

CONSULENTE OPERE DI URBANIZZAZIONI



# ITI STUDIO

ITISudio s.r.l.  
Via Schiaparelli 18  
20125 Milano  
Tel.: .02.29525265

COMMITTENTE



REDO SGR S.p.A - Società Benefit  
in nome e per conto del  
Fondo Immobiliare di Lombardia -  
Comparto Uno  
Viale Vittorio Veneto 2 20142 Milano

P.I.I.

## QUARTIERE DELLA STAZIONE

Commessa:

File:

Data emissione:

Rev.1 15/03/2023 Rev 2 05/2024

VARIANTE

## RELAZIONE TECNICA

Cod. elaborato:

# FG2 - T02

A norma delle vigenti leggi sui diritti d'autore il presente documento non può essere riprodotto né divulgato a terzi senza il nostro consenso.

## Indice

<b>1. PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2. CRONOLOGIA DEL PII</b>	<b>4</b>
<b>3. LA VARIANTE AL PII PRESENTATA DA REDO</b>	<b>7</b>
<b>4. SITUAZIONE CATASTALE</b>	<b>8</b>
<b>5. CONTENUTI DELLA VARIANTE</b>	<b>14</b>
<b>6. LOTTI DI INTERVENTO</b>	<b>16</b>
<b>7. SITUAZIONE ATTUALE DEI LOTTI</b>	<b>20</b>
<b>8. MODIFICHE PROPOSTE SUI LOTTI</b>	<b>21</b>
8.1 Lotto 2	21
8.2 Lotto 6	23
<b>9. AREE NON REPERITE A STANDARD</b>	<b>23</b>
<b>9.1 MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD NON REPERITO</b>	<b>25</b>
<b>10. PARCHEGGI</b>	<b>25</b>
<b>11. RIDISTRIBUZIONE DEL VERDE PUBBLICO</b>	<b>30</b>
<b>12. QUOTA LIMITE OPERE AREE ASSERVITE</b>	<b>33</b>

### ALLEGATO A - INVESTIMENTI SOSTENIBILI

# Segrate – “PII Quartiere Stazione” – Segrate (MI)

## 1. PREMESSA

Il presente documento illustra la proposta di modifica, in variante, del Programma Integrato di Intervento denominato “Quartiere della Stazione” (in seguito anche “PII”) stipulato tra la società Valore Reale SGR SpA e il Comune di Segrate nel 2018 con delibera di Consiglio Comunale n. 26/2018 del 5 luglio 2018.

In data 18 dicembre 2020 con atto a rogito notaio Ruben Israel in Milano (Repertorio n. 34103, Raccolta n. 13835) Redo SGR Spa Società Benefit (“REDO”) ha acquisito per conto del Fondo Immobiliare di Lombardia Comparto Uno, la proprietà delle aree edificabili del Lotto 2 e Lotto 6 del PII “Quartiere della Stazione” (il “PII”);

Allo stato attuale il PII è disciplinato dalla convenzione urbanistica stipulata in data 11 aprile 2007 con atto n. 17748/9830 di repertorio in Notaio Mario Notari (di seguito la “Convenzione”), come integrata, in conformità all’articolo 13, comma 2, della Convenzione, in data 13 novembre 2008, dalla Convenzione per la disciplina dell’intervento di edilizia residenziale convenzionata (la “Seconda Convenzione”) e dall’accordo sulle modalità attuative delle opere convenzionate come rimodulate (l’“Accordo”), rispettivamente ai nn. 18982/10694 e 18983/10695 di repertorio del Notaio Mario Notari, e successivamente integrata e modificata in data 18 aprile 2019 dalla convenzione modificativa della Convenzione con atto in Notaio Filippo Laurini di Milano, Rep. 45766, Racc. 13544 (la “Convenzione Modificativa”);

L’obiettivo degli interventi sviluppati da REDO è quello di creare un ambiente solidale, in cui gli abitanti possano condividere iniziative destinate alla socializzazione e al tempo libero e godere dello spirito di collaborazione e sostegno reciproco, rendendo così meno gravose molte delle piccole azioni del vivere quotidiano, per tale ragione si è ritenuto indispensabile ripensare la configurazione del progetto al fine di creare una nuova centralità caratterizzata da un’elevata qualità degli spazi pubblici e privati;

Nello specifico la presente relazione e la relativa documentazione tecnica costituiscono una revisione non sostanziale della Variante 2018 al PII “Quartiere Stazione”, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 26/2018 del 5 luglio 2018), redatta a seguito della presentazione del nuovo planivolumetrico

Ad oggi sono state già realizzate più della metà delle previsioni iniziali del PII, questo sia per le dotazioni pubbliche (standard e opere di urbanizzazione) **sia per gli interventi privati del Lotto 1 (edilizia libera) che non è interessato dalle previsioni della presente variante.**

La presente variante riguarderà quindi solo la porzione residuale degli interventi privati (Lotto 2 e Lotto 6) e le residue opere di urbanizzazione. Tale variante non prevede la modifica delle SLP insediate complessive ma opera una redistribuzione planimetrica della volumetria residuale e la riorganizzazione, in una nuova conformazione distributiva e dimensionale, delle restanti opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) e secondaria (parco).

Per tutti i dettagli tecnici della presente Variante, si rimanda ai documenti allegati che sono riepilogati nel documento “Elenco Elaborati”.

## 2. CRONOLOGIA DEL PII

La società Valore Reale SGR SpA, nella sua qualità di società di gestione e quindi nell'interesse del fondo di investimento immobiliare chiuso, riservato a investitori qualificati denominato "Andromeda", e ALPRIS Srl hanno sottoscritto – in qualità di soggetti attuatori – la Convenzione Urbanistica del PII denominato "Quartiere della Stazione", che è stata stipulata con il Comune di Segrate in data 11 aprile 2007.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2008, il Comune di Segrate ha approvato lo schema di convenzione atto a disciplinare la realizzazione delle quote di edilizia residenziale convenzionata previste dal P.I.I. e, in tale occasione, avendo ravvisato insieme ai soggetti attuatori l'opportunità di rimodulare l'assetto delle opere di urbanizzazione ha approvato altresì lo schema di convenzione atto a specificare le modalità attuative di quanto già oggetto di convenzionamento.

In esecuzione di quanto previsto dalla citata delibera di Consiglio Comunale, in data 13 novembre 2008, i soggetti attuatori e il Comune di Segrate hanno sottoscritto la Convenzione per la disciplina dell'intervento di edilizia residenziale convenzionata e l'accordo sulle modalità attuative delle opere convenzionate come rimodulate.

Successivamente, con delibera di Giunta comunale n. 122/2010, in conformità a quanto previsto dalla Convenzione, il Comune ha approvato una proposta di variante del P.I.I. che prevedeva, in conformità al disposto di cui al comma 12 dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005, il riposizionamento di alcune funzioni e volumetrie relative alle opere di interesse generale e destinate al reperimento dello standard urbanistico e, in particolare:

- una semplificazione degli aspetti costruttivi e gestionali del sistema dei parcheggi pubblici a servizio della stazione, da realizzarsi all'interno di un edificio in soprasuolo anziché interrati;
- l'integrazione della superficie a destinazione residenziale da cedere al Comune per la gestione dell'emergenza abitativa all'interno degli edifici destinati all'edilizia convenzionata;
- l'attribuzione alle aree verdi di ulteriore valenza di strumento atto a compensare la presenza della linea ferroviaria attraverso una più idonea strutturazione del parco urbano;
- il riposizionamento dell'asilo.

Ulteriori modifiche migliorative rispetto all'assetto planivolumetrico originario e conformi alla Convenzione sono state approvate dalla Giunta comunale con delibera n. 49/2012 con specifico riferimento all'assetto della piazza antistante la Stazione, alla collocazione dell'asilo all'interno del parco urbano e alla conformazione di una nuova piazza pubblica.

Nel 2013 la società di gestione del risparmio Valore Reale SGR SpA, che all'epoca era la società di gestione del Fondo, è stata sostituita nella gestione del Fondo da Savills (in seguito anche "SGR") a partire dal 1° luglio e quest'ultima è quindi subentrata, nell'interesse del Fondo, a tutti gli effetti, quale Soggetto Attuatore nei diritti e negli obblighi derivanti dalla Convenzione e nello stesso anno è intervenuto il D.Lgs. 21 giugno 2013 n. 69 – convertito in legge 9 agosto 2013 n. 98 – che ha esteso il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni urbanistiche o degli accordi similari stipulati fino al 31 dicembre 2012 della durata tre anni.

Savills ha assunto la gestione del Fondo in un momento di difficoltà finanziarie del medesimo, dovute principalmente all'esistenza di una carenza di liquidità in relazione al difficile mercato immobiliare e, in particolare, al fatto che le prenotazioni e le vendite degli appartamenti realizzati avevano subito un sostanziale rallentamento non consentendo al Fondo – per ragioni totalmente indipendenti dalla propria volontà – di rispettare il cronoprogramma allegato al PII e alla Convenzione.

Non appena assunta la gestione del Fondo, la nuova SGR ha reso note all'Amministrazione comunale di Segrate le difficoltà a completare in tempi rapidi le opere previste ai sensi della Convenzione e dei successivi atti integrativi, segnalando che il destino del Fondo era necessariamente legato al reperimento di ulteriori risorse liquide al fine di poter completare il progetto. Il Fondo è stato quindi dapprima posto in liquidazione volontaria e nei primi mesi del 2014 è stata richiesta dalla SGR l'ammissione ad una procedura di liquidazione giudiziale dinanzi al Tribunale di Milano.

Successivamente, a fronte dell'ingresso di Unicredit quale unico quotista e alle rinnovate condizioni di riequilibrio patrimoniale e finanziario del Fondo, la procedura di liquidazione giudiziale è stata estinta a fine del luglio 2014 e il Tribunale di Milano ha dichiarato il non luogo a procedere.

La SGR ha portato quindi avanti un dialogo con l'Amministrazione comunale di Segrate al fine di spiegare la nuova situazione del Fondo e valutare unitamente al Comune le effettive priorità realizzative delle opere in Convenzione, ipotizzando alcuni interventi in relazione anche alle esigenze relative a EXPO 2015.

A settembre 2014 il Comune di Segrate ha trasmesso alla SGR una comunicazione di avvio del procedimento volto all'annullamento delle delibere nn. 57/2008, 122/2010 e 49/2012, dando altresì atto della necessità per l'Amministrazione di dare luogo ad interventi sostitutivi della mancata realizzazione delle opere convenzionate come risultanti a seguito delle modifiche approvate dalle medesime, mediante l'escussione delle polizze fideiussorie prestate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione in sede di sottoscrizione della Convenzione, rendendosi comunque disponibile a organizzare un incontro con la SGR stante l'urgenza del Comune di realizzare le opere di interesse generale previste dal P.I.I., con particolare riferimento al parcheggio a raso in prossimità della ferrovia.

