



CITTÀ DI SEGRATE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT - CP1c
CON RICOLLOCAZIONE PARZIALE DEI DIRITTI
VOLUMETRICI IN AMBITO PRIVATO ESTERNO
AL " TRP1 Centro Parco "

IMMOBILIARE 2C S.p.A.

Via Nuova Rivoltana, 99 -Piotello

Arch. Maurizio Ferrari

Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Milano n.5368

Architettura e Urbanistica

Largo Quinto Alpini, 12 - 20145 Milano Italy

maur.ferrari@archiworld. it

ferrari.5368@oamilano. it

Architecture e Urban Planning

10 Greycoat Place Westminster - London SW1P 1SB - England

arch.maurizioferrari@maurizioferrari.co.uk

TAV. SCHEDA DI AUTOVALUTAZIONE DELLA Scala: /
COMPATIBILITÀ PAESISTICA DEL PROGETTO

Data

Novembre 2017

Rev.

TAVOLA

B_06

INDICE

1	PREMESSA	2
2	I CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO	3
2.1	CRITERI DI PROGETTAZIONE.....	3
2.2	VIABILITÀ DI PROGETTO E ACCESSI.....	4
2.3	PRINCIPALI INDICI URBANISTICI.....	5
2.3.1	<i>AMBITO CP1C.....</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>AMBITO ESTERNO DI RICADUTA PARZIALE DEI DIRITTI VOLUMETRICI.....</i>	<i>5</i>
2.4	OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA.....	6
2.4.1	<i>AMBITO CP1C.....</i>	<i>6</i>
2.4.2	<i>AMBITO ESTERNO DI RICADUTA PARZIALE DEI DIRITTI VOLUMETRICI.....</i>	<i>6</i>
2.5	IL SISTEMA DI PRODUZIONE DELL'ENERGIA	6
2.6	LA GESTIONE DELLE ACQUE	6
2.7	ELEMENTI QUALIFICANTI DEL PROGETTO.....	6
3	DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITA' DEI SITI	8
4	DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA DEL PROGETTO	11
4.1	AMBITO CP1C	11
4.2	AMBITO ESTERNO DI RICADUTA	12
5	ANALISI DEL PROGETTO AI FINI DELLA VALUTAZIONE.....	12
5.1	AMBITO CP1C	12
5.2	AMBITO ESTERNO DI RICADUTA	13
6	AUTOVALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO.....	14
7	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	16
8	RAFFRONTO FRA STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO	17
8.1	AMBITO CP1C	17
8.2	AMBITO ESTERNO DI RICADUTA	19

1 **PREMESSA**

Il presente elaborato contiene l'autovalutazione della compatibilità paesistica del progetto di variante al Piano Attuativo "TRP1- Centroparco" ambito CPc1, relativo alla ricollocazione dei diritti volumetrici su ambito privato esterno al perimetro TRP1, e precisamente nell'area posta al fondo di Via Lambretta in prossimità dell'area commerciale che comprende Altasfera, Maison du Monde e Bricoman.

La variante al P.A. prevede che una parte dei diritti volumetrici, quantificabili in 3.500 mq di SLP che sono oggi a valere sull'ambito CP1c, sul quale sono allocati un totale di 8.250 mq di SLP, siano trasferiti nella porzione di territorio sopra indicata. Tale possibilità è contemplata dal PGT e dalla relativa VAS, che prevede, infatti, tra le indicazioni progettuali da applicare per il proseguimento dell'attuazione dell'ambito TRP1, la possibilità di trasferire la capacità edificatoria attribuita all'ambito CP1, e ai suoi sub ambiti, in altre aree del territorio comunale ove è ammessa la ricaduta dei diritti edificatori (escluse le zone "A").

In sintesi, la variante al Piano Attuativo, prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale di 3.500 mq di SLP (media struttura di vendita) su un'area di ST pari a 13.065 mq, posta al fondo di Via Lambretta in prossimità dell'area commerciale che comprende Altasfera, Maison du Monde e Bricoman (ex PA Secomind) e la riduzione di un'equivalente capacità edificatoria sull'ambito CP1c del TRP1, con la previsione di due edifici a destinazione produttiva per una SLP complessiva pari a 4.750 mq.

La presente relazione che, in questa fase ha un carattere preliminare, dovrà essere aggiornata e integrata nelle successive fasi progettuali.

2 I CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

2.1 CRITERI DI PROGETTAZIONE

La proposta progettuale risponde agli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione previsti dal TRP1 Centro Parco, dotando lo stesso di ulteriori aree a verde e connettendo ulteriormente le infrastrutture e i sistemi naturalisti già presenti nella struttura del parco urbano nel centro della Città di Segrate.

