
Comune SEGRATE

Provincia MILANO

Committente S&N REAL ESTATE S.R.L.

Oggetto **Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. relativa al progetto di realizzazione nuovo edificio a destinazione ricettiva con demolizione e ricostruzione di edificio produttivo dismesso: RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE**

Data 16 ottobre 2025

Responsabile Dott. Ing. Laura Pezzoni
laura.pezzoni@geolambda.it

F.to digitalmente ex art. 24, D.Lgs. 82/05

Referente dott.ssa Giovanna Fontana
giovanna.fontana@landmarkstudio.it

Operatore Geom. Davide Generali
ingegneria2@geolambda.it

Direttore Tecnico Dott. Ing. Laura Pezzoni



Indice

1. INTRODUZIONE.....	4
1.1 Oggetto della valutazione.....	5
1.2 Scopo del documento	6
2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA NELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE.....	7
2.1 Riferimenti normativi.....	7
2.1.1 Normativa comunitaria	7
2.1.2 Normativa nazionale	7
2.1.3 Normativa regionale.....	8
2.2 Il concetto di sviluppo sostenibile.....	10
2.3 Schema operativo per la verifica di assoggettabilità alla VAS	11
3. ANALISI DEL CONTESTO D’AZIONE.....	13
3.1 Inquadramento territoriale.....	13
3.2 Il PGT vigente.....	15
3.2.1 Il Documento di Piano	15
3.3 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT di Segrate	16
3.3.1 Ambito insediativo	17
3.3.2 Ambito infrastrutturale.....	17
3.3.3 Ambito ambientale	17
3.3.4 Quadro sinottico degli effetti attesi	18
4. PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE RICETTIVA CON INCREMENTO DI SLP EX ART.19 NTA DEL P.D.R.....	22
4.1 Inquadramento urbanistico.....	22
4.2 Descrizione della proposta di progetto.....	26
4.2.1 Caratteristiche di progetto di particolare interesse ai fini della valutazione	28
4.2.2 La convezione con il Comune di Segrate.....	30
5. VALUTAZIONE AMBIENTALE PRELIMINARE	32
5.1 Coerenza con il PGT vigente	32
5.2 Fattori di particolare interesse ambientale per il caso in esame.....	33
5.3 Potenziali effetti attesi sulla qualità dell'aria e mitigazioni proposte dal progetto	33
5.3.1 Tutele e riferimenti normativi per il settore	33
5.3.2 Stato attuale della qualità dell'aria.....	36
5.3.3 Incremento emissioni da traffico.....	44
5.3.4 Incremento emissioni da impianto di climatizzazione.....	44
5.3.5 Mitigazioni da progetto per gli impatti atmosferici	44
5.4 Gestione del ciclo delle acque.....	45
5.4.1 Stato di fatto del sistema di distribuzione acque e raccolta reflui.....	45

5.4.2	Le soluzioni di progetto	45
5.5	Suolo, sottosuolo e acque sotterranee	46
5.6	Viabilità.....	46
5.7	Rumore.....	46
5.8	Consumi e rifiuti	47
5.9	Paesaggio	47
5.9.1	Sensibilità ambientali nell'intorno.....	51
5.9.2	Mitigazioni da progetto per l'impatto paesaggistico	52
5.10	Monitoraggio.....	52
5.11	Considerazioni valutative di sintesi	54

1. INTRODUZIONE

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), a livello comunitario, ha come obiettivo generale di affiancare i processi di pianificazione urbanistica in modo integrato, con lo scopo di “guidare” le scelte di piano nell’ottica di uno sviluppo sostenibile.

La VAS, quindi, è finalizzata ad individuare nel suo processo di valutazione gli impatti diretti ed indiretti derivanti dall’attuazione di Piani e di Programmi territoriali rispetto allo stato dell’ambiente.

Nel processo di costruzione del piano, la VAS intende individuare le peculiarità ambientali del territorio comunale, mettendo in evidenza sia lo stato attuale dell’ambiente sotto vari aspetti sia le sue variazioni nel tempo, al fine di valutare le trasformazioni e definire le eventuali misure di mitigazione e compensazione da attuare per riequilibrare gli effetti negativi derivanti dalle scelte.

La DGR 9/761 del 10 novembre 2010 e s.m.i. stabilisce che *la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale si applica per i Piani e i Programmi che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori, al fine di determinare se possono avere effetti significativi sull’ambiente.*

Il presente Rapporto ambientale preliminare costituisce la base per la verifica di assoggettabilità alla VAS del progetto di realizzazione di un nuovo edificio a destinazione ricettiva, sito in Via Galvani in Comune di Segrate (MI), e funge da documento di confronto con le Autorità competenti in materia ambientale coinvolte nella procedura di valutazione.

Da PGT del Comune di Segrate, l’edificio con destinazione alberghiera ricade all’interno di una zona industriale che oggi risulta gran parte in riqualificazione e riconversione funzionale. Questo intervento è reso possibile grazie alla traslazione dei diritti edificatori del Golfo Agricolo (Ex Area LINDOS): la capacità edificatoria del comparto ex TR4 del golfo agricolo viene fatta ricadere nella zona industriale Marconi e l’area verde del golfo agricolo viene ceduta all’amministrazione gratuitamente.

Nello specifico, l’intervento in oggetto prevede la realizzazione di un albergo multi piano, con l’obiettivo di realizzare un immobile che possa contribuire alla riconversione funzionale dell’intera area e possa dare un’immagine nuova al quartiere. Per tale motivo, l’intervento si estenderà anche oltre i confini dell’area, intervenendo anche sulla via Galvani, realizzando nuove piste ciclabili, nuovi marciapiedi e nuove aree verdi con piantumazione di nuove alberature ad alto fusto. Attualmente all’interno del lotto è presente un capannone a destinazione produttiva che sarà demolito per lasciare il posto alla nuova costruzione.

Nel presente documento vengono evidenziate ed analizzate le ripercussioni delle modifiche previste sugli equilibri locali.

Non si rende necessaria procedura di screening di VINCA in quanto l'area di progetto si trova all'interno del perimetro edificato, al oltre 7,5 Km dal sito Natura 2000 più vicino, IT2050009 Sorgenti della Muzzetta, dal quale è separato da edificato denso ed infrastrutture, e non è interessato da alcun elemento della Rete Ecologica Regionale (RER) (l'elemento di primo livello della RER dista oltre 4 km dal sito)

1.1 Oggetto della valutazione

Il presente rapporto costituisce elaborato ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS è la proposta di REALIZZAZIONE NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE RICETTIVA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO PRODUTTIVO DISMESSO AI SENSI D.P.R. 380/2001 E AI SENSI L.R.26 NOVEMBRE 2019 N. 18 SITO IN SEGRATE (MI) VIA GALVANI, con incremento della di SLP superiore al 30% come previsto dall'art.19 c.3 del Documento di Piano del PGT di Segrate, approvato con Delibera di C.C. n.32 del 13/07/2017 "Variante al PGT vigente adottata con delibera C.C. n.24 del 30 maggio 2016.

La proposta di progetto non comporta alcuna variante agli atti di PGT; l'assoggettabilità a VAS viene affrontata per rispettare la norma del Piano delle regole citata, di seguito richiamata.

ALLPdR14_NTA

Art.19 Zone D – Produttive.

3. Nelle zone D1 e D2 in aggiunta alla capacità edificatoria derivante dall'indice fondiario, è ammesso il trasferimento in loco di capacità edificatoria la capacità edificatoria prevista nella scheda dell'Ambito di Trasformazione "TRP1 Centro Parco" (Allegato DdP 8a) o nella scheda del Progetto Strategico "Parco Agricolo" allegata alle norme del Piano dei Servizi (PdS C).

Nel limite derivante dal rispetto dei diritti dei terzi, detta capacità edificatoria andando ad aggiungere all'indice fondiario di zona consentirà di rispondere ad esigenze manifestate dalle aziende che devono adeguare o potenziare le loro attività, ma anche a quelle di operatori che intendono avviare interventi di , riqualificazione e riconversione delle zone produttive.

Gli interventi del presente comma, qualora prevedano una soglia dimensionale oltre 5.000 mq. di slp coinvolta o un incremento di slp superiore al 30%, e per tutti gli interventi che prevedono l'insediamento di funzioni residenziali, richiedono una verifica di assoggettabilità alla VAS.

In riferimento alla LR 31/2014 (art.2 c.1c), l'incremento di SLP non comporta ulteriore consumo di suolo rispetto alla previsione di PGT.

La SLP perequata, corrispondente a 1.117 m², viene sfruttata unicamente in altezza.

1.2 Scopo del documento

Il presente rapporto ha lo scopo di fornire all'autorità che deve esprimere il provvedimento di verifica, le informazioni necessarie alla decisione se l'incremento del 30% di SLP nella proposta di progetto in oggetto necessiti di valutazione ambientale. Tali informazioni riguardano le caratteristiche dell'intervento che genera la variante al PGT, la consistenza delle variazioni indotte, le caratteristiche degli effetti attesi dalla sua attuazione e delle aree potenzialmente coinvolte da essi.

2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA NELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

2.1 Riferimenti normativi

Il quadro normativo vigente riguardante la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è consultabile sul sito della Regione Lombardia (<http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas/>).

2.1.1 Normativa comunitaria

Direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti determinanti Piano e Programmi sull'ambiente

La direttiva del parlamento Europeo e del Consiglio introduce la Valutazione Ambientale come processo continuo che segue l'intero ciclo di vita del piano. Questo obiettivo si concretizza attraverso un processo di valutazione che s'affianca e integra quello di pianificazione.

2.1.2 Normativa nazionale

D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. – Norme in materia ambientale

Lo stato italiano recepisce la direttiva comunitaria 2001/42/CE con il D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

In linea con la direttiva, nell'art. 12 del Titolo II della Parte Seconda sono specificate le modalità di svolgimento della verifica di assoggettabilità, recepite dalla normativa regionale.

L'Allegato 1 alla Parte Seconda del suddetto decreto elenca i criteri da considerare per la redazione del Rapporto ambientale preliminare e per la Verifica di assoggettabilità alla VAS di Piani e Programmi. In particolare:

i. *Caratteristiche del Piano*, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- a) in quale misura il Piano stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- b) in quale misura il Piano influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- c) la pertinenza del Piano per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- d) problemi ambientali pertinenti al Piano;
- e) la rilevanza del Piano per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. P/P connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

ii. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- a) probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impianti;
- b) carattere cumulativo degli impatti;
- c) natura transfrontaliera degli impatti;
- d) rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- e) entità di estensione nello spazio degli impianti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata);
- f) valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite,
 - dell'utilizzo intensivo del suolo,
- g) impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

2.1.3 Normativa regionale

- ***L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. – Legge per il governo del territorio***

La legge per il Governo del Territorio accoglie quanto espresso dalla direttiva 2001/42/CE e stabilisce l'obbligo di valutazione ambientale per il Documento di Piano del PGT.

- ***DCR 13 marzo 2007, n. 351 – Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piano e programmi*** (documento attuativo dell'art. 4, L.R. 12/05)

- ***DGR 27 dicembre 2007, n. 6420 (parzialmente superata dalla DGR 10971/2009) – Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piano e programmi***

La delibera disciplina i procedimenti di VAS e verifica, avviando a regime la VAS. Successivamente recepirà le modifiche in ambito di valutazione ambientale introdotte dalla legislazione nazionale.

- ***DGR 30 dicembre 2009, n. 10971 (parzialmente modificata dalla DGR 761/2010) – Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi***

Recepimento delle disposizioni di cui al D. Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4.

- ***DGR 10 novembre 2010, n. 761 – Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi***

Recepimento delle disposizioni di cui al D. Lgs. 29 giugno 2010, n. 128.

- ***DGR 25 luglio 2012, n. IX/3836 – Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS***

Approvazione allegato 1u – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

▪ ***DGR 9 giugno 2017, n. X/6707 – Integrazione alla DGR n. IX/761 del 10 novembre 2010***

Approvazione dei modelli metodologico procedurali e organizzativi della valutazione ambientale (VAS) per i piani interregionali comprensoriali di bonifica, di irrigazione e di tutela del territorio rurale (allegato 1p-a; allegato 1p-b; allegato 1p-c).

▪ ***DGR 16 dicembre 2019 n. XI/2667 – Criteri per il coordinamento delle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS) – valutazione di incidenza (VINCA) – verifica di assoggettabilità a VIA negli Accordi di Programma a promozione regionale comportanti variante urbanistica/territoriale (art. 4 c. 1 l.r. 12/2005), in attuazione del Programma Strategico per la Semplificazione e la Trasformazione Digitale lombarda***

Approvazione dei criteri per il coordinamento VAS-VINCA-Verifica di assoggettabilità a VIA e abrogazione dell'Allegato 2 (Raccordo tra VAS – VIA – VIC) della d.g.r. n. 6420 del 2007.

▪ ***La Legge n. 108 del 29 luglio 2021 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure)***

Al Capo IV Valutazione Ambientale Strategica, art. 28 del DL 77 del 2021, apporta alcune modifiche agli artt. 12, 13, 14, 18 del d.lgs. 152 del 2006.

▪ ***La Legge n. 233 del 29 dicembre 2021 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 novembre 2021, n. 152, recante disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per la prevenzione delle infiltrazioni mafiose)***

Introduce modifiche significative agli artt. 12, 13, 14, 15 del d.lgs. 152 del 2006 che impattano anche sui tempi della procedura di VAS.

▪ ***La Legge n. 142 del 21 settembre 2022 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 9 agosto 2022, n. 115, recante misure urgenti in materia di energia, emergenza idrica, politiche sociali e industriali)***

Modifica il d.lgs 152/06 con l'introduzione dell'art. 27 ter (Procedimento Autorizzatorio Unico Accelerato Regionale per settori di rilevanza strategica - PAUAR), il quale prevede la riduzione dei tempi della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS che precede il PAUAR e l'integrazione della procedura di VAS nel PAUAR.

▪ ***DGR 23 settembre 2024, n. XII/3095 – Integrazione alla DGR n. IX/761 del 10 novembre 2010***

Aggiornamento della procedura per l'approvazione dei Piani Territoriali di Coordinamento (PTC) dei Parchi regionali e delle relative valutazioni ambientali (VAS e VIncA) in attuazione dell'art. 6 della legge regionale 23 luglio 2024, n. 12 (Legge di semplificazione 2024).

▪ ***DGR 28 luglio 2025, n. XII/4846 – Integrazione alla DGR n. IX/761 del 10 novembre 2010***

Nuova procedura per l'approvazione dei Piani delle Attività Estrattive (PAE) e delle relative valutazioni ambientali (VAS e VIncA) in attuazione dell'art. 10 della legge regionale 8 novembre 2021, n. 20.

2.2 Il concetto di sviluppo sostenibile

La presa di coscienza, a livello internazionale, che lo stile di vita condotto dalla popolazione, soprattutto nei paesi più ricchi e industrializzati, era diventato tale da causare un preoccupante degrado ambientale dovuto principalmente al fatto che le società di tali paesi hanno da sempre ragionato quasi esclusivamente in funzione della loro crescita economica, è stato punto di partenza per una ridefinizione dei modelli di sviluppo consolidati, orientandoli nell'ottica di uno sviluppo pianificato in modo tale da non creare un impiatto eccessivamente elevato sull'ambiente in generale.

Con la pubblicazione del Rapporto Brundtland¹ si è cominciato a parlare diffusamente di sviluppo sostenibile, considerando come presupposto di fondo una politica interessata a uno sviluppo economico, tecnologico, socioculturale, biologico, demografico, in grado di rispondere alle necessità del presente, senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie esigenze. Il rapporto suggerisce, in sostanza, di lasciare a coloro che verranno dopo di noi un'eredità di capitali (intesa come insieme di conoscenze scientifico-tecnologiche, di capitale materiale prodotto dall'uomo e di beni ambientali) non inferiore a quella che noi abbiamo ereditato. Lo sviluppo sostenibile si caratterizza per una visione dinamica secondo la quale ogni cambiamento deve tenere conto dei suoi effetti sugli aspetti economici, ambientali e sociali, che devono tra loro coesistere in una forma di equilibrio.

Di conseguenza lo sviluppo sostenibile non deve intendersi come meta da raggiungere, ma piuttosto come un insieme di condizioni che devono essere rispettate nel governo delle trasformazioni del pianeta. Di questo insieme di condizioni fa parte significativa l'assunzione di obiettivi espliciti di qualità e di quantità dei beni ambientali, calibrati in base al loro mantenimento a lungo termine.

¹Brundtland Report, nome di *Our Common Future*, è il rapporto pubblicato nel 1987 dalla World Commission on Environment and Development istituita nel 1983 dall'Assemblea generale dell'ONU.

Tali obiettivi di mantenimento dei beni ambientali devono essere integrati in tutte le decisioni di trasformazione e sviluppo che traggono origine dai piani e dai programmi (Progetto ENPLAN).

La caratteristica principale della sostenibilità consiste nella sua natura integrata ed integratrice, in modo particolare nel caso di una sua applicazione su un ambito territoriale prevalentemente non naturale come ad esempio l'ambiente urbanizzato.

