



Città di Segrate

DIRITTI DI SEGRETERIA
€ 80,00

DIREZIONE TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO
SEZIONE Sviluppo del Territorio/MPF

Responsabile del procedimento:
Pratica trattata da:

Ing. Annapaola De Lotto
Arch. Maria Pia Fumarola E-mail: mr.fumarola@comune.segrate.mi.it

pec: gianmarcoantonio.rubino@milano.pecavvocati.it
Num. Marca da bollo: 01190452224786

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Dirigente del Territorio e Sviluppo Economico,

vista la richiesta volta all'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica effettuata dal Dott. Gianmarco Antonio Rubino (C.F. = RBNMGR68M13F205M), residente in _____, Prot. N. 8235 del 01/03/2021, riguardo i mappali individuati catastalmente al:

- Foglio 40 mappali 34, 64 e 92

visto il Piano del Governo del Territorio approvato con Delibera di C.C. n° 32 del 13/07/2017 (BURL serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15.11.2017)

CERTIFICA CHE

Secondo il Piano delle Regole (PdR) vigente:

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 40 mappali 34, 64 (minima parte) e 92 (minima parte)

ricade in "Zona C1.1 - Aree terziarie/direzionali esistenti e di completamento" (Art. 18 Norme PdR)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 40 mappale 64 (parte)

ricade in "Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto" (Art. 24 Norme PdR)

Secondo il Piano dei Servizi (PdS) vigente:

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 40 mappali 64 (minima parte) e 92 (maggior parte)

ricade in zona "Aree verdi di progetto" (TAVPdS02 - Azionamento)

Regime vincolistico:

1. VINCOLO ALTIMETRICO DI RISPETTO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4, Codice della Navigazione, approvato da ENAC n.00/5IOP/MV del 15.09.2011)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 40 mappali 34, 64 e 92

ricade nella zona con quota massima di edificabilità s.l.m. di mt. 147,85

2. VINCOLO CURVE ISOFONICHE DI RISPETTO AEROPORTUALE (Art. 23 Norme PdR)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 40 mappali 34, 64 e 92

ricade in zona "A"

3. VINCOLO DI RISPETTO STRADALE (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 - Nuovo Codice della Strada; D.P.R. 16.12.1992 n. 495 - Regolamento di esecuzione)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 40 mappali 34 (minima parte), 64 e 92 (parte)

ricade in zona fascia di rispetto stradale (Art. 25 Norme PdR)

4. VINCOLO DI CORRIDOIO DI SALVAGUARDIA URBANISTICA (D.G.R. 3 Dicembre 2008 - N. 8/8579)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 40 mappali 34 (parte), 64 e 92 (maggior parte)

ricade in zona fascia di rispetto stradale (Art. 25 Norme PdR)



Ente certificato:
Iso 9001:2018

Palazzo Comunale
via I Maggio 20054 - Segrate
Telefono 02/26.902.1 Fax 02/21.33.751
C.F. 83503670156 - P.I. 01703890150



5. VINCOLO DI TUTELA DEI BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO (D.Lgs. 42/2004 e s.m.e.i. – Parte terza)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 40 mappale 92 (parte)

ricade in "Fascia rispetto dei laghi" (art. 142 lett. b)

Secondo la "TAVPdR07 - Carta della sensibilità paesistica" del Piano delle Regole (PdR) vigente:

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 40 mappali 34, 64 e 92

ricade in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica media – tutela del contesto" (Art. 34 Norme PdR)

Secondo la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2616/11

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 40 mappali 34, 64 e 92

TAV. 08: "Sintesi degli elementi conoscitivi"

ricade in unità BMi – Aree pianeggianti costituite da ghiaie a matrice sabbiosa o sabbioso limosa, sabbie ghiaiose, sabbie e sabbie limose. (Vulnerabilità di grado alto)

TAV. 9: "Fattibilità geologica"

ricade in zona Classe di fattibilità geologica – Classe 2BMi (Unità di Minoprio - Fattibilità con modeste limitazioni. Aree pianeggianti, litologicamente costituite da ghiaiale a matrice sabbiosa o sabbioso limosa, sabbie ghiaiose, sabbie e sabbie limose. Terreni granulari con buone caratteristiche portanti a partire da 3 m da p.c.)

Il tutto come meglio evidenziato negli allegati.

