



# Città di Segrate

Elaborato  
**DdP 09**

## Documento di Piano Piano Governo Territorio

Dirigente  
Annapaola De Lotto

Assessore  
Francesco Di Chio

Sindaco  
Paolo Micheli

Autorità Procedente  
Annapaola De Lotto

Autorità Competente  
Lidia Cioffari

### Progetto Variante PGT

Direzione Sviluppo del Territorio - Servizi Tecnici - Servizi Ambientali  
Servizio Sviluppo del Territorio

### Consulenze

Valutazione ambientale strategica (VAS)  
Referente: Arch. Alessandro Oliveri

Componente geologica - Elaborato Rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR)  
Studio Associato di Caldarelli, Elitropi, Frassoni, Meli, Valenti  
Referente: Geol. Renato Caldarelli

Studio SCOGRI  
Ecosphera S.r.l.  
Referente: Ing. Fabrizio Bellini

## Norme Tecniche di Attuazione del DdP

adozione

Del. C.C. n.3 - 29.01.2026

approvazione

Del C.C. n.31 - 09.05.2026



**INDICE**

Art. 1	DISPOSIZIONI GENERALI _____	4
Art. 2	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO _____	5
Art. 3	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE _____	6
Art. 4	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI _____	7
Art. 5	PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I TITOLI EDILIZI CONVENZIONATI ED I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO _____	8
Art. 6	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE _____	9
Art. 7	PRESCRIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE E ALLE AREE AFFERENTI I PROGETTI STRATEGICI _____	10
Art. 8	PRESCRIZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE ED AI PROGETTI STRATEGICI _____	11
Art. 9	CONTENUTI DELLE SCHEDE D'AMBITO RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE ED ALLE AREE COMPRESSE NEI PROGETTI STRATEGICI _____	12
Art. 10	PIANI ATTUATIVI E TITOLI EDILIZI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI _____	13
Art. 11	TRASFERIMENTI DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA _____	13
Art. 12	MISURE PER LO SVILUPPO, LA RIQUALIFICAZIONE E IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE _____	14
Art. 13	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PGT _____	17

**Art. 1 DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico per la gestione del territorio comunale che si pone quali obiettivi:
  - promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti;
  - mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
  - organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
  - migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
  - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio.
2. Il Piano di Governo del Territorio, ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, così come successivamente modificata ed integrata, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
3. Il Piano di Governo del Territorio:
  - ha contenuti compatibili e coerenti con i piani territoriali sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) Città Metropolitana di Milano ed il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione;
  - esplica la propria efficacia disciplinando, anche attraverso le norme dei Piani Settoriali allegati (Componente Geologica, RIM, SCOGRI, ERIR, PUGS), interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
  - in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il Documento di Piano è redatto con riferimento alle risultanze della procedura di Valutazione Ambientale Strategica tramite la quale ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
  - definisce, attraverso il Documento di Piano, lo scenario di piano con l'individuazione dei sistemi ambientali, agricoli e urbani da sottoporre a interventi di trasformazione;
  - individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
  - individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese sia le aree a verde di interesse pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico ed ambientale, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali (rete ecologica comunale - REC), sia le aree nelle quali attuare interventi di rigenerazione-valorizzazione urbanistica, paesaggistica ed ambientale.
4. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)".

5. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio contengono sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi, secondo quanto previsto all' articolo 4.
6. All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Un'apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificata dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni di precedenti strumenti urbanistici (in particolare il P.R.G.), facilita la comprensione del contenuto del PGT.