La sostenibilità dei cambiamenti urbani e territoriali deve essere considerata fin dall'inizio del processo di piano definendo se sussiste compatibilità con l'ambiente, con le risorse umane ed economiche e con le identità socioculturali dei luoghi. Sviluppo ed ambiente, conservazione ed innovazione, trasformazione e tutela non devono essere pensati come termini antitetici ma attraverso l'individuazione dell'ordine superiore dell'interesse collettivo rispetto alla conflittualità degli interessi di parte. In tal senso risultano necessari la comunicazione e l'interazione tra i diversi campi disciplinari che riuniscono le scienze del territorio. La dimensione territoriale della sostenibilità elabora scenari insediativi attraverso la considerazione che il territorio è una risorsa unica e non rinnovabile da tutelare come tale.

2.3 Schema operativo per la verifica di assoggettabilità alla VAS

Il riferimento normativo e metodologico a livello regionale per il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per i PGT è costituito dagli schemi proposti dalla Regione Lombardia nella DGR n. 761 del 2010, allegato 1a “*modello metodologico per la VAS relativa alle varianti al Documento di Piano*” e DGR n. IX/3836 del 2012, allegato 1u “*modello metodologico per la VAS relativa alle varianti al Piano sei Servizi e al Piano delle Regole*”.

Ad esso si fa riferimento in questa sede.

Si precisa che il caso in esame **non** costituisce variante agli atti del PGT.

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di esclusione dalla VAS
Fase 0 Preparazione	P0. 1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento del P/P P0. 2 Incarico per la stesura del P/P P0. 3 Esame proposte pervenute ed elaborazione del documento programmatico	A0. 1 Incarico per la predisposizione del rapporto preliminare A0. 2 Individuazione autorità competente per la VAS
Fase 1 Orientamento	P1. 1 Orientamenti iniziali del P/P	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1. 2 Definizione schema operativo P/P	A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di P/P e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Conferenza di verifica	verbale conferenza in merito all'assoggettabilità o meno del P/P alla VAS	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno il p/p alla valutazione ambientale (entro 90 giorni dalla messa a disposizione)	
	Informazione circa la decisione e pubblicazione del provvedimento su web	

Figura 1: Schema del modello metodologico generale per la verifica di assoggettabilità alla VAS (allegato 1, DGR n. 761/2010)

Nel caso venga assunta la decisione di non assoggettare alla VAS, si procede con l'iter di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Nel caso venga deciso di assoggettare a VAS, si procede con l'iter previsto dalla normativa, la quale prevede un approfondimento degli impatti sull'ambiente provocati dall'attuazione del Piano.

3. ANALISI DEL CONTESTO D'AZIONE

3.1 Inquadramento territoriale

Il Comune di Segrate si trova ad est dell'abitato di Milano, e appartiene alla città Metropolitana di Milano. Il tessuto è interessato da una matrice prevalentemente produttiva e residenziale.

Il Comune non è interessato da siti del sistema Rete Natura 2000 né da aree protette. Gli unici elementi di interesse per la funzionalità ecologica del territorio sono i laghi di cava (aree in fase di recupero), il Parco Lambro confinante con il Comune di Segrate e il Parco agricolo Sud Milano a sud del territorio comunale.

La Legge Regionale n. 12/05 definisce il **Piano Territoriale Regionale (PTR)** quale atto fondamentale di indirizzo, a livello territoriale, della programmazione di settore della Regione e di orientamento della programmazione e pianificazione dei comuni e delle province. Il ruolo del PTR è quello di costituire il principale quadro di riferimento per le scelte territoriali degli Enti Locali e dei diversi attori coinvolti, così da garantire la complessiva coerenza e sostenibilità delle azioni di ciascuno e soprattutto la valorizzazione di ogni contributo nel migliorare la competitività, la qualità di vita dei cittadini e la bellezza della Lombardia.

Ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR) il Comune di Segrate può essere considerato parte del Sistema territoriale della Pianura Irrigua, per il quale il PTR individua i seguenti obiettivi:

- ST5.1 garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale;
- ST5.2 garantire la tutela delle acque ed il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricoltura, in accordo con le destinazioni assunte nell'ambito del Patto per l'Acqua, perseguire la prevenzione del rischio idraulico;
- ST5.3 tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo;
- ST5.4 promuovere la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservare e trasmettere i valori, a beneficio della qualità della vita dei cittadini e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale;
- ST5.5 migliorare l'accessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema delle mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti;

- ST5.6 evitare lo spopolamento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le opportunità lavorative.

Ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. 12/05 le previsioni del **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)** o **Piani Territoriali Metropolitani (PTM)** con valenza prescrittiva e prevalente sulla pianificazione alla scala comunale sono:

- in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- la localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità di interesse sovracomunale;
- l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico;
- l'indicazione per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico o sismico delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento.

Il **Piano Territoriale Metropolitano - PTM** - della Città metropolitana di Milano è stato approvato dal Consiglio Metropolitano nella seduta dell'11 maggio 2021, con Deliberazione n.16/2022.

Dal punto di vista dei contenuti tradizionalmente prescritti e prevalenti della pianificazione di scala metropolitana, il PTM individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Tavola 06); l'area di progetto e l'intorno non è interessata da alcun ambito agricolo strategico.

Il PTM dedica particolare attenzione al tema del cambiamento climatico (Tavola 08; dall'analisi dell'anomalia termica notturna risulta che tutti i contesti più densamente urbanizzati, risentono di una significativa anomalia nella temperatura notturna; l'abitato di Segrate ed il suo intorno ricadono in gran parte dentro classi intermedie (tra + 2.1 e + 3 gradi).

In particolare, sul tema delle isole di calore, il PTM fornisce ai comuni alcune indicazioni sulle possibili misure da adottare nei PGT per ridurre le anomalie di calore sia diurne che notturne, in un Abaco delle Nature Based Solution (NBS).

Analogamente, sul tema dell'invarianza idraulica, il PTM individua indirizzi e azioni.

Di interesse si ritiene anche il contenuto del PTM: Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali.

Infine, nella Tavola 3 - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica, nessun elemento è indicato sulla rea di progetto e nell'intorno.

3.2 Il PGT vigente

Il Comune di Segrate è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 13/07/2017.

Il PGT si propone come progetto urbanistico unitario per il territorio comunale, finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di miglioramento, conservazione e sviluppo che abbiano valenza strategica per la politica territoriale e per qualità della vita dei cittadini.

Inoltre, il PGT dichiara i seguenti 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.

3.2.1 Il Documento di Piano

I suddetti obiettivi generali vengono adeguati nel Documento di Piano (DdP), ed inoltre vengono ridefinite le politiche atte al raggiungimento degli stessi.

Il territorio di Segrate non è attraversato dalla Rete Ecologica Regionale, ma la rete Ecologica Comunale è pensata ad integrazione delle valenze ambientali sovralocali già esistenti. L'incremento quantitativo e qualitativo del sistema verde delle infrastrutture verdi è quindi un tema di prioritario interesse che viene declinato nel piano in diverse forme attuative.

In data 28 gennaio 2016, con deliberazione n. 12/2016 la Giunta Comunale ha approvato gli indirizzi per la variante al PGT. I temi su cui la variante al PGT concentra la sua attenzione sono:

- riduzione del consumo di suolo e tutela del territorio;
- visione sistemica delle dinamiche territoriali locali e di scala vasta;
- analisi e approfondimento di temi ambientali specifici in relazione alla Valutazione Ambientale strategica.

La variante al PGT innanzitutto ridisegna la città mirando alla riduzione massima del consumo di suolo con l'obiettivo di raggiungere, in un adeguato arco temporale, standard qualitativi diffusi alla scala europea. Questo obiettivo richiama direttamente la ridefinizione degli ambiti di trasformazione identificati nel PGT vigente in merito a:

- ridefinizione dei perimetri individuati come “ambiti di trasformazione”;
- verifica ed eventuale ridefinizione delle potenzialità edificatorie degli ambiti di trasformazione introdotti o riconosciuti dal PGT 2012 anche in relazione al patrimonio edilizio invenduto o non ultimato;

- definizione di un apparato normativo in grado di programmare nel tempo gli interventi sulla base delle reali capacità del mercato di assorbire l'offerta.

Vengono individuati ambiti territoriali da salvaguardare e da inserire in una più ampia visione di recupero delle valenze ambientali, paesaggistiche e simboliche dei luoghi.

Un altro dei temi caratterizzanti il DdP è la costruzione del sistema dei 3 parchi come “infrastruttura verde” di Segrate. In particolare:

- Golfo Agricolo, con destinazioni principalmente agricole e fruttive;
- Centro Parco, con destinazione di rinaturalizzazione e fruttiva;
- Idroscalo, con destinazione ambientale e fruttiva;

Il rapporto tra tessuto urbanizzato ed ambiti naturali, paranaturali, agricoli e destinati a parco, viene definito attraverso il ridisegno dei margini urbani e la ridefinizione del rapporto città-campagna con attenzione ai caratteri ambientali e paesaggistici. Per tutto il tessuto consolidato, in un'ottica di integrazione tra Documento di Piano e Piano delle Regole, sono previste norme per l'incentivazione del riuso e della riqualificazione urbana attraverso opportuni meccanismi di incentivazione.

3.3 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT di Segrate

La Giunta Regionale ha disciplinato i procedimenti di VAS e verifica con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 351 del 13 marzo 2007 “*Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi*”, che presenta dettagliate indicazioni, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4 della LR 12/2005.

Il processo di VAS viene distinto in quattro fasi differenti:

- FASE 1: Orientamento e impostazione;
- FASE 2: Elaborazione e redazione del Rapporto ambientale;
- FASE 3: Consultazione – adozione – approvazione – ratifica;
- FASE 4: Attuazione e gestione del programma di monitoraggio e di eventuali interventi correttivi.

La procedura di VAS ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte pianificatorie rispetto agli obiettivi di sostenibilità e le possibili sinergie con altri strumenti di pianificazione sovra ordinati e di settore. Il processo di valutazione individua le alternative/scenari proposti nell'elaborazione del PGT, gli effetti potenziali, diretti, indiretti e cumulati, nonché le misure di mitigazione e compensazione. Essa rappresenta l'occasione per integrare nel processo di governo del territorio, sin dall'avvio delle attività, i seguenti elementi:

- aspetti ambientali, costituenti il quadro di riferimento ambientale, ovvero lo scenario di partenza rispetto al quale valutare gli effetti prodotti;

- strumenti di valutazione degli scenari evolutivi e degli obiettivi introdotti dal piano, su cui calibrare il sistema di monitoraggio.

Gli obiettivi e le azioni della Variante al PGT sono stati strutturati secondo tre ambiti:

- Ambito infrastrutturale;
- Ambito ambientale;
- Ambito insediativo.

3.3.1 Ambito insediativo

Macroobiettivo: ridisegno della città attraverso la riduzione massima del consumo di suolo, il raggiungimento di elevati standard qualitativi, il ridisegno degli spazi pubblici.

- OB.1.1: riduzione massima del consumo di suolo;
- OB.1.2: raggiungimento di standard qualitativi diffusi alla scala europea;
- OB.1.3: mantenimento o aumento dell'occupazione;
- OB.1.4: riduzione dei fattori inquinanti (inquinamento atmosferico e acustico) e allontanamento dei fattori di rischio.

3.3.2 Ambito infrastrutturale

Macroobiettivo: implementazione e integrazione del sistema infrastrutturale in un'ottica sovracomunale anche in considerazione del ruolo che la città di Segrate sta assumendo all'interno della città metropolitana e promuovere soluzione per le principali criticità viabilistiche e della mobilità, sostenendo modalità integrate di servizi ed interventi (pubblico-privato, ferro-gomma-ciclopeditone) e favorendo gli interscambi tra infrastrutture di categoria e gerarchie diverse.

- OB.2.1: integrare il sistema comunale e sovracomunale di mobilità dolce (percorsi ciclopeditoni);
- OB.2.2: favorire gli interscambi fra infrastrutture di categorie e gerarchie diverse;
- OB.2.3: migliorare il sistema di mobilità su gomma dal punto di vista della congestione e delle condizioni di sicurezza della rete.

3.3.3 Ambito ambientale

Macroobiettivo: individuazione di ambiti territoriali e di beni ambientali e storici puntuali da salvaguardare e da inserire in una più ampia visione di recupero delle valenze ambientali e paesaggistiche.

- OB.3.1: restituzione della destinazione principalmente agricola al Golfo Agricolo;
- OB.3.2: possibilità di inserire le aree a parco della città all'interno di ambiti territoriali di rilevanza sovralocale;
- OB.3.3: ridefinizione del rapporto tra tessuto urbanizzato ed ambiti naturali, paranaturali, agricoli e destinati a parco;
- compensazione dell'impatto ambientale del sistema edificato e dei flussi di traffico.

3.3.4 Quadro sinottico degli effetti attesi

Per una descrizione sintetica degli effetti del PGT è stata elaborata una matrice che valuta gli effetti di ogni azione di Piano (riportate nelle righe) su tutte le componenti ambientali e antropiche analizzate (riportati nelle colonne, cfr. Tabella 6-2 del Rapporto Ambientale). Per ogni casella della matrice è proposta una indicazione qualitativa degli effetti negativi, positivi o incerti che le singole azioni hanno nei confronti delle varie componenti. Questa matrice fornisce un quadro sinottico degli effetti delle azioni di Piano importante per la comunicabilità della valutazione.

Per le Azioni di piano (raggruppate secondo gli obiettivi specifici di piano e secondo i diversi ambiti di riferimento), oltre che il codice identificativo individuato ai paragrafi precedenti, si riporta anche una breve descrizione per rendere più immediata la lettura della matrice.

Gli effetti positivi e negativi sono indicati utilizzando i colori riportati nella tabella seguente:

VALUTAZIONE DELLE VARIAZIONI
Effetto positivo
Effetto neutro
Effetto negativo
Effetto critico

Figura 2: Legenda per la lettura del quadro sinottico degli effetti attesi

Ambito	COMPONENTI AZIONI DEL P.G.T.	Aria	Acqua	Flora, fauna, biodiversità	Suolo e sottosuolo	Popolazione e aspetti economici	Agenti fisici	Rifiuti	Mobilità e trasporti	Energia	Beni culturali e paesaggio
1. INSEDIATIVO	OB.1.1: riduzione massima del consumo di suolo										
	AZ 1.1.1 ridefinizione dei perimetri individuati come "ambiti di trasformazione"										
	AZ 1.1.2 verifica ed eventuale ridefinizione delle potenzialità edificatorie degli ambiti di trasformazione introdotti o riconosciuti dal PGT 2012 anche in relazione al patrimonio edilizio invenduto, non ultimato o abbandonato										
	AZ 1.1.3 predisposizione di un apparato normativo in grado di programmare nel tempo gli interventi sulla base del patrimonio edificato, invenduto o abbandonato										
	OB.1.2: raggiungimento di standard qualitativi diffusi alla scala europea										
	AZ 1.2.1 promuoverestandard prestazionali degli edifici maggiori di quelli dettati dalla normativa vigente										
Ambito	COMPONENTI AZIONI DEL P.G.T.	Aria	Acqua	Flora, fauna, biodiversità	Suolo e sottosuolo	Popolazione e aspetti economici	Agenti fisici	Rifiuti	Mobilità e trasporti	Energia	Beni culturali e paesaggio
1. INSEDIATIVO	AZ 1.2.2 costruzione di un apparato normativo che mira all'aumento della qualità di uso del suolo urbanizzato attraverso l'utilizzazione di indici parametrici (quali ad esempio il Biotopo Area Factor - BAF) per misurare la capacità biotopica del suolo urbanizzato e l'introduzione di specifica normativa che obbliga l'aumento di Biotopo Area Factor per qualsiasi intervento di riqualificazione urbana										
	AZ 1.2.3 prevedere per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali corpi illuminanti di diversa altezza, seguendo accorgimenti che riducano al minimo le dispersioni verso l'alto e il riflesso sugli edifici.										
	AZ 1.2.4 ridefinizione dei parametri di incentivazione rispetto alle classi energetiche degli edifici (anche in base alla nuova normativa regionale)										
	OB.1.3: mantenimento o aumento dell'occupazione										
	AZ 1.3.1 implementazione di misure opportune per incentivare la permanenza delle attività produttive e terziarie all'interno del Comune di Segrate										?
	AZ 1.3.2 valorizzazione e integrazioni funzionale delle aree produttive e artigianali anche mediante l'insediamento di funzioni di eccellenza	?		?	?						?
	AZ 1.3.3 ampliamento dei margini operativi agendo sull'elasticità delle norme, a favore di processi di riconversione delle attività esistenti	?			?						?