ELENCO ALLEGATI

Allegati:

1. Estratto Normativa Piano di Governo del Territorio
2. Estratto Piano di Governo del Territorio (anno 2017)

II DIRETTORE DEL TERRITORIO E SVILUPPO
ECONOMICO
Ing. Annapaola De Lotto

Documento informatico firmato digitalmente

AVVISO

Gli atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (PGT) sono pubblicati sul sito del Comune di Segrate www.comune.segrate.mi.it

La presente dichiarazione in carta libera per uso consentito dalla legge

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, per gli usi consentiti dalla Legge.



Estratto Normativa del Piano delle Regole

Art. 18 Zone C – Aree terziarie o commerciali esistenti.

1. Le zone C sono aree a carattere terziario o commerciale per le quali il PdR non prevede aumenti volumetrici e trasformazioni, ad eccezione di trasferimenti dei diritti volumetrici residui tra aree con la medesima destinazione o dell'impiego di diritti edificatori perequativi sulla base dell'articolo 11 delle norme del Documento di Piano e dell'articolo 40 delle presenti norme per l'attuazione interventi di adeguamento/ammodernamento finalizzati a garantire la funzionalità degli edifici esistenti rispetto a sopravvenute esigenze organizzative delle attività insediate. Nei successivi commi sono indicati i contenuti prescrittivi relativi alle singole sottozone funzionali.
2. Nelle zone C comprese nelle aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto al successivo 0 e al relativo allegato - sub A delle presenti Norme. Per le aree che siano comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si rinvia a quanto indicato all'articolo 21 delle presenti norme.

3. C1.1 _ Aree terziarie/direzionali esistenti e di completamento.

Comprendono parti del territorio comunale già edificate da edifici direzionali. In queste aree si prevedono i seguenti interventi:

- a)destinazione d'uso principale :direzionale e alta tecnologia
- b)modalità di intervento:intervento diretto
- c)slp:esistente
- d)Rc:esistente

4. C1.2 _ Complesso storico "Arnoldo Mondadori s.p.a".

Area attualmente occupata dal complesso Mondadori. L'edificio esistente è considerato dal PGT esempio di architettura contemporanea e edificio di interesse storico ed architettonico. Le rispettive aree di pertinenza hanno un valore storico-ambientale unitario rispetto al contesto. In questa area si prevedono i seguenti interventi:

- a)destinazione d'uso principale:direzionale e alta tecnologia
- b)modalità di intervento: intervento diretto, Piano Attuativo
- c)slp :esistente più, la slp residua pari a 15.528 mq

In ragione del valore ambientale degli edifici e dei luoghi l'utilizzo della volumetria residua è subordinata alla presentazione di un Piano Attuativo in cui siano adeguatamente valutati gli impatti morfotipologici ed ambientali delle nuove costruzioni rispetto agli edifici esistenti. In fase di pianificazione attuativa è possibile valutare l'ammissibilità di una nuova media struttura di vendita.

In alternativa all'edificazione in loco è possibile trasferire la volumetria residua nelle aree C1.3 (anche in percentuali diversificate)

5. C1.3 _ Aree terziarie-direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici

Si tratta di aree terziarie e direzionali esistenti. In queste aree sono previsti i seguenti interventi:

- a)destinazione d'uso:direzionale
- b)modalità di intervento: intervento diretto, permesso di costruire convenzionato
- c)slp:esistente
- d)Rc:esistente

All'interno di tali aree è possibile localizzare (in tutto o in parte) la quota di diritti volumetrici assegnata all'area C1.2 Nel caso di trasferimento della SLP residua dell'area C1.2 è possibile prevedere diverse destinazioni d'uso quali attività residenziali, produttive e commerciali (ad esclusione di GSV) subordinate alla presentazione di Piano Attuativo che determinerà criteri e modi della riorganizzazione urbanistica.

