- **S.I.p.:** mq 14.462;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione fino a 11 piani fuori terra e comunque non oltre 37,0 m di altezza.

Unità minima di intervento n.4

- **Tipologia edilizia:** edifici residenziali multipiano;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** residenza libera. Destinazioni compatibili al piano terra/ammezzato: commercio (food e no-food), direzionale-terziario e standard privati;
- **S.I.p.:** mq 13.652;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione fino a 11 piani fuori terra e comunque non oltre 37,0 m di altezza.

Unità minima di intervento n.5

- **Tipologia edilizia:** edifici residenziali multipiano;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** social housing (residenziale sociale) / studentato
- **S.I.p.:** mq 7.500;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione fino a 11 piani fuori terra e comunque non oltre 37,0 m di altezza.

Unità minima di intervento n.7

- **Tipologia edilizia:** edifici culturali;
- **Modalità di intervento:** recupero dell'esistente e nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** Centro culturale. Destinazioni compatibili al piano terra/ammezzato: commercio (food e no-food).
- **S.I.p.:** mq 2.000;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione fino a 3 piani fuori terra e comunque non oltre 11,0 m di altezza.

Unità minima di intervento n. 20.1 – 20.2 – 20.1b

- **Tipologia edilizia:** edifici residenziali multipiano già realizzati;
- **S.I.p.:** mq 22.162;

Unità di Coordinamento Progettuale n.2

1. **Standard:** gli interventi destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione su aree in cessione o su aree private asservite all'uso pubblico, dovranno essere volti a garantire la miglior utilizzazione degli edifici privati e pubblici adiacenti alle unità di intervento, secondo le indicazioni riportate sulla tavola MAY-PII-SDP-25 del P.I.I.

2. **Superficie lorda parcheggio pubblico a raso:** mq 1.200 circa;
Superficie per attrezzature di interesse pubblico: mq 7.300 circa.

Unità minima di intervento n.6

- **Tipologia edilizia:** edifici residenziali in tipologia villa;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;

- **Funzioni insediabili:** residenza libera.
- **S.I.p.:** mq 4.500;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione fino a 3 piani fuori terra

Unità minima di intervento n.10

- **Tipologia edilizia:** edifici residenziali multipiano;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** residenza per anziani non autosufficienti / studentato, appartamenti per anziani autosufficienti e centro diurno per anziani;
- **S.I.p.:** mq 7.300;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione fino a 11 piani fuori e comunque non oltre 37,0 m di altezza.

Unità di Coordinamento Progettuale n.3

Unità minima di intervento n.9

- **Tipologia edilizia:** edificio commerciale;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** commerciale MSV ed esercizi di vicinato
- **S.I.p.:** mq 4.100;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione fino a 11 piani fuori e comunque non oltre 37,0 m di altezza.

Unità minima di intervento n.11

- **Tipologia edilizia:** edificio sportivo;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** struttura sportiva. Destinazioni compatibili al piano terra/ammezzato: commercio (food e no-food).
- **S.I.p.:** mq 3.850;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione fino a 11 piani fuori terra e comunque non oltre 37,0 m di altezza.

Unità minima di intervento n.12

- **Tipologia edilizia:** edificio direzionale, ricettivo;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** terziario direzionale, ricettivo.
- **S.I.p.:** mq 4.000;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione fino a 11 piani fuori terra e comunque non oltre 37,0 m di altezza.

