



# Città di Segrate

Provincia di Milano

## PIANO ATTUATIVO DEL PGT Ambito di trasformazione pubblica TRP1

ai sensi dell'art. 14 Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

D

C

B

A

revisione:                      data:                                      disegnato:                                      controllato:                                      approvato:

emissione:    05 ottobre 2012                      A.S.                                      C.C.                                      MR

commessa                                      file  
Z:\URBANISTICA\AMBITI DI TRASFORMAZIONE PGT\TRP1\TRP1\APPROVAZIONE\ALL.2\_NTA.pdf

OGGETTO:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Direzione Territorio sezione Urbanistica

**ALLEGATO**

**2**

Scala:

Data:

**OTTOBRE 2012**

**Città di Segrate**

**PIANO ATTUATIVO DEL PGT**

**ai sensi dell'art.14 della legge regionale 3 marzo 2005 n.12**

**AREA DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA TRP1 - CENTROPARCO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

del piano attuativo conforme al PGT relativo all'area di trasformazione di iniziativa pubblica individuata nel Documento di Piano con la sigla TRP1 - "CENTROPARCO".

### **Art. 1 Disposizioni generali**

Il piano attuativo TRP1 è un progetto urbanistico avente lo scopo di orientare i contenuti degli atti di pianificazione di dettaglio e gli interventi urbanizzativi ed edilizi che si porranno in essere per la progressiva realizzazione del progetto CENTROPARCO secondo uno schema urbanistico e procedurale unitario.

CENTROPARCO è il nome attribuito all'anelito di ricerca di uno spazio aggregativo vitale, riconoscibile e identificabile dai cittadini quale luogo rappresentativo della identità di Segrate.

L'idea del CENTROPARCO e la volontà di creare il CENTROPARCO sono confluite nel Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il CENTROPARCO costituisce quindi, la pietra di volta del PGT, rappresentando la materializzazione di una visione di centralità urbana per il cui raggiungimento il PGT richiede la messa in atto di azioni "sistemiche, integrate, multi scalari e multidisciplinari delle trasformazioni anche e in particolare valutando le implicazioni di carattere operativo, la molteplicità dei soggetti coinvolti, la complessità del processo decisionale, le significative correlazioni tra aspetti di programmazione e fattibilità economica" (rel. Documento di Piano - all.A18 DdP pag. 127).

Per questo motivo il presente piano attuativo di iniziativa pubblica, in linea con le indicazioni programmatiche e normative del PGT supera "i tradizionali approcci urbanistici e programmatici nella direzione delle nuove logiche disciplinari e operative riconducibili ai concetti di *piano strategico*, *piano quadro*, *piano processo*".

In attuazione del PGT, il piano attuativo TRP1 è quindi strumento di approfondimento del PGT stesso, organicamente predisposto e articolato per definire, ad un livello intermedio tra la fase di programmazione generale e quella della progettazione di dettaglio, i contenuti, gli assetti urbanistici e le azioni amministrative da porre in essere per consentire l'esecuzione delle opere edilizie necessarie per concretizzare il CENTROPARCO secondo uno schema unitario prestabilito.

Per quanto sopra esposto e per quanto meglio descritto nella relazione tecnica del piano attuativo TRP1, le presenti norme tecniche integrano a livello di maggior dettaglio le previsioni del PGT, fornendo indicazioni e prescrizioni progettuali da seguire sia nella redazione dei progetti urbanistici relativi all'area di trasformazione CP1, sia nell'approvazione dei progetti, anche di opere pubbliche, necessari per procedere nella realizzazione del CENTROPARCO.

Il Piano TRP1 non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento dei diritti privati, nel Piano dei Servizi e nei contenuti degli strumenti attuativi (piani attuativi/permessi di costruire convenzionati) una volta approvati ai sensi di legge.

Il Piano TRP1 suddivide la capacità edificatoria prevista secondo i criteri descritti nella relazione del Piano TRP1 stesso così come riportati sinteticamente all'art. 7 delle presenti norme.

La capacità edificatoria non attribuita direttamente ai sottoambiti attuativi è destinata alle ricadute interne ed esterne e si conforma con l'approvazione dei piani attuativi che ne disporranno il suo utilizzo.

Il Piano TRP1 è conforme alle previsioni di PGT; per la sua modificazione si applicano le procedure definite dal successivo art. 4 e comunque quelle previste dalla normativa urbanistica vigente al momento dell'approvazione dell'eventuale variante.

Il Piano Attuativo TRP1 ha durata decennale.

## **Art. 2 Struttura del Piano TRP1**

Oltre che dalle presenti norme tecniche (ALL. 2), il Piano TRP1 è composto dai seguenti elaborati:

ALL. 1 – Relazione

ALL. 2 – Norme Tecniche

ALL. 3 – Specifiche tecniche opere di urbanizzazione

ALL. 4 – Rappresentazioni figurative delle principali opere di  
infrastrutturazione del CENTROPARCO

TAV. 1 – Analisi dello stato di fatto e del quadro delle previsioni

TAV. 2 – Analisi del regime delle proprietà

TAV. 3 – Illustrazione dei criteri per la ripartizione sul territorio dei trasferimenti di  
capacità edificatoria

TAV. 4 – Schema di coordinamento e dimensionamento urbanistico

TAV. 5 – Planivolumetrico

TAV. 6 – Reti sottoservizi tecnologici

La norma scritta prevale su quella grafica.