6. C2 _ Aree commerciali per medie strutture di vendita.

Comprendono parti del territorio comunale già edificate e sulle quali sono insediate attività commerciali contenenti medie strutture di vendita. In queste aree il Piano delle Regole prevede il mantenimento della destinazione d'uso e dei parametri urbanistici ed edilizi esistenti secondo le seguenti indicazioni:

- a)destinazione d'uso: commerciale-medie strutture di vendita



b)modalità di intervento:intervento diretto

c)slp: esistente

d)Rc: esistente

In queste zone per interventi di ammodernamento e adeguamento funzionale che interessano un intero immobile (compreso l'intervento di demolizione e ricostruzione) è ammesso un incremento della capacità edificatoria esistente non superiore al 10%. Per questa fattispecie di interventi, al fine di disciplinare le modalità di reperimento delle dotazioni standard ed eventuali accordi particolari sul progetto, è prescritto il ricorso al permesso di costruire convenzionato.

Qualora la conformazione delle aree e la disposizione degli immobili esistenti lo consentano, o in caso di integrale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti è possibile eseguire interventi di completamento degli ambiti anche attraverso interventi di sostituzione edilizia incrementando la capacità edificatoria esistente oltre il limite del 10%. Per questa fattispecie di interventi, al fine di disciplinare le modalità di reperimento delle dotazioni standard e di concordare con l'Amministrazione contenuti particolari del progetto (allineamenti stradali, connessioni del sistema del verde e dei sistemi della mobilità dolce, ecc), è prescritto il ricorso al permesso di costruire convenzionato sino ad una soglia di incremento di slp pari a 5.000 mq. Oltre tale soglia è prescritto il Piano Attuativo.

La s.l.p. necessaria per l'esecuzione degli interventi di cui ai due commi precedenti potrà essere trasferita in loco in forza dell'articolo 11 delle norme del Documento di Piano, utilizzando la capacità edificatoria trasferibile prevista per il "TRP1 Centro Parco" dalla relativa scheda dell'Ambito di Trasformazione (Allegato DdP 8a) o quella prevista nella scheda del Progetto Strategico "Parco Agricolo" allegata alle norme del Piano dei Servizi (PdS C). L'utilizzo di detta capacità edificatoria sarà disciplinato da atti di convenzionamento con il Comune e gestito attraverso il costituendo "Registro delle cessioni e delle acquisizioni" di cui al successivo art. 40.

7. C3 _ Aree commerciali per grandi strutture di vendita.

Comprendono parti del territorio comunale già edificate con la presenza o dove è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita. In queste aree il Piano delle Regole prevede il mantenimento della destinazione d'uso e dei parametri urbanistici ed edilizi esistenti secondo le seguenti indicazioni:

a)destinazione d'uso:commerciale - grandi strutture di vendita

b)modalità di intervento:intervento diretto, Piano Attuativo

c)slp: esistente

d)Rc: esistente

Fatte salve le competenze regionali in materia, in queste zone per interventi di ammodernamento e adeguamento funzionale che interessano un intero immobile (compreso l'intervento di demolizione e ricostruzione) è ammesso un incremento della capacità edificatoria esistente non superiore al 10%. Per questa fattispecie di interventi, al fine di disciplinare le modalità di reperimento delle dotazioni standard ed eventuali accordi particolari sul progetto, è prescritto il ricorso al permesso di costruire convenzionato sino ad una soglia di incremento di slp pari a 5.000 mq. Oltre tale soglia è prescritto il Piano Attuativo.

Qualora la conformazione delle aree e la disposizione degli immobili esistenti lo consentano, o in caso di integrale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, è possibile eseguire interventi di completamento degli ambiti anche attraverso interventi di sostituzione edilizia incrementando la capacità edificatoria esistente oltre il limite del 10%. Per questa fattispecie di interventi, al fine di disciplinare le modalità di reperimento delle dotazioni standard e di concordare con l'Amministrazione contenuti particolari del progetto (allineamenti stradali, connessioni del sistema del verde e dei sistemi della mobilità dolce, ecc), è prescritto il ricorso al permesso di costruire convenzionato sino ad una soglia di incremento di slp pari a 5.000 mq. Oltre tale soglia è prescritto il Piano Attuativo.

La s.l.p. necessaria per l'esecuzione degli interventi di cui ai due commi precedenti potrà essere trasferita in loco in forza dell'articolo 11 delle norme del Documento di Piano, utilizzando la capacità edificatoria trasferibile prevista per il "TRP1 Centro Parco" dalla relativa scheda dell'Ambito di Trasformazione (Allegato DdP 8a) o quella prevista nella scheda del Progetto Strategico "Parco Agricolo" allegata alle norme del Piano dei Servizi (PdS C). L'utilizzo di detta capacità edificatoria sarà disciplinato da atti di convenzionamento con il Comune e gestito attraverso il costituendo "Registro delle cessioni e delle acquisizioni" di cui al successivo articolo 40.