Nell'incontro svoltosi a settembre 2014, la SGR ha confermato all'Amministrazione la propria volontà di concordare le future modalità esecutive degli interventi previsti dal P.I.I. aderenti agli interessi del Comune e del Soggetto Attuatore, rendendosi immediatamente disponibile a realizzare il parcheggio a raso in prossimità della ferrovia e di valutare, nelle more, l'eventuale persistenza dell'interesse al completamento dell'intervento urbanistico così come risultante dall'approvazione delle citate delibere di variante nn. 57/2008, 122/2010 e 49/2012, oppure, di approfondire la percorribilità di soluzioni alternative, nell'ipotesi in cui le esigenze delle parti e – più in generale – del territorio lo richiedessero.

In riscontro alla comunicazione di avvio del procedimento di annullamento sopra richiamata, la SGR, da un lato, con nota del 28 ottobre 2014, si è resa disponibile alla immediata realizzazione del parcheggio a raso, proponendo di presentare a tal fine richiesta di permesso di costruire a stralcio del permesso n. 35 del 2012 e, dall'altro lato, con ricorso notificato al Comune di Segrate in data 27 novembre 2014, ha promosso in via precauzionale ricorso avanti al TAR Lombardia per l'annullamento della comunicazione e dell'atto di avvio del procedimento del 29 settembre 2014 volti all'annullamento delle delibere di Consiglio comunale n. 57/2008 e di

Giunta comunale nn. 122/2010 e 49/2012.

Con nota inviata il 3 dicembre 2014 il Comune ha comunicato che avrebbe prestato il proprio assenso alla realizzazione del parcheggio a raso a seguito dell'approvazione da parte della Giunta comunale di uno strumento finalizzato a riaprire i termini della Convenzione a fronte del fatto che il cronoprogramma ivi allegato era superato, chiedendo alla SGR di presentare una proposta di cronoprogramma contenente un termine di 120 giorni necessario per consentire al Soggetto Attuatore di effettuare, congiuntamente all'Amministrazione, le valutazioni sull'opportunità di dare seguito alle soluzioni progettuali come risultanti dalle delibere intercorse o, al contrario, l'interesse a perseguire una nuova soluzione progettuale, tenendo comunque presente che gli specifici interventi di interesse pubblico richiesti prioritariamente dall'Amministrazione avrebbero dovuto trovare immediata attuazione.

Con la medesima nota, l'Amministrazione comunale ha comunicato l'intervenuta sospensione del procedimento amministrativo volto all'annullamento delle delibere nn. 57/2008, 122/2010 e 49/2012 e informato la SGR che le priorità realizzative per l'Amministrazione consistevano, oltre che nell'esecuzione del parcheggio a raso, anche nella sistemazione della connessione con la fermata del Passante Ferroviario e nella realizzazione dell'area di sosta dei Bus del trasporto pubblico e privato, invitando il soggetto attuatore ad utilizzare la documentazione progettuale già agli atti.

In ottemperanza alle richieste dell'Amministrazione comunale, Savills, nella sua qualità di società di gestione del Fondo e Soggetto Attuatore del P.I.I., ha presentato, in data 11 dicembre 2014:

- con prot. 45007, istanza per il rilascio del permesso di costruire a stralcio del precedente permesso n. 35 del 2012 (mai ritirato e pertanto decaduto), unitamente alla documentazione tecnico progettuale corredata da un nuovo computo metrico estimativo ("Stralcio 1");
- una nota nella quale ha dato atto della propria intenzione di presentare, con modalità indicate dall'Amministrazione comunale, una seconda istanza di permesso di costruire a stralcio del permesso n. 35 del 2012 (mai ritirato e pertanto decaduto) relativa alla sistemazione della connessione con la fermata del Passante Ferroviario e la realizzazione dell'area di sosta dei Bus del trasporto pubblico e privato ("Stralcio 2").

A seguito di ulteriori incontri si è convenuto sull'opportunità della presentazione da parte del Soggetto Attuatore di un programma generale delle attività al fine di consentire una rivalutazione congiunta delle scelte relative alle infrastrutture e ai servizi, agli insediamenti privati e alla soluzione planivolumetrica generale, in tempi rapidi.

Una proposta di Cronogramma è stata presentata dalla SGR al Comune di Segrate a metà dicembre 2014 e la richiesta di rilascio del permesso di costruire relativo al c.d. Stralcio 2 è stata protocollata dalla SGR a metà gennaio 2015.

L'Amministrazione ha inoltrato una controproposta di Cronogramma in data 21 gennaio 2015, richiedendo una compressione ulteriore dei tempi e il Soggetto Attuatore, nel recepire le esigenze di urgenza manifestate dal Comune, con nota del 27 gennaio 2015, ha accolto le richieste dell'Amministrazione Comunale, impegnandosi nei termini ivi previsti all'esecuzione dei lavori nelle tempistiche indicate nel Cronogramma proposto dal Comune.

Tutto quanto sopra è stato formalizzato attraverso la stipula, in data 17 febbraio 2015, di un accordo integrativo per la specificazione dei contenuti e il rinnovo di alcuni obblighi relativi alla

convenzione urbanistica stipulata nel 2007, atto questo approvato con delibera di Giunta Comunale n. 22 del 10 febbraio 2015 e recante in allegato il nuovo Cronogramma.

Il Soggetto Attuatore ha quindi provveduto alla realizzazione delle opere di cui allo Stralcio 1 e allo Stralcio 2 che sono state collaudate in data 20 maggio 2015 e consegnate al Comune in data 23 maggio 2015, in conformità ai termini temporali previsti nel Cronogramma. Con Determina Dirigenziale N. 218 del 19 giugno 2015 l'Amministrazione Comunale ha inoltre approvato il Certificato di Collaudo relativo alla realizzazione della fermata degli autobus e di parcheggio a raso.

Successivamente Europa Risorse SGR, Società di gestione del Fondo Andromeda, subentrata a Savills nel dicembre 2017, ha avviato nuove interlocuzioni con il Comune per presentare infine una revisione non sostanziale della Variante 2018 al PII "Quartiere Stazione", che è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 26/2018 del 5 luglio 2018), redatta a seguito della presentazione del nuovo planivolumetrico. Nel corso del biennio successivo 2018-2020 sono state realizzate le opere di urbanizzazione consistenti nell'adeguamento della fermata autobus su via Caravaggio con relative sistemazioni a verde, i servizi alla stazione del Passante ferroviario relativamente a ciclofficina e ricovero biciclette di cui al PC n. 39/2019 che verranno poi consegnate al comune di Segrate in data 04.08.2022 con la Disposizione n.122 sulla scorta del CRE sottoscritto il 31.07.2020.

### **3. LA VARIANTE AL PII PRESENTATA DA REDO**

Le Variante presentata da REDO riguarda esclusivamente la parte di PII residua relativa al Lotto 2 e Lotto 6 e non muta le previsioni insediative del Lotto 1 di cui si dà atto della completa attuazione.

A seguito dell'acquisizione dell'iniziativa come descritto in premessa, REDO, per conto del Fondo Immobiliare di Lombardia Comparto Uno ha svolto ulteriori verifiche di carattere tecnico, urbanistico ed edilizio e ha proposto agli uffici del Comune di Segrate un'analisi sulle soluzioni progettuali alternative a quelle previste dalla Convenzione e dalla Variante al PII approvata dal Comune di Segrate in data 5 luglio 2018, nell'ottica di soddisfare i bisogni attuali ed effettivi del territorio come manifestati dall'Amministrazione nel corso dei diversi incontri e poter realizzare un complesso residenziale e un progetto maggiormente allineato ai canoni di qualità sociale ed ambientale di REDO.

Sono stati sviluppati anche diversi studi relativi all'effettiva quantificazione del dimensionamento e della funzionalità delle aree verdi e delle aree destinate ad ospitare piazze pubbliche, da asservire ad uso pubblico, nonché alla migliore collocazione dell'edificio a destinazione residenziale da cedere al Comune per la gestione dell'emergenza abitativa e migliore collocazione dell'edificio a destinazione commerciale per un suo inserimento armonico e il meno invasivo possibile all'interno del comparto.

Quanto segue illustra il contenuto della Variante

#### 4. SITUAZIONE CATASTALE

Nel presente capitolo si intende evidenziare la situazione catastale in variazione dallo stato attuale della Variante al PII del 2018 alla situazione futura del nuovo planivolumetrico presentato da Redo.

La situazione catastale di partenza è riportata nella TAV 2.2.1 (Figura 4.1) della Variante al PII 2018 che contiene la suddivisione dei mappali, le consistenze interne al PII e il totale della superficie fondiaria pari a 79.530 mq a fronte della superficie di riferimento dichiarata nel 2006 pari a 79.780 mq (valore riportato in fase di approvazione del PII nel dicembre del 2006.)



Figura 4-1 | TAV 2.2.1 Mappa catastale - Variante planivolumetrica del PII 2018

Al fine di un'indagine puntuale dello stato dei luoghi del PII, è risultato fondamentale focalizzare l'aggiornamento catastale su quattro contenuti chiave:

- Planimetria generale redatta sulla base di un rilievo preciso dello stato dei luoghi
- Planimetria catastale a disposizione;
- Perimetro PII con definizione dell'area di intervento;
- Consistenze catastali (sia dello stato di fatto che dello stato di progetto).