Gli elaborati grafici del Piano TRP1 sono stati redatti con sistemi informatici operanti in ambiente GIS (Geographic Information System). Differenze nei perimetri riportate sui diversi elaborati grafici sono da imputarsi alle discrepanze esistenti tra le diverse basi di riferimento (geografica-catastale).

Per ragioni di praticità, la capacità edificatoria indicata dal Documento di Piano (100.159 mq) è determinata in 100.000 mq.

### **Art. 3 Definizioni**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme tecniche di attuazione valgono le seguenti definizioni:

#### **a) Piano TRP1**

Piano attuativo conforme al PGT vigente approvato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 14 della L.R. n.12/2005 (s.m.i.), funzionale alla realizzazione del CENTROPARCO secondo uno schema urbanistico unitario.

#### **b) ambito di Piano**

Parte del territorio comunale al quale il Piano TRP1 è relativo. L'ambito di Piano è contrassegnato con apposita simbologia grafica (linea continua verde) nelle tavole progettuali del piano attuativo stesso. L'ambito di Piano indica la parte di territorio considerata unitariamente ai fini della progettazione e realizzazione degli interventi edilizi previsti dal Piano TRP1.

#### **c) ambito CP1**

Parte del territorio comunale compresa nell'ambito di Piano, di proprietà di soggetti privati, assoggettata dal Piano TRP1 a ulteriore fase di approfondimento progettuale tramite approvazione di piani attuativi o, nei casi specificamente previsti dal Piano TRP1, a permesso di costruire convenzionato.

L'ambito di Piano è contrassegnato con apposita simbologia grafica (linea tratteggiata nera) nelle tavole progettuali del piano attuativo stesso.

Il Documento di Piano attribuisce all'ambito CP1 una capacità edificatoria. Il Piano TRP1 definisce anche la distribuzione e l'utilizzo di tale capacità edificatoria all'interno dell'Ambito di Piano.

Al fine di favorire l'attuazione del Piano TRP1, cui l'area di trasformazione CP1 soggiace, sono individuati sottoambiti attuativi individuati in funzione del regime di proprietà dei suoli.

#### **d) sottoambiti attuativi: CP1a - CP1b - CP1c - CP1d**

Parte del territorio comunale compresa nell'ambito di Piano e nell'ambito CP1 assoggettata a piano attuativo o, limitatamente ai casi previsti dalle presenti norme, a permesso di costruire convenzionato.

L'esatto confine catastale dei sottoambiti attuativi è definito nella TAV. 2 del Piano TRP1.

e) **aree di ricaduta esterna**

Parti del territorio destinate ad ospitare le ricadute della capacità edificatoria prevista dal PGT per l'ambito CP1 così come motivatamente determinato dal Piano TRP1.

f) **destinazioni d'uso**

Il Piano TRP1 individua le seguenti categorie di destinazioni d'uso:

- residenziale
- attività economiche (terziario e commerciale, direzionale, produttiva, alberghiera, agricola)
- servizi pubblici

Per ogni categoria di destinazione d'uso, di seguito, in dettaglio il Piano TRP1 individua ed ammette esclusivamente i seguenti usi:

- **Residenziale** abitazioni urbane;  
abitazioni di servizio ad altre attività;
- **Attività economiche**
  - Terziaria e commerciale: esercizi di vicinato;  
attività paracommerciali;  
medie strutture di vendita;  
esercizi pubblici;  
artigianato di servizio connesso alla cura della persona ed alla manutenzione di beni durevoli;  
distributori di carburanti;  
attività per il tempo libero e la cura persona;
  - Direzionale: uffici direzionali;  
banche, finanziarie, assicurazioni;  
studi professionali;  
ricerca e formazione;
  - Produttiva: attività di produzione di beni;  
attività di produzione di servizi (produttivo avanzato);  
attività artigianali;
  - Ricettiva: alberghi-motels  
residence/case albergo  
residenze assistite
  - Agricola: attività di produzioni di beni e servizi legata alla gestione del CENTROPARCO regolata contrattualmente con il Comune di Segrate
- **servizi pubblici** tutte le strutture e le attività di interesse pubblico definite dal Piano di Servizi del PGT

g) **indici urbanistici**

**St superficie territoriale:** l'intera superficie di terreno contenuta all'interno del perimetro dell'ambito di Piano; è espressa in metri quadrati e risulta dalla sommatoria della consistenza di tutti i mappali catastali o parti di essi ricadenti nell'ambito di Piano.

Al fine dei dimensionamenti e delle verifiche urbanistiche la superficie territoriale viene indicata al netto della superficie occupata dal bacino di cava desunta dall'interpolazione dei dati del DBT

comunale con il progetto di recupero di cava Rg8 autorizzato nell'ambito del Piano Cave della provincia di Milano (il bacino di cava è stato quantificato in 338.250 mq).

Al fine del dimensionamento della dotazione di aree per servizi pubblici la superficie territoriale viene indicata nella sua interezza (al lordo del bacino di cava).

**Sf superficie fondiaria:** superficie destinata all'edificazione della capacità edificatoria ammessa dal Piano TRP1 e costituente area di pertinenza dei fabbricati previsti dal Piano TRP1 stesso.

**Ut indice utilizzazione edificatoria territoriale:** esprime in metri quadrati la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (NB: *St al netto della superficie occupata dal bacino di cava*).