## **Art. 2      CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. I contenuti e le finalità del Documento di Piano sono definiti dall'articolo 8 della legge regionale n. 12/2005
2. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT (piani o programmi urbanistici – titoli abilitativi convenzionati), una volta approvati ai sensi di legge.
3. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

4. Il Documento di Piano è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

<b>DdP 01</b> SINTESI E MAPPATURA DELLE ISTANZE
<b>DdP 02a</b> QUADRO DELLE PREVISIONI SOVRACOMUNALI E SISTEMA INFRASTRUTTURALE - PTR
<b>DdP 02a1</b> QUADRO DELLE PREVISIONI SOVRACOMUNALI E SISTEMA INFRASTRUTTURALE - PTR
<b>DdP 02a2</b> QUADRO DELLE PREVISIONI SOVRACOMUNALI E SISTEMA INFRASTRUTTURALE - PTR
<b>DdP 02a3</b> QUADRO DELLE PREVISIONI SOVRACOMUNALI E SISTEMA INFRASTRUTTURALE - PTR
<b>DdP 02b</b> QUADRO DELLE PREVISIONI SOVRACOMUNALI E SISTEMA INFRASTRUTTURALE - PTM
<b>DdP 03</b> STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE
<b>DdP 04</b> CONSUMO DI SUOLO
<b>DdP 05</b> SISTEMA INSEDIATIVO
<b>DdP 06</b> SISTEMA INFRASTRUTTURALE
<b>DdP 06a</b> LUOGHI URBANI PER LA MOBILITA' (LUM)
<b>DdP 07</b> SISTEMA AMBIENTALE
<b>DdP 08</b> RELAZIONE, INDIRIZZI E CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEL DdP
<b>DdP 08a</b> SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE
<b>DdP 09</b> NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL DdP
<b>DdP 10</b> SINTESI DELLE PREVISIONI

### **Art. 3 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE**

1. Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali. All'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano prevalgono l'azzonamento, nonché la connessa normativa e strumentazione di attuazione del relativo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco. In particolare per quanto concerne il Parco Agricolo Sud Milano si precisa che:

- *"le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute"*, ai sensi dell'art. 18, comma 4 della l.r. 86/1983
- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dagli articoli 26 delle NTA del PTC del Parco nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti.
- gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PTC, risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale.

- gli interventi ricompresi del territorio del Parco, anche a carattere temporaneo, ove ammessi, sono assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e, ove previsto, al parere di competenza.
- 2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
- 3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le relative norme, prevalgono queste ultime.
- 4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, come definite all'articolo 4 delle presenti norme, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
- 5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a diversi documenti appartenenti al PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
- 6. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, prevale il Piano di Settore
- 7. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

#### **Art. 4 EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI**

1. La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi previsti ed ai Piani di Settore.
2. Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i Piani Attuativi, i Titoli Edilizi Convenzionati ed i Piani di Settore, nonché gli altri documenti del PGT, devono attenersi e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano annette importanza strategica. La modifica delle presenti norme comporta variante al Documento di Piano.
3. Direttive e Indirizzi: indicano in termini generali le politiche che i Piani Attuativi, i Titoli Edilizi Convenzionati ed i Piani di Settore nonché gli altri documenti del PGT devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio a supporto del Documento di Piano.

**Art. 5 PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI, I TITOLI EDILIZI CONVENZIONATI ED I PIANI DI SETTORE E OGNI ALTRO INTERVENTO SUL TERRITORIO**

1. Le previsioni di PGT si attuano attraverso l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
  - la contestualizzazione con le preesistenze (ivi comprese quelle ambientali, rurali e paesistiche) ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
  - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
  - la fattibilità geologica;
  - gli impatti sui flussi di traffico, nonché l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
  - la dotazione dei servizi, di spazi per parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i Piani Attuativi e i titoli Edilizi Convenzionati, di urbanizzazione secondaria;
  - la compatibilità acustica;
  - Il BAF;
  - l'incidenza sulla Rete Ecologica Comunale;
  - la verifica dei principi di invarianza idraulica, della compatibilità idraulica e della capacità residua del sistema di collettamento e depurazione.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione di fabbricati l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la preliminare bonifica dell'area all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano consolidato l'Amministrazione Comunale richiede che vengano presentate, entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica, salvo che le attività in tale periodo non siano state riprese. Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali allegati al PGT.
5. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico o in aree per le quali la componente geologica del PGT indica rischi, criticità e soglie di attenzione, si applicano le misure di tutela previste dalla specifica legislazione.
6. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore (il cui elenco sarà automaticamente aggiornato con provvedimento del Dirigente cui è affidata l'urbanistica, da pubblicarsi sul sito web del Comune):

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della l.r. 26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i e di disposizioni normative UNI/CEI;
- Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/1995 (e s.m.i) e della l.r. 13/2001;
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del d. lgs. 114/1998 (e s.m.i)
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 6/2010;
- Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.G.T secondo le indicazioni dell'art. 57 della l.r. 12/2005 (e s.m.i) in qualità di parte integrante del Piano.