Ambito	COMPONENTI AZIONI DEL P.G.T.	Aria	Acqua	Flora, fauna, biodiversità	Suolo e sottosuolo	Popolazione e aspetti economici	Agenti fisici	Rifiuti	Mobilità e trasporti	Energia	Beni culturali e paesaggio
1. INSEDIATIVO	OB.1.4: Riduzione dei fattori inquinanti (atmosferici e acustici) e allontanamento dei fattori di rischio										
	AZ 1.4.1 definizione delle fasce di rispetto dalle linee elettriche esistenti secondo le più recenti disposizioni in collaborazione con gli enti gestori										
	AZ 1.4.2 interrimento di linee alta e media tensione										
	AZ 1.4.3 mitigazione del rischio idraulico di allagamento ad opera delle acque superficiali incanalate										
	AZ 1.4.4 salvaguardia dell'acquifero a protezione dei pozzi di approvvigionamento idrico potabile										
	AZ 1.4.5 individuazione delle aree di trasformazione urbana compatibili con il PZA										
2. INFRASTRUTTURALE	OB.2.1: Integrare il sistema comunale di mobilità dolce (percorsi ciclopeditoni)										
	AZ 2.1.1 progettazione e realizzazione di percorsi ciclopeditoni urbani, che colleghino tutte le attrezzature verdi e di interesse comune presenti sul territorio urbanizzato										
	AZ 2.1.2 realizzazione di nuovi ponti verdi e di passerelle										
	OB.2.2: Favorire gli interscambi fra infrastrutture di categorie e gerarchie diverse										

Ambito	COMPONENTI AZIONI DEL P.G.T.	Aria	Acqua	Flora, fauna, biodiversità	Suolo e sottosuolo	Popolazione e aspetti economici	Agenti fisici	Rifiuti	Mobilità e trasporti	Energia	Beni culturali e paesaggio
2. INFRASTRUTTURALE	AZ 2.2.1 realizzazione del cosiddetto HUB Metropolitano										
	AZ 2.2.2 realizzazione del sistema collegamento innovativo tra l'aeroporto e la ferrovia										
	OB.2.3: Migliorare il sistema di mobilità su gomma dal punto di vista della congestione e delle condizioni di sicurezza della rete										
	AZ 2.3.1 riqualificazione ambientale e paesaggistica della Cassanese										
	AZ 2.3.2: riqualificazione e valorizzazione della viabilità all'interno del centro abitato										
3. AMBIENTALE	OB.3.1: restituzione della destinazione principalmente agricola al Golfo Agricolo										
	AZ 3.1.1 (AZ 1.1.1): ridefinizione dei perimetri individuati come "ambiti di trasformazione"										
	AZ 3.1.2 delocalizzazione di eventuali volumetrie su aree di ricaduta esterne										
	OB.3.2: inserire le aree a parco della città all'interno di ambiti territoriali di rilevanza sovralocale										
	AZ 3.2.1 istituzione del sistema dei 3 parchi come "infrastruttura verde" di Segrate										

Ambito	COMPONENTI AZIONI DEL P.G.T.	Aria	Acqua	Flora, fauna, biodiversità	Suolo e sottosuolo	Popolazione e aspetti economici	Agenti fisici	Rifiuti	Mobilità e trasporti	Energia	Beni culturali e paesaggio
3. AMBIENTALE	AZ 3.2.2 adesione al Grande PLIS Martesana e al PLIS della Media Valle del Lambro										
	OB.3.3: Ridefinizione del rapporto tra tessuto urbanizzato ed ambiti naturali, para-naturali, agricoli e destinati a parco										
	AZ 3.3.1 Individuazione di corridoi ecologici di primo e secondo livello da realizzarsi mediante interconnessioni tra ambiti non urbanizzati e a verde urbano segratesi e dei comuni confinanti										
	AZ 3.3.2 Realizzazione della continuità ambientale del sistema del verde urbano, anche agli attraversamenti delle barriere infrastrutturali.										
	AZ 3.3.3 Potenziamento del ruolo ecologico e ambientale delle aree a verde (anche privato) assegnando funzioni ecologiche e paesaggistiche per la rigenerazione dell'aria, la protezione di alcune forme di inquinamento (ad esempio acustico) e l'influenza positiva sul microclima urbano										
	AZ 3.3.4: azioni di coordinamento con il comune di Milano										
	AZ 3.3.5 ridisegno dei margini urbani e loro connessione										
	OB.3.4: compensazione dell'impatto ambientale del sistema edificato e dei flussi di traffico										
Ambito	COMPONENTI AZIONI DEL P.G.T.	Aria	Acqua	Flora, fauna, biodiversità	Suolo e sottosuolo	Popolazione e aspetti economici	Agenti fisici	Rifiuti	Mobilità e trasporti	Energia	Beni culturali e paesaggio
3. AMBIENTALE	AZ 3.4.1 previsione di specifici ambiti di rinaturalizzazione e/o di nuove piantumazioni, anche in frange attualmente marginali, incolte o non fruibili, per aumentare la capacità di assorbimento di CO2 dei sistemi naturali										
	AZ 3.4.2 Prevedere norme per il corretto inserimento paesistico-ambientale di nuovi insediamenti, anche attraverso consistenti dotazioni arboree ed arbustive tali da impedire la rottura completa, già compromessa, delle connessioni comunali e intercomunali										
	AZ 3.4.3 (AZ 1.2.2): costruzione di un apparato normativo che mira all'aumento della qualità di uso del suolo urbanizzato attraverso l'utilizzazione di indici parametrici (quali ad esempio il Biotopo Area Factor - BAF) per misurare la capacità biotopica del suolo urbanizzato e la introduzione di specifica normativa che obbliga l'aumento di Biotopo Area Factor per qualsiasi intervento di riqualificazione urbana										
	AZ 3.4.4 (AZ 2.3.2): riqualificazione ambientale e paesaggistica della Cassanese										

Figura 3: Quadro sinottico degli effetti attesi dall'attuazione degli obiettivi specifici ed azioni di Piano (Tabella 6-2 del Rapporto Ambientale)

4. PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO A DESTINAZIONE RICETTIVA CON INCREMENTO DI SLP EX ART.19 NTA DEL P.D.R.

4.1 Inquadramento urbanistico

Di seguito si riportano l'estratto del DdP 5 – *Scenario di Piano: sistema insediativo*, del DdP 6 – *Scenario di Piano: sistema infrastrutturale* e del DdP 7 – *Scenario di Piano: sistema ambientale* del Documento di Piano del PGT del Comune di Segrate; inoltre, si riportano le tavole PdR 05 – *Sistema insediativo – Destinazioni d'uso prevalenti* e PdR 06 – *Sistema insediativo – Densità edilizia* del Piano delle Regole del PGT del Comune di Segrate con l'indicazione dell'area di intervento.

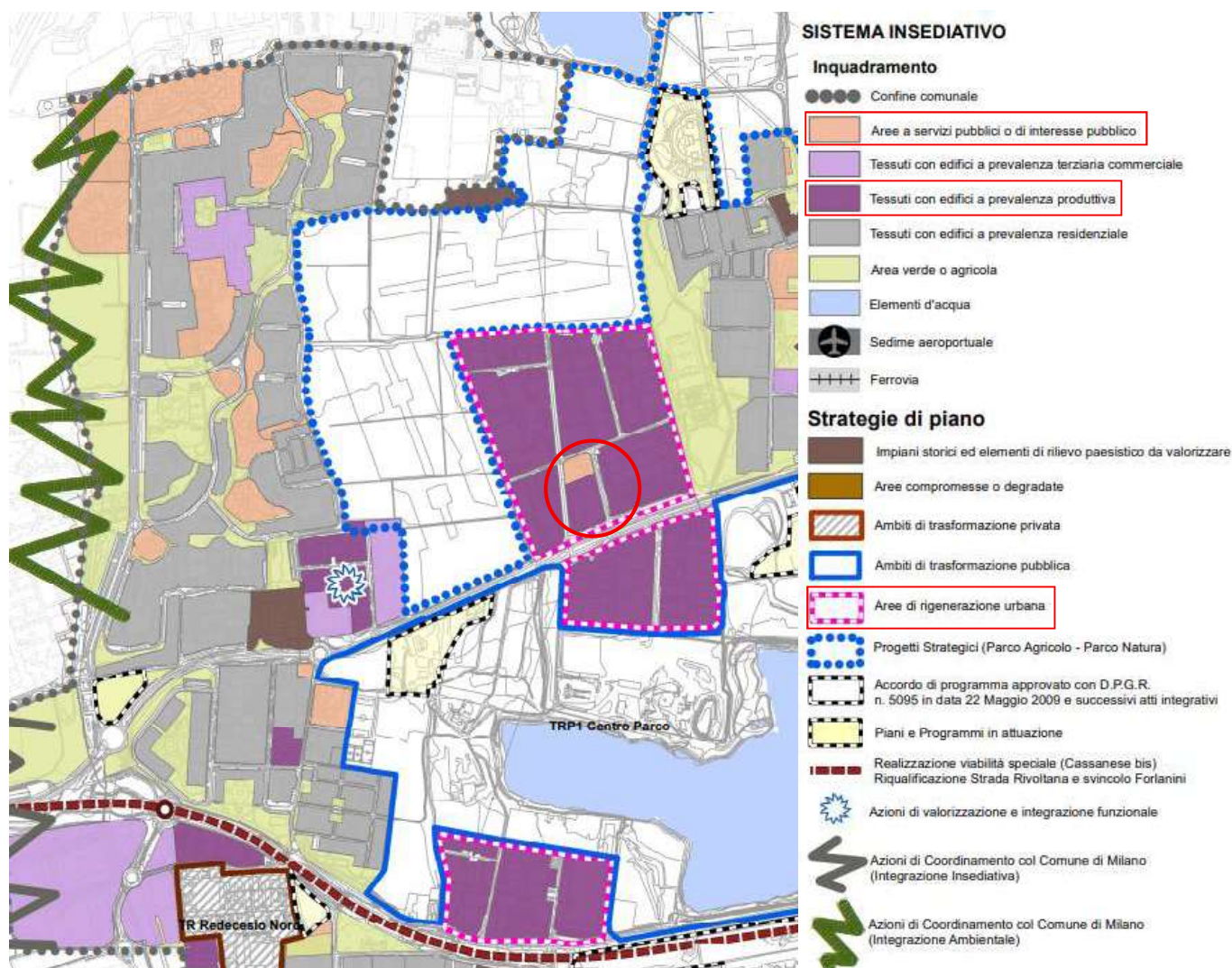


Figura 4: Estratto del DdP 5 – Scenario di Piano: sistema insediativo (Documento di Piano)

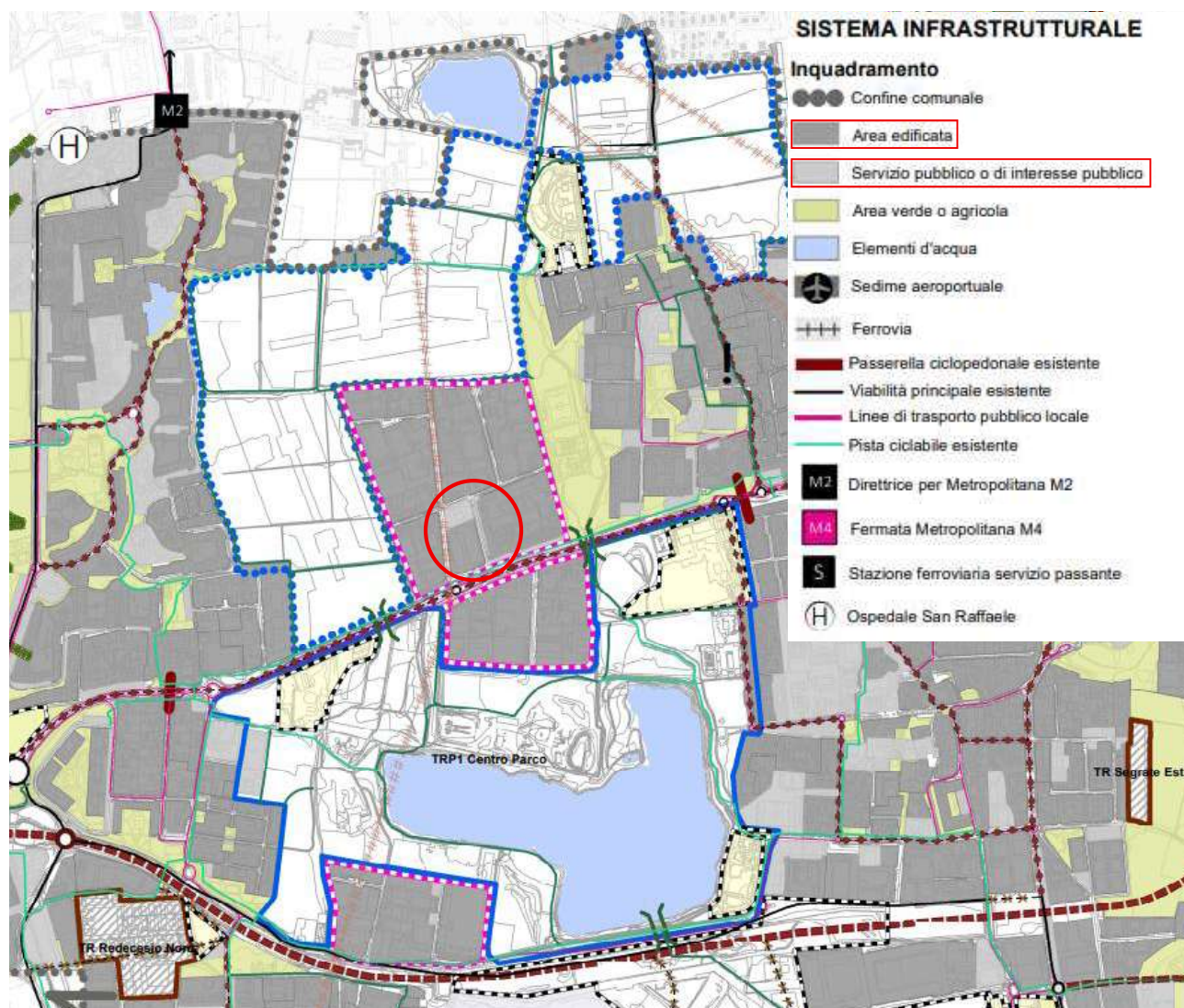


Figura 5: Estratto del DdP 6 – Scenario di Piano: sistema infrastrutturale (Documento di Piano)

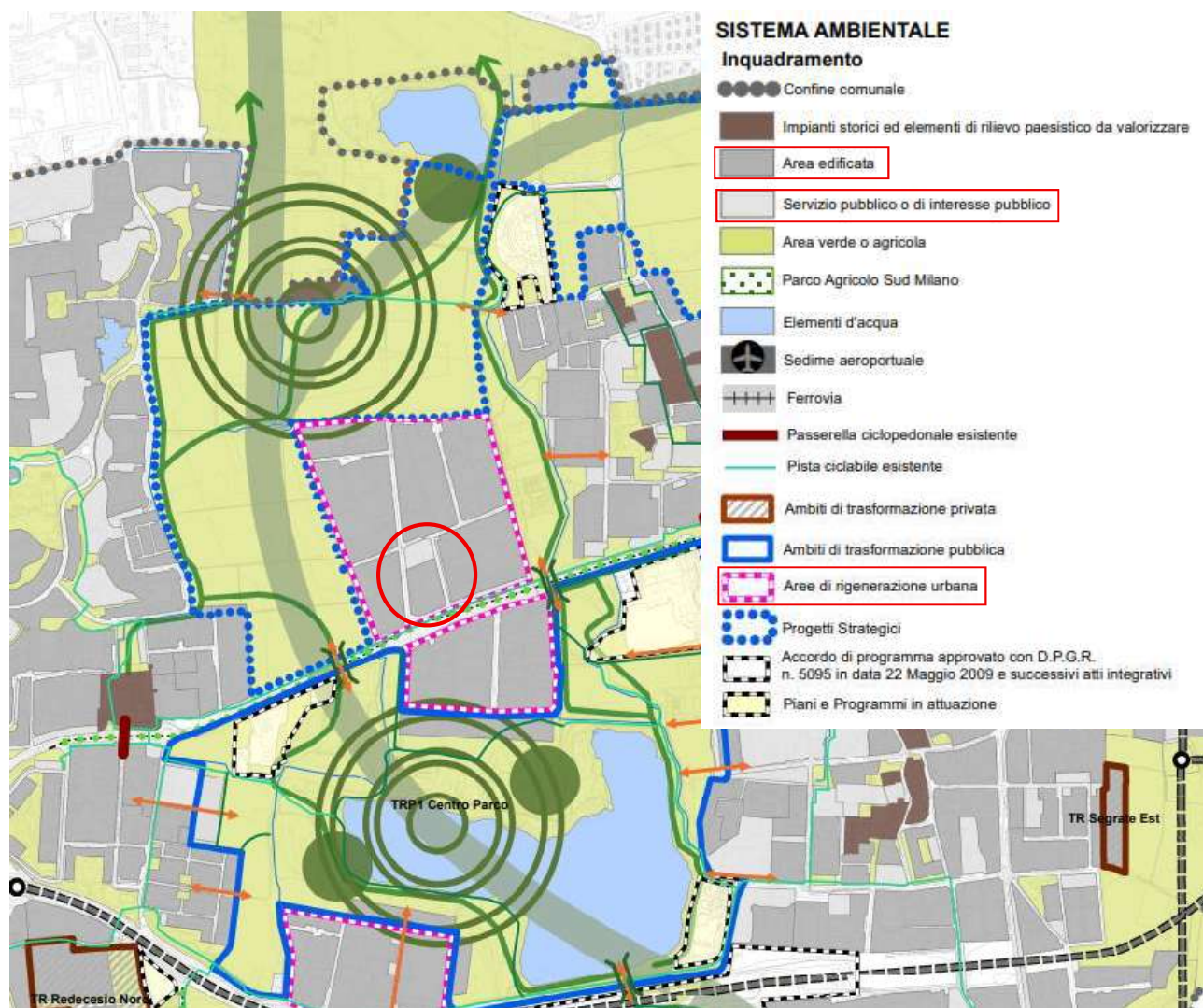


Figura 6: Estratto del DdP 7 – Scenario di Piano: sistema ambientale (Documento di Piano)