Attraverso una ricostruzione dello stato di fatto mediante un rilievo strumentale in loco e la verifica delle visure catastali aggiornate al 2021, ne scaturisce un nuovo regime delle aree come riportato nella TAV 2.2.2 – *Mappa Catastale – Aree catastali al 2021 (Figura 4.2)* in cui si pongono in evidenza i mappali rimossi, aggiunti o confermati nel PII, compresi quelli a confine oggetto di recente “*Accordo transattivo portante regolamentazione confini*” sottoscritto in data 15 giugno 2022 (Rep. n. 73704/11756), di seguito elencati per Lotti di intervento:

## LOTTO 1

- **Mappali rimossi dalla Variante al PII:**

Foglio 33 - Mappale 316, 315, 322 in quanto rientranti nella proprietà di soggetti terzi (Westfield Milan SPA)

- **Mappali confermati dalla Variante al PII:**

Foglio 33 - Mappale 299, 303 (in accordo con l'Amministrazione Comunale, pur essendo mappali al di fuori del confine fisico di proprietà comunale rimangono inclusi nel conteggio della superficie fondiaria totale)

## LOTTO 6

- **Mappali aggiunti alla Variante al PII:**

Foglio 31 - Mappale 333 (Comune di Segrate), 334 (REDO per il FIL 1)

Foglio 33 - Mappale 320 (REDO per il FIL 1), 321 (Fondo Andromeda)

- **Mappali rimossi dalla Variante al PII:**

Foglio 31 - Mappale 304 B (il mappale è stato frazionato in 304 A e 304 B su individuazione nuovo perimetro PII allineato al rilievo)



Figura 4-2 | TAV 2.2.2 Estratto di mappa catastale – Aree catastali al 2021

Si precisa che le discrepanze tra le consistenze catastali dichiarate all'epoca di approvazione del PII (2006), quelle indicate nella variazione planivolumetrica del 2012, quelle nella variante del 2018 (ultima vigente)\* e la situazione delle consistenze alla data della presente relazione, tutte derivanti dalle storiche incongruenze tra mappatura catastale e effettivo stato dei luoghi, comporteranno una definitiva ripermetrazione in sede di frazionamento e identificazione catastale post operam, fermo il fatto che le aree di proprietà comunale definite in sede di stipula della convenzione del PII (2007), così come quelle destinate al soddisfacimento del cosiddetto standard urbanistico, non potranno subire riduzioni.

Allo stato attuale si utilizza la nuova **Superficie territoriale (St)** risultante dalla sommatoria della consistenza di tutte le particelle catastali o parti di esse aggiornate al 2021 (rif. TAV 2.2.2) e pari a mq 79.479,45 mq arrotondata a **79.479 mq**.

A seguito della verifica analitica delle superfici catastali, che ha portato alla ridefinizione di tutti i mappali della Variante del 2023, si è potuto procedere all'aggiornamento della tavola delle proprietà al 2021 – TAV 2.2.3 (Figura 4.3) che si propone come tavola sostitutiva della TAV 2.2

della Variante 2018, in modo da disporre di una base di partenza certa e aggiornata sulla quale poter graficizzare la nuova proposta di variante.



Figura 4-3 | TAV 2.2.3 Estratto di mappa catastale – Proprietà al 2021

La situazione catastale aggiornata è stata utilizzata quale base per il progetto della Variante 2023, riportata nelle TAV. 2.2.4 - 2.2.5 - 2.2.6 e relativa ai Lotti di intervento LOTTO 6 e LOTTO 2 (Fig. 4.4).

Sovrapponendo quindi il perimetro delle aree private e asservite, ne scaturisce una riorganizzazione delle aree e un nuovo frazionamento dei mappali che permette di calcolare le relative cessioni e retrocessioni (Fig. 4.5) di cui circa 4.896,98 mq di aree cedute al Comune di Segrate e 3.896,38 mq di aree acquisite da REDO. Si pongono altresì in evidenza le parti frazionate al 2022 riportate nella TAV. 2.2.7.

Il calcolo delle consistenze catastali pesate è stato eseguito con la formula:

Consistenza Pesata = (Area geometrica mappale frazionato / Area geometrica mappale intero) x Consistenza mappale intero.



Figura 4-4 | TAV 2.2.5 Estratto mappa catastale – Variante 2023



## LEGENDA AREE

- Cessione - aree oggetto di trasferimento da Redo al Comune di Segrate
- Retrocessione - aree oggetto di trasferimento dal Comune di Segrate a Redo
- Retrocessione - aree oggetto di trasferimento da relitto stradale a Redo
- Comune
- Redo
- Relitto stradale

Figura 4-5 | TAV 2.2.4 Estratto mappa catastale – Cessioni e retrocessioni al 2023 (Rev 2024)

## 5. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Nei mesi di aprile e maggio 2021 REDO ha presentato una nuova proposta di planivolumetrico che si basava sulle seguenti migliorie e modifiche:

- rimodulazione dell'assetto planimetrico del Lotto 2, ai fini di giungere ad un'organica distribuzione delle SLP residue;
- redistribuzione (senza variazione delle quantità) delle aree asservite ad uso di piazze pubbliche;
- redistribuzione (senza variazione delle quantità) delle aree verdi in cessione al Comune;
- redistribuzione (senza variazione delle quantità) delle superficie drenanti e coperte;
- conferma della posizione delle funzioni dell'asilo e dell'emergenza abitativa nel Lotto 6 con lo spostamento dell'area privata dal Lotto 6 al Lotto 2 e di area pubblica dal Lotto 2 a Lotto 6;
- conferma della posizione della pista ciclabile.

La presente proposta di variante aggiorna e modifica la Variante del 2018 per i seguenti punti:

- a. riconfigurazione delle aree cedute e asservite nel rispetto delle quantità totali garantite dal PII al fine di giungere ad un disegno integrato degli spazi pubblici e privati in grado di soddisfare specificatamente anche le esigenze espresse dall'Amministrazione riguardo la dimensione e la finitura dei parcheggi;
- b. applicazione delle previsioni dell'art. 8 comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT per il calcolo della dotazione di parcheggi pertinenziali delle funzioni residenziali di nuova costruzione nella misura di 1,2 posti auto per ogni singola unità immobiliare residenziale (in luogo di 1,5 posti auto previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PII 2018). La richiesta discende dalla necessità di evitare interferenze con la falda in caso di realizzazione di più piani interrati. il progetto tenta di risolvere la criticità di intercettare la falda attraverso la previsione di due livelli di parcheggi, di cui uno interrato e uno seminterrato, per i quali si assume che le relative superfici, comprensive di distribuzioni e connettivi, siano escluse dal conteggio della SLP;
- c. definizione della possibilità di mutare la destinazione dei 2.000 mq di SLP destinati a terziario in residenza in fase attuativa, senza che ciò comporti la necessità di una successiva variante urbanistica e fermo restando l'eventuale adeguamento degli oneri di urbanizzazione dovuti;
- d. previsione della facoltà di allacciamento alla centrale termica di quartiere, in luogo dell'obbligo, fermo restando la necessità di realizzare un intervento volto al contenimento dei consumi di risorse energetiche e ambientali.

Tale proposta, che confermava anche la previsione della monetizzazione degli standard non reperiti, è stata oggetto di confronto nel corso di diversi incontri ed ha portato alla presentazione in data 11 giugno 2021, tramite "Richiesta parere preliminare" (prot. n. 21333) della proposta di modifica dello schema planivolumetrico del Piano Integrato di Intervento

denominato "Quartiere Stazione".

In data 13 luglio 2021 la Direzione Ambiente Territorio e LL.PP. del Comune di Segrate ha confermato la struttura del nuovo planivolumetrico e ha inviato Redo a studiare soluzioni progettuali alternative per gli accessi carrabili delle funzioni private tali da impedire, per quanto possibile, la congestione del traffico sulla rotatoria tra Via Morandi e Via Botticelli.

Di conseguenza REDO ha revisionato la proposta iniziale, ripristinando uno dei due accessi carrai presenti nel PII del 2018 su Via Caravaggio che consente l'accesso all'autorimessa interrata.

Hanno fatto seguito numerose interlocuzioni al fine di giungere ad una soluzione progettuale rispondente alle richieste pervenute dalla Direzione Ambiente Territorio e LL.PP. del Comune di Segrate e altri Settori competenti.

In riferimento alla SLP pari a 2.000 mq, in relazione alla quale si prevede il mutamento di destinazione da terziario a residenza libera, la presente Variante prevede che:

- 1.610 mq saranno destinati a residenza libera
- i residui 390 mq, suddivisi dall'Operatore a sua discrezione su diversi spazi, saranno destinati a funzioni terziario-direzionali o commerciali, salvo l'eventuale successivo mutamento a uso residenziale come di seguito previsto.

In sede di ricerca degli acquirenti dei suddetti spazi, l'Operatore valuterà anche le candidature promosse dal Comune. Qualora, entro 18 mesi dall'inizio dei lavori di realizzazione dell'edificio in cui saranno collocati i suddetti spazi a destinazione terziario-direzionale o commerciale, non si sia perfezionato alcun contratto preliminare di acquisto con un promissario acquirente ritenuto idoneo dall'Operatore in relazione a uno o più spazi, la destinazione degli spazi non promessi in vendita muterà automaticamente in uso residenziale libero, senza necessità di alcun atto formale, essendo tale mutamento automatico già previsto dalla Variante e dal presente atto.

## 6. LOTTI DI INTERVENTO

Le modifiche previste nella presente Variante al PII si concentrano sulle aree identificate come Lotto 2 e Lotto 6 mentre per il Lotto 1, parzialmente realizzato, vengono confermate le previsioni della Variante del 2018.

Nella seguente immagine 6-1 sono identificati i lotti di intervento mentre nella Fig. 6-2 è riportato lo schema in rosso delle opere di urbanizzazione residue ancora da realizzare e le contigue di completamento.

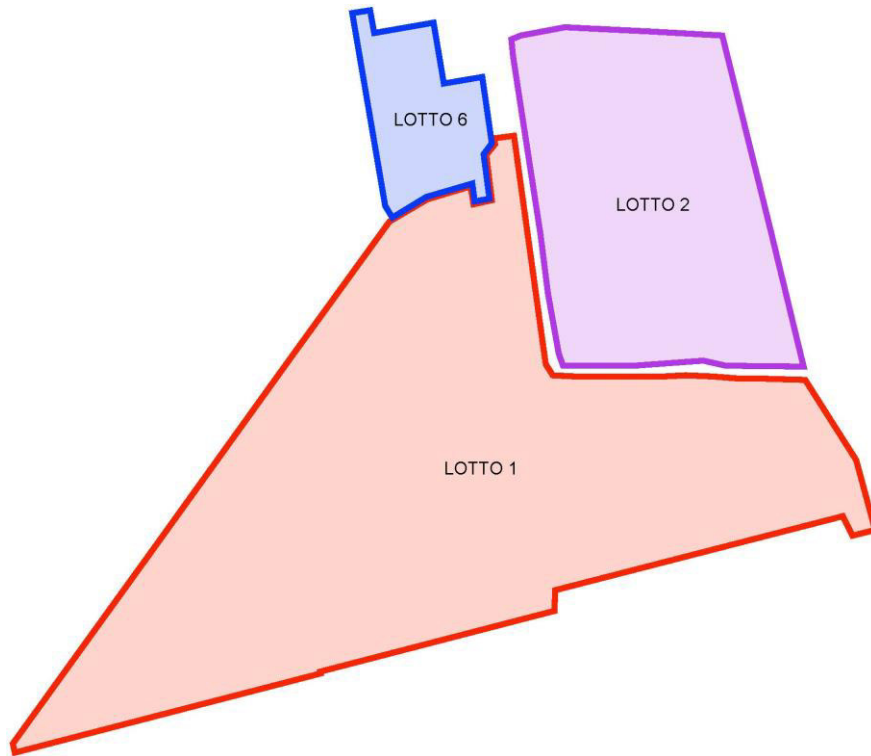


Figura 6-1 | La divisione in tre Lotti di intervento denominati 1, 2 e 6.



