Comune di Pregnana Milanese

Città Metropolitana di Milano

Piano attuativo conforme al vigente P.G.T., riguardante l'area Ex Gefco e Citroen in Via Vanzago e Via dell'Industria in Comune di Pregnana Milanese (Mi)

C. Norme Tecniche di Attuazione

Il Proponente: Ara Logistica 4 s.r.l.

Il Progettista: *Arch. Schiavi Cristiano – Geom. Gianpiero Bianchi*

Articolo 1 - Oggetto

1. Le presenti disposizioni disciplinano la realizzazione di un intervento di rigenerazione del tessuto produttivo consolidato comunale relativo al compendio produttivo Ex Gefco e Citroen posto a ridosso di Via Vanzago e Via dell'Industria tramite la demolizione e ricostruzione degli edifici produttivi esistenti, per la futura realizzazione di nuovi edifici produttivi ad utilizzo di Data Center.
2. Il progetto prevede l'integrale demolizione dei fabbricati esistenti aventi una SL complessiva pari a [-] e l'insediamento di nuove costruzioni di sito produttivo da destinarsi a Data Center nei limiti degli indici e delle previsioni edificatorie fissate per l'ambito dal PGT.
3. In considerazione della rilevanza dell'intervento e della necessità di garantire una maggiore flessibilità nelle fasi di attuazione dell'intervento, si è ritenuto opportuno ricorrere alla presentazione di una proposta di piano attuativo conforme al PGT ex artt. 12-14 della l.r. n. 12/2005.
4. Alle presente norme tecniche sono allegati i seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI

- 01 Inquadramento territoriale (estratto di mappa catastale, CTR – aerofotogrammetrico)
- 02 Inquadramento urbanistico (estratto PTM e PGT)
- 03 Planimetria generale dello stato di fatto (Rilevo celerimetrico)
- 04 Planivolumetrico descrittivo
- 05 Planimetria generale stato di raffronto
- 06 Profili urbani dello stato di fatto
- 07 Profili urbani dello stato di progetto
- 08 Profili urbani dello stato di raffronto
- 09 Regime dei suoli – Aree cedute nella convenzione del 09.12.1999
- 10 verifiche analitiche planivolumetriche - planimetria superficie fondiaria
- 11 verifiche analitiche planivolumetriche - planimetria superficie lorda di pavimento (SL) verifica standard
- 12 verifiche analitiche planivolumetriche - planimetria superficie drenante
- 13 verifiche analitiche planivolumetriche - planimetria superficie parcheggi e viabilità
- 14 verifiche analitiche planivolumetriche - planimetria superficie coperta
- 15 Planimetria generale dei flussi viabilistici mezzi pesanti in ingresso ed in uscita
- 16 Planimetria del verde

ALLEGATI

- A_Schema di convenzione
- B_Relazione tecnica di Piano Attuativo
- C Norme tecniche di attuazione
- D_Documentazione fotografica
- E_Valutazione previsionale di impatto acustico
- F_Render Simulazione scenari dello stato di progetto
- G_Progetto di Invarianza Idraulica, relazione, planimetria, allegato E
- H_Relazione Geologica – geotecnica
- I_Studio del traffico
- L_Schede Strategie Tematico Territoriali Metropolitane STTM3
- M_Documenti identità

Articolo 2 - Normativa di riferimento, rapporti con il RE comunale e le NA del Piano delle Regole

1. L'attuazione del presente Piano Attuativo avviene in conformità alle disposizioni della L.R. n.12/2005 e s.m.i.
2. Si rimanda all'Allegato [•] (Certificato di destinazione urbanistica) e alla Relazione Tecnica (Allegato [•]) per la puntuale descrizione delle previsioni del PGT vigente con riferimento al perimetro del Piano Attuativo.
3. Fermo restando quanto diversamente specificato ai punti successivi, al Piano in oggetto sono direttamente applicabili le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio.

Articolo 3 - Capacità edificatoria e destinazioni d'uso

1. La Superficie Lorda realizzabile nell'ambito di Piano è pari a 62.380,84 mq., in virtù dell'indice territoriale pari a 0,8 mq/mq calcolato su una Superficie Fondiaria paria a 77.976,05 mq.
2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 16 del Piano delle Regole costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (gruppo funzionale Gf 3a) e dalle funzioni con essa compatibili. Restano, dunque, escluse:
   a) la residenza (Gf 1), con la sola eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva;
   b) le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie;

c) Le attività di commercio al dettaglio (Gf4a) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 22.