Unità di Coordinamento Progettuale n. 4

- **Standard:** verde attrezzato e percorsi pedonali per mq 64.300;

b) Dotazione verde drenante

Il computo della superficie scoperta drenante di cui al Regolamento Locale di Igiene dovrà essere calcolata secondo le indicazioni progettuali di cui alle Tavole del P.I.I. (30% St); in ogni caso detta dotazione dovrà essere verificata con riferimento all'intero ambito di P.I.I. corrispondente all'intera Superficie territoriale.

c) Standard urbanistici

Alla realizzazione degli interventi previsti dal P.I.I. corrisponde una dotazione di standard urbanistici minima determinata sulla base dei parametri specificati nel P.I.I. medesimo (tav.06), pari a mq 179.440,00 così ripartiti:

- a) aree cedute per opere di urbanizzazione secondaria mq. 114.498,75
- b) aree a standard asservite ad uso pubblico mq. 39.646,22
- c) monetizzazione standard qualitativo
(€/mq. 126,50 come da stima allegata al P.I.I.) mq. 26.086,96
- d) Aree a standard privato di interesse pubblico mq. 45.569,00

Totale Standard reperito mq. 225.800,93

Art. 6 – Norme generali

In sede di progettazione edilizia dei singoli interventi edificatori, per quanto non stabilito dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente (NTA del PdR; NTA del PdS; NTA del DdP) e in corso di istruttoria ed i contenuti del Regolamento Edilizio Comunale.

L'attuazione degli interventi edilizi previsti dal Programma Integrato di Intervento è subordinata alla stipula della convenzione attuativa, che dovrà intervenire con le modalità ed entro i termini previsti dalla medesima convenzione.

L'attuazione degli interventi è subordinata al rilascio dei permessi di costruire o titoli equipollenti secondo le vigenti disposizioni di legge, nel rispetto dei contenuti della convenzione urbanistica.

Le presenti norme disciplinano la possibilità di operare, in sede di attuazione, modifiche planivolumetriche art.14 c.12 L.R. 12/2005 non comportanti variante urbanistica, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non

diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico. In tal caso dovranno comunque essere verificati i parametri urbanistici.

Si intendono come caratteristiche tipologiche di impostazione del Programma Integrato di Intervento:

- le destinazioni d'uso, le categorie funzionali e la superficie lorda di pavimento assegnata dalle presenti norme alle singole Unità Minime di Intervento, ferma restando la possibilità di traslare una quota di slp fino ad un massimo del 20% della slp in uscita per singole funzioni di edilizia privata e di standard privato così come ripartite al precedente articolo 5, tra una UCP e l'altra e tra un'unità minima d'intervento e l'altra, previa verifica dei parametri urbanistici;

- l'altezza massima degli edifici, fissata in 37m, e comunque come regolamentato nella tavola dei vincoli M4Y-PII-URB-14;

- le previsioni generali di assetto morfologico delle volumetrie e degli spazi pubblici contenute nel Programma Integrato di Intervento, ferma restando la possibilità di realizzare modifiche non essenziali della configurazione planivolumetrica e delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati nel rispetto delle regole definite dalla tavola dei vincoli prescrittivi M4Y-PII-SDP-08 del P.I.I e riguardanti l'area di galleggiamento degli edifici, gli allineamenti, le altezze massime, le visuali e le permeabilità a terra.

- il tracciato di massima e la sezione delle infrastrutture viabilistiche previste dal Programma Integrato di Intervento, rimanendo consentite modifiche non sostanziali delle stesse senza alterazione della classe stradale di riferimento del codice della strada e del relativo regolamento attuativo;

- la collocazione dei corridoi ecologici di valenza locale;

- l'area Verde a Nord;

- Non sono vincolanti la disposizione planimetrica e l'estensione delle autorimesse pertinenziali, che potranno subire variazioni, fermo restando la verifica dei parametri urbanistici.

- Ai fini della determinazione delle SLP, si riporta quanto segue: la Slp (superficie lorda di pavimento) viene calcolata in conformità alle normative regionali vigenti, in attuazione alle norme sul risparmio energetico a fronte delle quali, ai sensi dell'art.2 quater della legge regionale n.31 del 2014 così come introdotto dall'art.10 della legge regionale n.38 del 2015 la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici, fermo restando gli efficientamenti energetici prestazionali previsti dal disposto legislativo medesimo. Fermo restando quanto sopra precisato, la SLP viene quantificata secondo la definizione contenuta all'art.4 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT vigente.