7. In particolare:

- il P.U.G.S.S. individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche.
- L'elaborato PdR 07 (Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato) del Piano delle Regole indica la sensibilità paesistica del territorio comunale e assume valore vincolante anche per le trasformazioni del Documento di Piano.
- le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i Documenti costituenti il PGT, hanno come elemento sovraordinato le prescrizioni e gli indirizzi della documentazione "Componente geologica" allegata al PGT e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.

## **Art. 6 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le Aree di Trasformazione del PGT sono individuate a livello schematico-descrittivo nell'elaborato DdP 05-Scenario di Piano: Sistema Insediativo (per praticità di lettura riportate anche su molti elaborati del PGT), e in dettaglio nell'elaborato DdP 08a – Schede Ambiti di Trasformazione. Si intende genericamente per area, ambito, o comparto di Trasformazione l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro soggetto a trasformazione urbanistica.
2. Le tavole DdP 05-Scenario di Piano: Sistema Insediativo; DdP 06-Scenario di Piano: Sistema Infrastrutturale; DdP 07-Scenario di Piano: Sistema Ambientale, individuano altresì in forma schematica:
  - a) le aree per servizi pubblici o di interesse pubblico, nonché le aree destinate alla viabilità anche ciclopedonale (disciplinate nel Piano dei Servizi);
  - b) i Piani e Programmi in attuazione;
  - c) le aree degradate e gli edifici dismessi o sottoutilizzati (disciplinate nel Piano delle Regole);
  - d) le Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale, (disciplinate nel Piano delle Regole);
  - e) I Progetti Strategici:

- Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale (disciplinate nel Piano delle Regole)
- Segrate Centro (disciplinata dal Documento di Piano)
- Chilometro Verde (disciplinata dal Documento di Piano)
- Parco Agricolo (disciplinata dal Piano dei Servizi)
- Centroparco (disciplinata dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole)
- Parco Natura (disciplinata dal Piano dei Servizi)

**f)** gli impianti storici e gli elementi di valore paesaggistico da valorizzare (dettagliati nella tavola PdR 07b-Carta condivisa del paesaggio, del Piano delle Regole);

**g)** la Rete Ecologica Comunale (dettagliata nelle tavole PdS 03 – PdS 03.1 – PdS 01.2 del Piano dei Servizi).

In caso di difformità tra gli elaborati, prevale la normativa e la cartografia di riferimento sopra richiamata.

3. Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi (PA). Nelle more dell'approvazione degli stessi, gli interventi edilizi sugli edifici esistenti sono consentiti sino alla manutenzione straordinaria.
4. L'attuazione della REC può effettuarsi mediante la tutela dei beni ambientali esistenti o la realizzazione di progetti di valorizzazione ambientale (anche in ambito agricolo), eventualmente convenzionati con i proprietari delle aree, anche in forza degli 5 e 6 delle norme del Piano dei Servizi.

#### **Art. 7    PRESCRIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE E ALLE AREE AFFERENTI I PROGETTI STRATEGICI**

1. Gli ambiti residenziali, produttivi, terziari e commerciali di trasformazione, le aree produttive con possibilità di riconversione, le aree comprese nel perimetro dei progetti strategici, sono indicati nell'elaborato DdP 05-Scenario di Piano: Sistema Insediativo.
2. L'individuazione di un'area nell'elaborato DdP 05-Scenario di Piano: Sistema Insediativo, non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa.
3. Entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme e nelle schede (DdP 8a), nelle zone residenziali sono consentite le funzioni attinenti la produzione di beni e servizi, sia pubblici che privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
4. Entro i limiti specificati nelle norme del Piano delle Regole (in particolare, all'articolo 19), nelle zone produttive "D2" comprese nel perimetro delle Aree produttive con possibilità di Riconversione – lettera B riportata nella tavola PdR 08-azzonamento) è consentito l'insediamento di funzioni residenziali.
5. L'edificazione nelle aree di trasformazione è sempre subordinata all'approvazione di Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento. Salva diversa indicazione contenuta nelle schede del DdP 8a, si applicano le definizioni, gli indici e i parametri di cui all'articolo 4 delle NTA del Piano delle Regole (PdR