**Uf<sub>(CP1 X)</sub> indice utilizzazione edificatoria fondiaria:** esprime in metri quadrati la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria assegnata dal Piano TRP1 ai sub-ambiti CP1a, CP1b, CP1c, CP1d;

**Slp superficie lorda di pavimento:** superficie di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature 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 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 altezze; le superfici di logge, terrazze e balconi; le superfici a portico; le superfici dei vani scala ad androni ingresso; Tale esclusione non può essere applicata agli edifici ricompresi nella zona "Piani esecutivi in corso di attuazione" (P.I.I. "Centroparco lotto1" - "Centroparco lotto2" - "Centroparco Lotto5"); le superfici di vani di proprietà comunale destinati ad accogliere servizi istituzionali.

- **nei fabbricati a destinazione produttiva**, le superfici occupate da impianti di depurazione; le superfici occupate (in proiezione al suolo) da silo o serbatoi; le superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati; le superfici di soppalchi adibiti a deposito qualora non possiedano i requisiti idonei a permanenza di persone.

- **nei fabbricati con altre destinazioni**, 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 interrate e per la parte non eccedente lo standard di 1 mq. ogni 10 mq di Slp; le superfici di logge, terrazzi, balconi; le superfici di vani di proprietà comunale destinati ad accogliere servizi istituzionali.

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

**H altezza dei fabbricati:** si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dalla quota della strada, dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di cm. 17 e si calcola:

a) 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;

b) per i fabbricati a destinazione produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi.

**H<sub>(max)</sub> altezza massima dei fabbricati:** distanza misurata dalla quota Q0 e la sommità degli edifici, compreso eventuali vani tecnici, impianti, antenne e similari.

**RcT rapporto di copertura territoriale:** rapporto percentuale massimo consentito tra superficie coperta e superficie territoriale (NB: *St al netto della superficie occupata dal bacino di cava*)

**RcF rapporto di copertura fondiario:** rapporto percentuale massimo consentito tra superficie coperta e superficie fondiaria

**Sd superficie drenante:** superficie libera, in soprasuolo e sottosuolo, da ogni manufatto edilizio. La superficie drenante è destinata alla dispersione in falda delle acque meteoriche.

**Rd rapporto di drenaggio:** rapporto percentuale minimo consentito tra superficie drenante e superficie territoriale (NB: *St al netto della superficie occupata dal bacino di cava*).

**Ro rapporto di occupazione sottosuolo** – rapporto percentuale massimo consentito tra superficie occupata nel sottosuolo e superficie fondiaria.

**superficie di galleggiamento:** area contrassegnata con apposita simbologia grafica (campitura continua blu) nelle tavole progettuali del Piano TRP1 all'interno della quale devono essere posizionati i corpi di fabbrica previsti dai piani attuativi o dai permessi di costruire convenzionati previsti dal Piano TRP1 stesso.

### **Art. 3 Prescrizioni e indirizzi per la definizione degli atti di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.**

#### **3.1. - Direttiva generale**

Il Piano TRP1 si attua attraverso piani attuativi e permessi di costruire convenzionati.

I piani attuativi costituiscono ulteriore livello di approfondimento progettuale e sono prescritti per l'attuazione dei sottoambiti attuativi CP1a; CP1b; CP1c; CP1d. All'interno dell'ambito di Piano il ricorso a permessi di costruire convenzionati è ammesso unicamente per l'edificazione di strutture



private di interesse pubblico o per l'edificazione delle ricadute della capacità edificatoria all'interno dell'ambito di Piano stesso.

Il ricorso a piano attuativo è altresì prescritto per la definizione degli interventi nelle aree ove è ammessa la ricaduta della capacità edificatoria non utilizzata all'interno dell'ambito di Piano.

I piani attuativi e i permessi di costruire convenzionati, conformi alle previsioni di PGT che verranno approvati in attuazione del Piano TRP1, dovranno uniformarsi ai contenuti planimetrici indicati nelle tavole grafiche del piano TRP1 e rispondere alla presente normativa.

I progetti relativi ai piani attuativi e ad i permessi di costruire convenzionati conformi alle previsioni di PGT dovranno affrontare e approfondire le tematiche progettuali del Piano TRP1 in uno spirito di sussidiarietà tra atti amministrativi secondo gli orientamenti indicati nella relazione tecnica del Piano TRP1 stesso.

I progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico che si approveranno in attuazione del Piano TRP1 dovranno uniformarsi alle prescrizioni del piano TRP1 stesso così come indicate nelle tavole grafiche e nella presente normativa. Nella progettazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, scostamenti da quanto previsto dal Piano TRP1 potranno essere ammessi solo a fronte di comprovato e superiore interesse pubblico. In ogni caso i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico dovranno affrontare e approfondire le tematiche progettuali del Piano TRP1 in uno spirito di sussidiarietà tra atti amministrativi, secondo gli orientamenti indicati nella relazione tecnica del Piano TRP1 stesso.

Il Piano di Recupero di Cava Rg8 del Piano Provinciale Cave prevale sugli atti di pianificazione di livello comunale. Per detto motivo l'efficacia delle previsioni contenute in piani attuativi approvati in attuazione del TPR1, interessanti aree comprese all'interno del perimetro Rg8 avverrà allo scadere del Piano Rg8 stesso, oppure, in caso di conclusione anticipata degli interventi previsti dal Piano di recupero di Cava Rg8, alla constatazione di avvenuta conclusione degli interventi da parte della Provincia di Milano.