Lo schema progettuale del piano attuativo CP1c è così di seguito riassunto:

- a) 13.022 mq. di cessioni di aree a verde
- b) 4.138 mq. per la riqualificazione di Via Marche
- c) 10.437 mq. di superficie fondiaria (in diminuzione nell'ambito)
- d) 4.750 mq. di Slp (in diminuzione nell'ambito)
- e) 3.500 mq. di Slp (decollo dall' CP1c e atterraggio in ambito TRP1 ex Secomind)

Il piano attuativo CP1c con ricollocazione parziale dei diritti volumetrici in ambito privato esterno al TRP1 Centro Parco in virtù delle proprietà catastali viene suddiviso in due sotto ambiti:

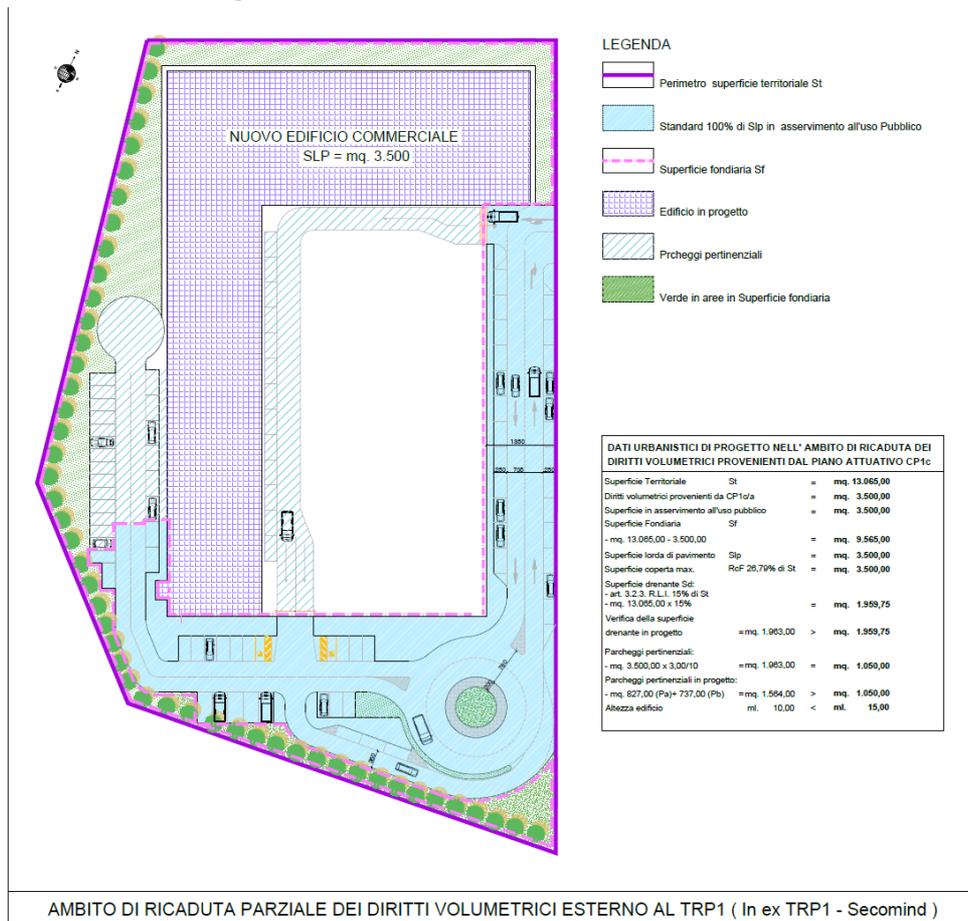
- CP1c/a con superficie territoriale di mq. 27.760 corrispondente alla percentuale dell' 82,47% della St complessiva di 27.597 mq;
- CP1c/b con superficie territoriale di mq. 4.837 corrispondente alla percentuale dell' 17,53% della St complessiva di 27.597 mq.

Nell' ambito CP1c sono previsti due nuovi edifici con destinazione produttiva.

Figura 2-1 - Planivolumetrico CP1c.



Figura 2-2 - Planivolumetrico ambito di ricaduta.



Per quanto riguarda l'ambito di ricaduta esterno al TRP1, saranno adottati i seguenti provvedimenti costruttivi per la mitigazione del rischio idraulico:

- il piazzale esterno dell' edificio è a quota + 1,60 mentre il pavimento il piano terreno quota + 1,80;
- tutta l'area oggetto di intervento relativa sia all' edificio in oggetto, e alle sedi stradali ricadenti nelle urbanizzazioni primarie, sono a quota + 1,50 (definita quota 0.00 nella progettazione e corrispondente alla strada in progetto) rispetto all'attuale piano campagna;
- non sono previsti piani interrati o seminterrati;
- le fondazioni saranno progettate tenendo conto delle forze negative derivanti dalle spinte di galleggiamento;
- il vespaio areato previsto limitatamente alla zona uffici e servizi del piano terra sarà accessibile per eventuali ispezioni e comunque non inferiore alla quota + 1,20;
- non sono previsti impianti elettrici posizionati a quote inferiori di - 0.30 rispetto alla nuova quota 0.00 (+ 1,50 rispetto al piano campagna) ad esclusione di quelli previsti per il funzionamento delle pompe antincendio, che rispetteranno la normativa in materia rispetto alla protezione all' immersione e presenza d'acqua.