9) e del Regolamento Edilizio. Salva diversa indicazione nelle schede (DdP 8a), per la quantificazione e le modalità di cessione e la monetizzazione delle dotazioni di aree pubbliche o di pubblico interesse si rinvia all'articolo 3 delle norme del Piano dei Servizi.

6. In tutti gli interventi urbanistici ed edilizi che prevedono funzioni residenziali in misura superiore ai 20.000 mq di SL una quota non inferiore al 15% di detta SL dovrà essere destinata ad edilizia residenziale convenzionata. Per interventi urbanistici ed edilizi in cui è prevista una SL residenziale superiore a 30.000 mq di SL la quota percentuale da destinarsi ad edilizia convenzionata è incrementata al 25%.

## **Art. 8    PRESCRIZIONI AMBIENTALI RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE ED AI PROGETTI STRATEGICI**

In sede di attuazione delle aree di trasformazione ma anche nell'esecuzione degli interventi ricadenti all'interno delle aree appartenenti ai progetti strategici occorrerà assicurare il rispetto delle seguenti prescrizioni.

### 1. BAF (Biotope Area Factor)

Il BAF è un parametro prestazionale della qualità degli interventi per la cui descrizione e metodo applicativo si rimanda al capitolo 6 della relazione del Documento di Piano e all'articolo 4 delle NTA del Piano delle Regole.

L'allegato DdP 8a (Schede degli Ambiti di Trasformazione) specifica il BAF target e la superficie di riferimento (Sf o St) per il suo calcolo all'interno degli ambiti di trasformazione.

### 2. Rete di fognatura duale.

Si dovranno realizzare reti di fognatura duali con separazione delle acque bianche (da disperdere in superficie) dalle acque nere e dovrà altresì indicare i criteri per il riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione degli spazi verdi.

### 3. Fonti Energetiche Rinnovabili.

In tutti gli edifici di nuova realizzazione e per gli interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta pesante eseguiti all'interno delle aree di trasformazione o all'interno delle aree comprese dei progetti strategici, dovrà essere raggiunto il requisito prestazionale NZEB (Nearly Zero Energy Building). Interventi virtuosi che conducono all'azzeramento delle emissioni clima-alteranti ed alla contemporanea produzione di energia da fonti rinnovabili per una quota superiore al 15% del fabbisogno proprio dell'intervento, beneficiano delle incentivazioni indicate al successivo art. 12.

### 4. Interramento linee elettriche.

Si dovrà prevedere uno studio relativo alla presenza di linee elettriche valutando di concerto con l'Amministrazione Comunale, i gestori di rete e gli enti ambientali preposti al controllo la fattibilità degli interventi di interramento.

### 5. Trasferimenti volumetrici.

Al fine di garantire il miglior inserimento ambientale degli edifici e delle strutture previste nelle aree di trasformazione, nonché per ridurre il consumo di suolo, realizzare o mantenere corridoi ecologici,

l'allegato DP8a (Schede degli Ambiti di Trasformazione) può prevedere la facoltà di effettuare spostamenti volumetrici d'accordo con il successivo articolo 11.

6. Rete idrica per irrigazione

All'interno delle aree di trasformazione l'irrigazione delle aree verdi deve essere garantita con acqua superficiale e/o di prima falda o con acqua piovana trattenuta a detto scopo.

7. Housing Sociale

In fase di Pianificazione Attuativa è obbligatoria la verifica del fabbisogno di Housing sociale (Edilizia convenzionata, residenze per categorie socialmente deboli, residenze temporanee) nel territorio di Segrate per determinarne la quota e le caratteristiche all'interno del Piano stesso.