Tutte le risorse finanziarie generate dall'edificazione della capacità edificatoria prevista dal PGT nell'area di trasformazione TRP1 (derivante dall'area di trasformazione CP1) sono destinate e impiegate per la realizzazione delle strutture pubbliche del CENTROPARCO. Le risorse finanziarie rese disponibili da piani attuativi o permessi di costruire convenzionati e non utilizzate direttamente nell'ambito di attuazione di detti piani attuativi o permessi di costruire convenzionato devono essere accantonate in capitolo di bilancio vincolato e impiegate per successivi interventi pubblici destinati all'infrastrutturazione del CENTROPARCO.

I piani attuativi che prevedono la ricaduta della capacità edificatoria su aree pubbliche di proprietà comunale dovranno prevedere la compensazione delle aree pubbliche sottratte al patrimonio attraverso compensazione con altre aree o monetizzazione.

## **3.2 – direttive generali di progetto**

### *3.2.1. conformità geologica*

Tutti i progetti, sia di pianificazione che di realizzazione diretta (permessi di costruire convenzionati, opere pubbliche o di interesse pubblico), redatti in attuazione del Piano TRP1 dovranno essere corredati di studio di fattibilità geologica redatto secondo i criteri insiti nella componente geologica del PGT e conformato alla normativa di settore vigente al momento di presentazione dei progetti (in caso di opera pubblica o di interesse pubblico conformati alla normativa di settore vigente al momento della loro approvazione da parte del competente organo della pubblica amministrazione).

### *3.2.2. minimizzazione del consumo di suolo*

Nel limiti fissati dagli indici urbanistici del piano TRP1, tutti i progetti, sia di pianificazione che di realizzazione diretta (permessi di costruire convenzionati, approvazione di progetti opere pubbliche o di interesse pubblico), redatti in attuazione del Piano TRP1 al fine di garantire la massima disponibilità di verde, dovranno comunque mirare alla minimizzazione del consumo di suolo.

### *3.2.3 qualità architettonica*

All'interno dell'ambito di Piano tutti gli interventi edilizi realizzati in attuazione del Piano TRP1 e dei conseguenti piani attuativi e titoli abilitativi diretti (permessi di costruire convenzionati, approvazione di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico) dovranno garantire l'innalzamento della qualità architettonica del paesaggio urbano, ricucendo il profilo dello skyline lungo il perimetro dell'ambito di Piano e armonizzando attraverso le nuove edificazioni e le piantagioni le architetture esistenti. Al fine di consentire all'Amministrazione le più opportune valutazioni sul tema della contestualizzazione architettonica e della qualità urbana, tutti i progetti attuativi del piano TRP1 dovranno essere corredati da adeguati studi di contestualizzazione (esempio: renderig tridimensionali, tavole grafiche a colori, dettagli e/o campionature dei materiali di finitura, plastici, ecc).

### *3.2.4. prestazioni energetiche degli immobili realizzati in attuazione del Piano TRP1*

Tutti i progetti, sia di pianificazione che di realizzazione diretta (permessi di costruire convenzionati, opere pubbliche o di interesse pubblico), redatti in attuazione del Piano TRP1 dovranno garantire il raggiungimento della massima classe energetica prevista dalla normativa di settore vigente al momento della presentazione dei progetti (in caso di opera pubblica o di interesse pubblico conformati alla normativa di settore vigente al momento della loro approvazione da parte dell'organo della pubblica amministrazione competente).

Tutti gli interventi realizzati all'interno del perimetro dell'ambito di Piano dovranno essere predisposti per l'allacciamento con la rete di teleriscaldamento derivante dalla realizzazione della centrale di cogenerazione prevista dal TRP1 stesso.

### 3.2.5. *prescrizioni ambientali*

- preverdissement: il Piano TRP1 puntualizza, le prescrizioni del Documento di Piano in materia di preverdissement ciò, in funzione sia dell'eccezionalità del tema CENTROPARCO, sia in ragione dell'articolazione e della complessità attuativa del Piano TRP1 stesso.

In funzione del fatto che all'interno dell'ambito di Piano è presente il grande bacino di cava, al fine della quantificazione delle superfici "ad alta valenza ecologica" l'indice del 50% riferito alla superficie territoriale è da intendersi riferito alla superficie inclusa nel perimetro dell'ambito di Piano al netto della superficie del bacino di cava.

Il sistema delle aree di alta valenza ecologica è determinato dal Piano TRP1 ed è individuato con specifica simbologia e campitura nella tavola 4 del Piano TRP1 stesso.

In dette aree dovranno essere messe a dimora essenze di pregio con un mix di essenze aventi un fusto di circonferenza minima di 20-22 centimetri (misurata a 1 metro da terra) e una densità di 180 piante/ettaro.

Le piantagioni eseguite all'interno dell'ambito di Piano dovranno essere supportate da impianto di irrigazione.

I termini per l'azione di preverdissement previsti dal PGT (sei mesi dalla data di presa efficacia del PGT) devono essere riferiti alla data di presa efficacia del piano TRP1, ad esclusione del sottoambito CP1b dove la concomitante vigenza del Piano Provinciale Cave pospone la realizzazione del preverdissement alla data di ultimazione del recupero ambientale previsto dal piano di escavazione per il bacino Rg8 del suddetto piano cave.