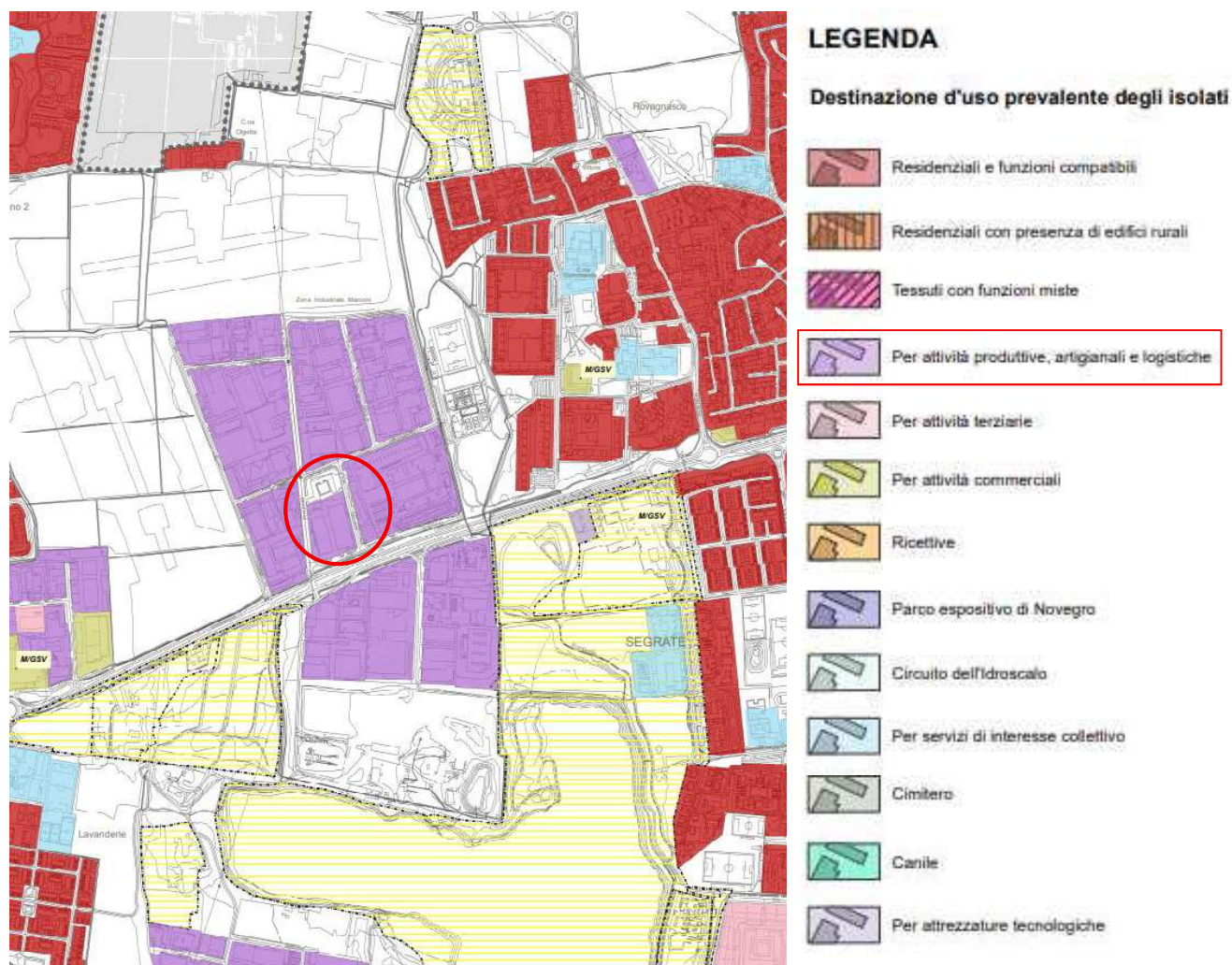


Figura 7: Estratto del PdR 05 “Sistema insediativo – Destinazioni d’uso prevalenti” (Piano delle Regole)

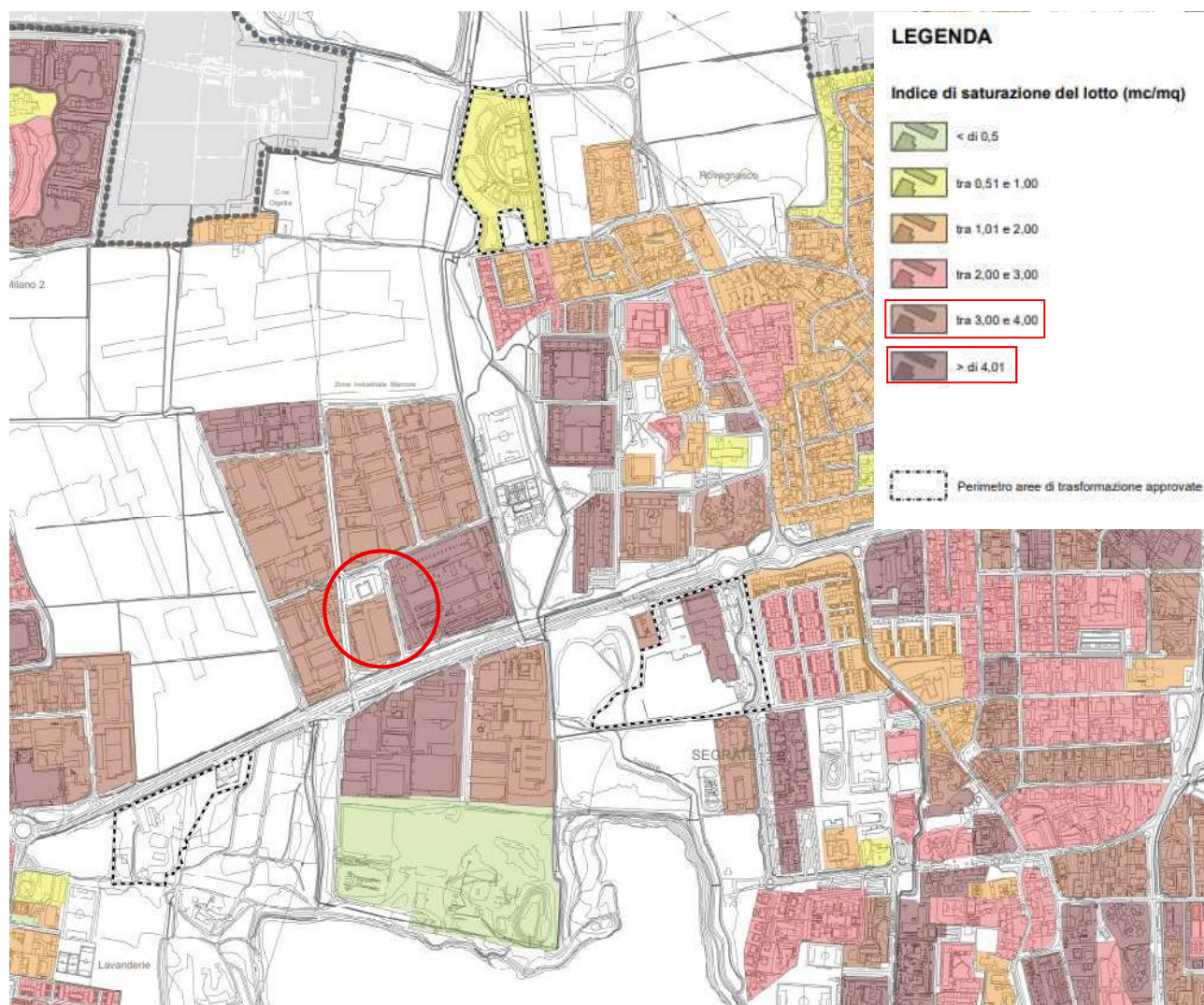


Figura 8: Estratto del PdR 06 “Sistema insediativo – Densità edilizia” (Piano delle Regole)

4.2 Descrizione della proposta di progetto

L’edificio in progetto, di proprietà della società S&N REAL ESTATE S.r.l., è destinato ad attività ricettive.

La futura struttura alberghiera sarà ubicata a ovest rispetto al centro abitato della città di Segrate, in prossimità dell’area verde denominata “Golfo Agricolo”. Con riferimento alla viabilità principale, si troverà in Via Luigi Galvani, poco più a nord della Strada provinciale 103.

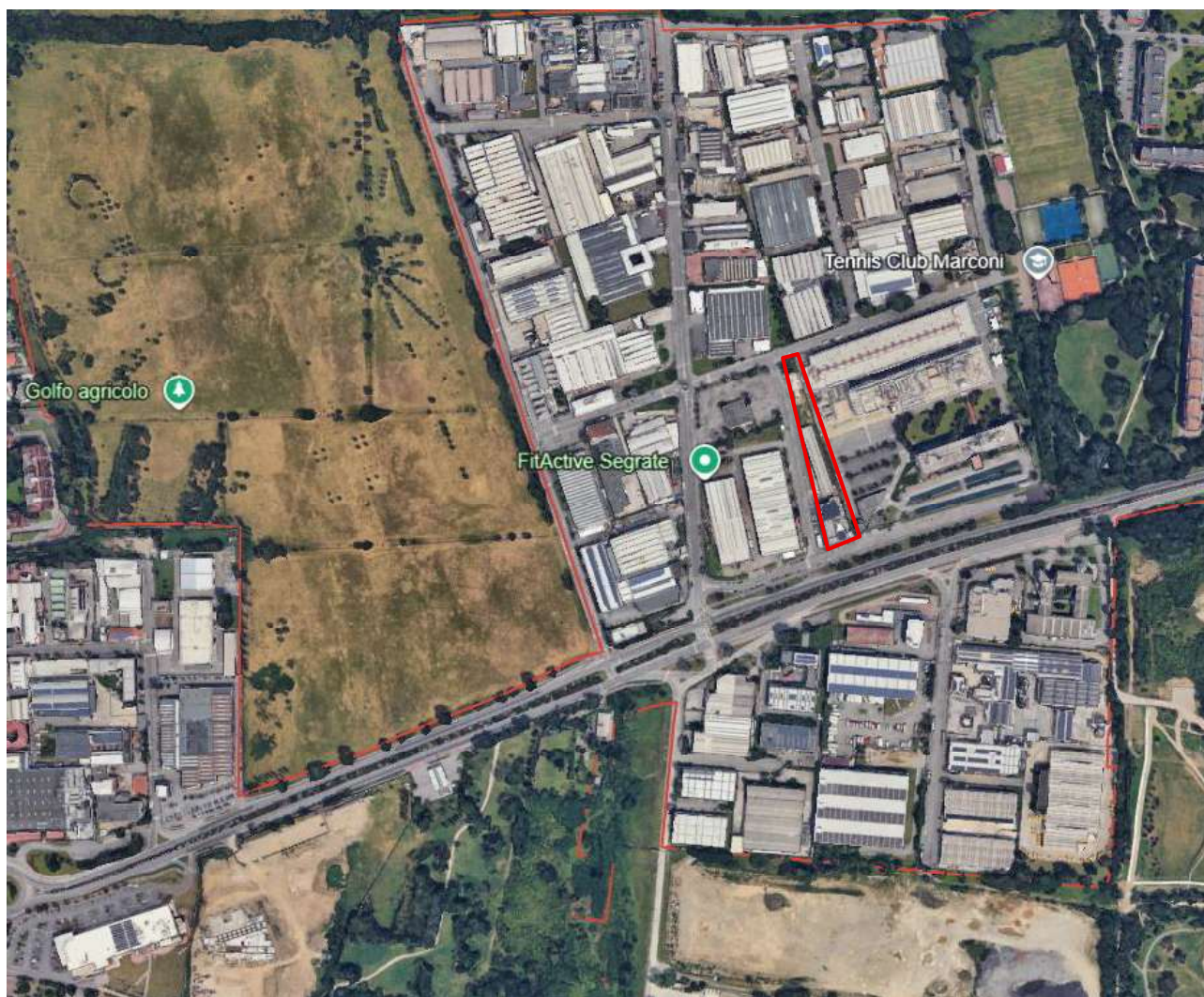


Figura 9: Inquadramento dell'area su immagine aerea

L'edificio con destinazione alberghiera è all'interno di una zona industriale che oggi risulta gran parte in riqualificazione e riconversione funzionale: vecchi edifici produttivi sono stati già riconvertiti in attività commerciali, attività terziarie, attività di ristorazione, palestre e centri sociali. Anche questo intervento si pone l'obiettivo di contribuire alla riqualificazione dell'area, spingendo sui temi della sostenibilità: aumento delle superfici ecologicamente efficaci, depavimentazione, incremento del verde, riduzione dell'inquinamento atmosferico e riduzione dei consumi energetici. Il progetto prevede anche la realizzazione di un innesto di natura che sia pioniere rispetto alla rigenerazione urbana di questo brano di città. Una strada verde collega il futuro KMVerde con il nuovo pocket park di quartiere, un'oasi civica dove la presenza del centro sociale diventa occasione per immaginare nuovi spazi attrezzati per la convivialità e lo sport in stretta relazione con la natura. Il progetto immagina che l'innesto verde degli spazi pubblici si estenda all'edificio, portando la natura sulle facciate, terrazze e coperture. Il nuovo edificio è caratterizzato da un prospetto su strada che ospita alberi e arbusti di grandi dimensioni e da una terrazza verde che funge da quinta facciata naturale.

4.2.1 Caratteristiche di progetto di particolare interesse ai fini della valutazione

Il progetto incrementa la SLP dell'ambito di 1.117,1 m². pari al 30%.

Si riporta da tavola 13_b di progetto il quadro riassuntivo delle superfici.

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

Superficie Fondiaria (Sf)= mq (126.06x10.24) + (127.33x16.26)/2 + (10.24x1.31)/2 = 2331.89m²
 Indice fondiario (If)= 0,7 mq/mq
 Superficie Ecologicamente efficace= 2 921.17 m²
 BAF PROGETTO = S.E.E./ Sf = mq 2 921.17 / mq 2331.89 = 1,25
 BAF TARGET = 0,6 ; INCREMENTO BAF TARGET= 0,65= +108,78%; INDICE PREMIALE = 54%
 Indice Fondiario incrementato= 0,7 + 54% = 1.08
 SLP AMMISSIBILE = Sf x If incr. = mq 2.331.89 x 1.08 = mq 2.526,138
 SLP Lindos= mq 1.117,1
 SLP AMMISSIBILE = Sf x If incr. = mq 2.275,8 x 1.08 = mq 2.520,17
 SLP AMMISSIBILE TOTALE = mq 3.637,27 > SLP PROGETTO = mq 3.630,57

Particolare attenzione è stata posta dal progetto al mantenimento delle superfici permeabili; da tavola 13_a si riporta il calcolo dell'indice BAF, Biotope Area Factor - *Fattore di misura del valore biotopico delle aree*, secondo quanto indicato nell'Allegato A di PGT.

CALCOLO SLP		
	ZONA	Area
-1-1	Cucina/Zona Dipendenti	313,43
-1-2	Sala Conferenza	112,90
0-1	Zona Colazione	73,74
0-2	Reception/Bar	158,93
0-3	Sala Riunioni	53,45
0-4	Blocco Camere	68,96
1-1	Blocco Camere	83,24
1-2	Blocco Camere	185,5
1-3	Blocco Camere	91,06
1-4	Blocco Camere	115,06
2-1	Blocco Camere	83,24
2-2	Blocco Camere	185,5
2-3	Blocco Camere	91,06
2-4	Blocco Camere	115,06
3-1	Blocco Camere	83,24
3-2	Blocco Camere	185,5
3-3	Blocco Camere	91,06
3-4	Blocco Camere	115,06
4-1	Blocco Camere	83,24
4-2	Blocco Camere	185,5
4-3	Blocco Camere	91,06
4-4	Blocco Camere	115,06
5-1	Blocco Camere	83,24
5-2	Blocco Camere	185,5
5-3	Blocco Camere	91,06
5-4	Blocco Camere	115,06
6-1	Blocco Camere	83,24
6-2	Blocco Camere	185,5
6-3	Blocco Camere	91,06
6-4	Blocco Camere	115,06
TOTALE		3.630,57 m²

	MATERIALI E SUPERFICI	Coef. BAFF	Superfici	Area ecologicamente efficace
	Area Verde Filtrante	1.00	VF= 255.02	255,02
	Tetti giardino	0.7	ΣTG = 1532,56	1072,57
	Autobloccanti	0.3	ΣAB = 520,09	156,03
	Pareti Verdi	0.5	ΣPV = 2875.13	1437,56
TOTALE				2921,17 m²

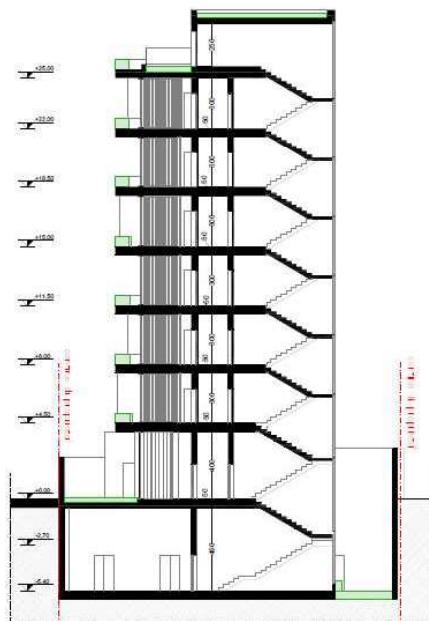
Nella tavola di progetto 13_b sono verificate le superfici a verde e a parcheggio.