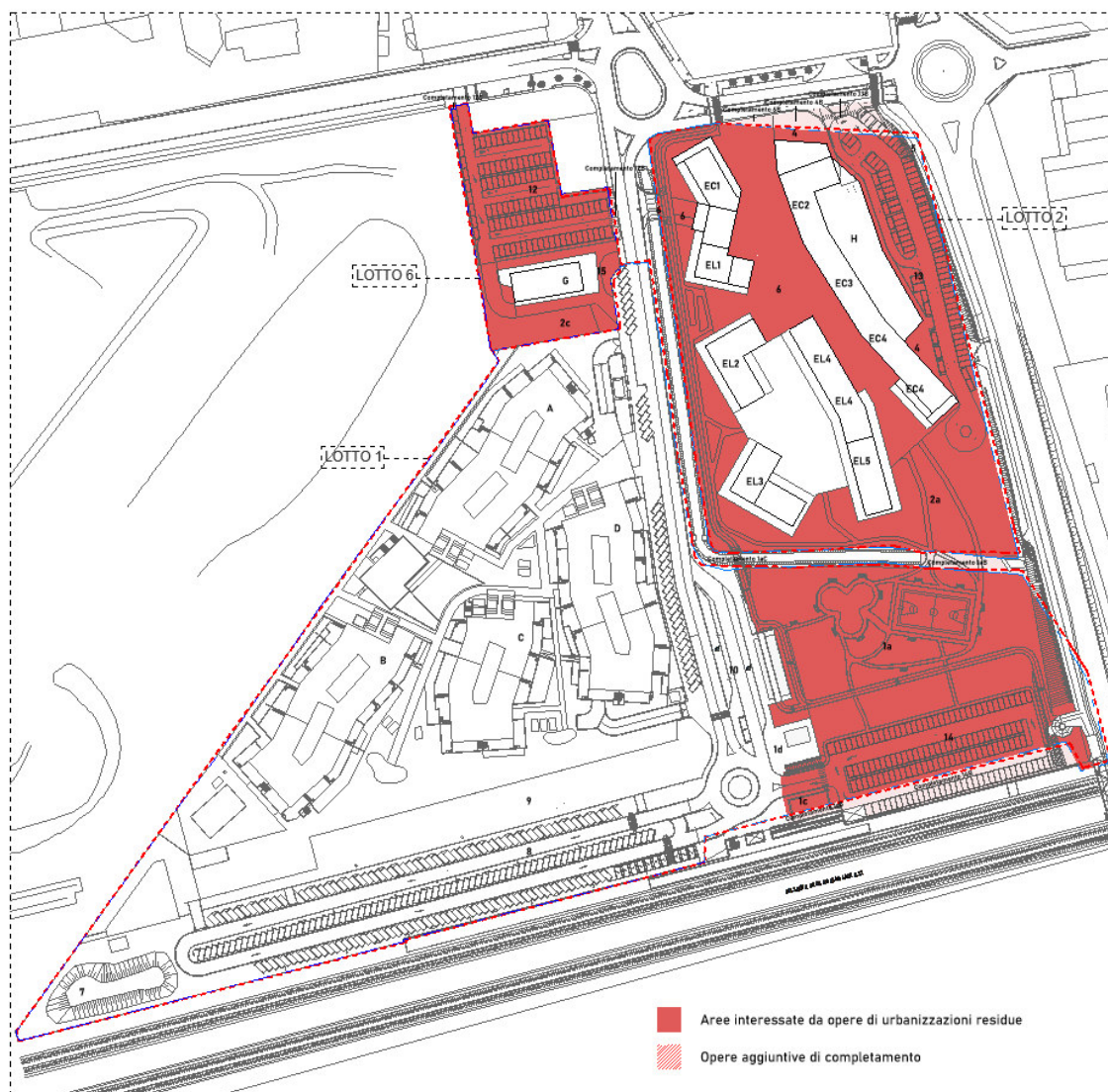


Figura 6-2 | TAV 5.1 Schema opere di urbanizzazione residue (Rev 2024)

Il Lotto 1, che include le unità di coordinamento progettuale e di intervento enumerate 1, 6, 7 e parte della 5 è così delimitato:

- a nord in parte dal Lotto 6 sopra descritto e in parte dal canale esistente (denominato Adduttore A);
- ad est in parte dalla via Caravaggio e in parte dalla via Morandi;
- a sud dalla stazione ferroviaria di Segrate;
- ad ovest dall'area della ex Dogana.

Il Lotto 2, delimitato a nord da Via Botticelli, ad est da Via Morandi, a sud dall'Adduttore A e ad ovest da Via Caravaggio, corrisponde all'area formata dalle unità di raggruppamento progettuale e di intervento n. 3, 4 e parte della 5.

Il Lotto 6, coincidente con l'unità di coordinamento progettuale e di intervento 2, consiste nella porzione del P.I.I. delimitata a nord da Via Sanzio e da un fabbricato ad uso produttivo-terziario, ad est da Via Caravaggio e da un'area cortilizia di pertinenza del fabbricato citato in precedenza, a sud dall'impianto esistente di edilizia libera del Segrate Village e ad ovest dall'area della ex Dogana di cui è prevista la futura trasformazione all'interno di altro PII.

Di seguito si riporta (Fig 6.3 e Fig 6.4) il confronto delle unità di intervento e coordinamento progettuale del 2018 e del 2023.

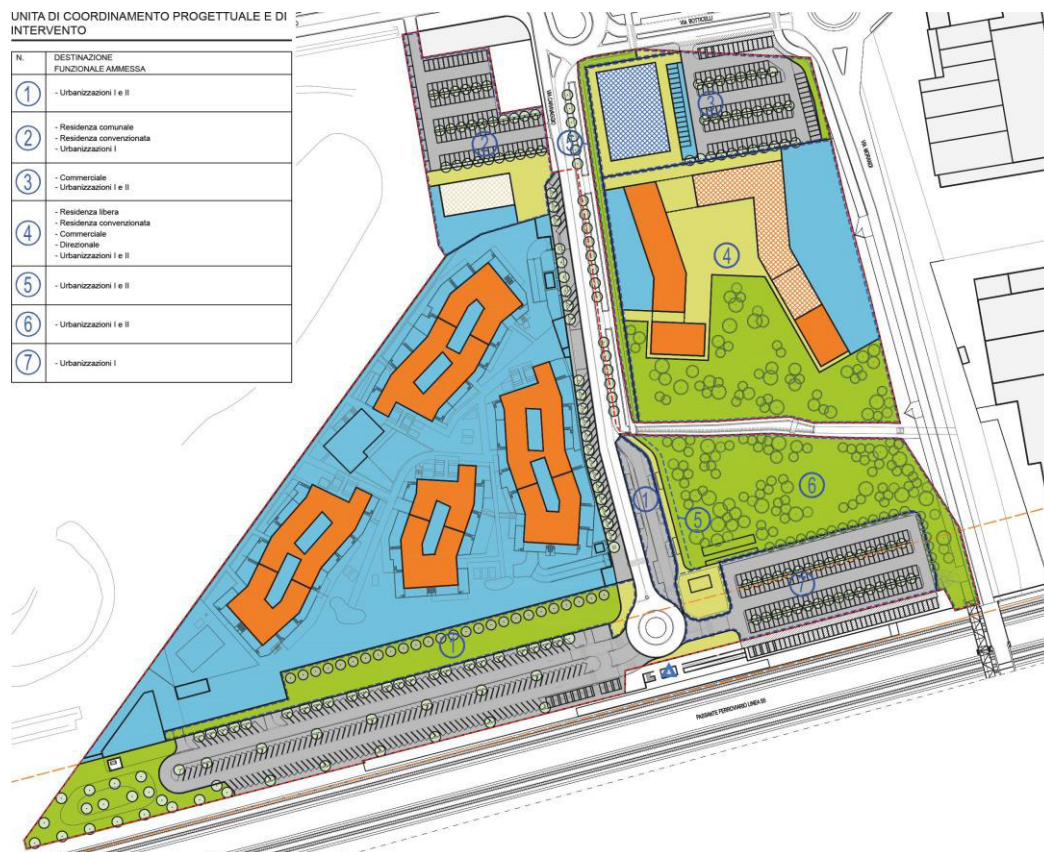


Figura 6-3 | Estratto della Tavola 4.4 – Unità di Intervento e coordinamento progettuale (Rev. maggio 2018).

