



COMUNE DI SEGRATE

MILANO 4 YOU
2018

Vegagest
Sgr
(prof. Sido Bonfatti)

SEI OLTRE SRL
(dott. Angelo Turi – Procuratore)

RED srl
(dott. Angelo Turi)

SAGNELLI DEVELOPMENT SRL
SAGNELLI ASSOCIATI
(arch. Marco M. Sagnelli)

Soggetto attuatore:	VEGAGEST SGR (IN NOME E PER CONTO DEL FONDO ASTER)	via della Posta, 10 20123 MILANO
Soggetto proprietario:	SEI OLTRE SRL	S.S. 11 Padana Superiore, 2/B 20063 CERNUSCO S/N (MI)
General Contractor e Project Manager:	RED SRL	via Victor Hugo, 3 20149 MILANO
Progetto:	SAGNELLI DEVELOPMENT SRL SAGNELLI ASSOCIATI	via Alberto Mario, 16 20149 MILANO tel. +39 0243998590 www.sagnelliassociati.it
Titolo:	<i>PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) "MILANO 4 YOU 2018" PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, STANDARD PRIVATI ED OPERE PUBBLICHE CONNESSE.</i>	
Documento:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DOC. 06
Comune:	SEGRATE (MI) TR CASCINA BOFFALORA	Data: LUGLIO 2018 Aggiorn.: SETTEMBRE 2018
File:	... \Doc.06-Norma tecniche di attuazione	
Note:	–	Rif.: C/474

Programma Integrato di Intervento (PII) "Milano 4 you 2018" per la realizzazione di un intervento residenziale, commerciale, direzionale, standard privati ed opere pubbliche connesse.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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 documenti ed elaborati grafici:

Doc.01	Relazione tecnico-illustrativa
Doc.02	Relazione impatto acustico
Doc.03	Rilievo fotografico
Doc.04	Bozza di convenzione urbanistica
Doc.05	Perizia di Stima giurata in Tribunale per il calcolo della monetizzazione degli standard
Doc.06	Norme Tecniche di Attuazione (presente documento)
Doc.07	Relazione economica e Cronoprogramma
Doc.08	Relazione tecnico-illustrativa delle opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo
Doc.09	Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento energetico + calcolo sommario della spesa + schemi grafici e planimetrici
Doc.10	Relazione smart building
Doc.11	Computo metrico estimativo con Quadro Tecnico-economico delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria: parcheggi, viabilità (interna, svincolo Cassanese, via Morelli/rotatoria via Di Vittorio), fognatura, sottoservizi, illuminazione pubblica
Doc.12	Computo metrico estimativo con Quadro Tecnico-economico delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria: aree verdi di quartiere, arredo urbano e percorsi
Doc.13	Relazione geologica: difesa del suolo, idrogeologia, analisi sismica

Per la Vas (Valutazione Ambientale Strategica):

Doc.14 Valutazione Ambientale Strategica (rapporto ambientale per la verifica di assoggettabilità)

Elaborati grafici

	INQUADRAMENTO TERRITORIALE-URBANISTICO
Tav.01	Planimetria di inquadramento a scala territoriale
	STATO DI FATTO
Tav.02	Estratti PGT vigente e in corso di istruttoria + individuazione dei vincoli + fasce di rispetto aeroportuali
Tav.03	Planimetria generale con elementi ambientali al contorno e sottoservizi.
	STATO DI PROGETTO
Tav.04	Planimetria rapporti morfologici e ambientali
Tav.05	Planimetria generale + progetto del verde
Tav.06	Disciplina delle aree e dati quantitativi
Tav.07	Planimetria dei parcheggi pubblici e privati al piano interrato e terra
Tav.08	Viste tridimensionali globali e aeree
Tav.09	Progetto preliminare - planimetria strade + verde stradale (con sezioni trasversali) e sottoservizi rete fognaria, rete acqua potabile, rete energia elettrica ed illuminazione pubblica, rete impianti speciali + svincolo

	Cassanese
Tav.10	Progetto preliminare via Morelli con rotatoria via Di Vittorio
Tav.11	Progetto preliminare delle aree verdi di quartiere, arredo urbano, parcheggi e percorsi

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

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 – tavola 05 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 – tavola 05 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 nelle NTA del Piano delle Regole:

St	Superficie territoriale dell'ambito	mq	306 860
It	Indice territoriale dell'ambito	mq/mq	0,23
Rc	Rapporto di copertura rispetto alla St	%	10
Slp	Superficie lorda di pavimento di edilizia libera (escluso quanto già realizzato sia di edilizia libera, sia di edilizia convenzionata)	mq	69 808
Cp	Quota di St per servizi pubblici e verde	mq	200 000
Sd	Superficie drenante rispetto alla St	%	30
BAF	Biotope area factor – rapporto fra area ecologicamente efficace e area territoriale		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 05 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);

- direzionale terziario;
- parcheggi pubblici a raso.

b) Unità di Coordinamento Progettuale n. 2

- urbanizzazione primaria e secondaria;
- verde attrezzato;
- residenziale libera in casa monofamiliare;
- standard privato: sport e ricreazione;
- standard privato: cultura, culto, arti e scienze (recupero cascina Boffalora con ampliamenti di nuova costruzione);
- 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) con funzioni complementari terziarie;
- standard privato: impianto tecnologico;
- standard privato: residenza per anziani non autosufficienti, appartamenti per anziani autosufficienti e centro diurno per anziani;
- standard privato: social housing;
- parcheggi pubblici a raso.

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 per intero.

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:

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 06;
2. **Superficie lorda parcheggio pubblico a raso:** mq.3.500 circa;
 - **Superficie a verde:** mq.15.000,00 circa;
 - **Superficie per attrezzature di interesse pubblico:** mq.9.000 circa.

Unità minima di intervento n.1a)

- **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. ammessa:** mq.31.000;

- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione n.8 piani fuori terra (ad esclusione del piano terra, inteso come nono livello).

Unità minima di intervento n.1b)

- **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. ammessa:** mq.7.308;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione n.8 piani fuori terra (ad esclusione del piano terra, inteso come nono livello).

Unità minime di intervento n.1c)

- **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. ammessa:** mq.12.000;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione n.8 piani fuori terra (ad esclusione del piano terra, inteso come nono livello).

Unità minime di intervento n.1d)

- **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. ammessa:** mq.5.500;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione n.8 piani fuori terra (ad esclusione del piano terra, inteso come nono livello).

Unità minima di intervento n.1e)

- **Tipologia edilizia:** edifici direzionale/uffici multipiano;

- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** direzionale/uffici/co-working libera. Destinazioni compatibili al piano terra: standard privati;
- **S.I.p. ammessa:** mq.4.000;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione n.6 piani fuori terra.

Unità di Coordinamento Progettuale n.2

3. **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 13;
4. **Superficie lorda parcheggio pubblico a raso:** mq.6.000 circa;
 - **Superficie a verde:** mq.68.000,00 circa;
 - **Superficie per attrezzature di interesse pubblico:** mq.15.000 circa.

Unità minime di intervento n.2a)

- **Tipologia edilizia:** edifici standard privato multipiano;
- **Modalità di intervento:** recupero (da sottoporre a restauro e risanamento conservativo, nonché da ricostruire fedelmente nella parte perduta) cascina Boffalora con ampliamenti di nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** standard privato cultura, culto, arti e scienze;
- **S.I.p. ammessa:** mq.3.000;
- **H massima ammessa:** edifici da recuperare e di nuova costruzione in ampliamento alla cascina Boffalora n.3 piani fuori terra.

Unità minime di intervento n.2b)

- **Tipologia edilizia:** edifici residenziali monofamiliari;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** residenza libera;
- **S.I.p. ammessa:** mq.4.500;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione n.2 piani fuori terra.

Unità minime di intervento n.2c)

- **Tipologia edilizia:** edifici standard privato multipiano;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** standard privato sport e ricreazione;
- **S.I.p. ammessa:** mq.2.500;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione n.3 piani fuori terra.

Unità di Coordinamento Progettuale n.3

- **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 13;

In ogni caso non devono essere eseguiti interventi edilizi nell'area destinata a verde posta a Nord dell'unità di coordinamento.