Di seguito si riporta stralcio.

VERIFICA SUPERFICIE VERDE DRENANTE AMMISSIBILE SVD AMMISSIBILE = $(SF - SC) \times 15\% = (2331.89 \text{ mq} - 1316.83 \text{ mq}) \times 15\% = 152.26 \text{ mq}$ Vd PROGETTO = $66.55 \times 4.36 - 2 \times (0.95 \times 3.20) = 283.41 \text{ mq} > \text{VD AMMISSIBILE}$
SC 1 = $67.65 \times 9.45 + 67.65 \times 8.68 - (6.72 \times 3.63)/2 - (1.40 \times 3.63)/2 + (7.66 \times 3.04)/2 + (2.17 \times 3.04)/2 + (1.65 \times 0.88)/2 + (2.09 \times 0.88)/2 + 2 \times (0.95 \times 3.20) + (3.9 \times 1.12) = 939.78 \text{ mq}$ SC 2 = $50.82 \times 5.30 - 1.20 \times 0.65 = 268.57 \text{ mq}$ SC 3 = $8.56 \times 10.05 + (9.77 \times 1.20)/2 + (10.05 \times 1.31)/2 = 98.43 \text{ mq}$ SC 3 = $2.4 \times 4.19 = 10.05 \text{ mq}$ SC = 1316,83 mq RC AMMISSIBILE = 60% RC PROGETTO = $SC/SF = (1316,83/2331,89) \times 100 = 56\%$ RC AMMISSIBILE > RC PROGETTO
SF = $126.03 \times 10.27 + (127.33 \times 16.26)/2 + (10.24 \times 1.31)/2 = 2331.89 \text{ mq}$
VERIFICA SUPERFICIE PARCHEGGI PARCHEGGI 1 POSTO AUTO PER OGNI 50mq di SLP 3.544,77 $3.544,77/50 = 70,89$ 71 POSTI AUTO RICHIESTI 80 POSTI AUTO DA PROGETTO POSTI AUTO RICHIESTI < POSTI AUTO DA PROGETTO

L'incremento di SLP di 1.117 m² viene sfruttato in altezza, raggiungendo i 27,5 m di altezza, come si osserva dagli stralci sotto riportati di tavola 9 relativi alla sezione est-ovest dell'edificio.

SEZIONE A-A'
 stato di progetto



4.2.2 La convezione con il Comune di Segrate

La convenzione, approvata con delibera di CC n. 15 del 22/05/2025 definisce i termini della perequazione della SLP.

Se ne riporta estratto.

**Accordo ai sensi del piano dei servizi del PGT del Comune di Segrate
per la cessione di aree ricomprese nell'area strategica - parco agricolo
e la conseguente generazione dei diritti edificatori**

Articolo 3) Generazione dei diritti edificatori

3.1. A fronte della cessione dell'Area Parco Agricolo di cui al precedente Articolo 2.1, il Comune dà atto che, ai sensi dell'Allegato A del Piano dei Servizi – e, in particolare, di quanto stabilito al paragrafo “Modalità di attuazione 2 (cessione facoltativa delle aree con perequazione)” - si originano in capo a S&N diritti edificatori, immediatamente attivabili, con modalità diretta, e senza vincoli e/o obblighi di alcun tipo, inclusi vincoli di destinazione, per una superficie lorda pari a 1.117,10 mq (di seguito, la “SLP Perequata”).

3.2. La SLP Perequata di cui al precedente Articolo 3.1. è stata determinata applicando l'indice diffuso - IT di 0,054 mq/mq previsto dall'Allegato A del Piano dei Servizi, Modalità di attuazione 2 (cessione facoltativa delle aree con perequazione), alla superficie territoriale dell'area ceduta, pari a mq 20.687.]

Articolo 4) Trasferimento della SL Perequata.

4.1. Il Comune conferma il possibile atterraggio della SLP Perequata nell'Area Via Galvani n. 6, oggetto, come detto in premessa, del Permesso di costruire convenzionato presentato in data 13 marzo 2025 e protocollato con il n. 10765, in aggiunta alla SLP già prevista per detto ambito; e prende atto che la SLP Perequata atterrerà sull'Area Via Galvani n. 6 libera da pesi, oneri e vincoli di qualsivoglia natura, anche di destinazione, e potrà essere immediatamente attivata, con modalità diretta (i.e., con titolo edilizio, se del caso anche convenzionato).

4.2. Il Comune, con la sottoscrizione dell'Accordo, dà atto e conferma che, ai sensi dell'Allegato A del Piano dei Servizi, Modalità di attuazione 2 (cessione facoltativa delle aree con perequazione), la S&N potrà conteggiare (in tutto o in parte) la superficie delle aree in cessione di cui al precedente Articolo 2, pari a mq. 20.687, quale dotazione di servizi ai sensi dell'art. 3 del Piano dei Servizi.

Schema planivolumetrico allegato alla convenzione - estratto



5. VALUTAZIONE AMBIENTALE PRELIMINARE

La valutazione preliminare della proposta di progetto in esame si pone come obiettivo quello di:

- verificare la coerenza del progetto con la strategia generale e gli obiettivi strategici su cui si basa il concetto di sviluppo del PGT vigente;
- individuare eventuali ripercussioni sugli equilibri all'interno del PGT;
- individuare eventuali ripercussioni sull'ambiente che derivano dall'attuazione del progetto.

5.1 Coerenza con il PGT vigente

Il progetto propone l'incremento del 30% della SLP, coerentemente con l'art. 19 c.3 della NTA del PdR del PGT vigente.

L'amministrazione Comunale ha approvato con DCC n. 5 del 22.05.2025 approvato lo “*schema di accordo per la cessione gratuita al Comune di aree ricomprese nell'Area Strategica Parco Agricolo e la conseguente generazione di diritti perequativi e trasferimento degli stessi nell'area catastalmente identificata al foglio 14, mappale 68, avente l'accesso da Via Galvani n.6*”.

La proposta è Coerente con l'obiettivo di PGT O.B. 1.3 afferente al sistema insediativo, per il raggiungimento del quale nel Rapporto Ambientale di VAS del PGT 2017 sono attesi impatti negativi sulla componente aria.

Si riporta stralcio della tabella dal RA di VAS del PGT, riportata per intero in figura 3 del presente RAP.

Ambito	COMPONENTI AZIONI DEL P.G.T.	Aria	Acqua	Flora, fauna, biodiversità	Suolo e sottosuolo	Popolazione e aspetti economici	Agenti fisici	Rifiuti	Mobilità e trasporti	Energia	Bent culturali e paesaggio
1. INSEDIATIVO	alle classi energetiche degli edifici (anche in base alla nuova normativa regionale)										
	OB.1.3: mantenimento o aumento dell'occupazione										
	AZ 1.3.1 implementazione di misure opportune per incentivare la permanenza delle attività produttive e terziarie all'interno del Comune di Segrate										?
	AZ 1.3.2 valorizzazione e integrazioni funzionali delle aree produttive e artigianali anche mediante l'insediamento di funzioni di eccellenza	?		?	?						?
	AZ 1.3.3 ampliamento dei margini operativi agendo sull'elasticità delle norme, a favore di processi di riconversione delle attività esistenti	?			?						?

Figura 10: Quadro sinottico degli effetti attesi dall'attuazione degli obiettivi specifici ed azioni di Piano (Tabella 6-2 del Rapporto Ambientale)

5.2 Fattori di particolare interesse ambientale per il caso in esame

Si ritiene di richiamare che in VAS è l'incremento di 1,117 m2 della SLP di progetto prevista di PGT, con conseguente aumento del carico urbanistico generato dall'attività ricettiva prevista sul sito.

Poichè la SLP aggiunta deriva da spostamento da altra area sul territorio comunale, di proprietà del Comune, secondo il meccanismo perequativo previsto da PGT e valutato in sede di VAS dello stesso piano, il carico urbanistico complessivo da previsioni di PGT rimane invariato.

In questa sede vengono presi in considerazione i fattori ambientali potenzialmente interferiti dalla realizzazione del progetto, facendo riferimento al quadro generale ambientale definito nel RA di VAS del 2017, tenuto conto delle mitigazioni proposte dal progetto in esame.

Particolare attenzione vien posta al potenziale inquinamento dell'aria, in ragione della valutazione di VAS del PGT, di cui si è detto al paragrafo precedente:

- qualità dell'aria
- ciclo di gestione delle acque
- suolo, sottosuolo e acque sotterranee
- rumore
- viabilità
- aspetti paesaggistici.

5.3 Potenziali effetti attesi sulla qualità dell'aria e mitigazioni proposte dal progetto

5.3.1 Tutele e riferimenti normativi per il settore

• The Clean Air Policy Package

La Commissione Europea il 18 dicembre 2013 ha adottato un pacchetto di misure per la qualità dell'aria che comprende diversi elementi, tra cui:

- un nuovo programma aria pulita per l'Europa, con misure intese a garantire il conseguimento a breve termine degli obiettivi esistenti e, per il periodo fino al 2030, il raggiungimento di nuovi obiettivi per la qualità dell'aria. Il pacchetto include anche misure di sostegno per ridurre l'inquinamento atmosferico, con particolare riguardo al miglioramento della qualità dell'aria in città, per sostenere la ricerca e l'innovazione e per promuovere la cooperazione internazionale;
- la revisione della direttiva sui limiti nazionali di emissione che comprende limiti nazionali più rigorosi per i sei inquinanti principali;

- una proposta per una nuova direttiva intesa a ridurre l'inquinamento da impianti di combustione di medie dimensioni, quali impianti che forniscono energia a edifici appartenenti a uno stesso isolato o a edifici di grandi dimensioni, nonché piccoli impianti industriali.

- **Direttiva europea sulla qualità dell'aria 2008/50/CE**

La direttiva ha attuato una revisione della legislazione europea in materia di qualità dell'aria ambiente allo scopo di ridurre l'inquinamento a livelli tali da limitare al minimo gli effetti nocivi per la salute umana e per l'ambiente, e di migliorare l'informazione del pubblico sui rischi.

Il testo adottato riunisce di fatto in un'unica Direttiva quattro precedenti Direttive (la 96/62/CE in materia di valutazione e di gestione della qualità dell'aria ambiente; la 1999/30/CE concernente i valori limite di qualità dell'aria ambiente per il biossido di zolfo, il biossido di azoto, gli ossidi di azoto, le particelle e il piombo; la 2000/69/CE concernente i valori limite per il benzene ed il monossido di carbonio nell'aria ambiente; la 2002/3/CE relativa all'ozono nell'aria) e una Decisione del Consiglio (la 97/101/CE, che instaura uno scambio reciproco di informazioni e di dati provenienti dalle reti e dalle singole stazioni di misurazione dell'inquinamento atmosferico negli Stati membri).

Nello specifico la Direttiva intende «evitare, prevenire o ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici nocivi e definire adeguati obiettivi per la qualità dell'aria ambiente», ai fini della tutela della salute umana e dell'ambiente nel suo complesso. Si tratta, più in particolare, di combattere «alla fonte» l'emissione di inquinanti e di definire misure più efficaci a livello locale, nazionale e comunitario. Ha inoltre lo scopo di valutare la qualità dell'aria ambiente negli Stati membri sulla base di metodi e criteri comuni, nonché ottenere informazioni per contribuire alla lotta contro l'inquinamento dell'aria e gli effetti nocivi e per monitorare le tendenze a lungo termine e i miglioramenti ottenuti con l'applicazione delle misure nazionali e comunitarie.

- **Decreto Legislativo n. 155/2010 “Attuazione della direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell'aria ambiente e per un'aria più pulita in Europa”**

Tale Decreto Legislativo, in vigore dal 30 settembre 2010, costituisce una sorta di "testo unico" sulla qualità dell'aria, abrogando la normativa previgente (D. Lgs.351/99, DM 60/2002, D. Lgs.183/2004, D. Lgs.152/2007, DM 261/2002).

Il Decreto 155/2010 prevede:

- la zonizzazione del territorio in base a densità emissiva, caratteristiche orografiche e meteorologiche, grado di urbanizzazione;
- la rilevazione e il monitoraggio del livello di inquinamento atmosferico;

- l'adozione, in caso di superamento dei valori limite, di misure di intervento sulle sorgenti di emissione;
 - il miglioramento generale della qualità dell'aria entro il 2020;
 - i valori limite per le concentrazioni nell'aria ambiente di biossido di zolfo, biossido di azoto, benzene, monossido di carbonio, piombo e PM10;
 - le soglie di allarme per le concentrazioni nell'aria ambiente di biossido di zolfo e biossido di azoto e ozono;
 - la soglia di informazione, valori obiettivo e obiettivi a lungo termine per l'ozono;
 - il valore limite e il valore obiettivo per il PM2,5;
 - i valori obiettivo per le concentrazioni nell'aria ambiente di arsenico, cadmio, nichel e benzo(a)pirene.
- **Decreto Legislativo n. 250/2012 “Modifiche ed integrazioni al D.Lgs. 155/2010 recante attuazione della Direttiva 2008/50/CE relativa alla qualità dell'aria ambiente e per un'aria più pulita in Europa”**
 - **Legge regionale 11 dicembre 2006 - n. 24 "Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente"**
 - **Piano Regionale degli Interventi per la qualità dell'Aria (PRIA)**

Il PRIA costituisce lo strumento di pianificazione e di programmazione per Regione Lombardia in materia di qualità dell'aria, aggiornando ed integrando quelli già esistenti. Il PRIA è dunque lo strumento specifico mirato a prevenire l'inquinamento atmosferico e a ridurre le emissioni a tutela della salute e dell'ambiente.

Con D.G.R. n. 449 del 02/08/2018 è stato approvato il nuovo documento aggiornato del PRIA.

Il PRIA è predisposto ai sensi della normativa nazionale e regionale:

- il D. Lgs n. 155 del 13.08.2010, che ne delinea la struttura e i contenuti;
- la legge regionale n. 24 dell'11.12.2006 “Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente” e la delibera del Consiglio Regionale n. 891 del 6.10.2009, “Indirizzi per la programmazione regionale di risanamento della qualità dell'aria”, che ne individuano gli ambiti specifici di applicazione.

L'obiettivo strategico, previsto nella D.C.R. 891/09 e coerente con quanto richiesto dalla norma nazionale, è raggiungere livelli di qualità dell'aria che non comportino rischi o impatti negativi significativi per la salute umana e per l'ambiente.

Gli obiettivi generali della pianificazione e programmazione regionale per la qualità dell'aria sono pertanto:

- rientrare nei valori limite nelle zone e negli agglomerati ove il livello di uno o più inquinanti superi tali riferimenti;
- preservare da peggioramenti nelle zone e negli agglomerati in cui i livelli degli inquinanti siano stabilmente al di sotto dei valori limite.

5.3.2 Stato attuale della qualità dell'aria

La rete di rilevamento della qualità dell'aria di ARPA Lombardia è costituita da 83 stazioni fisse del programma di valutazione che, per mezzo di analizzatori automatici, forniscono dati in continuo ad intervalli temporali regolari (generalmente con cadenza oraria). Le specie di inquinanti monitorate in continuo sono NOX, SO2, CO, O3, PM10, PM2.5 e benzene.

A seconda del contesto ambientale (urbano, industriale, da traffico, rurale, etc.) nel quale è attivo il monitoraggio, diversa è la tipologia di inquinanti che è necessario rilevare. Pertanto, non tutte le stazioni sono dotate della medesima strumentazione analitica.

Le postazioni regionali sono distribuite su tutto il territorio regionale in funzione della densità abitativa e della tipologia di territorio rispettando i criteri di definiti dal D.Lgs. 155/2010. I dati forniti dalle stazioni fisse vengono integrati con quelli rilevati durante campagne temporanee di misura mediante laboratori mobili e campionatori utilizzati per il rilevamento del particolato fine, oltre che altra strumentazione avanzata quale ad esempio Contatori Ottici di Particelle e analizzatori di Black Carbon.