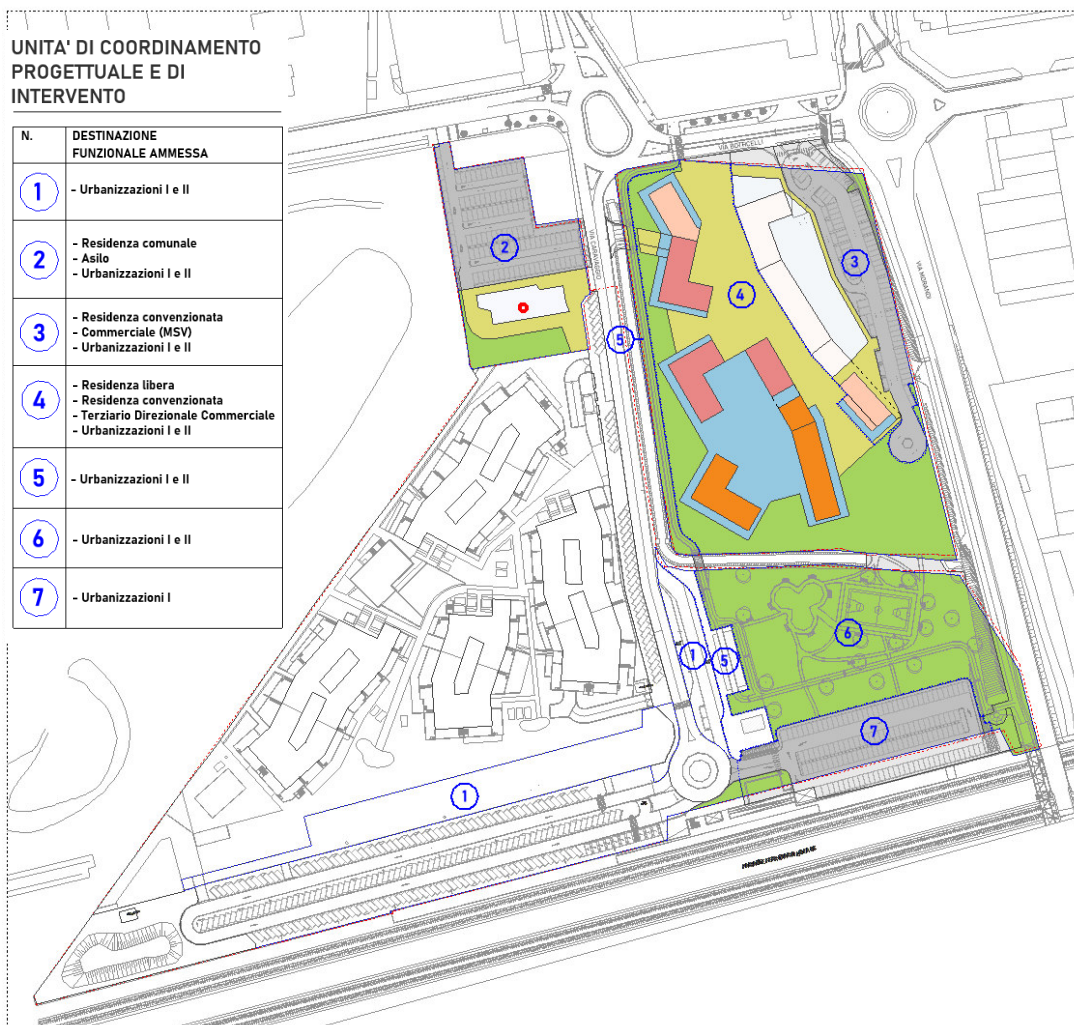


Figura 6-4 | Estratto TAV 4.4 – Unità di Intervento e coordinamento progettuale 2023

## 7. SITUAZIONE ATTUALE DEI LOTTI

Ai sensi della Convenzione Urbanistica stipulata nel 2007, ad oggi il PII è stato attuato per più della metà delle opere previste, come meglio dettagliato nei seguenti punti:

- realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria denominate “Via Cellini”, oggetto di collaudo tecnico ed amministrativo redatto da tecnico nominato dal Comune di Segrate;
- realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria denominate “Via Caravaggio” consistenti in viabilità e parcheggio a servizio della stazione (“Stralcio 1” e “Stralcio 2”), oggetto di collaudo tecnico ed amministrativo redatto da tecnico nominato dal Comune di Segrate;
- realizzazione delle opere pubbliche di standard qualitativo per il recupero edilizio della ex sede municipale di Via XXV Aprile che è stato trasformato in Centro Civico e una nuova biblioteca comunale, spazi espositivi e ricreativi, strutture dedicate all’insegnamento ed alla pratica delle arti nonché di un auditorium multifunzionale di circa 150 posti, oggetto di collaudo tecnico ed amministrativo redatto da tecnico nominato dal Comune di Segrate;
- realizzazione della centrale termica;
- realizzazione della stazione de bus, della ciclofficina e del ricovero per biciclette;
- verde attrezzato di uso pubblico avente un’estensione circa 3.000 mq. in luogo di un parcheggio pluripiano a servizio della stazione e barriera acustica (area 9 identificata nella *Tavola 4.2 “Planimetria destinazioni e indici urbanistici”*) oltre alla fascia arborea di mitigazione in corrispondenza della recinzione del Segrate Village;
- pulizia dell'alveo del Canale Adduttore A Idroscalo;
- gli immobili del complesso denominato Segrate Village (per un totale di 34.962 mq di edilizia libera) e tutte le relative aree esterne;
- i due parcheggi a raso sulla Via Caravaggio (area 10 pari a circa 952 mq e area 11 pari a 1.391 mq identificate nella *Tavola 4.2 “Planimetria destinazioni e indici urbanistici”*);
- il parcheggio a raso situato sul fronte della stazione (area 8 pari a 7.136 mq identificata nella *Tavola 4.2 “Planimetria destinazioni e indici urbanistici”*).

Si dà atto che il complesso di interventi privati previsti nel Lotto 1 è stato attuato in forma completa e quindi non oggetto della presente Variante

Risultano infatti già realizzati:

- gli immobili del complesso denominato “Segrate Village” e tutte le relative aree esterne;
- i due parcheggi a raso sulla Via Caravaggio (area 11 e area 10);
- il parcheggio a raso situato sul fronte della stazione (area 8);
- l’area della stazione dei bus, del ciclo officina e del ricovero per biciclette (area 1d)

Resta invece ancora da realizzare tutta l’area destinata a parco compresa tra l’Adduttore A e la ferrovia, oggetto della presente Variante. Tali opere, ove realizzate dal Soggetto Attuatore, potranno essere eseguite a scomputo degli oneri dovuti.

Gli interventi previsti nel PII per il Lotto 2, vale a dire un’area di parcheggio, un volume commerciale, dei volumi di edilizia libera e convenzionata, una piazza pubblica e il parco, risultano ancora da realizzarsi così come per il Lotto 6 che risulta attualmente occupato da edifici industriali in disuso da demolirsi e dove sono previsti un parcheggio, una piazza, un’area

verde e un edificio da destinare a residenza e asilo.

## 8. MODIFICHE PROPOSTE SUI LOTTI

### 8.1 Lotto 2

La presente proposta progettuale prevede per il Lotto 2 le seguenti modifiche identificate nella Tavola 4.2 “Planimetria destinazioni e indici urbanistici” (vedi confronto Fig. 8-1):

- Una differente impostazione planivolumetrica: l’area nella precedente Variante era caratterizzata da una netta separazione fra il fabbricato commerciale, i fabbricati residenziali posti a ferro di cavallo e portati al massimo dell’altezza consentita e il parcheggio pubblico. La proposta si prefigge l’obiettivo di sviluppare una serie di edifici residenziali isolati e contrapposti ad altezze differenti e con al piede funzioni terziarie-direzionali-commerciali di quartiere (EL1, EL2, EL4), al fine di creare una forte dinamicità spaziale interna ed esterna al lotto stesso. Infine, alcuni fabbricati di edilizia convenzionata (EC2, EC3, EC4) sono sovrapposti ad una piastra commerciale (MSV) incorporata in un unico edificio ibrido che cinge l’intervento mitigandolo al parcheggio pubblico a servizio del comparto;
- riconfigurazione del parcheggio pubblico nord (area 13) pari a 2.330 mq per 78 posti auto in cessione al Comune modificato rispetto alla Variante 2018 su parere prescrittivo della Commissione del Paesaggio (Rif. Verbale del 24-02-22 rev1 f);
- disposizione al piano seminterrato dei 17 posti auto da destinare alla superficie commerciale aggiungendone ulteriori 40 dedicati, nel rispetto della normativa;
- nuovo disegno del parco pubblico (area 2) che sorge a sud del lotto ma che si sviluppa e si integra ad ovest lungo il canale adduttore A e la pista ciclabile;
- una maggior integrazione delle piazze da asservire che, rispetto al precedente assetto, vede la precedente piazza pubblica (area 6) aprirsi alla città a nord (Via Botticelli), al parco a sud e alla roggia ad ovest (Via Caravaggio) ed infine trasformarsi in un boulevard interno luogo di connessione tra i diversi ambiti urbani sia privati che pubblici;
- la previsione di un accesso carrabile su Via Caravaggio per l’accesso alle autorimesse residenziali in aggiunta a quello riservato alla autorimessa della funzione commerciale (MSV) posto su via Botticelli.



Figura 8-1 | Lotto 2: Confronto tra Varianti 2018-2023 Planimetria destinazioni e indici urbanistici di progetto



Figura 8.2 | lotto 2 Foto inserimento da nord dei nuovi edifici



Figura 8.2 | lotto 2 Foto inserimento da sud dei nuovi edifici

In ottemperanza alle azioni di mitigazione della componente traffico previste nel Decreto di esclusione VAS e per ottenere il parere viabilistico della PL, si prevede l'allargamento della via Botticelli con parziale raddoppio della corsia dalla rotonda Sanzio-Caravaggio-Botticelli verso la rotonda Morandi con relative corsie di immissione ed emissione dal parcheggio 13 e dall'area di pertinenza della struttura commerciale come indicato nella fig. 8.3

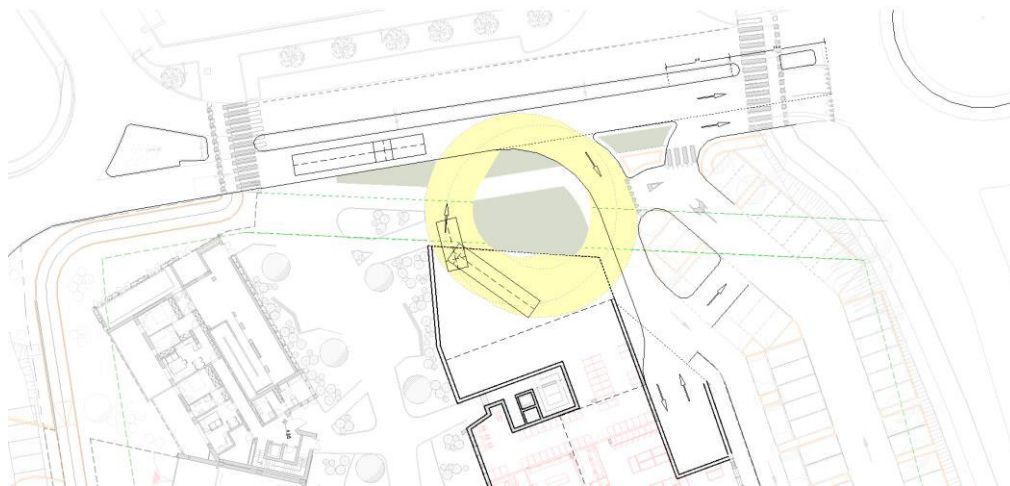


Figura 8-3 | Lotto 2 Modifica parziale della viabilità di via Botticelli

## 8.2 Lotto 6

Il Lotto 6 ospiterà l'edificio al cui piano terra verrà collocato l'asilo e ai piani superiori la funzione residenziale destinata a emergenza abitativa comunale. La variante 2023 al fine di destinare uno spazio unitario di proprietà pubblica, prevede la traslazione dell'area privata ivi insistente nel Lotto 6 destinando tale superficie, indicata con campitura verde e sovrapposto numero 2, della dimensione complessiva pari a 560 mq, a verde pubblico. Si prevede altresì di mantenere la realizzazione del parcheggio a nord (area 12) e della piazza (area 15).