5. **Superficie lorda parcheggio pubblico a raso:** mq.3.000 circa;
- **Superficie a verde:** mq.27.000,00 circa;
 - **Superficie per attrezzature di interesse pubblico:** mq.21.000 circa;
 - **Superficie a piazza di uso pubblico:** mq.4.500 circa.

Unità minima di intervento n.3a)

- **Tipologia edilizia:** edifici standard privato multipiano;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** standard privato tecnologico;
- **S.I.p. ammessa:** mq.1.000;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione n.2 piani fuori terra.

Unità minime di intervento n.3b)

- **Tipologia edilizia:** edifici commerciali (food e no-food) di media distribuzione ed esercizi di vicinato;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;

- **Funzioni insediabili:** medie strutture di vendita (food e no-food) fino a mq.3.000 di SLP ed esercizi di vicinato (food e no-food) fino a mq.2.500 di SLP. Destinazioni compatibili: direzionale-terziario;
- **S.I.p. ammessa:** mq.5.500;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione n.1 piani fuori terra.
NOTA: gli esercizi di vicinato previsti nell'edificio 3b-2 dovranno prescrittivamente essere completamente autonomi tra loro e non configurarsi come Media Struttura di Vendita.

Unità minima di intervento n.3c)

- **Tipologia edilizia:** edifici standard privato multipiano;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** standard privato residenza per anziani non autosufficienti, appartamenti per anziani autosufficienti e centro diurno per anziani;
- **S.I.p. ammessa:** mq.5.000;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione n.5 piani fuori terra.
NOTA: le funzioni insediabili di cui alla presente U.M.I. 3c) devono prescrittivamente essere riunite in un edificio a "L" posizionato così come rappresentato in tav.05.

Unità minime di intervento n.3d)

- **Tipologia edilizia:** edifici standard privato multipiano;
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** standard privato social housing (edilizia residenziale sociale);
- **S.I.p. ammessa:** mq.8.500;
- **H massima ammessa:** edifici nuova costruzione n.7 piani fuori terra (ad esclusione del piano terra, inteso come ottavo livello).

Unità minime di intervento n.3e)

- **Tipologia edilizia:** edifici residenziali multipiano (già realizzati);
- **Modalità di intervento:** nuova costruzione;
- **Funzioni insediabili:** residenza libera e convenzionata;
- **S.I.p. ammessa:** mq.9.399 (edilizia libera) e mq.12.763 (edilizia convenzionata);
- **H massima ammessa:** esistente.

Unità di Coordinamento Progettuale n. 4

- **Standard:** verde attrezzato;
- **Superficie a verde:** mq. [60.000] circa (100%);
- **Superficie per attrezzature di interesse pubblico:** mq. [12.000] circa.

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. 50.414,13
Totale Standard reperito	mq. 230.646,06

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:

- la localizzazione delle strutture realizzate a titolo di standard qualitativo;
- le destinazioni d'uso, le categorie funzionali e la superficie lorda di pavimento assegnata dalle presenti norme alle singole Unità Minime di Intervento;
- l'altezza massima degli edifici;
- le previsioni generali di assetto morfologico degli spazi pubblici contenute nel Programma Integrato di Intervento;
- la superficie minima complessiva delle aree in cessione al Comune di Segrate, il tracciato e le sezioni delle infrastrutture viabilistiche previste dal Programma Integrato di Intervento;
- la superficie complessiva dei parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico a raso;
- la collocazione dei corridoi ecologici di valenza locale:
- area Verde a Nord
- le superfici destinate a verde a margine ovest.

Non sono vincolanti la disposizione planimetrica e l'estensione delle autorimesse pertinenziali, che potranno subire variazioni, fermo restando la verifica del parametro urbanistico relativo alla superficie occupata, che deve risultare inferiore al 50% della superficie territoriale.

- 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. A tal proposito, si precisa che il PII "Milano 4 you" di cui in argomento, non è da considerarsi come piano attuativo/esecutivo in corso di attuazione, ma bensì come area di trasformazione conformata e non attuata.

- Si precisa che 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. Il numero dei piani riportato risulta essere il numero massimo dei piani fuori terra agibili assentibili.