Art. 23 Aree di pertinenza aeroportuale

1. Sedime Aeroportuale

Tale ambito è riferito alle parti di territorio comunale inserite nella perimetrazione del Piano Regolatore Generale di Linate che ne regola gli interventi ammessi.

2. Salvaguardia urbanistica delle rotte di volo

Ai sensi del DM 31.10.1997 "Metodologia di misura del rumore aeroportuale" sono stati definiti nell'intorno aeroportuale, i confini delle aree di rispetto: zona A, zona B, zona C.

Parte del territorio del comune di Segrate ricade nella zona di rispetto A, parte nella zona di rispetto B. La zona di rispetto C non interessa il territorio del comune di Segrate ed è contenuta all'interno dell'aeroporto. Il perimetro delle zone A e B sono individuate con il color rosso sulle tavole di Azzonamento (Tav. PdR 8, Tav. PdR 8.a/8.g) del Piano delle Regole.



In queste zone, fatte salve le attività e gli insediamenti esistenti al momento della data di entrata in vigore della legge 10/99, in parte sottoposte a previsione di delocalizzazione, le disposizioni per gli usi del suolo sono le seguenti:

- zona A: non sono previste limitazioni;
 - zona B: sono consentite attività agricole ed allevamenti di bestiame, attività industriali e assimilate, attività commerciali, attività di ufficio, terziario e assimilate, previa adozione di adeguate misure di isolamento acustico;
- L'insonorizzazione alla quale è condizionata l'ammissibilità degli interventi edilizi nelle singole zone di P.G.T. relativamente alle singole destinazioni d'uso, specificate negli artt. precedenti, deve assicurare alle partizioni perimetrali degli edifici (sia orizzontali, sia verticali, sia inclinate), in opera a porte e finestre chiuse (prove da effettuare secondo gli standard previsti dalle norme UNI di riferimento), un isolamento acustico normalizzato di facciata (così come definito dal DPCM 5.12.1997) non inferiore a quello indicato nella tabella seguente.

Categoria (così come definita dal DPCM 5.12.1997)	Aree di rispetto aeroportuale	
	Zona A	Zona B
Edifici adibiti a residenze o assimilabili	41	44*
Edifici adibiti ad uffici o assimilabili	43	46
Edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili	41	44
Edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili	46	47*
Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli	49	50*
Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili	43	46*
Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili	43	46

*indice valido solo per interventi manutentivi su edifici esistenti

L'indice di isolamento acustico standardizzato di facciata, così come previsto dall'art. 7 della Legge Regionale 13/2001, deve essere garantito anche per interventi sul patrimonio edilizio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche. Oltre ai limiti in opera, riportati nella tabella, si prescrive, per gli interventi residenziali di nuova realizzazione in zona A, l'utilizzo di serramenti con un abbattimento acustico certificato dal produttore non inferiore ai 38 dB.

3. Contenimento del carico antropico e misure di tutela dell'attività aeronautica

Nelle tavole di Piano sono inoltre indicati gli ambiti di rischio derivanti dal Piano di Rischio afferente l'Aeroporto Linate di cui all'art.707 del Codice della Navigazione e di cui al Regolamento ENAC del 30 gennaio 2008 emesso ai sensi del D.Lgs 96/2005 e delle successive modificazioni.

Le zone classificate come zona di tutela A nella "Tav. PdR 9 Vincoli" del Piano delle Regole, mantengono la destinazione d'uso già prevista dal previgente strumento di pianificazione. Nella zona A è consentito il mantenimento e il potenziamento delle funzioni esistenti.