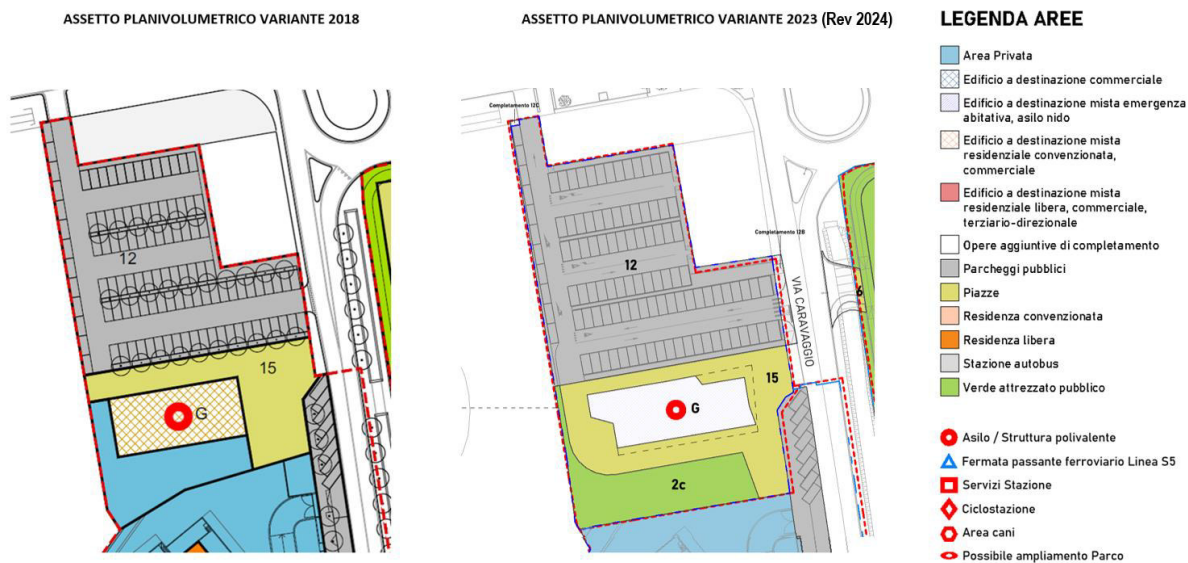


Figura 8-3 | Lotto 6: Confronto tra Varianti 2018-2023 - Planimetria destinazioni e indici urbanistici di progetto

## 9. AREE NON REPERITE A STANDARD

Il reperimento di aree da destinare a standard della presente proposta non copre integralmente le richieste del Piano Integrato di Intervento.

## CALCOLO DELLE AREE DESTINATE A STANDARD COMUNALE

N° AREA	TIPO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (MQ)
1	Cessione	Verde attrezzato pubblico	9.000,01
2	Cessione	Verde attrezzato pubblico	5.842,89
4	Asservita	Piazze	618,56
5	Cessione	Verde attrezzato pubblico	121,08
6	Asservita	Piazze	3.427,44
7	Cessione	Verde attrezzato pubblico	2.053,88
9	Cessione	Verde attrezzato pubblico	3.297,81
15	Cessione	Piazze	882,27
			25.243,94

N° AREA	N° POSTEGGI	TIPO	SUPERFICIE (MQ)
8	201	Parcheggi pubblici	7.094,29
10	0	Stazione autobus	1.001,42
11	38	Parcheggi pubblici	1.368,87
12	105	Parcheggi pubblici	2.552,86
13	78	Parcheggi pubblici	2.330,01
14	134	Parcheggi pubblici	2.546,80
556 **			16.894,25

<b>TOTALE STANDARD PUBBLICI DI PROGETTO (MQ)</b>	<b>42.138,18 *</b>
--	--------------------

Figura 9-1 | Tabella di Calcolo delle aree destinate a standard comunale relativa alla variante 2023  
Estratto Tav. 4.2

Sommando, infatti, le aree destinate a verde e piazze pubbliche (mq 25.243,94) e le aree destinate a parcheggi pubblici (mq 16.894,25) si ottiene un totale di **42.138,18 mq** inferiore ai 50.533 mq richiesti dalla Convenzione 2007 (art. 6.3.a) e dallo standard indotto dal progetto ma la realizzazione di standard qualitativi e l'assolvimento della monetizzazione di cui al paragrafo seguente non comportano il reperimento di ulteriori quote di aree a standard.

## CALCOLO DEL CARICO URBANISTICO E STANDARD INDOTTI DI PROGETTO

mq	h	mc	ab. virtuali	com. R (mq)	sovracc. R (mq)	totale R (mq)	altre funz. (mq)	totale gen. (mq)
57.410	3	172.230	1.722	45.641	30.140	75.781	3.690	79.471

SLP COMPLESSIVA P.I.I. (residenza + altre funzioni)	mq	% di 60.000
SLP REALIZZATA	60.000	
SLP con INCREMENTO LOTTO 6	34.962	0,5827
	36.432	0,6072

1. CUBATURA (RESIDENZIALE) REALIZZATA LOTTO 1					1. STANDARD INDOTTO				
R (mq)	h	mc	ab. virtuali	com. R (mq)	sovracc. R (mq)	totale R (mq)	altre funz. (mq)	totale gen. (mq)	
34.962	3	104.886	1.049	27.795	18.355	46.150	0	46.150	
2. CUBATURA (RESIDENZIALE) DA REALIZZARE LOTTO 6					2. STANDARD INDOTTO				
R (mq)	h	mc	ab. virtuali	com. R (mq)	sovracc. R (mq)	totale R (mq)	altre funz. (mq)	totale gen. (mq)	
1.470	3	4.410	44	1.169	772	1.940	0	1.940	
(*) esempio mix	res. Lib. (mq)	res. comunale (mq)	comm. (mq)	res. Conv. (mq)		totale (mq)			
	0	1.470	0	0		1.470			
3. CUBATURA (RESIDENZIALE) DA REALIZZARE LOTTO 2					2. STANDARD INDOTTO				
R (mq)	h	mc	ab. virtuali	com. R (mq)	sovracc. R (mq)	totale R (mq)	altre funz. (mq)	totale gen. (mq)	
20.978	3	62.934	629	16.678	11.013	27.691	3.690	31.381	
mix residuo			diriz. terz. comm.(mq)	comm. MSV (mq)	comm. MSV (%)	comm. MSV (mq)*			
			390	2.200	150%	3.300			
								<b>STANDARD INDOTTO (1+2+3)</b>	<b>79.471</b>

comm. MSV (mq)\* = comm. MSV (mq) x comm. MSV (%)



## RIFERIMENTO DOTAZIONI STANDARD

IN AREE		(mq)
IN STANDARD QUALITATIVO		42.138,18
		71.185
	sommano	113.323
		79.471

Figura 9-2 | TAV 4.2 Tabella di Calcolo del carico urbanistico e degli standard indotti di progetto relativi alla Variante 2023

### 9.1 MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD NON REPERITO

Il reperimento del residuo standard pari a 8.394,82 mq (=50.533,00 - 42.138,18 ) è già stata assolto mediante la monetizzazione di una quota superiore di standard pari a 8.450 mq, come indicato all'art. 6.1 della Convenzione urbanistica modificativa stipulata in data 18 aprile 2019 (rep. n. 45766, racc. n. 13544).

Ripercorrendo le previsioni del PII e delle successive varianti si conferma il reperimento del fabbisogno di standard generato attraverso il reperimento di aree in cessione/asservimento, realizzazione di servizi costruiti e monetizzazione.

	PII 2007	Variante 2018	Variante 2024
<b>Fabbisogno standard</b>	<b>77.856,00</b>	<b>77.856,00</b>	<b>79.741,00</b>
<b>Standard reperito</b>	<b>121.718,00</b>	<b>113.268,00</b>	<b>113.323,00</b>
Standard reperito	50.533,00	42.083,00	42.138,00
Servizi costruiti	71.185,00	71.185,00	71.185,00
Monetizzazione		8.450,00	8.450,00
<b>Standard reperito</b>	<b>121.718,00</b>	<b>121.718,00</b>	<b>121.773,00</b>

## 10. PARCHEGGI

Riguardo le Opere di urbanizzazione residue insistenti nel LOTTO 1, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, è stato ampliato il parco del Lotto 1 (1a) con conseguente riduzione del parcheggio pubblico 14; ne consegue una riduzione della quota di standard del parcheggio 14 da 182 posti auto (variante 2018) a 134 posti auto (-48) di conseguenza anche una riduzione in termini di superficie da 3.917 mq (variante 2018) a 2.546,80 mq (-1.370,2 mq);

Nei Lotti 2 e 6, oggetto della presente Variante 2023, sono inoltre stati modificati i due parcheggi pubblici 13 e 12 rispetto alle planimetrie di PII del 2018.

Il parcheggio 13 trovava collocazione nella zona nord-est del lotto 2 e presentava una forma pressoché regolare. La Variante 2023 propone invece di modificare la forma del parcheggio in questione disponendo i posti auto in un'area, di forma allungata, che trova collocazione fra il nuovo fabbricato residenziale (con al piede la media struttura di vendita) e il cavalcavia di Via Morandi.

La necessità condivisa con il Comune per l'inserimento del "torna indietro" a sud del parcheggio, la necessità di garantire maggiori superfici permeabili, anche al fine di ridurre le isole di calore e garantire maggiore mitigazione come emerso dal confronto con la Commissione del Paesaggio, con l'inserimento di nuove aiuole alberate e, infine, l'allineamento ai confini

catastali dei mappali contenuti nel Lotto 2, hanno generato una nuova proposta di parcheggio 13 con diminuzione di standard. I posti auto si sono ridotti in termini di numero di stalli da 114 a 78 (-36) ed in termini di superficie da 2.608 mq a 2.330 mq (-278mq). Tale riduzione però trova sostegno nella dotazione di un numero maggiore di posti auto privati a servizio della funzione commerciale in quanto incrementati da n.34 (n.17 a raso e n.17 interrati) a n.57 interrati al PS, con un aumento complessivo di 23 stalli.