Fermo 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 a fronte di un'altezza interna pari fino a 6 ml. 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 di cascina Boffalora), (iii) per la residenza per anziani, (iv) per il pozzo acqua potabile e (v) per gli edifici esistenti. 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. Tutto il comparto sarà servito da impianto geotermico gestito dal supercondominio; a tal proposito, sullo specifico tema delle acque di falda estratte dal sottosuolo per lo sfruttamento della geotermia si precisa sin da ora che dovranno essere adottate tecnologie che evitino ulteriore aggravio delle portate delle rogge esistenti (quali ad esempio i pozzi di reimmissione in sottosuolo). Viene quindi, comunque, garantita la miglior esposizione degli edifici, in relazione all'apporto di energia solare ed ecosostenibile, garantendo ugualmente un'adeguata performance energetica di tutti gli edifici di progetto.
- Teleriscaldamento da organizzare per aree esterne all'ambito di trasformazione: è prevista la possibilità futura da parte del Soggetto Attuatore di proporre un'estensione della rete del teleriscaldamento ad una porzione del territorio segratese esterna all'ambito del presente PII, sulla base di una proposta che dovrà essere valutata con l'Amministrazione Comunale. Si precisa che allo stato attuale non sono state esplicitate le caratteristiche del suddetto possibile impianto e che per detto motivo non è stato possibile in questa sede eseguire la valutazione degli impatti sull'ambiente, i quali potrebbero essere significativi alla luce dell'effettivo servizio espletato e della sua estensione; allorquando dovesse attuarsi tale previsione, sarà necessario procedere con una specifica verifica di assoggettamento alla VAS. In ogni caso, nel prosieguo della procedura di attuazione del PII dovranno essere forniti dettagli tecnici circa la centrale da realizzarsi all'interno del perimetro.

- Anticipazione per la realizzazione del verde: in sostituzione del preverdissement, viene previsto nel cronoprogramma dei lavori la realizzazione anticipata nei primi 24 mesi dalla sottoscrizione della Convenzione di tutte le aree verdi compatibili con l'andamento dei lavori edili.
- Realizzazione del Cunicolo Tecnologico: tutte le opere relative alla realizzazione del Cunicolo Tecnologico sono da considerarsi a cura e spese del Soggetto Attuatore, ivi comprese le eventuali opere correlate quali, a solo titolo esemplificativo, si evidenziano tutte quelle eventuali lavorazioni per la realizzazione di nuove linee in sottosuolo impiantistiche -programmate dagli enti erogatori- a supporto del funzionamento del Cunicolo Tecnologico medesimo.
- 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 06 del PII Milano 4 You 2018, 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 – Azioni di mitigazione e compensazione ambientale

La distribuzione microurbana delle aggregazioni abitative e la localizzazione degli edifici sono state progettate privilegiando i rapporti tra il tessuto urbano esistente e le preesistenze naturali dell'area, favorendo i collegamenti pedonali, i percorsi ciclabili, interni e per l'esterno. La presenza di fasce arbustive poste perimetralmente lungo il confine con il PLIS delle Cascine ha la funzione di ricreare le fasce boschive di specie arboree e in parte anche arbustive già presenti in alcuni tratti all'interno o all'esterno dell'area sulla proprietà confinante. In questo modo viene a formarsi una barriera

vegetativa che avrà la funzione di cuscinetto tra il Plis e la nuova area urbanizzata. Al momento in queste fasce boschive esistenti vi sono diversi soggetti secchi in piedi, che dovranno essere eliminati anche per la sicurezza dei futuri fruitori di queste zone. La scelta delle specie da impiegare è quella tipica del bosco planiziale, ossia del bosco misto di farnia e carpino ai quali per lo più si associano anche olmo minore, acero campestre, frassino ed altre specie arboree, associazione finale climatogena su suoli alluvionali profondi e falda freatica superficiale, ben provvisti d'acqua in tutte le stagioni, tipico della pianura padana. Per una trattazione più completa si rimanda al Doc. 01 – Relazione tecnico illustrativa.

Anche dal punto di vista dell'inquinamento atmosferico, un fondamentale elemento mitigatore è da considerarsi la presenza vegetale, fortemente integrata, rispetto allo stato di fatto, dalle previsioni del P.I.I., soprattutto per quanto riguarda la parte arbustiva e arboricola. Infatti, la funzione filtro della vegetazione comporta la riduzione della velocità dell'aria, favorendo il precipitare delle particelle più pesanti.