Ai fini della valutazione della qualità dell'aria, Regione Lombardia con D.G.R. n. 2605 del 30 novembre 2011 ha predisposto la nuova zonizzazione del territorio, come previsto dal D.lgs 155/2010, revocando la precedente (D.G.R n. 5290 del 2007 e s.m.i).

Non essendo intervenuti elementi di modifica normativi delle condizioni regionali di riferimento e non sussistendo diversi obblighi di aggiornamento, il PRIA 2018 ha confermato la zonizzazione in atto.

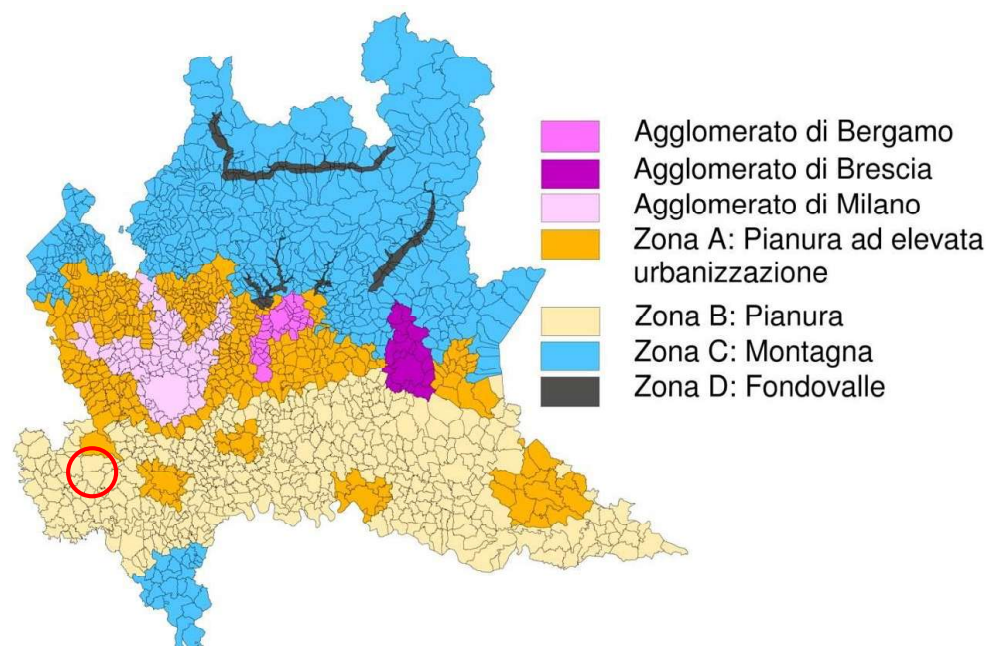


Figura 11: Zonizzazione del territorio ai sensi del D. Lgs. 155/2010 con evidenziata ubicazione dell'area
 (fonte: ARPA Lombardia)

L'area di progetto, come tutto il Comune di Segrate, si colloca all'interno dell'agglomerato di Milano è caratterizzato da:

- popolazione superiore a 250.000 abitanti, oppure inferiore a 250.000 abitanti e densità di popolazione per km2 superiore a 3.000 abitanti;
- più elevata densità di emissioni di PM10 primario, NOX e COV;
- situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione);
- alta densità abitativa, di attività industriali e di traffico.

Emissioni

I principali inquinanti in aria possono essere suddivisi, schematicamente, in due gruppi: inquinanti primari e secondari. I primi vengono immessi nell'atmosfera direttamente dalle sorgenti, antropogeniche o naturali, mentre i secondi si formano in atmosfera successivamente, a seguito di reazioni chimiche o fisiche che coinvolgono altre specie, sia primarie che secondarie.

Nella seguente immagine sono riassunte, per ciascuno dei principali inquinanti atmosferici, le principali sorgenti di emissione (fonte: Fonte: Rapporto sulla qualità dell'aria Anno 2022, ARPA Lombardia):

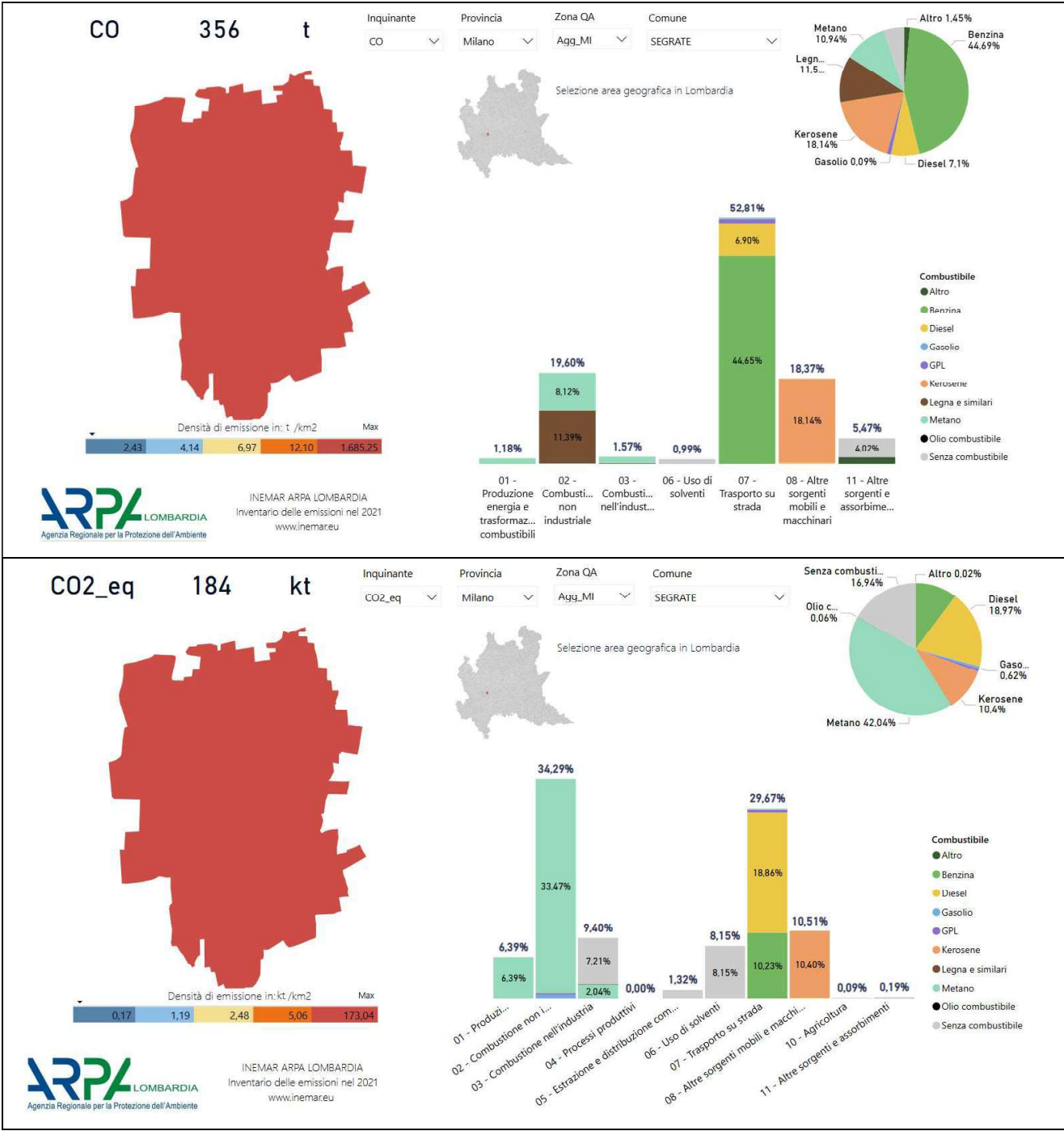
Sorgenti emissive dei principali inquinanti			
Inquinante			Principali sorgenti di emissione
Biossido di zolfo	SO ₂	*	Impianti riscaldamento, centrali di potenza, combustione di prodotti organici di origine fossile contenenti zolfo (gasolio, carbone, oli combustibili).
Biossido di azoto	NO ₂	*/**	Impianti di riscaldamento, traffico autoveicolare (in particolare quello pesante), centrali di potenza, attività industriali (processi di combustione per la sintesi dell'ossigeno e dell'azoto atmosferici).
Monossido di carbonio	CO	*	Traffico autoveicolare (processi di combustione incompleta dei combustibili fossili).
Ozono	O ₃	**	Non ci sono significative sorgenti di emissione antropiche in atmosfera.
Particolato fine	PM10 PM2.5	*/**	È prodotto principalmente da combustioni e per azioni meccaniche (erosione, attrito, ecc.) ma anche per processi chimico-fisici che avvengono in atmosfera a partire da precursori anche in fase gassosa.
Idrocarburi non metanici	IPA C ₆ H ₆	*	Traffico autoveicolare (processi di combustione incompleta, in particolare di combustibili derivati dal petrolio), evaporazione dei carburanti, alcuni processi industriali.

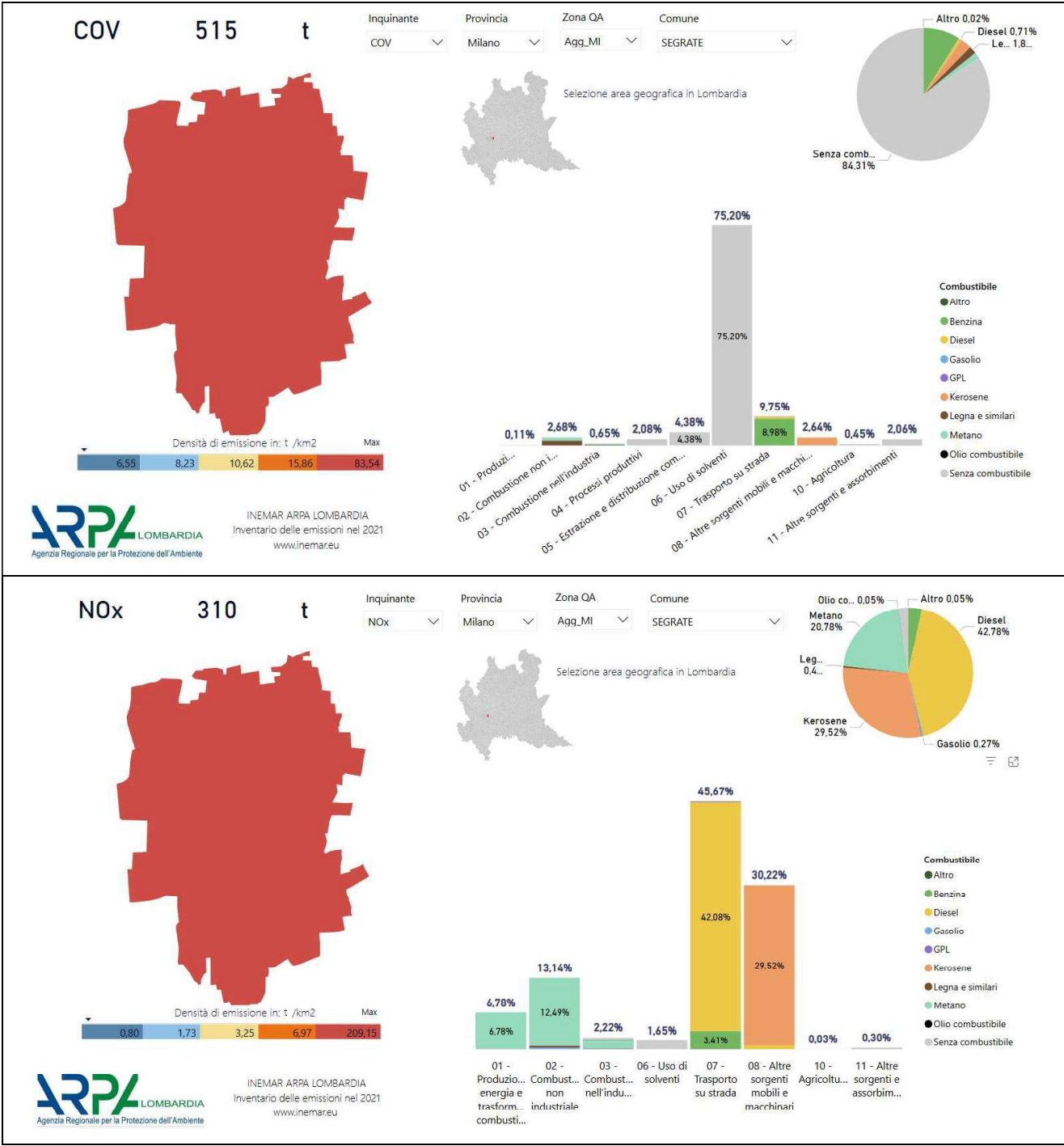
N.B. (*Inquinante Primario; **Inquinante Secondario)

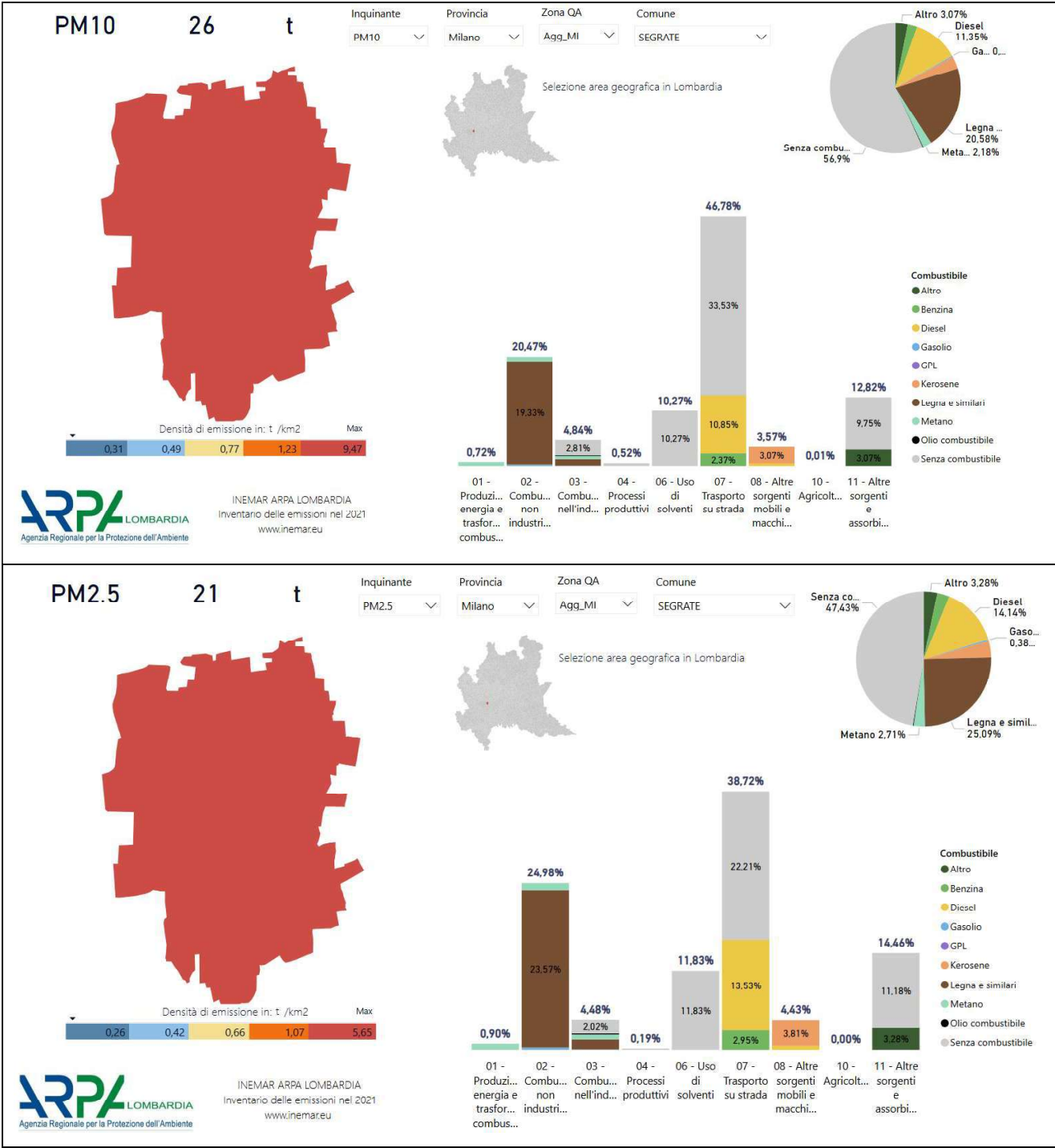
Figura 12: Maggiori inquinanti primari e secondari. Fonte: Rapporto sulla qualità dell'aria Anno 2022, ARPA Lombardia.