L'aggiornamento del parcheggio 12 facente parte del LOTTO 6 porta con sé, rispetto alla variante 2018, la ridefinizione dei margini delle Opere di Urbanizzazione e la conseguente modifica della superficie a standard per mezzo dei perimetri di rilievo e catasto aggiornati al 2021. Tale superficie passa da 2.573 mq a 2.552,86 mq (-20,14 mq) e il numero di posti auto da n.109 a n.105 (-4).

Nella tabella sottostante (Fig. 10.1) si riepiloga il totale dei parcheggi pubblici previsti nella Variante 2023.

N° AREA	N° POSTEGGI	TIPO	STATO DI ATTUAZIONE	SUPERFICIE (MQ)
8	201	Parcheggi pubblici	Realizzato	7.094,29
10	0	Stazione autobus	Realizzato	1.001,42
11	38	Parcheggi pubblici	Realizzato	1.368,87
12	105	Parcheggi pubblici	Da realizzare	2.552,86
13	78	Parcheggi pubblici	Da realizzare	2.330,01
14	134	Parcheggi pubblici	Da realizzare	2.546,80
	556			16.894,25

Figura 10-1 | TAV 4.5.1 Calcolo posti auto e superficie parcheggi Variante 2023

A seguito del completamento delle Opere di Urbanizzazione, a realizzazione ultimata delle residenze e del commerciale previsti nel Lotto 2, l'ammontare complessivo dei parcheggi pubblici risulterà superiore rispetto allo standard richiesto, garantendo una disponibilità di 16.894 mq rispetto agli 8.502 mq richiesti dalla normativa.

In merito al tema inerente la laminazione e drenaggio acque di pioggia, la soluzione progettuale prevede, per le superfici a parcheggio e per le aree pedonali, l'adozione di pavimentazioni filtranti in blocchetti di cemento, con sottostanti strati di ghiaia e pietrisco frantumato, allo scopo di ottenere un volume di invaso per laminazione sfruttando l'indice di vuoti di tali materiali e al contempo disperdere le acque di pioggia sulla superficie sottostante con l'ausilio di trincee disperdenti, previa verifica della capacità filtrante del terreno esistente.

Tale soluzione assolve al rispetto della normativa sull'invarianza idraulica, come definita dal R.R. n. 7 del 23/11/2017, Integrato con i RR.R. n. 7/2018, n. 8/2019 n. 12 (Legge per il governo del territorio), n. 18/2019: Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005.

Non sono previsti sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia in quanto le superfici in esame non rientrano tra quelle definite dall'art. 3 comma 1a del Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 4: Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26.

## DIMOSTRAZIONE DOTAZIONE PARCHEGGI DI PII

						(mq)
FUNZIONI RESIDENZIALE	nr. Ab.	1.722	x	3	=	5.167
FUNZIONE COMMERCIALE (MSV)	mq	2.200	x	150%	=	3.300
FUNZIONE TERZIARIO DIREZIONALE COMMERCIALE	mq	390	x	100%	=	390
DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI						<b>8.857</b>
PARCHEGGI PREVISTI NEL PROGETTO						<b>16.894,25 (mq)</b>
						<b>&gt;</b>
						<b>8.857</b>

Figura 10-2 | Calcolo dotazione parcheggi pubblici Variante 2023

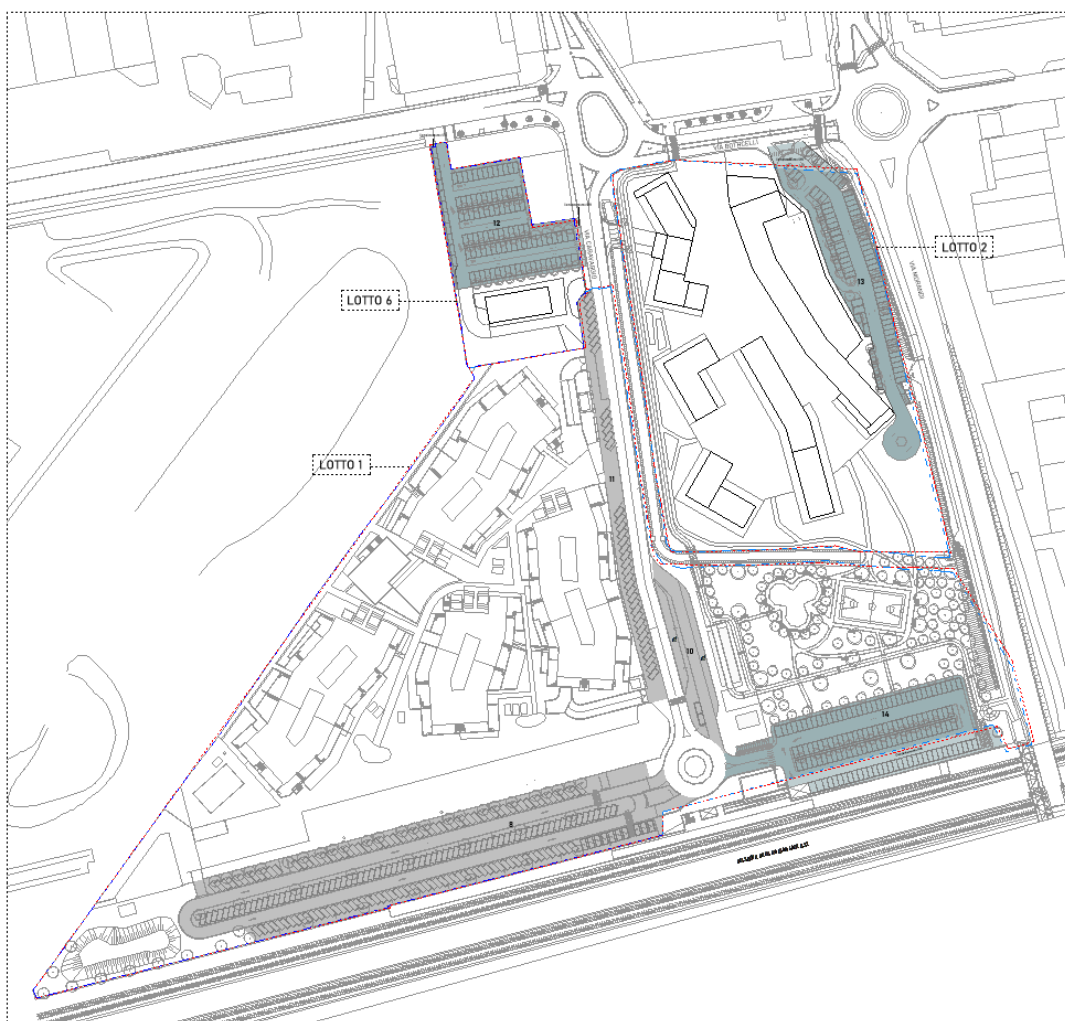


Figura 10-3 | Estratto TAV 4.5.1 - Piante parcheggi pubblici - Variante 2023

Di seguito si riporta la tabella di calcolo dei parcheggi pertinenziali privati.

### DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI PRIVATI (Verifica LOTTI residui 2 e 6)

A	Verifica A: Variante NTA PGT art. 8.1	n. parcheggi per U.A.	1,2
B	Verifica B: NTA PGT art. 8.2 (L.122/89)	n. parcheggi per SLU	1 mq / 10 mc

LOTTO 6					
AREA	LOTTO	CALCOLO DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI RESIDENZIALI			
18	6	Verifica A: NTA PGT art. 8.1			
SLP Residenziale				mq	1.470
Unità abitative				u.a.	18
1,2	Parcheggi per u.a	18 x 1,2	n. parcheggi richiesti	21,6	
	Superficie minima parcheggi	21,6 x 25	mq. richiesti	540	
	<b>N. totale posti auto LOTTO 6</b>	<b>22 (P-1)</b>	<b>22 &gt;</b>	<b>21,6</b>	
	<b>Superficie di progetto parcheggi LOTTO 6</b>	<b>703 (P-1)</b>	<b>703 &gt;</b>	<b>540</b>	
AREA	LOTTO	CALCOLO DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI RESIDENZIALI			
18	6	Verifica B: NTA PGT art. 8.2 (L.122/89)			
SLP Residenziale				mq	1.470
1 / 10	Volume totale = SLP x H. virtuale	1.474 x 3	V. tot.	4.410	
	Superficie minima parcheggi 1/10 x V. tot.	1/10 x 4.422	mq. richiesti	441	
	Parcheggi	442 / 25	n. parcheggi richiesti	17,6	
	<b>N. totale posti auto LOTTO 6</b>	<b>22 (P-1)</b>	<b>22 &gt;</b>	<b>17,6</b>	
<b>Superficie di progetto parcheggi LOTTO 6</b>	<b>703 (P-1)</b>	<b>703 &gt;</b>	<b>441</b>		

\*\*

LOTTO 2					
AREA	LOTTO	CALCOLO DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI RESIDENZIALI			
19 a+b	2	Verifica A: NTA PGT art. 8.1			
SLP Residenziale				mq	20.978
Unità abitative				u.a.	247
1,2	Parcheggi per u.a	247 x 1,2	n. parcheggi richiesti	296,4	
	Superficie minima parcheggi	296,4 x 25	mq. richiesti	7.410	
	<b>N. totale posti auto LOTTO 2</b>	<b>126 (PS) + 178 (P-1)</b>	<b>304 &gt;</b>	<b>296,4</b>	
	<b>Superficie di progetto parcheggi LOTTO 2</b>	<b>4.378 (PS) + 5.235 (P-1)</b>	<b>9.613 &gt;</b>	<b>7.410</b>	
AREA	LOTTO	CALCOLO DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI RESIDENZIALI			
19 a+b	2	Verifica B: NTA PGT art. 8.2 (L.122/89)			
SLP Residenziale				mq	20.978
1 / 10	Volume totale = SLP x H. virtuale	20.978 x 3	V. tot.	62.934	
	Superficie minima parcheggi 1/10 x V. tot.	1/10 x 62.934	mq. richiesti	6.293	
	Parcheggi	6.293 / 25	n. parcheggi richiesti	251,7	
	<b>N. totale posti auto LOTTO 2</b>	<b>126 (PS) + 178 (P-1)</b>	<b>304 &gt;</b>	<b>251,7</b>	
<b>Superficie di progetto parcheggi LOTTO 2</b>	<b>4.378 (PS) + 5.235 (P-1)</b>	<b>9.613 &gt;</b>	<b>6.293</b>		
AREA	LOTTO	CALCOLO DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI NON RESIDENZIALI			
20	2	Verifica B: NTA PGT art. 8.2 (L.122/89)			
SLP Terziario-Direzionale-Commerciale				mq	390
1 / 10	Volume totale = SLP x H. virtuale	390 x 3	V. tot.	1.170	
	Superficie minima parcheggi 1/10 x V. tot.	1/10 x 1.170	mq. richiesti	117	
	Parcheggi	117 / 25	n. parcheggi richiesti	4,7	
	<b>N. totale posti auto non residenziali</b>	<b>6 (PS)</b>	<b>6 &gt;</b>	<b>4,7</b>	
<b>Superficie di progetto parcheggi non residenziali</b>	<b>193 (PS)</b>	<b>193 &gt;</b>	<b>117</b>		
AREA	LOTTO	CALCOLO DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI NON RESIDENZIALI			
21	2	Verifica B: NTA PGT art. 8.2 (L.122/89)			
SLP Commerciale (MSV)				mq	2.200
1 / 10	Volume totale = SLP x H. virtuale	2.200 x 3	V. tot.	6.600	
	Superficie minima parcheggi 1/10 x V. tot.	1/10 x 7.700	mq. richiesti	660	
	Parcheggi	660 / 25	n. parcheggi richiesti	26,4	
	<b>N. totale posti auto non residenziali</b>	<b>57 (PS)</b>	<b>57 &gt;</b>	<b>26,4</b>	
<b>Superficie di progetto parcheggi non residenziali</b>	<b>1.968 (PS)</b>	<b>1.968 &gt;</b>	<b>660</b>		