- rete fognatura duale: nel rispetto delle specifiche disposizioni del regolamento locale di igiene, all'interno dell'ambito di Piano è prescritto che lo smaltimento delle acque meteoriche avvenga attraverso dispersione in falda. Le acque nere dovranno essere recapitate nella rete di fognatura pubblica.

- cogenerazione teleriscaldamento: il piano prevede l'insediamento di una centrale di cogenerazione e relativa rete di teleriscaldamento. La realizzazione di detta centrale e della relativa rete è subordinata alla stipulazione di apposito atto di convenzionamento tra il Comune e il realizzatore-gestore del servizio. L'individuazione del gestore dovrà essere svolta con procedure di evidenza pubblica.

Nel rispetto degli indirizzi programmatici del Documento di Piano che, in una logica di contenimento dei costi delle reti prevede la realizzazione sul territorio comunale di una serie di centrali di cogenerazione e teleriscaldamento, la centrale da realizzarsi nel perimetro dell'ambito di Piano dovrà essere dimensionata per rispondere unicamente ai fabbisogni energetici e di calore degli immobili pubblici e privati compresi nell'ambito di Piano e degli edifici produttivi appartenenti alle "Zone industriali Marconi" ed "Ex Duina". In sede di individuazione del realizzatore-gestore del servizio di teleriscaldamento ed in funzione dello sviluppo delle tecnologie, nonché in funzione della puntuale quantificazione dei fabbisogni e delle modalità di erogazione dell'energia, verrà determinata qualità ed entità del ricorso a fonti energetiche rinnovabili. Al momento di approvazione del Piano TRP1 la fonte

energetica ritenuta maggiormente adatta agli scopi è quella geotermica o il recupero del potenziale termico latente nelle acque del bacino di cava.

L'individuazione cartografica della posizione della centrale termica sugli elaborati che compongono il Piano TRP1 è da intendersi puramente indicativa.

- Interramento linee elettriche: Il quadro degli interventi previsti dal Piano TRP1 non è in grado di generare risorse finanziarie sufficienti per l'esecuzione dell'interramento della linea di alta tensione che attraversa il perimetro dell'ambito di Piano. La dislocazione delle alberature dovrà essere tale da garantire il massimo mascheramento della linea esistente.

- trasferimenti volumetrici: Il piano TRP1 recepisce l'indicazione del Documento di Piano di trasferire parte della capacità edificatoria in aree esterne al proprio ambito secondo le modalità stabilite dal successivo art. 7.

- rete idrica per irrigazione: L'irrigazione delle aree verdi comprese nell'ambito del Piano TRP1 dovrà essere eseguita utilizzando acque superficiali o di prima falda. Per l'irrigazione delle aree pubbliche è prescritto l'utilizzo delle acque emunte dal bacino di cava.

- housing sociale: In sede di pianificazione attuativa per la definizione dei sottoambiti attuativi ove è ammesso l'insediamento di funzioni residenziali, o per gli interventi di ricaduta della capacità edificatoria prevista dal Piano TRP1, dovrà essere eseguita obbligatoriamente la verifica del fabbisogno di housing sociale sul territorio comunale al fine di determinare quantità e caratteristiche di edilizia protetta da insediare con ogni singolo intervento.

Nella definizione dei piani attuativi relativi ai sottoambiti CP1a, CP1b, CP1c, CPd, qualora dovesse emergere la necessità di un urgente fabbisogno di edilizia sociale rivolta a fasce di reddito particolarmente deboli (fasce in ogni caso escluse dalla possibilità di acquisto), la risposta a detti fabbisogni abitativi dovrà essere soddisfatta all'interno dei singoli piani attingendo la capacità edificatoria necessaria dalla quota di slp che il piano TRP1 assegna al Comune per realizzare alloggi da ascrivere al mercato degli affitti o degli acquisti a riscatto.

#### **Art. 4 – Varianti al Piano TRP1.**

A seconda della fattispecie (conformità o non conformità al PGT), l'approvazione di varianti sostanziali al piano TRP1 è soggetta alle procedure indicate dall'art. 14 della L.R. n.12/2005.

In fase di attuazione, nei limiti fissati dalle presenti norme, sono ammesse soluzioni progettuali modificative delle indicazioni planivolumetriche di cui agli elaborati grafici del Piano TRP1 a condizione che dette modifiche non comportino alterazioni delle caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto planimetrico e non incidano sul dimensionamento globale degli

insediamenti e delle dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico previste dal Piano TRP1 stesso.

Rappresentano caratteristiche tipologiche del piano TRP1:

- la quota massima di slp insediabile nell'ambito di Piano;
- la ripartizione quantitativa della capacità edificatoria destinata alle aree di ricaduta esterna;
- l'azione di preverdissement come dettagliata dal Piano TRP1;
- la realizzazione del "boulevard CENTROPARCO" secondo lo schema di progetto rappresentato dal Piano TRP1;
- il numero di "ponti verdi" secondo lo schema di progetto rappresentato dal Piano TRP1;
- il mantenimento (e ove il caso la riattivazione) dell'alveo dei fontanili "Lirone" e "Testa del Bandito", della roggia "Molina", del residuo del fontanile "Commendino", del canale "Adduttore B Idroscalo";

#### **Art. 5 Indici urbanistici e dotazioni di aree per servizi**

Anche al fine di consentire una valutazione complessiva degli insediamenti edilizi che si andranno a realizzare nel CENTROPARCO, e della consistenza delle aree che il piano prevede di destinare al patrimonio pubblico per la realizzazione del CENTROPARCO, nel presente articolo si determinano:

a) gli indici urbanistici del Piano TRP1

Gli indici urbanistici sottoelencati compendiano le previsioni insediative del PGT per l'area di trasformazione TRP1 e quelle dei Programmi Integrati di Intervento già in attuazione nell'ambito di Piano ("Centroparco lotto 1", "Centroparco Lotto 2" "Centroparco Lotto 5").