Le zone classificate come zona di tutela B nella "Tav. PdR 9 Vincoli" del Piano delle Regole mantengono la destinazione d'uso già prevista dal previgente strumento di pianificazione,

In particolare, nei lotti assoggettati a intervento edilizio diretto è confermato il carico antropico derivante dall'utilizzo della capacità edificatoria ammessa dal P.G.T. La verifica del carico antropico è imposta non solo agli interventi edilizi ma anche ai casi di semplice sostituzione di attività in essere (con o senza opere edilizie);

Nei lotti ove è possibile intervenire con provvedimento diretto è possibile operare il trasferimento della capacità edificatoria ammessa dal P.G.T. su altro lotto con medesimo azionamento purché esterno al perimetro del Piano di Rischio. Il Trasferimento volumetrico potrà essere effettuato solo a condizione che il lotto ricevente sia in grado di ospitare la volumetria aggiuntiva nel pieno rispetto delle norme tecniche che lo riguardano;

Nella Zona C è fatto divieto di insediare edifici pubblici che comportino la concentrazione di persone, industrie a rischio di incidente rilevante o attività comportanti rischio di esplosione o concentrazione di volatili.

La Zona D è stata introdotta dall'emendamento al Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti Enac n.7 del 20/10/2011, in seguito all'implementazione delle linee guida da seguire nella redazione dei piani di rischio determinate dallo sviluppo normativo e dall'approfondimento delle tematiche connesse alle statistiche degli incidenti aerei. In tale zona, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc."

E'garantito il mantenimento delle funzioni di interesse pubblico esistenti.



Art. 24 Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto.

1. Il PdR prevede la classificazione della viabilità sulla base delle indicazioni del Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 e successive modificazioni e integrazioni) e con riferimento alla vigente perimetrazione del centro abitato. Inoltre recepisce le indicazioni della DGR 3/12/08 n° (8/8579 sui "Criteri di salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati", relativamente alle misure di salvaguardia dei territori interessati soprattutto dai nuovi tracciati sia di rilevanza sovracomunale, che comunale.
1. Il PdR individua inoltre la rete della viabilità locale e la rete principale dei percorsi ciclopeditoni. Per la viabilità locale le indicazioni grafiche hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva per quanto riguarda i tracciati, i nodi e le caratteristiche specifiche delle sedi stradali e relative intersezioni.
2. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopeditoni, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si è trattato di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale. Le sezioni dei percorsi dovranno essere non inferiore a m. 1,5 se monodirezionali e m. 2,5 se bidirezionali. L'eventuale esistenza di elementi preesistenti potrà costituire deroga alle presenti norme.

Art. 25 Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri specifici.

1. Nelle fasce di rispetto stradale, non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopeditoni, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede esplicitamente fasce di rispetto.
2. Nelle fasce di rispetto sia stradale che ferroviario sono consentite recinzioni di aree di pertinenza di edifici che prospettano sulle stesse, previa autorizzazione degli enti titolari del vincolo.
 1. Per il rispetto della linea ferroviaria e del relativo scalo valgono le norme di legge vigenti.
 2. Nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna edificazione, tale zona è definita in sede di Piano Cimiteriale da parte dell'Amministrazione Comunale. Sono ammessi in dette fasce parcheggi d'uso pubblico e l'installazione di chioschi per attività connesse alla presenza del cimitero di carattere provvisorio.
 3. Nelle fasce di rispetto dei pozzi idrici vige la tutela assoluta per la prima area di 10,0 m. di raggio e definite con opere di protezione; nella seconda fascia di 200,0 m. valgono le prescrizioni della legislazione vigente in materia.