8. Interramento parcheggi

Al fine di contrastare la formazione di isole di calore attraverso la minimizzazione delle superfici pavimentate destinate al parcheggio degli autoveicoli, nelle aree di trasformazione è previsto che i parcheggi privati e/o privati asserviti ad uso pubblico vengano posizionati in sottosuolo e che la superficie ad essi sovrastante, se non occupata dagli edifici cui appartengono, debba essere trattata a verde con uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 60 cm.

**Art. 9 CONTENUTI DELLE SCHEDE D'AMBITO RELATIVE ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE ED ALLE AREE COMPRESSE NEI PROGETTI STRATEGICI**

1. Le Schede degli Ambiti di Trasformazione riportate nell'elaborato DdP 8a-Schede ambiti di trasformazione, dettano le disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni area è sottoposta, nonché le procedure per la formazione dei Piani Attuativi (PA o, se il caso, PII) e le principali prescrizioni cui gli interventi devono attenersi, costituendo, queste ultime, elementi di valutazione degli interventi stessi e dei relativi Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.
2. I Piani Attuativi (o PII) dovranno essere sottoposti a procedura di verifica di assoggettamento alla VAS. Tale procedura comprenderà anche una verifica di incidenza sulla funzionalità della REC, ove siano previste costruzioni sulle direttrici primarie di connessione della REC (elaborato PdS3 - Rete Ecologica Comunale).
3. L'istruttoria sugli interventi di trasformazione verterà, tra l'altro, sulla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs. 42/2004, sull'identificazione del reticolo idrico minore, nonché sullo studio geologico ai sensi dell'art. 57 della legge regionale 12/2005.
4. Gli interventi di trasformazione dovranno assumere le prescrizioni contenute nell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti di cui al DM 09/05/2001 e DGR n°7/19794 del 10/12/2004.
5. Gli interventi dovranno tenere conto delle indicazioni contenute nella Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001.
6. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche. Dovrà inoltre essere verificata la capacità del Depuratore Consortile di Peschiera Borromeo a ricevere nei tempi di attuazione del Piano Attuativo (o PII) le relative acque reflue.

7. Il preciso dimensionamento delle aree indicate nell'elaborato DdP 5 e nell'allegato DdP 8a dovrà essere verificato in sede di redazione della strumentazione attuativa.
8. Le schede relative ai Progetti Strategici riportate nell'elaborato DdP 8a-Schede ambiti di trasformazione, indicano le disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni area è sottoposta. Dette aree, a seconda che siano disciplinate dal PdR o dal PdS, si attuano con titoli edilizi convenzionati, o progetti pubblici anche eseguiti da privati in attuazione di specifici convenzionamenti.

#### **Art. 10 PIANI ATTUATIVI E TITOLI EDILIZI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI**

1. I Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto degli impegni convenzionali sottoscritti.
2. Restano inoltre fatti salvi, sino alla loro scadenza:
  - permessi di costruire già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della l. r. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia o dallo Sportello Unico Attività Produttive;
  - ulteriori titoli edilizi già efficaci ai sensi di legge alla data di adozione del presente Piano, rispetto ai quali nei 30 giorni successivi a tale data non sia rilevato un contrasto con il medesimo Piano;
  - progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
  - Accordi di Programma;
  - progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.
3. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate anche in sanatoria, prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la SL e non mutino la destinazione d'uso degli immobili.
4. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo di cui alle definizioni dell'art.3 DPR n.380/2001 e smi.

#### **Art. 11 TRASFERIMENTI DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA**

1. È prevista la possibilità di trasferimenti di diritti edificatori con le finalità di ridurre il consumo di suolo, rafforzare la rete ecologica comunale e attuare processi di riconversione/rigenerazione urbana.
2. I trasferimenti dei diritti edificatori sono trascritti presso il Registro delle Cessioni e delle Acquisizioni, disciplinato dall'art. 40 del Piano delle Regole.

3. **Decollo dei diritti:** Le aree incluse nel "Parco Agricolo" e le "Aree verdi di progetto per interventi infrastrutturali programmati" detengono diritti edificatori perequativi il cui trasferimento comporta la cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di decollo, previo svolgimento delle verifiche di cui all'articolo 3, comma 7 delle norme del Piano dei Servizi.