<b>St</b>	<b>1.148.420 mq</b>	(810.170 mq terreni + 338.250 mq bacino di cava)
<b>Sf</b>	<b>162.697 mq</b>	(99.300 mq fondiaria CP1 + 63.397 mq fondiaria P.I.I. in attuazione)
<b>ScT</b>	<b>39.516 mq</b>	(17.915 mq Sc CP1 + 21.601 Sc P.I.I. in attuazione)
<b>Slp<sub>(max)</sub></b>	<b>130.761 mq</b>	(45.000 mq Slp CP1 + 85.761 Slp P.I.I. in attuazione) *
<b>Ut</b>	<b>0,16 mq/mq</b>	(130.761 mq / 810.170 mq = 0,16)
<b>H<sub>(max)</sub></b>	<b>25 m</b>	
<b>RcT</b>	<b>5%</b>	(39.516 mq Sc CP1 e P.I.I. / 810.170 mq = 0,05)
<b>RcF</b>	<b>24%</b>	(39.516 mq / 162.297 mq = 0.24)

\* 55.000 mq di Slp sono trasferiti in altre aree comunali

b) la dotazione minima di aree per servizi pubblici

La dotazione minima di aree da destinare a servizi pubblici compendia le previsioni insediative del PGT per l'area di trasformazione TRP1 (70% della St dell'area di trasformazione CP1), e quelle dei

Programmi Integrati di Intervento già in attuazione nell'ambito di Piano ("Centroparco lotto 1", "Centroparco Lotto 2" "Centroparco Lotto 5"), nonché le acquisizioni derivanti da accordi già assunti tra Comune e soggetti proprietari di aree comprese nell'ambito di Piano.

Dotazione minima di aree per servizi pubblici 940.000 mq compreso il bacino di cava

#### **Art. 6 – Prescrizioni per gli interventi di pianificazione all'interno dell'ambito di Piano.**

In una logica volta ad accelerare il processo di realizzazione del CENTROPARCO il piano TRP1 prevede che l'edificazione della capacità edificatoria prevista dell'area di trasformazione CP1 avvenga attraverso una serie autonoma ma coordinata di piani attuativi.

Il perimetro dei sottoambiti da assoggettare a questo ulteriore livello di pianificazione è determinato ed individuato dal Piano TRP1. In ossequio alle indicazioni di PGT, ed in funzione del regime catastale delle aree sono stati puntualmente definiti i seguenti sottoambiti CP1a, CP1b, CP1c, Cp1d.

I piani attuativi che conformeranno definitivamente i suoli compresi nei sopraelencati sottoambiti dovranno:

- a) possedere un impianto planimetrico di distribuzione degli interventi coerente con le indicazioni del Piano TRP1 e con il contesto in cui vanno a produrre effetti;
- b) comportare la cessione gratuita al comune di Segrate delle aree necessarie per conformare il CENTROPARCO;
- c) possedere una consistenza edificatoria massima e comportare l'insediamento delle destinazioni d'uso previste dal Piano TRP1 come sintetizzate nelle seguenti tabelle:

<b>SOTTOAMBITO ATTUATIVO CP1a</b>			
Il sottoambito CP1a corrisponde ad una area che in passato è stata assoggettata quasi integralmente ad attività di cava. Detta attività si è conclusa da numerosi decenni e la cava è stata tombata.			
Accordi conclusi tra Comune di Segrate e il principale proprietario delle aree comprese nel perimetro CP1a prevedono, quale compenso della cessione al comune della grandissima parte delle aree comprese nel CP1a, il riconoscimento di diritti edificatori.			
Nell'ambito CP1a sono presenti anche due ulteriori proprietà, in una di queste sono insediate le strutture di accoglienza della Lega Nazionale per la Difesa del Cane.			
diritti edificatori ammessi a compensazione dell'acquisizione delle aree necessarie per la formazione del CENTROPARCO		8.000 mq	
altri diritti edificatori ammessi: strutture esistenti		750 mq	
aree da cedere per realizzazione CENTROPARCO		75.168	
destinazioni d'uso ammesse		- Residenziale - Servizi Pubblici	
Sf	17.018 mq	RcF	12%

UF <sub>(CP1a)</sub>	51%	Ro	30%
H <sub>(max)</sub>	25 m		

### **SOTTOAMBITO ATTUATIVO CP1b**

Il sottoambito CP1b corrisponde ad una area di proprietà della società Fondiaria Binella S.r.l. appartenente alla holding HOLCIM S.p.A.. L'area, interessata dal Piano di Recupero di Cava Rg8 (Piano Cave Provincia Milano), verrà definitivamente dismessa con la conclusione del piano di recupero.

Comune di Segrate e Fondiaria Binella S.r.l. hanno già sottoscritto un accordo, recepito dal PGT vigente, con il quale, si è convenuto che a fronte del riconoscimento di diritti edificatori Fondiaria Binella S.r.l. cede al comune le aree di sua proprietà necessarie per la formazione del CENTROPARCO.