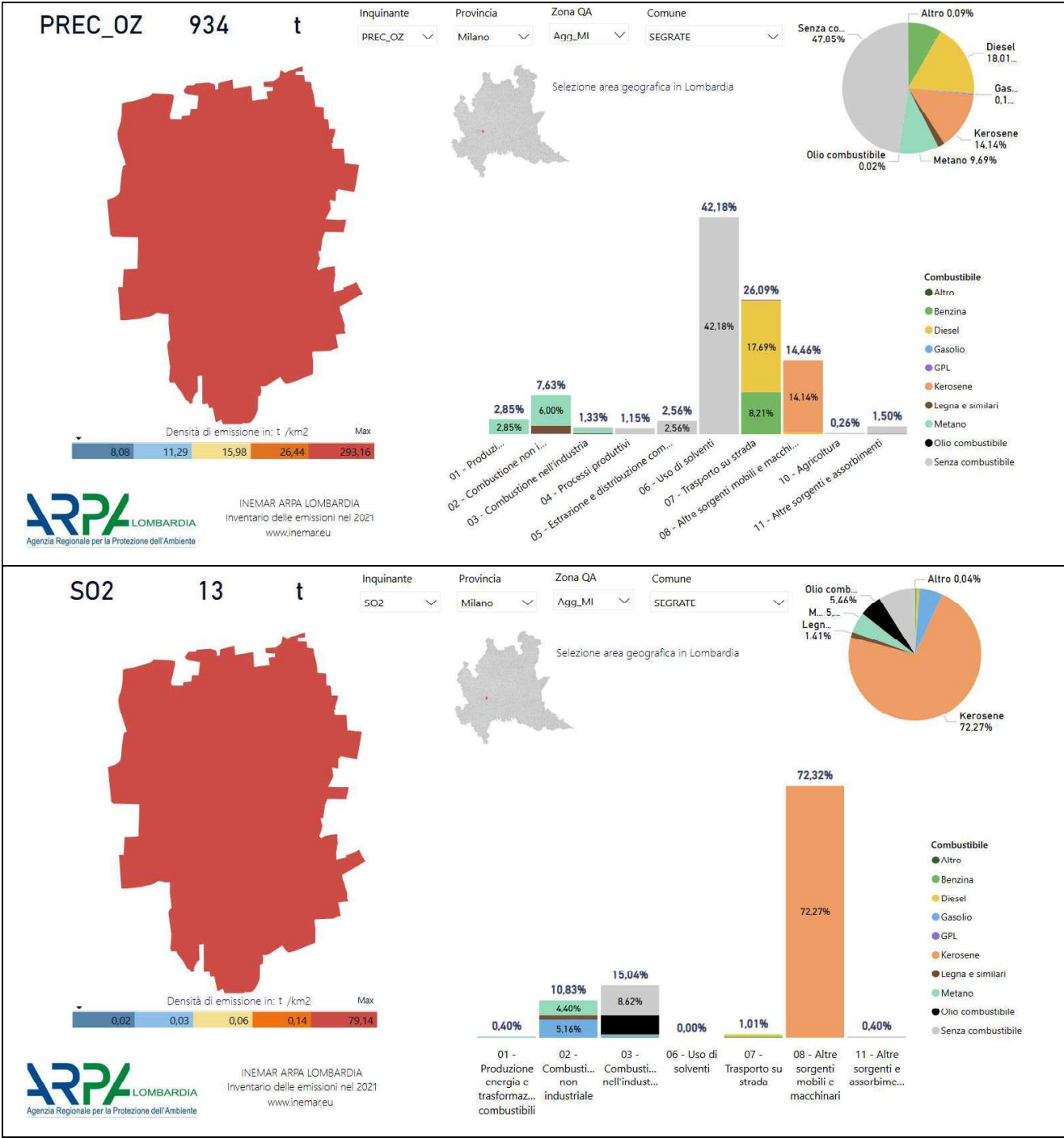
Di seguito si riportano le mappe relative al Comune di Segrate, per gli inquinanti ritenuti di maggior rilevanza per la zona, sal sito Arpa - fonte: <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMDhkNDNkYmEtMDIhOS00NjIyLTkyNjgtZTY4MjdINTRhYzgiImU5MmRiZTAwLTQ0OTItNGIxOC05YTQ4LTM5MmEyN2M2YmQ2NSIsImMiOiJh9>).

Come si può osservare, Segrate risulta sempre nella classe più elevata di emissioni e le tipologie di fonti che più pesano nelle emissioni di quasi tutte le sostanze inquinanti sono il riscaldamento non industriale e il traffico. Solo per i COV la fonte maggiore è l'uso di solventi, evidentemente industriale









Concentrazioni

Si rileva che sul territorio comunale non sono presenti stazioni fisse del monitoraggio della rete di Arpa Lombardia. Le più vicine si trovano nella città di Milano.

Si riportano estratti dal rapporto ARPA Lombardia QUALITÀ DELL'ARIA UN PRIMO BILANCIO DELL'ANNO 2024, nel quale si evidenzia:

Confrontando la situazione con i valori limite previsti dal D. Lgs. 155/2010 per il 2024 si conferma il rispetto del valore limite sulla media annuale di PM10 e, per il secondo anno

consecutivo, il rispetto del valore limite sulla media annuale di PM_{2.5} in tutte le stazioni di misura della rete di rilevamento regionale. Il limite sul numero di giorni di superamento della media giornaliera del PM₁₀ rimane uno dei parametri di più difficile conseguimento, non rispettato ancora in 8 capoluoghi di provincia su 12.

Positivo il bilancio per il biossido di azoto che supera il valore limite sulla media annua in una sola stazione della rete regionale (Cinisello Balsamo), mentre ancora nell'anno 2023 il superamento riguardava anche le due stazioni cittadine di Milano Viale Marche e di Brescia via Turati.

L'ozono non mostra invece un chiaro andamento negli anni, con una situazione ancora molto superiore agli obiettivi di protezione della salute e della vegetazione in linea con i dati storici.

Nello specifico per ciascun inquinante:

PM₁₀

Per quanto riguarda il PM₁₀, in tutte le stazioni del territorio regionale nel 2024 è stato rispettato il valore limite sulla media annua di 40 µg/m³.

A Milano città, a titolo di esempio, il dato peggiore è stato rilevato presso la stazione di Milano Marche con 33 µg/m³, a fronte del valore limite normativo di 40 µg/m³. L'anno precedente la concentrazione nella stazione peggiore della città era stata pari a 32 µg/m³ e nel 2022 a 39 µg/m³.

La media annua nella stazione peggiore del capoluogo Milano è stata di 33 µg/m³ nel 2024, come nell'anno precedente.

Il numero di giorni di superamento della soglia di 50 µg/m³ in ciascun anno nella stazione peggiore del capoluogo è di 68 nel 2024 superiore all'anno precedente.

PM_{2.5}

Relativamente al PM_{2.5} nel 2024 il valore limite annuale pari a 25 µg/m³ è stato rispettato per la seconda volta consecutiva in tutte le stazioni di monitoraggio del programma di valutazione regionale.

Nei capoluogo Milano le concentrazioni si sono attestate 21 µg/m³.

Biossido di azoto (NO₂)

Con riferimento alla stazione peggiore di Milano la media annua è 39 µg/m³.

Si tratta del primo anno in cui la media annua di questo inquinante è stata inferiore al valore limite in tutte le città capoluogo.

Il 2024 conferma pertanto che, nonostante la ripresa dei flussi di traffico usuali, anche grazie ad

un progressivo miglioramento del parco auto le concentrazioni di questo inquinante sono continuate a diminuire quasi ovunque (in relazione ad una riduzione della percentuale dei veicoli diesel rispetto al totale nonché ad una riduzione delle emissioni specifiche dal tubo di scappamento, per questa motorizzazione significativa dalla classe Euro VI dtemp e poi ancora di più dalla classe Euro VI d).

O3

A differenza degli altri inquinanti considerati, l'ozono non mostra un chiaro andamento negli anni dei valori obiettivo per la protezione della salute e della vegetazione. Si sono infatti registrati – come anche negli anni precedenti - diffusi superamenti di entrambi gli indicatori con valori altalenanti se visti su base pluriennale, in relazione alle condizioni meteorologiche del periodo estivo (quello più critico per l'ozono).

In particolare, il valore obiettivo per la protezione della salute di non più di 25 giorni (media su 3 anni) con la massima media mobile su 8 ore superiore a 120 µg/m³, risulta superato in tutte le province lombarde, con la sola eccezione della provincia di Sondrio.

Nel 2024 si sono registrati, nella stazione peggiore in provincia di Milano 64 giorni di superamento della soglia.

5.3.3 Incremento emissioni da traffico

Si ritiene che l'aumento del traffico indotto dall'incremento dell'attività recettiva legata alla maggiore SLP non sia significativo in termini di emissioni; sia come numero di auto, sia come possibili rallentamenti alla viabilità, che non presenta criticità.

5.3.4 Incremento emissioni da impianto di climatizzazione

In merito alle emissioni in atmosfera da impianto di climatizzazione ed eventuale generatore di emergenze, si ritiene che l'incremento del 30% di SLP, pari a 1,117 m², non comporti un corrispondente incremento della stessa percentuale delle emissioni, ma inferiore in quanto aumenta il numero di camere, non costantemente climatizzate, non aumentano gli spazi comuni. Pertanto si ritiene non rilevante l'incremento legato all'aumento di SLP per l'attività recettiva.

5.3.5 Mitigazioni da progetto per gli impatti atmosferici

La mitigazione di maggior peso proposta del progetto per la qualità dell'aria, oltre alle tecnologie applicate agli impianti, è la quantità di verde di nuovo impianto.

Il verde viene proposto sulla copertura, sulle pareti e a terra.

A migliorare il microclima nella zona, viene previsto nuovo verde nello spazio oggi pavimentato in fronte al sito, come da convenzione con il Comune.

Estratto dallo schema planivolumetrico allegato alla convenzione.

(All.+B+Schema+planivolumetrico+di+massima)

Gli impianti e il risparmio energetico

Per quanto riguarda la parte impiantistica, grande rilevanza è stata data all'utilizzo delle fonti rinnovabili e al risparmio energetico. Non si prevede l'installazione di caldaie a gas ma saranno utilizzate pompe di calore per il riscaldamento e il raffrescamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, alimentate da pannelli fotovoltaici che saranno collegati a gruppi di accumulo per garantire la massima efficienza e per sfruttare al meglio l'energia prodotta dai pannelli anche nei mesi meno redditizi.

Naturalmente l'intero edificio risulta perfettamente isolato e anche le ampie vetrate presenti su tutti i lati, sono ad altissima efficienza, in modo da annullare quasi totalmente le dispersioni termiche.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto, riteniamo che l'intervento in progetto possa migliorare drasticamente la qualità non solo del lotto in esame, ma anche dell'ambiente circostante, grazie all'utilizzo di tecnologie innovative, ma soprattutto attraverso grazie a un incremento degli spazi verdi ecologicamente efficaci.

5.4 Gestione del ciclo delle acque

5.4.1 Stato di fatto del sistema di distribuzione acque e raccolta reflui

Dal Rapporto di VAS 2017 non risultano criticità relative alla rete di distribuzione dell'acqua potabile e della rete di raccolta reflui, né al trattamento dei reflui stessi.

5.4.2 Le soluzioni di progetto

Il sito di progetto ricade in area servita dalle reti di distribuzione acque e raccolta reflui.

Non sono previsti scarichi in acque superficiali delle acque meteoriche, considerata l'ampia superficie permeabile nel sito.

Come indicazione si ritiene di richiamare quanto indicato nelle schede per gli ambiti di trasformazione di PGT:

Gli allacciamenti alla rete stradale degli impianti gas, energia elettrica, acqua e fognatura (come previsto) dovranno rispettare tutte le norme e prescrizioni previste dai soggetti gestori. Dovrà pertanto essere verificata la capacità delle reti di smaltimento delle acque meteoriche in relazione alle superfici impermeabilizzate previste.

5.5 Suolo, sottosuolo e acque sotterranee

L'attività ricettiva non risulta a rischio di inquinamento al suolo e sottosuolo.

Relativamente alla permeabilità, il progetto prevede soluzioni che la favoriscono.

E' stato calcolato l'indice BAF risultato soddisfacente.

Estratto dall'Allegato B alla convenzione.

Superficie Ecologicamente efficace= 2 921.17 mq
BAF PROGETTO = S.E.E. / Sf = mq 2 921.17 / mq 2331.89 = 1,25
BAF TARGET = 0,6 ; INCREMENTO BAF TARGET= 0,65= +108,78%; INDICE PREMIALE = 54%
Indice Fondiario incrementato= 0,7 + 54% = 1.08

Le coperture sono in buona parte a verde ed accolgono le acque meteoriche.

Considerato che la SLP perequata viene sfruttata in altezza, non ci si aspetta impatti ulteriori o diversi rispetto a quanto già valutato nell'ambito di PGT.

5.6 Viabilità

Il progetto non modifica la viabilità; gli accessi pedonale e carraio sono da via Galvani.

Si ritiene che l'aumento del traffico indotto dall'incremento dell'attività recettiva legata alla maggiore SLP non sia significativo in termini di intralcio alla viabilità attuale, per la quale non sono segnalate criticità.

5.7 Rumore

Per l'attività è in svolgimento lo studio sugli aspetti acustici.

L'incremento di SLP non modifica la Zonizzazione Acustica della zona industriale nel quale il sito ricade, corrispondente alla classe V nel Piano di Zonizzazione Acustica comunale "aree prevalentemente industriali".

Nessun intervento previsto nel Piano di Risanamento Acustico Comunale interessa l'area di intervento e l'intorno.

Tra le criticità indicate nel RA di VSAS 2017, viene indicata come *principale fonte sonora presente nel territorio comunale è costituita dal traffico stradale e in particolare da quello transitante lungo la strada ex provinciale Cassanese.*

Lo studio sugli aspetti acustici, sia in termini di impatto sia ambientali, per il progetto potrà, nel caso indicare soluzioni appropriate.

Non si ritiene che il traffico indotto dall'incremento di SLP sia come numeri sia come tipologia di mezzi, possa essere significativo.

5.8 Consumi e rifiuti

L'incremento di SLP aumenterà l'attività ricettiva e dunque sia i consumi che la produzione di rifiuti nell'ambito.

I rifiuti saranno assimilabili ai domestici e trattati come RSU. L'adozione di buone pratiche di raccolta differenziata sia in fase di cantiere che in fase di gestione dell'attività sarà mitigazione sufficiente all'impatto generato

L'incremento dei consumi energetici e di acqua saranno, ovviamente, incrementati con l'incremento di SLP disponibile per l'attività.

Si rammenta che si tratta di spostamenti di superfici nell'ambito del territorio comunale e che, pertanto, rientrano nelle valutazioni degli effetti attesi dal PGT vigente in sede di VAS propria.

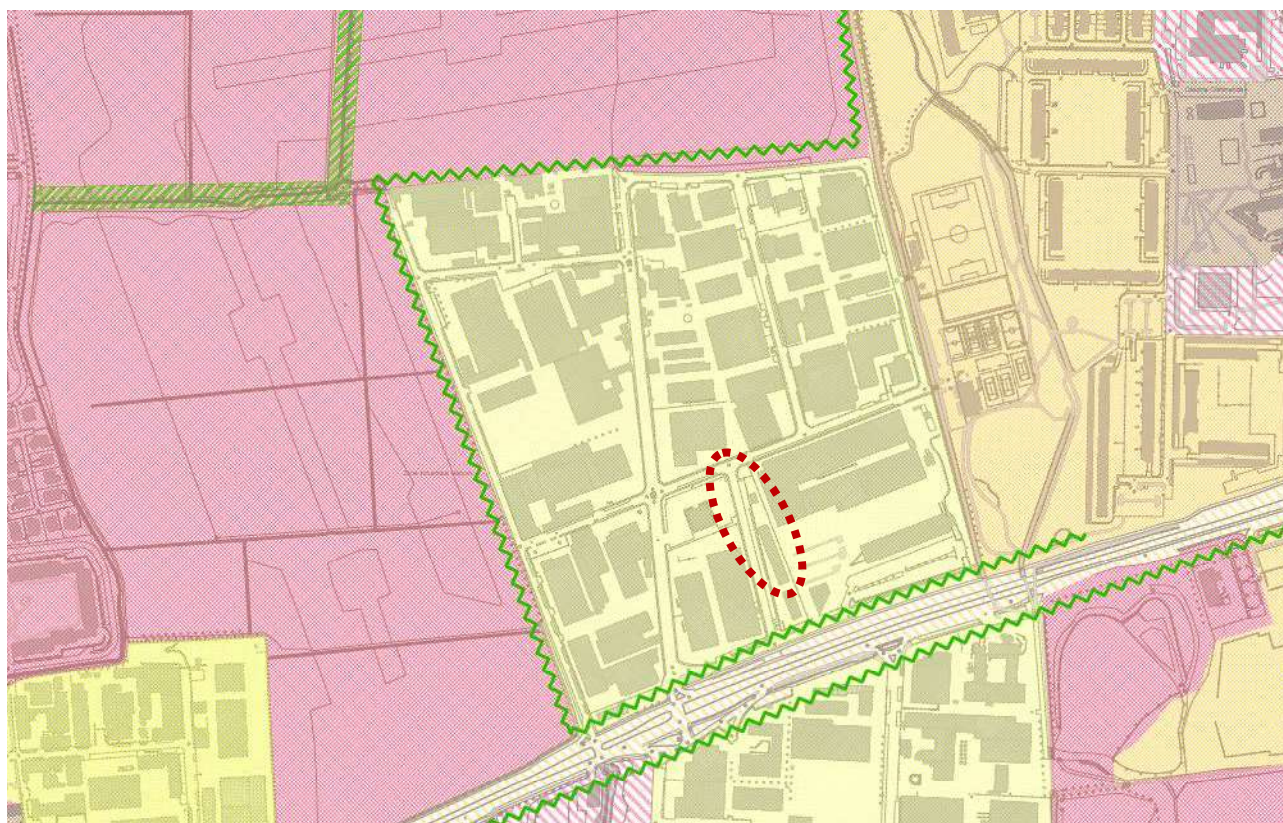
5.9 Paesaggio

Nella Carta della Sensibilità Paesistica (elaborato del PdR: TAVPdR07_Carta_della_sensibilita_paesistica) l'area di progetto risulta pienamente inserita nella zona a *Sensibilità Bassa*, corrispondente all'ambito produttivo/industriale nel quale ricade.