Le aree così cedute al Comune saranno qualificate come dotazione di servizi (ai sensi dell'articolo 3 delle norme del PdS) nell'ambito degli interventi edilizi e/o urbanistici che utilizzeranno i corrispondenti diritti trasferiti.

4. **Atterraggio dei diritti:** le condizioni e le modalità per il trasferimento di diritti edificatori verso gli ambiti APRA e APRB del tessuto consolidato sono oggetto dalle NTA del Piano delle Regole.

## **Art. 12 MISURE PER LO SVILUPPO, LA RIQUALIFICAZIONE E IL RINNOVAMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Il Documento di Piano sostiene il processo di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia nelle aree del tessuto edificato esistente individuate all'art.11 delle NTA del PdR, favorendo gli interventi che perseguono gli obiettivi di seguito elencati:

- incremento della qualità ambientale
- incremento della qualità del paesaggio urbano
- incremento della qualità dell'abitare
- miglioramento del sistema della mobilità

In questi casi è ammesso un incremento massimo della SL esistente pari al 50%. (ad eccezione di quanto previsto dall'art.14 delle NTA del PDR).

I sopracitati obiettivi si raggiungono sviluppando i progetti edilizi ed urbanistici secondo le misure e le azioni riportate nella tabella sottostante e per quanto concerne gli interventi in "Zona A" per le finalità definite dall'art.14 delle NTA del PdR.

Ad ogni azione è attribuito un punteggio che determina una possibilità di incremento di SL a partire dal raggiungimento della soglia di 25 punti, cui corrisponde un incremento di SL pari al 25 % della SL esistente.

Al raggiungimento della soglia di 35 punti corrisponde un incremento di SL pari al 35 % della SL esistente.

Oltre la soglia di 35 punti è riconosciuto un incremento della SL esistente in termini percentuali corrispondente al punteggio ottenuto, fermo il limite massimo del 50% (ad esempio, in caso di punteggio pari a 42 è riconosciuto un incremento di capacità edificatoria pari al 42% della SL).

Obiettivo	Misura	Azione	punteggio	
<b>Incremento della qualità ambientale</b>	Superamento requisito minimo NZEB (Nearly Zero Energy Building)	Raggiungimento del requisito ZEB (Zero Energy Building)  <b>Nota:</b> il requisito ZEB può essere raggiunto attraverso la realizzazione di impianti fotovoltaici su edifici comunali o realizzando coperture fotovoltaiche sopra parcheggi pubblici, per una potenza minima pari al fabbisogno necessario. <b>Per questo caso il punteggio attribuito è pari a 5</b>	<b>8</b>	
	Diffusione energie rinnovabili	Realizzazione di impianti fotovoltaici su strutture pubbliche (per ogni 10 kW installati sino al massimo di 30 kW per intervento)	<b>5</b>	
	Mitigazione isole di calore	Minimizzazione della pavimentazione del suolo prevedendo una superficie verde drenante non inferiore al 50% della SF <sup>1</sup>		<b>5</b>
		Piantumazioni delle aree pertinenziali degli edifici con alberi ad alto fusto <sup>2</sup> o arbusti con sviluppo verticale che a maturazione comporti una copertura minima del 30% delle aree pertinenziali.		<b>4</b>
		Realizzazione di tetti o pareti verdi in misura superiore al 50% del minimo necessario per il raggiungimento del BAF target		<b>8</b>
	Abbattimento emissioni inquinanti	Costruzioni prive di impianti a gas (metano, gpl, ecc)		<b>2</b>
		Impianti termici e idricosanitari totalmente elettrici o con generatori a idrogeno		<b>5</b>
		Impiego di materiali da costruzione riciclati o riciclabili (certificati) in misura superiore al 50 % del valore complessivo del progetto da computo metrico.		<b>3</b>
		Inserimento nelle unità immobiliari di dispositivi per il monitoraggio della qualità dell'aria interna (composti organici volatili, particolato, anidride carbonica, gas combustibili, umidità e relativo dispositivo di sanificazione)		<b>3</b>
	Riduzione consumi idrici	Recupero acque meteoriche per irrigazione giardini		<b>3</b>