Diritti edificatori ammessi a compensazione dell'acquisizione delle aree necessarie per la formazione del CENTROPARCO	20.000 mq		
Cessione di aree per realizzazione CENTROPARCO	139.339 mq		
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale</li> <li>- Attività economiche: <i>Terziaria commerciale</i> <i>Direzionale</i> <i>..Produttiva</i> <i>..Ricettiva</i></li> <li>- Servizi Pubblici</li> </ul>		
<b>PRESCRIZIONI DI MAGGIOR DETTAGLIO:</b> - la slp massima concessa per esercizio di usi produttiva ammonta a 4.000 mq di Slp - la ripartizione funzionale delle altre funzioni è determinata in sede di piano attuativo CP1b - il piano CP1b potrà prevedere una attuazione per lotti funzionali - in caso vengano previsti insediamenti di medie strutture di vendita il piano attuativo CP1b dovrà essere corredato da studio di impatto socioeconomico.			
Sf	68.149 mq	RcF	15%
UF <sub>(CP1a)</sub>	29%	Ro	30%
H <sub>(max)</sub>	25 m		

### **SOTTOAMBITO ATTUATIVO CP1c**

Il sottoambito CP1c corrisponde ad una area di proprietà di due società, posta in fregio al confine nord dell'area industriale ex duina.

Diritti edificatori ammessi a compensazione dell'acquisizione delle aree necessarie per la formazione del CENTROPARCO	8.250 mq		
Cessione di aree per realizzazione CENTROPARCO	16.702 mq		
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività economiche: <i>Terziaria commerciale</i> <i>Direzionale</i> <i>..Produttiva</i> <i>..Ricettiva</i></li> <li>- Servizi Pubblici</li> </ul>		
<b>PRESCRIZIONI DI MAGGIOR DETTAGLIO:</b> - la ripartizione funzionale è determinata in sede di piano attuativo CP1c			

- in caso vengano previsti insediamenti di medie strutture di vendita il piano attuativo CP1c dovrà essere corredato da studio di impatto socioeconomico.			
Sf	10.895 mq	RcF	40%
UF <sub>(CP1a)</sub>	75%	Ro	40%
H <sub>(max)</sub>	25 m		

### SOTTOAMBITO ATTUATIVO CP1d

Il sottoambito CP1d corrisponde ad una area di proprietà di una cooperativa edificatrice, posta in fregio al confine est dell'area industriale ex duina.

Diritti edificatori ammessi a compensazione dell'acquisizione delle aree necessarie per la formazione del CENTROPARCO	1.550 mq		
Cessione di aree per realizzazione CENTROPARCO	1.997 mq		
Destinazioni d'uso ammesse	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività economiche:</li> <li style="padding-left: 20px;"><i>Terziaria commerciale</i></li> <li style="padding-left: 20px;"><i>Direzionale</i></li> <li style="padding-left: 20px;"><i>..Produttiva</i></li> <li style="padding-left: 20px;"><i>..Ricettiva</i></li> <li>- Servizi Pubblici</li> </ul>		
<b>PRESCRIZIONI DI MAGGIOR DETTAGLIO:</b>			
<p>- la ripartizione funzionale è determinata in sede di piano attuativo CP1d</p> <p>- in caso vengano previsti insediamenti di medie strutture di vendita il piano attuativo CP1d dovrà essere corredato da studio di impatto socioeconomico.</p>			
Sf	3.232 mq	RcF	50%
UF <sub>(CP1a)</sub>	48%	Ro	50%
H <sub>(max)</sub>	25 m		

Il Piano TRP1 trattiene all'interno dell'ambito di piano, una quota della capacità edificatoria complessiva. Questa capacità edificatoria dovrà essere utilizzata per fronteggiare necessità oggi imprevedibili e che si dovessero presentare durante la fase di attuazione del Piano TRP1, ma anche come meccanismo premiale e incentivante per l'esecuzione di progetti di elevata qualità architettonica che con la loro realizzazione migliorano ulteriormente la performance del Piano TRP1 stesso.

Tutti i piani attuativi relativi ai sottoambiti di pianificazione partecipano in modo equanime al reperimento della dotazione minima di aree per servizi pubblici necessaria per la realizzazione del CENTROPARCO in ragione minima del 70% della superficie compresa nei perimetri dei singoli piani. Ancorché lo schema plani volumetrico di piano non preveda acquisizioni diretta di aree i piano attuativi dovranno corrispondere la loro quota parte di "standard urbanistici" sotto forma di monetizzazioni.



**Art. 7 – Prescrizioni per gli interventi di ricaduta della capacità edificatoria all'esterno del dell'ambito di Piano.**

Il Piano TRP1 al fine di contenere le edificazioni all'interno dell'ambito di Piano ripartisce la capacità edificatoria prevista dal PGT per l'area di trasformazione TRP1 su altre aree del territorio comunale secondo il seguente criterio:

Capacità edificatoria TRP1 (area trasformazione CP1) 100.000 mq	Interno ambito di Piano 45.000 mq	CP1a 8.750 mq
		CP1b 20.000 mq
		CP1c 8.250 mq
		CP1d 1.550 mq
		ricaduta interna ambito di Piano 6.450 mq
	Aree di ricaduta esterna 55.000 mq	aree riqualifica- zione ambientale 25.000 mq
		aree pubbliche di proprietà comunale in Segrate Centro 20.000 mq
		Altre aree pubbli- che di proprietà Comunale 10.000 mq
	Totale ...100.000 mq	.....100.000 mq

a) prescrizioni per la ricaduta di capacità edificatoria su aree pubbliche di proprietà comunale

L'assegnazione delle aree e della capacità edificatoria avviene con procedure di evidenza pubblica a secondo il criterio della migliore offerta tecnico economica.