- L'ingombro degli edifici riportati nel planivolumetrico è da intendersi indicativo e non vincolante, fermo restando i perimetri delle aree fondiarie e degli standard privati e le regole definite dalla tavola dei vincoli prescrittivi M4Y-PII-URB-13.

Il numero massimo dei piani realizzabili fuori terra e le altezze massime realizzabili, sono indicati all'art. 5 delle presenti norme e nella tavola dei vincoli prescrittivi M4Y-PII-URB-14.

- Ferma restando l'altezza massima, i numeri di piani riportati per ogni Unità Minima di Intervento non comprendono l'eventuale e possibile ulteriore suddivisione del 1° livello fuori terra (calcolato convenzionalmente come 1 piano), il quale potrebbe prevedere soppalchi e piani in quota parte e/o totali all'interno del Piano Terra. Tale eventuale suddivisione in più piani del primo livello fuori terra contribuisce alla capacità edificatoria espressa in mq. di SLP, ma non contribuisce al calcolo complessivo del numero dei piani per ogni edificio.

- Nella destinazione funzionale residenziale (libera, social housing) sono ammesse, oltre alle destinazioni compatibili sopra precisate, abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse, depositi, cantine, locali tecnici e simili), nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo. Sono altresì comprese le attività professionali poste dal piano terra sino al 1° e 2° piano.

- La quantità complessiva di aree per servizi in cessione ed asservimento resta immutata anche in caso di realizzazione di quantità inferiori di SLP, rispetto alle massime assentibili. Si precisa che costruzioni interrato private (a titolo esemplificativo autorimesse, cantine, locali accessori) potranno essere collocate al di sotto di aree asservite ad uso pubblico ed anche al di fuori di sedimi di eventuali edifici soprastanti.

- Non sono previste recinzioni ad eccezione di quelle esistenti e di quelle per: (i) il centro sportivo e ricreativo, (ii) per l'edificio destinato a cultura, culto, arti e scienze (ampliamento e valorizzazione di cascina Boffalora), (iii) per la residenza per anziani, (iv) per il pozzo acqua potabile e (v) per gli edifici esistenti, (vi) per i giardini privati residenziali delle UCP 1 e 2. Nessuna recinzione potrà essere apposta alle aree asservite ad uso pubblico se non previa espressa Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale da rilasciarsi in casi eccezionali e per comprovati motivi di ordine pubblico. In tali ipotesi la proprietà dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità per regolamentare l'accesso alle aree asservite.

- Deroghe al Regolamento per il risparmio energetico in edilizia: in conformità all'art.1.2 del regolamento energetico, vengono applicate deroghe parziali all'orientamento degli edifici, derivanti da un impianto progettuale morfologico ed urbanistico particolarmente armonizzato alle scelte paesaggistiche al seguito delle quali è stata concentrata l'intera capacità edificatoria in una specifica area, lasciando quindi libere ampie aree al servizio della riqualificazione paesaggistica. Da qui, la necessità di disporre alcuni edifici in deroga all'orientamento di cui al regolamento suddetto. Ciò nonostante, però, vengono garantiti i minimi ombreggiamenti sulle facciate e vengono garantiti alti risparmi energetici e uso razionale dell'energia con prestazioni di efficienza energetica di grande rilevanza a fronte delle scelte di energia ecosostenibile a cui si rimanda nella specifica relazione energetica allegata al presente PII e a fronte di trasmittanze adeguate dei pacchetti di muratura perimetrale.

- Anticipazione per la realizzazione del verde: in sostituzione del preverdissement, viene prevista la realizzazione anticipata di tutte le aree verdi compatibili con l'andamento dei lavori edili nei primi 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto integrativo alla Convenzione e secondo il cronoprogramma allegato.

- Il calcolo dei parcheggi pubblici al servizio del comparto risulta quale somma fra i parcheggi pubblici in cessione e i parcheggi pubblici su aree asservite in forma perpetua. Per quest'ultimi

si demanda a successivi accordi tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore relativamente ai loro orari di funzionamento e modalità gestionali.