Obiettivo	Misura	Azione	punteggio
<b>Incremento della qualità paesaggio urbano</b>	Attenzione all'architettura	Eliminazione delle superfetazioni edilizie (tettoie, verande, ricoveri attrezzi, ecc)	<b>2</b>
		Trasferimento in sottosuolo dei box esistenti posti fuori terra in aree pertinenziali degli edifici	<b>8</b>
		Progetti che prevedono l'accorpamento di due o più lotti edificati confinanti tra loro (escluso Villaggio Ambrosiano) <sup>3</sup>	<b>10</b>
		Progetti che prevedono l'accorpamento di due o più lotti edificati confinanti tra loro eseguiti con concorso di progettazione (escluso Villaggio Ambrosiano)	<b>20</b>
		Integrazione degli apparati impiantistici all'interno dell'architettura	<b>3</b>
		Assenza o eliminazione delle recinzioni rivolte sullo spazio pubblico <sup>4</sup>	<b>5</b>
	Potenziamento del Tree Canopy Cover <sup>i</sup>	Impiego di recinzioni adatte al passaggio fauna selvatica <sup>5</sup>	<b>2</b>
		Trattamento delle aree di pertinenza degli edifici con piantumazioni arboree e arbustive secondo lo schema progettuale contenuto nell'elaborato PdS All.D – Schede e modelli metodologici della REC	<b>5</b>
<b>Incremento della qualità dell'abitare</b>	Dimensionamento degli alloggi superiore ai requisiti minimi del RLI	Superficie minima netta di abitazione pari a 30,00 mq per la prima persona e 12,00 mq in più per ogni successiva persona	<b>3</b>
		Altezza interpiano pari o superiore a 3,00 m	<b>4</b>
		Dimensionamento minimo dei locali secondo seguente schema: Spazi di abitazione (escluso camere da letto) 10,00 mq Camera da letto singola 11,00 mq Camera da letto matrimoniale 17,00 mq	<b>5</b>
		Dotazione di logge, balconi o terrazzi aventi superficie minima superiore a 8,00 mq e larghezza non inferiore 1,75 m	<b>5</b>
		Incremento del rapporto tra superficie di pavimento e superficie finestrata trasparente nei locali di abitazione a 0.60	<b>3</b>
<b>Miglioramento del sistema della mobilità</b>	Posizionamento parcheggi privati	Realizzazione di parcheggi privati posti unicamente nel sottosuolo degli edifici o delle aree pertinenziali esterne	<b>6</b>
		Realizzazione di parcheggi auto dotati di punto di ricarica (1 punto ricarica per abitazione minimo)	<b>2</b>
	Diffusione mobilità dolce	Realizzazione di depositi biciclette attrezzati con punti di ricarica (1 punto ricarica per abitazione minimo)	<b>2</b>

Il Documento di Piano indica in **50.000 mq la quota complessiva massima di SL** nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale per consentire il processo di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare e per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia nelle aree del tessuto edificato esistenti individuate all'art.11 delle NTA del PdR.

Il valore economico della SL necessaria per l'esecuzione di detti progetti verrà determinato con stima peritale giurata redatta da tecnico incaricato dal Comune nell'ambito del procedimento di approvazione delle singole convenzioni e sarà corrisposto al Comune al momento della stipula delle convenzioni legate al permesso di costruire od al piano attuativo rilasciato per l'esecuzione del progetto.

La tabella sopra riportata potrà essere modificata periodicamente dal Consiglio Comunale senza che ciò comporti variante al PGT, in considerazione dell'evoluzione tecnologica dei materiali da costruzione e in generale delle tecnologie applicabili agli obiettivi sottesi.

### **Art. 13 OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PGT**

1. Entro sei mesi dall'approvazione del PGT, la Giunta Comunale, sentita la competente commissione consiliare, istituisce l'Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del PGT.
2. L'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio deve:
  - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano.
  - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche.
  - suggerire utilizzi ottimali delle dotazioni volumetriche del Documento di Piano (compresa la capacità edificatoria trasferibile in forza dell'articolo 11), in funzione degli interessi generali della città.