\*\*

Figura 10-4 | TAV 4.5.2 Calcolo dotazione minima parcheggi privati PII Variante 2023

**\*\*Il numero degli alloggi è orientativo e potrà subire variazioni in fase di progettazione avanzata, fermo restando il rispetto delle quantità minime prescritte.**

### **AREE TOTALI DESTINATE A PARCHEGGI PRIVATI**

<b>N° AREA</b>	<b>TIPO</b>	<b>N° POSTEGGI</b>	<b>SUP. (MQ)</b>	
17	PARCHEGGI PRIVATI GIA' REALIZZATI (Residenziale)	399	16.232	<b>***</b>
18	PARCHEGGI PRIVATI RESIDENZIALE	22	703	
19 b	PARCHEGGI PRIVATI RESIDENZIALE	178	5.235	
19 a	PARCHEGGI PRIVATI RESIDENZIALE	126	4.378	
20	PARCHEGGI PRIVATI TERZIARIO DIREZIONALE COMMERCIALE	6	193	
21	PARCHEGGI PRIVATI COMMERCIALE (MSV)	57	1.968	
		788	28.710	

Figura 10-5 | TAV 4.5.2 Schema di calcolo delle superfici destinate ai parcheggi pertinenziali.

**\*\*\* Superficie confermata come da TAV 4.5 della Variante 2018**

## 11. RIDISTRIBUZIONE DEL VERDE PUBBLICO

La Variante 2023 prevede un ridisegno degli spazi verdi all'interno del Lotto 2 e un incremento delle superfici destinate a verde pubblico rispetto ai parcheggi pubblici.



Figura 11-1 | Estratto TAV 5.4 - Verde e parco di progetto



Figura 11-2 | Confronto tra le aree adibite a verde pubblico attrezzato del PII vigente e nella proposta di variante 2023

In merito ai due attraversamenti dell'Adduttore A previsti in progetto, il PII originario prevedeva di realizzare i due transiti interni al parco con dei ponti costituiti da travature principali e secondarie in legno di larice trattato, con spalle di appoggio in c.a. rivestite in mattoni a vista (Figura 10-3). Nella proposta 2023 vi è in previsione un unico attraversamento al canale adduttore A in quanto il secondo collegamento fra i due parchi (area 1a e area 2a) verrà garantito da percorsi pedonali a raso nella zona ad est dove il canale viene interrato. Per l'attraversamento previsto sulla via Caravaggio, che dovrà essere carrabile per consentire l'accesso ai piani interrati adibiti ad autorimessa, sarà invece necessario prevedere una diversa struttura portante.

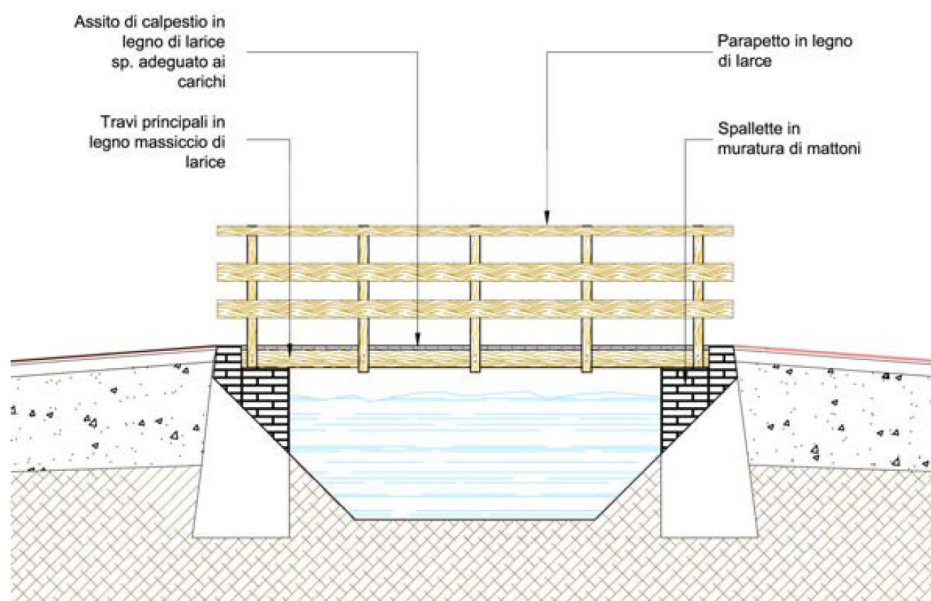


Figura 11-3 | Ponte di attraversamento della pista ciclabile sulla roggia

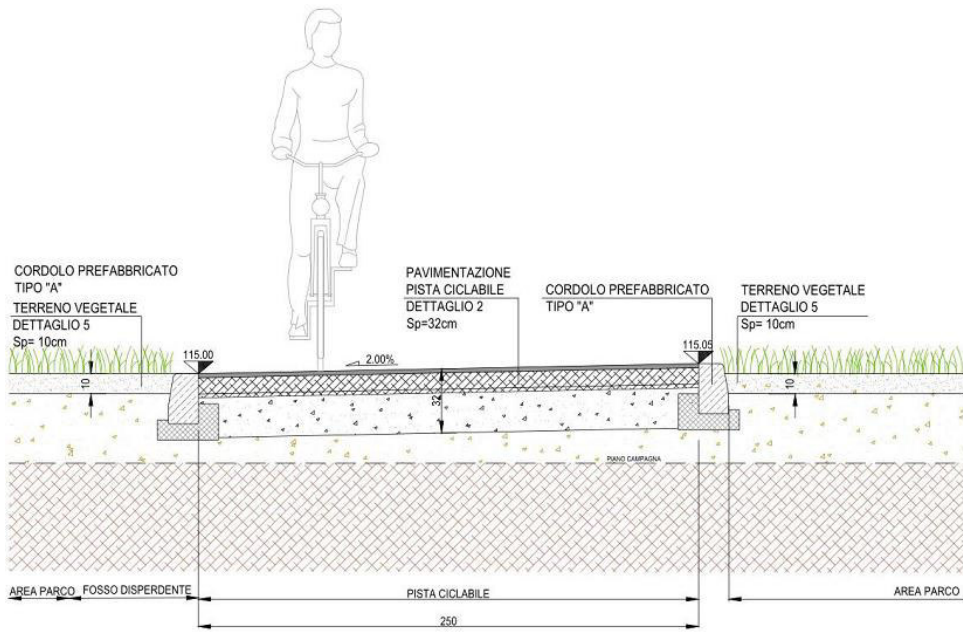


Figura 11-3| Pista ciclabile



## 12. QUOTA LIMITE OPERE AREE ASSERVITE

La viabilità principale insistente sulla piazza, nell'ambito delle aree asservite, avrà una pavimentazione base in autobloccante.

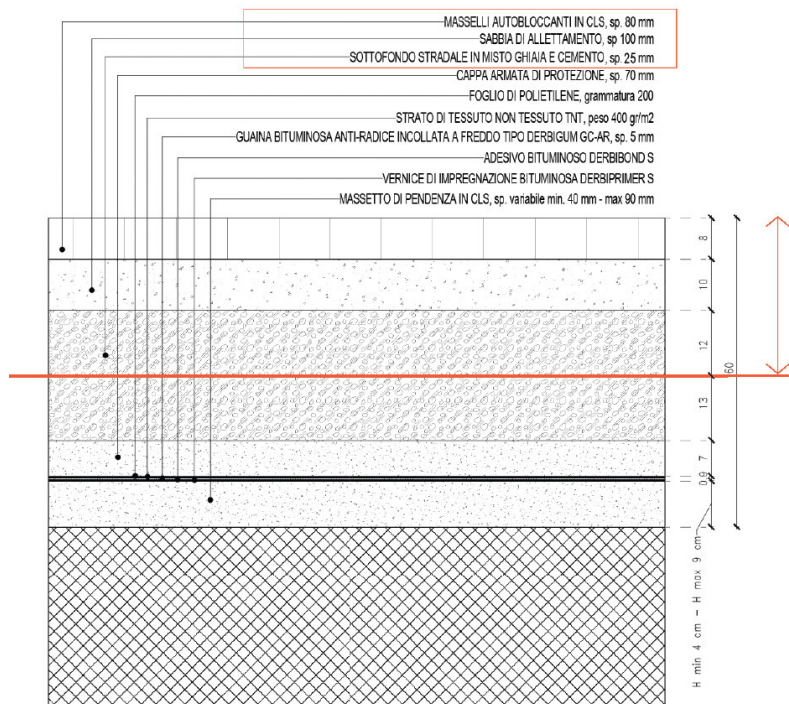


Figura 1 Stratigrafia pavimentazione in autobloccanti

La stratigrafia in oggetto prevede la realizzazione di uno strato di finitura in masselli autobloccanti prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso, posati su letto di sabbia.

La quota limite delle opere delle aree asservite, graficamente riportata in Figura 1, è pari a 30cm ed è composta dallo strato di finitura della pavimentazione e quota parte del sottofondo stradale in misto ghiaia e cemento.

La realizzazione delle opere di impermeabilizzazione del solaio dell'autorimessa fino alla cappa di protezione delle guaine e la restante parte del sottofondo stradale risulta di competenza delle opere private.