Le destinazioni d'uso insediabili in queste aree sono quelle previste dal piano TRP1. La puntuale definizione delle destinazioni d'uso insediabili dovrà essere definita nei singoli piani attuativi.

Relativamente alle tipologie di funzioni commerciali la valutazione sulla loro consistenza e numero all'interno di ogni singolo piano dovrà discendere da apposito studio di impatto socioeconomico.

I piani attuativi e gli interventi edilizi realizzati in attuazione di detti piani dovranno garantire l'innalzamento della qualità architettonica del paesaggio urbano, ricucendo il profilo dello skyline lungo il perimetro dell'ambito di Piano. Al fine di consentire all'Amministrazione le più opportune valutazioni sul tema della contestualizzazione architettonica e della qualità urbana, tutti i progetti attuativi del piano TRP1 dovranno essere corredati di adeguati studi di

contestualizzazione (esempio: renderig tridimensionali, tavole grafiche a colori, dettagli e/o campionature dei materiali di finitura, plastici, ecc).

b) prescrizioni per la ricaduta di capacità edificatoria su aree verdi di riqualificazione ecologica

Le modalità di insediamento della capacità edificatoria devono essere definite con piano attuativo.

Le destinazioni d'uso insediabili in queste aree sono quelle previste dal piano TRP1. La puntuale definizione delle destinazioni d'uso insediabili dovrà essere definita nei singoli piani attuativi.

Relativamente alle tipologie di funzioni commerciali la valutazione sulla loro consistenza e numero all'interno di ogni singolo piano dovrà discendere da apposito studio di impatto socioeconomico.

I piani attuativi e gli interventi edilizi realizzati in attuazione di detti piani dovranno garantire l'innalzamento della qualità architettonica del paesaggio urbano, ricucendo il profilo dello skyline lungo il perimetro dell'ambito di Piano. Al fine di consentire all'Amministrazione le più opportune valutazioni sul tema della contestualizzazione architettonica e della qualità urbana, tutti i progetti attuativi del piano TRP1 dovranno essere corredati di adeguati studi di contestualizzazione (esempio: renderig tridimensionali, tavole grafiche a colori, dettagli e/o campionature dei materiali di finitura, plastici, ecc).

La ricaduta della capacità edificatoria sulle aree verdi di riqualificazione ecologica comporta un consumo delle aree assegnate dal PGT a detto scopo. I piani attuativi, a compensazione delle aree sottratte dovranno prevedere la piantumazione con la tecnica del preverdissement, come definita dalle presenti norme, di altre aree verdi pubbliche di proprietà comunale secondo un criterio di priorità che vede in primo luogo la piantumazione del CENTROPARCO.

I piani attuativi dovranno comunque ottemperare alle previsioni di PGT prevedendo anche una attenta valorizzazione a verde delle aree coinvolte dagli interventi previsti dai Piani.

#### **Art. 8 –indicazioni per gli interventi di interesse pubblico previsti all'interno dell'ambito di Piano.**

La Tav. 5 e la Tav. 6 e l'ALL. 3 "Specifiche tecniche opere di urbanizzazione" e ALL. 4 "Rappresentazioni figurative" del Piano TRP1 sono elementi descrittivi dell'assetto del CENTROPARCO sul quale strutturare gli interventi previsti dal piano stesso e sui quali si dovranno conformare i progetti che verranno predisposti nel tempo.

Scostamenti potranno essere assentiti solo nei limiti stabiliti dalle presenti norme a fronte di sopravvenuti superiori interessi pubblici.

La rappresentazione cartografica del “boulevard”, che attraversa il CENTROPARCO lungo la direttrice est-ovest con prolungamento perpendicolare verso l'ex “golfo agricolo” e il parco Alhambra, è da leggersi come indicazione schematizzata della irrinunciabile necessità di realizzare un percorso dal linguaggio architettonico fortemente urbano all'interno di un contesto a parco foriero di suggestioni ascrivibili alla sfera del paesaggio del parco antropomorfo.

Il “boulevard” è quindi il corso dal sapore anche monumentale sul quale si aprono successive piazze da attrezzate per lo svolgimento delle attività pubbliche, in particolare quelle del “*loisir*”, che si andranno ad insediare nel CENTROPARCO. La definizione dell'architettura degli spazi sarà determinata dall'uso e dalle tematiche che si dovranno risolvere durante le successive fasi di affinamento progettuale date prima dai piani attuativi di dettaglio e dai progetti di opere di urbanizzazioni e pubbliche nel tempo ritenuti necessari.

#### **Art. 9 - parametri edilizi e criteri i prevalenza**

Le presenti norme, prevalgono sulle norme di PGT. Per gli aspetti non disciplinati dalle presenti norme si applicano le norme di PGT . Sotto il profilo edilizio, tutti i progetti, sia di pianificazione che di realizzazione diretta (permessi di costruire convenzionati, opere pubbliche o di interesse pubblico), redatti in attuazione del Piano TRP1 dovranno essere redatti in conformità alle norme del Regolamento Locale di Igiene oltreché della normativa di settore vigente al momento di approvazione dei progetti.