2.2 VIABILITÀ DI PROGETTO E ACCESSI

L'ambito di ricaduta è già accessibile attraverso la viabilità realizzata nell'ambito del PA Secomind.

Per quanto riguarda l'ambito CP1c, gli accessi avverranno da via Marche, sia dalla tratta esistente che dal prolungamento della stessa. La nuova viabilità in progetto prevede infatti la riqualificazione di via Marche, la formazione di marciapiede con larghezza di mt 4.00, di parcheggi e di nuova illuminazione pubblica. Viene inoltre previsto il prolungamento della stessa per il collegamento con via Venezia Giulia, che sarà unidirezionale.

2.3 PRINCIPALI INDICI URBANISTICI

I dati urbanistici di progetto sono riportati nella tavola A_05 del PA e di seguito riassunti.

2.3.1 **AMBITO CP1C**

CP1c/a:

- superficie territoriale	mq.	13.775	
- cessioni a verde	mq.	10.287	
- cessioni per viabilità	mq.	3.488	
- Totale	mq.	13.775	
- esterne all' ambito	mq.	3.500	(in ex TRP1 Secomind)
- Totale	mq.	17.275	
- superficie fondiaria	mq.	8.985	
- superficie lorda di pavimento	mq.	3.305	(in CP1C/a)
- superficie lorda di pavimento	mq.	3.500	(atterraggio in ex TRP1 Secomind)
- superficie coperta	mq.	3.305	
- altezza edificio	ml.	15	

CP1c/b:

- superficie territoriale	mq.	4.837	
- cessioni a verde	mq.	2.735	
- cessioni per viabilità	mq.	650	
- Totale	mq.	3.385	
- superficie fondiaria	mq.	1.452	
- superficie lorda di pavimento	mq.	1.445	
- superficie coperta	mq.	360	
- altezza edificio	ml.	15	

2.3.2 **AMBITO ESTERNO DI RICADUTA PARZIALE DEI DIRITTI VOLUMETRICI**

Nell' ambito di ricaduta è prevista un nuovo edificio commerciale di media struttura di vendita

- superficie territoriale	mq.	13.065	
- asservimento uso pubblico	mq.	3.500	(100% della SLP)
- superficie fondiaria	mq.	9.565	
- superficie lorda di pavimento	mq.	3.500	
- superficie coperta max.	mq.	3.500	
- altezza max. edificio	ml.	15	

2.4 OPERE DI URBANIZZAZIONI PRIMARIA

2.4.1 *AMBITO CP1C*

Sono previste le seguenti opere:

- Percorso pedonale in calcestre di collegamento alla pista ciclopedonale esistente
- Marciapiede in via Marche e prolungamento della stessa verso via Venezia Giulia
- Parcheggi pubblici e relativi spazi verdi
- Nuovo impianto di illuminazione pubblica
- Rete di raccolta acque meteoriche per la tratta in collegamento con via Venezia Giulia
- Rifacimento del tappetino di usura nella tratta esistente di via Marche
- Segnaletica verticale ed orizzontale
- Pulizia parziale delle aree a verde
- Nuova piantumazione e sistemazione a verde

2.4.2 *AMBITO ESTERNO DI RICADUTA PARZIALE DEI DIRITTI VOLUMETRICI*

Sono previste le seguenti opere:

- Formazione nuova strada, rotonda, marciapiede e parcheggi.
- Rete di raccolta acque meteoriche stradali con dispersione in pozzi drenanti
- Nuovo impianto di illuminazione pubblica
- Sistemazione a verde
- Segnaletica verticale ed orizzontale

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria in suolo e sottosuolo previste, ricadenti nelle superfici asservite all'uso pubblico, resteranno a carico della società lottizzante proprietaria dell'ambito di ricaduta e loro aventi causa a qualsiasi titolo.

L'apertura, la chiusura e l'uso dei parcheggi pubblici asserviti all'uso pubblico che privati, potrà essere oggetto di specifico regolamento da definirsi in accordo con la società lottizzante proprietaria dell'ambito di ricaduta e loro aventi causa a qualsiasi titolo, e il Comune di Segrate.

2.5 IL SISTEMA DI PRODUZIONE DELL'ENERGIA

Per tutti gli edifici è previsto l'utilizzo di pompe di calore aria – aria sistema VRF. Le potenze installate saranno indicativamente le seguenti: 20 kW per l'edificio commerciale, 190 kW per l'edificio produttivo A e 90 kW per l'edificio produttivo B.