3. Risultano, dunque, compatibili le destinazioni d'uso i data center e logistica.
4. Ai fini dell'attuazione del PA, il calcolo della SL dovrà essere effettuato ai sensi della normativa vigente al momento dell'approvazione del PA.
5. Sono rispettati i parametri per le zone di pianificazione:

   (a) Rc : 60%

   (b) Dc: m 5,00.
6. Le particolati caratteristiche e le esigenze di carattere tecnologico che richiedono gli edifici atti ad ospitare funzioni di Data Center e l'assetto volumetrico progettato, richiede di esercitare le previsioni di tolleranza ammesse dall'art. 16 del Piano delle Regole del PGT con riferimento al limite di altezza ordinario pari a 15 metri.
7. L'altezza massima degli edifici sarà pari a 22 metri, secondo le indicazioni di progetto fornite dalla Relazione Tecnica (Allegato A).

Articolo 4 - Cessioni e asservimenti per urbanizzazioni primarie e secondarie

1. Gli immobili esistenti garantiscono una quantità di dotazioni di servizi pari a 27.621 mq ceduti in forza della convenzione urbanistica in data 9 dicembre 1999 (Notaio Ripamonti di Milano, rep. 139.754. racc. n. 11359), integrata dalla delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 26 gennaio 2006 che aveva previsto di sostituire la cessione di 7.230 mq (identificati al Catasto Terreni, foglio 5, mappale 2) con una monetizzazione pari a Euro 250.000,00.
2. La citata convenzione urbanistica garantiva la cessione di 6.213 mq di aree destinate a parcheggio pubblico.
3. Il Piano Attuativo conferma la dotazione di servizi già ceduta che è superiore al parametro calcolato ai sensi del Piano dei Servizi vigente (12.476 mq pari al 20% della SL).
4. Relativamente alla quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico, ai sensi dell'art. 12 I del Piano dei Servizi vigente, è dovuta una dotazione pubblica pari a 312 posti.
5. Per garantire il rispetto della dotazione pubblica complessiva dovuta, considerato che la citata convenzione urbanistica prevedeva la realizzazione e il trasferimento di 238 posti auto al Comune di Pregnana, è prevista la monetizzazione dei parcheggi pubblici mancanti pari a 74 posti alle condizioni specificate nella convenzione urbanistica.
6. Il Piano Attuativo garantisce la realizzazione di spazi di parcheggio privato in conformità alle quantità richieste dall'art. 41-sexies L. 1150/1942, con riferimento al volume urbanistico calcolato utilizzando il parametro dell'altezza urbanistica convenzionale (AU) pari a m 3,00, pari a 19.612,70 mq.

Articolo 5 - Modalità di intervento

1. Gli interventi previsti nel PA si attuano attraverso i titoli edilizi previsti dalla normativa vigente. L'edificazione potrà essere attuata tramite un unico titolo edilizio o mediante la presentazione di singoli atti abilitativi inerenti gli edifici previsti dal Piano Attuativo, nel rispetto dei contenuti del presente Piano Attuativo.
2. La realizzazione di tutti gli interventi edilizi potrà avvenire attraverso permesso di costruire o SCIA ai sensi dell'art. 23, comma 01, lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 se gli interventi risultano conformi alla soluzione planivolumetrica contemplata dal Piano Attuativo approvato.
3. In conformità alle previsioni dell'art. 24, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità riferite a (i) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonome, e/o (ii) singole unità immobiliari, nel rispetto delle condizioni previste dalle lettere a) e b) della citata norma.
4. Non necessita di approvazione preventiva di apposita variante al Piano Attuativo, la previsione, in fase di ottenimento del titolo edilizio o di esecuzione dell'intervento, di modificazioni di aspetti e/o soluzioni edilizie (incluse quelle impiantistiche) e/o planivolumetriche (incluse le modifiche del sedime indicato negli elaborati planivolumetrici), a condizione che siano rispettati i parametri urbanistici del Piano, comunque in conformità alla previsione di cui all'art. 14 co. 12 della L.R. 12/2005.

Articolo 6 - Norme finali

1. In caso di discordanza tra quanto previsto dalle presenti NTA e i diversi elaborati costituenti il Piano Attuativo, prevalgono le NTA sugli Elaborati tecnici.
2. Le norme edilizio-urbanistiche applicabili lungo tutta la durata del Piano Attuativo sono quelle vigenti al momento della sua approvazione, salva la facoltà dell'operatore di avvalersi della normativa urbanistica ed edilizia sopravvenuta se e in quanto compatibili.

Allegato – definizione dei parametri, indici edilizi e delle prescrizioni di distanza (articolo 3 del Piano delle Regole del PGT)

Superficie coperta* SCOP *Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.*

Superficie permeabile* SP *Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.*

Indice di permeabilità* IPT/IPF *Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).*

Indice di copertura* IC *Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.*

Superficie totale* STOT *Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.*

Superficie lorda* SL *Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.*

Superficie utile* SU *Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.*

Superficie accessoria* SA *Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:*

- *i portici e le gallerie pedonali;*
- *i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;*
- *le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;*
- *le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;*
- *i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;*

• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;

• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;

• i volumi tecnici;

• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lord