- Con riferimento al BAF (Biotope Area Factor) si precisa che, fermo restando quanto già indicato nella tavola MAY-PII-URB-25, la superficie necessaria al raggiungimento del BAF prescritto dalla scheda d'ambito di trasformazione "TR Cascina Boffalora", sarà definitivamente verificata e reperita in conformità a quanto prescritto dalla scheda d'ambito suddetta- in sede di richiesta dei titoli edilizi abilitativi (proporzionando la capacità edificatoria prevista in ogni titolo edilizio abilitativo, al relativo fabbisogno BAF espresso dal PII).

- Si precisa che i n.5 edifici residenziali recentemente realizzati ed attualmente esistenti all'interno del perimetro del PII Milano 4 You 2018, non partecipano e sono quindi esclusi dall'attuazione urbanistica derivante dal presente PII; conseguentemente, non sono da considerarsi quali soggetti attuatori del PII Milano 4 You 2018.

Art. 7 – Principi ed obiettivi del progetto paesaggistico

In linea con le indicazioni del PGT, il progetto di paesaggio si pone i seguenti obiettivi:

- integrare spazi dell'abitare e paesaggio in un sistema sinergico a tutela della qualità della vita dei nuovi abitanti del quartiere e di tutti i cittadini;
- valorizzare il paesaggio agricolo esistente e la relazione con il PLIS , migliorandone l'accessibilità e contribuendo a ripristinare il sistema delle acque;
- offrire spazi per vivere all'aria aperta e a contatto con la natura che siano accessibili e fruibili a tutti, con un'attenzione speciale a disabilità e intergenerazionalità;
- realizzare spazi aperti che si prendano cura dei cittadini, contribuendo a ridurre l'inquinamento, a mantenere il confort acustico e luminoso dell'area, a difendere la biodiversità;
- rafforzare, facilitare e incrementare le connessioni di mobilità lenta, promuovendo uno stile di vita sano;
- offrire spazi aperti sicuri e capaci di trasmettere quel senso di sicurezza nei fruitori;
- rispondere alle richieste dei piani urbanistici vigenti e in particolare alle indicazioni del Piano dei Servizi, confermando e migliorando quanto già previsto nel progetto precedente.

Il paesaggio del nuovo quartiere si propone quale completamento del parco delle cascate e suo accesso privilegiato dal lato di Segrate, proponendo un gradiente di naturalità che rifiuta la netta separazione città/campagna a favore di un'idea di paesaggio diffuso che proponga un modello di sviluppo urbano più sostenibile.

Il progetto è sostanzialmente costituito da tre ambiti individuabili come una successione di spazi pubblici e privati, aperti e costruiti, con diversi caratteri. Questa successione è pensata come una sorta di "gradiente" di urbanità e antropizzazione dei luoghi, che varia dal più urbano e denso fino all'ambiente esclusivamente rurale e naturale.

Il progetto delle aree a verde predilige la realizzazione di un verde naturalistico, che nella scelta delle specie e delle associazioni ricalca le connotazioni della vegetazione spontanea, tipica della Pianura Padana, in grado di integrarsi con efficacia nella rete ecologica comunale. La creazione di boschi, radure, siepi, filari, zone umide anche di dimensione limitata oltre ad arricchire il paesaggio rende possibile la continuità ecologica del territorio, mettendo in connessione aree altrimenti isolate, favorendo la conservazione della biodiversità.

La scelta di associazioni tipiche degli habitat naturali permetterà di raggiungere, più rapidamente, un equilibrio biologico e nel contempo di minimizzare le operazioni di manutenzione.

Nel rispetto delle previsioni del Piano dei Servizi, inoltre, il progetto si propone di ricreare un tassello dell'antico bosco planiziale, asciutto nelle aree dunali e umido lungo il fontanile, e nel contempo di arricchire di nuove componenti la rete ecologica.

Le principali scelte relative alla vegetazione riguardano le alberature esistenti, il bosco e le fasce perialveali.