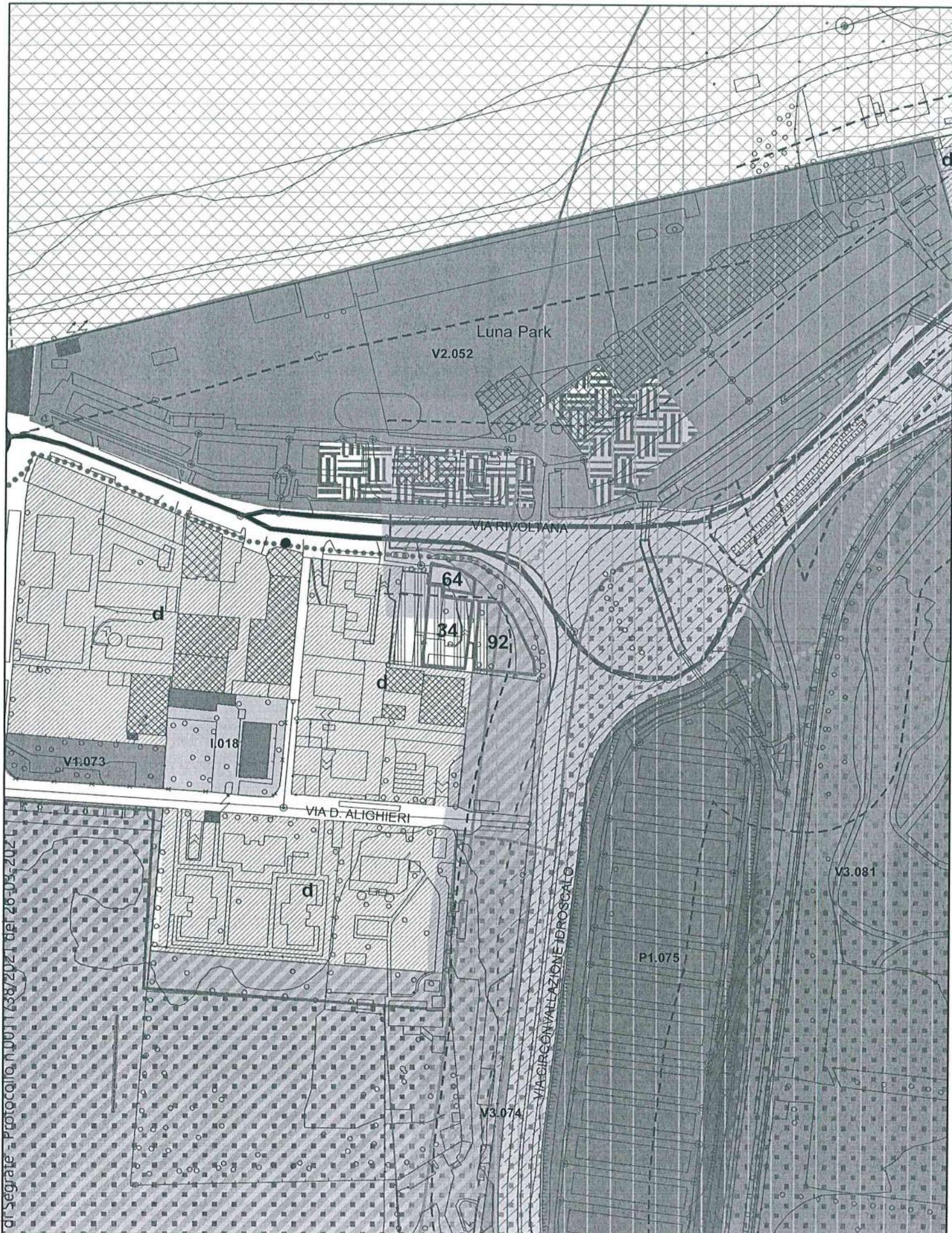
Art. 34 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi.

1. L'intero territorio comunale è classificato nella Tav. PdR 07 del Piano delle Regole (Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato) in base della sensibilità paesistica dei luoghi. Le categorie individuate sono:

1= sensibilità paesistica molto bassa
2= sensibilità paesistica bassa
3= sensibilità paesistica media – tutela del contesto
3= sensibilità paesistica media – promozione / riqualificazione
4= sensibilità paesistica alta – tutela del contesto
4= sensibilità paesistica alta – promozione / riqualificazione
5= sensibilità paesistica molto alta

L'elaborato PdR. 13 descrive le modalità di approccio alla tematica della valutazione paesaggistica dei progetti. Tutti gli affacci su strada a confine tra ambiti a diversa sensibilità assumono il valore di sensibilità maggiore. Le sequenze e azioni progettuali indicate nella Tavola PdR 07 danno luogo a un incremento di 1 (un) grado di sensibilità per i fronti caratterizzanti lo spazio pubblico nell'intorno. L'analisi del contesto di progetto dovrà individuare i coni visuali e gli allineamenti planimetrici caratteristici del luogo, in particolare in prossimità delle sequenze.

2. La lettura dell'elaborato PdR 07 va operata in relazione alla tavola PdR 7a (Carta condivisa del paesaggio), che indica sequenze e azioni progettuali, temi collettivi ed elementi puntuali di rilievo paesistico, dotati di valore naturale, storico, culturale, simbolico sociale, fruitivo o visivo percettivo.



Comune di Segrate - Protocollo n. 0011638/2021 del 26-05-2021

Foglio 40 mappali 34, 64 e 92

Scala 1:2000