Nessuno degli "elementi puntuali di rilievo paesistico" riportati nella tavola sono vicini o in relazione visiva con il sito di progetto.

Tra le "Sequenze ed azioni progettuali" riportate sulla tavola, solo l'elemento "margini urbani da ridefinire" indicato tra l'ambito produttivo lato sud e la Via Cassanese (SP 103) risulta nelle vicinanze del sito, senza interessarlo direttamente.

Si riporta stralcio della tavola citata.



CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA E FATTORI DI EVOLUZIONE DEL QUADRO CONSOLIDATO

Livelli di sensibilità paesistica

	Confine comunale
	Sensibilità paesistica molto bassa
	Sensibilità paesistica bassa
	Sensibilità paesistica media - tutela del contesto
	Sensibilità paesistica media - promozione /riqualificazione
	Sensibilità paesistica alta - tutela del contesto
	Sensibilità paesistica alta - promozione /riqualificazione
	Sensibilità paesistica molto alta - tutela del contesto

Sequenze e azioni progettuali

	Attraversamenti da realizzare o da ridefinire
	Margini urbani da ridefinire
	Aree boscate "Aree boscate_Art. 51 PTCP"
	Sequenze di temi collettivi esistenti, da valorizzare o da rifinire
	Elementi puntuali "Emergenze architettoniche_Art. 32"
	Aree degradate da recuperare
	Passerelle o ponti esistenti
	Luoghi di azioni progettuali per la ridefinizione dello spazio pubblico

Figura 13: Estratto dalla tavola di PdR Carta della Sensibilità Paesistica (TAVPdR07) con localizzazione indicativa dell'area di progetto

Ugualmente nella Carta Condivisa del Paesaggio, (elaborato del PdR TAVPdR07a_Carta_condivisa_del_paesaggio) l'area di progetto risulta in *Ambiti a Bassa Sensibilità Paesistica*.

Anche in questa tavola è indicato l'elemento "margini urbani da ridefinire" tra l'ambito produttivo lato sud e la Via Cassanese (SP 103).

Se ne riporta estratto di seguito.



CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO

	Confine comunale
	Ambiti dei nuclei di identità urbana
	Ambiti di trasformazione, strategici o di rigenerazione in itinere o in progetto
	Ambiti di tutela del contesto urbano
	Ambiti di promozione/riqualificazione del contesto
	Ambiti a bassa sensibilità paesistica

Sequenze e azioni progettuali

	Attraversamenti da realizzare o da ridefinire
	Margini urbani da ridefinire
	Aree boscate "Aree boscate_Art. 51 PTCP"
	Sequenze di temi collettivi esistenti, da valorizzare o da rifinire
	Elementi puntuali "Emergenze architettoniche_Art. 32 PTCP"
	Aree degradate da recuperare
	Passerelle o ponti esistenti
	Luoghi di azioni progettuali per la ridefinizione dello spazio pubblico

Figura 14: Estratto dalla tavola di PdR Carta Condivisa del Paesaggio (TAVPdR07a) con localizzazione indicativa dell'area di progetto

Poiché l'aspetto maggiormente impattante è l'altezza dell'edificio, oltre 27 m, viene esaminata anche la tavola di PdR relativa all'altezza degli edifici (TAVPdR04_Altezza_edifici).



LEGENDA

Altezza degli edifici in metri



 Confine comunale

Figura 15: Estratto dalla tavola di PdR Altezza degli edifici (TAVPdR04) con localizzazione indicativa dell'area di progetto

Si può osservare che l'edificio vicino ha altezza di circa 20m. In tavola non è indicato il nuovo edificio, all'incrocio tra Via Galvani e Via Shering, che supera i 21 m.

5.9.1 Sensibilità ambientali nell'intorno

L'area di progetto non è interessata da alcun elemento naturale o di valenza ambientale.

Dalla Tavola del Piano dei Servizi della Rete Ecologica Comunale, dove è raffigurato lo scenario di intervento, si può osservare che nessuna previsione interessa l'area di progetto e che le azioni di potenziamento previste sul parco agricolo nell'intorno non toccano l'area di progetto.

Considerato il verde di nuovo impianto proposto dal progetto, si ritiene che l'intervento non possa interferire negativamente con le azioni di REC previste dal piano.

Si riporta di seguito estratto dalla tavola citata, la scheda relativa al parco agricolo "Golfo Agricolo" che si sviluppa intorno alla zona industriale nella quale il sito di progetto è inserito.

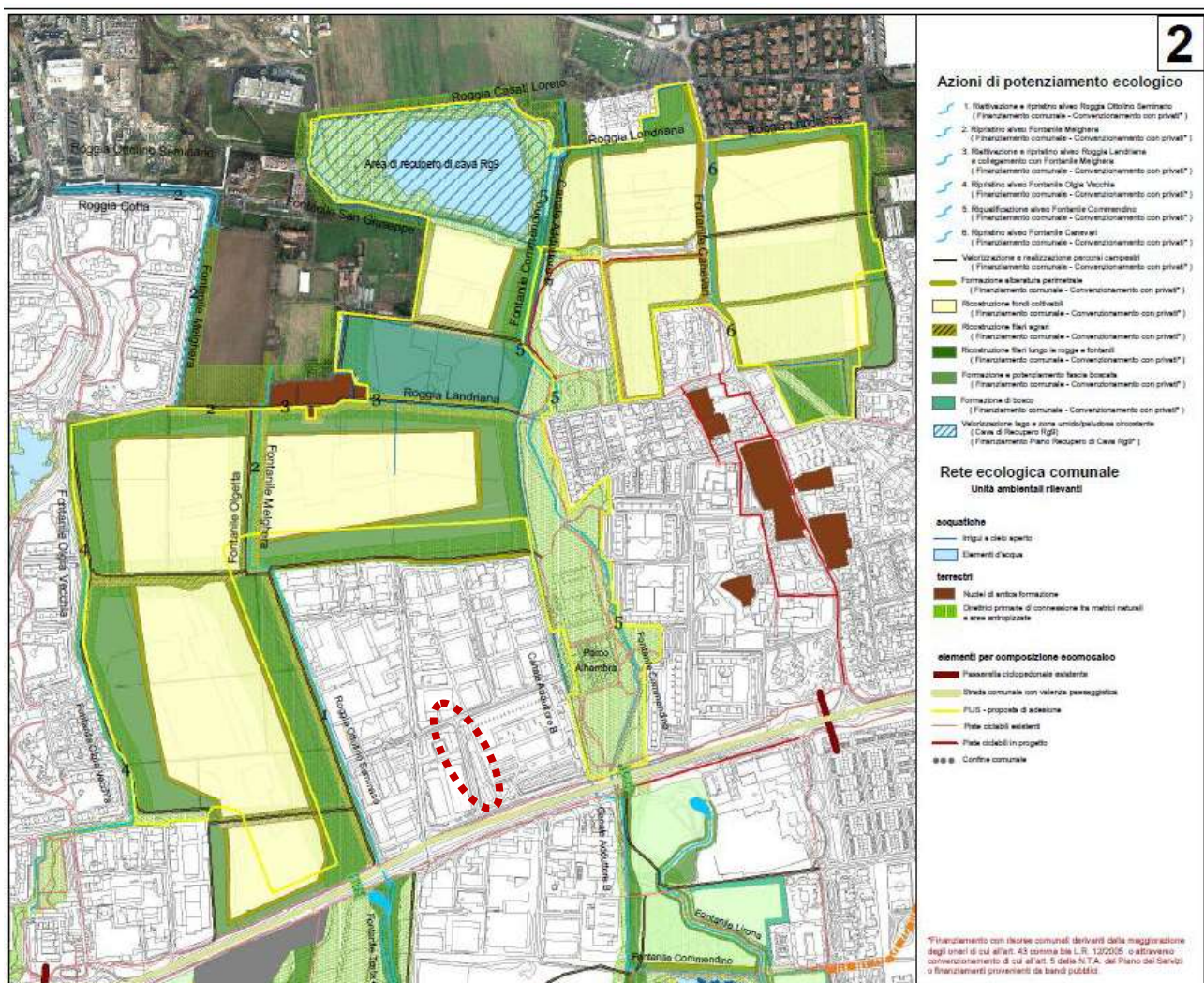


Figura 16: Estratto tavola di Piano dei Servizi relativa alla Rete Ecologica Comunale. TAVPdS03_1_Rete_Ecologica

5.9.2 Mitigazioni da progetto per l'impatto paesaggistico

Sull'aspetto paesaggistico sono stati predisposti elaborati dedicati, ai fini della valutazione del progetto da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) del Comune di Segrate.

Considerato che la SLP perequata viene sfruttata in altezza, l'edificio supera i 27 m.

Le pareti vetrate ne alleggeriscono la struttura; le due sole pareti cieche sono ricoperte a verde.

Nell'intorno non sono presenti beni architettonici, storici o testimoniali la cui visibilità o percezione visiva sia ostacolata dall'edificio.

Dal vicino parco "Golfo agricolo", al quale è riconosciuta valenza paesaggistico-ambientali, l'edificio sarà visibile; verosimilmente lo sarebbe anche senza l'aggiunta della superficie perequata.

La scelta progettuale del verde sulla copertura e sulle pareti cieche e il verde sulle facciate vetrate che rompe la specchiatura mitigano l'impatto visivo e in parte migliorano la vista sul vicino edificio altro oltre 20m in cemento.

Si ritiene che le soluzioni del verde proposte dal progetto siano ben integrate nel sistema del verde esistente e che lo potenzino in maniera efficace dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

5.10 Monitoraggio

Sono stati presi in considerazione gli indicatori proposti per il monitoraggio del PGT.

Pochi sono gli indicatori che potrebbero essere influenzati dall'incremento di SLP nel progetto, di seguito presi in esame.

Indicatori per i quali si attende aumento del valore, che potenzialmente richiedono azioni mitigative.

ATTIVITA' ECONOMICHE			
Unità locali (n.) Numero di unità locali, (Censimenti Industria e Servizi dell'ISTAT)	Camera di commercio	D	OB.1.3
Unità locali per settore di attività economica (%) Ripartizione nei settori primario, secondario e terziario	Camera di commercio	D	OB.1.3
Unità locali assoggettate a procedure: VIA, AIA e RIR, totale e per tipologia (n.)	Provincia e ARPA	D	OB.1.3
MOBILITA'			
Traffico giornaliero medio – TGM (veicoli/giorno)	Gestore dell'infrastruttura	D	OB.2.3
Numero medio di veicoli transitanti lungo la rete stradale.		D	OB.2.3

Indicatori per i quali si attende aumento con effetti positivi.

TERRITORIO, AMBIENTE URBANO E PAESAGGIO			
Superficie urbanizzata (km2) somma delle superfici relative ai livelli informativi "tessuto urbano consolidato" e "nuclei di antica formazione", così come definiti nel D.d.u.o. n. 12520/20067.	Comune	P	OB1.1, OB.3.1, OB.3.2, OB.3.3
Incidenza superficie urbanizzata (%) Rapporto tra la superficie del territorio urbanizzato e la superficie del territorio comunale.	Comune	P	OB1.1, OB.3.1, OB.3.2, OB.3.3
Superficie non drenante (km2) La superficie non drenante, complementare della superficie drenante	Comune	P	OB1.1, OB.3.1, OB.3.2, OB.3.3
Incidenza superficie non drenante (%) Rapporto tra la superficie non drenante e la superficie territoriale.	Comune	P	OB1.1, OB.3.1, OB.3.2, OB.3.3
Superficie aree dismesse (km2)	Comune	P	OB1.1, OB.3.1, OB.3.2, OB.3.3
Habitat standard (HS) Procapite - Rapporto Habitat Umano / abitanti espresso in mq/ab	Comune	S	OB1.1, OB.3.1, OB.3.2, OB.3.3
Habitat Standard Funzioni (HS) Scomposizione dell'HS in apparati ecologico-funzionali espresso in mq/ab	Comune	S	OB1.1, OB.3.1, OB.3.2, OB.3.3
Biopotenzialità territoriale (BTC) – espresso in [Mcal/m2/anno] Indica la capacità biologica del territorio, è una grandezza in funzione del metabolismo degli ecosistemi presenti in un certo territorio e delle capacità di autoregolazione degli stessi	Comune	S	OB1.1, OB.3.1, OB.3.2, OB.3.3
Aree verdi pro capite e per tipologia (m2/ab. e m2) Rapporto tra la superficie della dotazione a verde e il numero di abitanti residenti	Comune	R	OB1.1, OB.3.1, OB.3.2, OB.3.3

Altri indicatori per i quali l'attuazione del progetto con incremento di SLP potrebbe avere effetti da mitigare.

ACQUE			
Consumo idrico pro capite (l/ab*anno)	Gestore	P	
Consumo idrico per tipo di utenza (m3/anno e %)	Gestore	P	
RIFIUTI			
Produzione di rifiuti urbani (t) Quantitativo annuo di rifiuti urbani prodotti	Comune	P	
Produzione di rifiuti urbani pro capite (kg/ ab.) Rapporto tra la produzione di rifiuti urbani e gli abitanti residenti	Comune	P	
Raccolta differenziata (%) Percentuale di rifiuti raccolti in modo differenziato	Comune	R	OB.1.2
ARIA			
Ripartizione per macrosettore delle emissioni di gas serra (CO2, NH4 e N2O), sostanze acidificanti (SO2, NOX e NH3) e precursori dell'ozono (NOX, COV, NH4 e CO).	Regione – inventario INEMAR	P	OB.1.4
Concentrazione media mensile dei principali inquinanti (µg/m3) La concentrazione media mensile di PM10, NO2, CO, SO2, O3, come rilevata dalle stazioni di rilevamento della qualità dell'aria, ove presenti	ARPA	S	OB.1.4
Concentrazione media stagionale dei principali inquinanti (µg/m3) La concentrazione media stagionale di PM10, NO2, CO, SO2, O3, come rilevata dalle stazioni di rilevamento della qualità dell'aria, ove presenti	ARPA	S	OB.1.4
Superamento dei livelli di attenzione e allarme per i principali inquinanti (n.) Il numero di superamenti dei livelli di attenzione e allarme per PM10, NO2, CO, SO2, O3, in relazione alle concentrazioni rilevate dalle stazioni di rilevamento della qualità dell'aria, ove presenti.	ARPA	S	OB.1.4

ENERGIA			
Consumo di energia per vettore (%) Ripartizione del consumo di energia per i diversi vettori impiegati (es. energia elettrica, gas naturale, gasolio, benzina, biomasse)	Erogatore - PEC (Comune)	P	OB.1.2
Consumo di energia per settore (%) Ripartizione del consumo di energia nei principali settori (civile, industriale, agricoltura, trasporti)	Erogatore - PEC (Comune)	P	OB.1.2
Produzione di energia da fonti rinnovabili (KWh) Quantitativo di energia prodotta da fonti rinnovabili.	PEC (Comune)	R	OB.1.2
Edifici con certificazione energetica (%) Numero di edifici pubblici o a uso pubblico con certificazione energetica	PEC (Comune)	R	OB.1.2
Edifici in Classe A e B (%) Numero di edifici con certificazione energetica in classe A	Catasto Regionale (Comune)	R	OB.1.2
N. impianti di illuminazione conformi ai criteri di antinquinamento luminoso sostituiti/totale esistenti	Comune	R	OB.1.2
N. di interventi con caratteristiche finalizzate al risparmio nel consumo idrico, riutilizzo delle acque grigie e meteoriche, risparmio energetico, uso di energie alternative	Comune	R	OB.1.2
N. di edifici dotati di sistemi di riscaldamento a fonti rinnovabili	Comune	R	OB.1.2

Si ritiene, di contro, importante il monitoraggio dei risultati degli impianti a verde in progetto e della loro corretta manutenzione, sia negli spazi pubblici sia privati.

5.11 Considerazioni valutative di sintesi

Considerate:

- le caratteristiche del progetto e la tipologia di attività prevista
- le scelte progettuali del progetto tese alla sostenibilità dell'intervento
- i benefici pubblici che derivano dall'operazione con la riqualificazione dell'area in fronte all'edificio
- il complessivo miglioramento della percezione della zona

si ritiene che dall'incremento di 1.117m² di SLP nell'ambito di intervento non ci si debba attendere effetti negativi, tali da richiedere procedura di VAS.