In copertura agli edifici è prevista inoltre l'installazione di impianti fotovoltaici con pannelli di silicio multi-cristallino, di potenza di picco complessiva pari a 165 kW.

2.6 LA GESTIONE DELLE ACQUE

Le acque nere saranno convogliate in apposite tubature e smaltite direttamente nella rete fognaria pubblica già presente.

Tutte le acque meteoriche raccolte saranno convogliate, eventualmente previa dissabbiatura e disoleazione, in trincee drenanti con dispersione nel sottosuolo.

2.7 ELEMENTI QUALIFICANTI DEL PROGETTO

La proposta di Piano Attuativo permette di raggiungere i seguenti risultati:

- acquisizione di oneri di urbanizzazione secondaria da impiegare all'interno del "Centroparco";

- implementazione dell'intervento di preverdissement all'interno del Centroparco;
- diminuzione del peso insediativo all'interno del perimetro TRP1.

3 DETERMINAZIONE DELLA CLASSE DI SENSIBILITA' DEI SITI

La classe di sensibilità paesistica dei siti interessati dalla proposta di Piano Attuativo, è determinata sulla base di quanto contenuto nella Carta della sensibilità paesistica del PGT che si basa sul seguente criterio: I livello di sensibilità è crescente al crescere della gerarchia d'importanza degli ambiti urbani in termini di "centralità", quali luoghi dell'abitare e quindi deputati a un'esigenza di senso da parte di chi vi risiede. Per ragioni differenti, connesse alla tutela del paesaggio, cresce anche negli ambiti esterni verdi in edificati.

Gli ambiti soggetti a trasformazione o riqualificazione sono caratterizzati da sensibilità relativamente alta, ma finalizzata appunto all'introduzione di elementi nuovi piuttosto che alla tutela delle preesistenze, sicché orientata a privilegiare impatti positivi anziché neutri, quindi a tollerare livelli d'impatto elevati.

I fattori caratteristici del territorio, definiti quali "sequenze e azioni progettuali", danno luogo a un grado di sensibilità maggiorato, da intendersi come aspetto con cui il progetto è chiamato a confrontarsi tramite scelte motivate.

La lettura dell'elaborato grafico "Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica" costituisce dunque un'indicazione per la stima della sensibilità del sito, tenendo conto di una ragionevole estensione nell'intorno dei principali fattori caratteristici del territorio, configurando così un momento di salvaguardia per un organico sviluppo futuro della città e in particolare degli ambiti di maggior rilevanza paesistica e urbana.

Con riferimento a tale elaborato **l'ambito esterno di ricaduta ricade in classe di sensibilità paesistica "MEDIA – TUTELA DEL CONTESTO"** e ricadono nella stessa classe anche gli ambiti adiacenti. L'ambito si trova infatti nella porzione ovest del territorio comunale al confine con il comune di Milano. Il paesaggio nel quale è inserito ha progressivamente perso la propria identità e naturalità a causa dell'espansione dei centri abitati dell'hinterland milanese e alla meccanizzazione dell'agricoltura. L'area si presenta incolta, non presenta vegetazione di pregio ed è estremamente povera dal punto di vista faunistico e della biodiversità. Le sue caratteristiche ambientali sono, inoltre, compromesse dalla contiguità con ambiti di recente trasformazione a destinazione commerciale (medie strutture di vendita nell'ambito "Secomind"). Nell'ambito non sono presenti elementi di rilievo (Cfr. Figura 3-1 e seguenti).

L'ambito di decollo, si trova invece all'interno di porzioni del territorio per le quali le strategie di piano prevedono una valorizzazione dal punto di vista vegetazionale e paesaggistico ed è prossimo ad aree di rinaturalizzazione nell'ambito della ex cava. **La classe di sensibilità paesistica dell'ambito è "ALTA – PROMOZIONE/RIQUALIFICAZIONE"**, intendendo con questo termine ambiti per i quali la progettualità potrà essere di impatto elevato, purché finalizzato alla rigenerazione del costruito e nel contempo alla valorizzazione delle sequenze evidenziate. Al momento si presenta pavimentata in quanto utilizzata come deposito. Le aree adiacenti ricadono in classe di sensibilità paesistica "MEDIA – TUTELA DEL CONTESTO".

Per entrambi gli ambiti non sono presenti elementi puntuali di rilievo paesistico.

PIANO ATTUATIVO CONFORME AL PGT - CP1c CON RICOLLOCAZIONE PARZIALE DEI DIRITTI VOLUMETRICI IN AMBITO PRIVATO ESTERNO AL "TRP1 Centro Parco"

Scheda di autovalutazione della compatibilità paesistica del progetto

Figura 3-1 – Stralcio della Tavola 7a del PdR – Carta condivisa del paesaggio

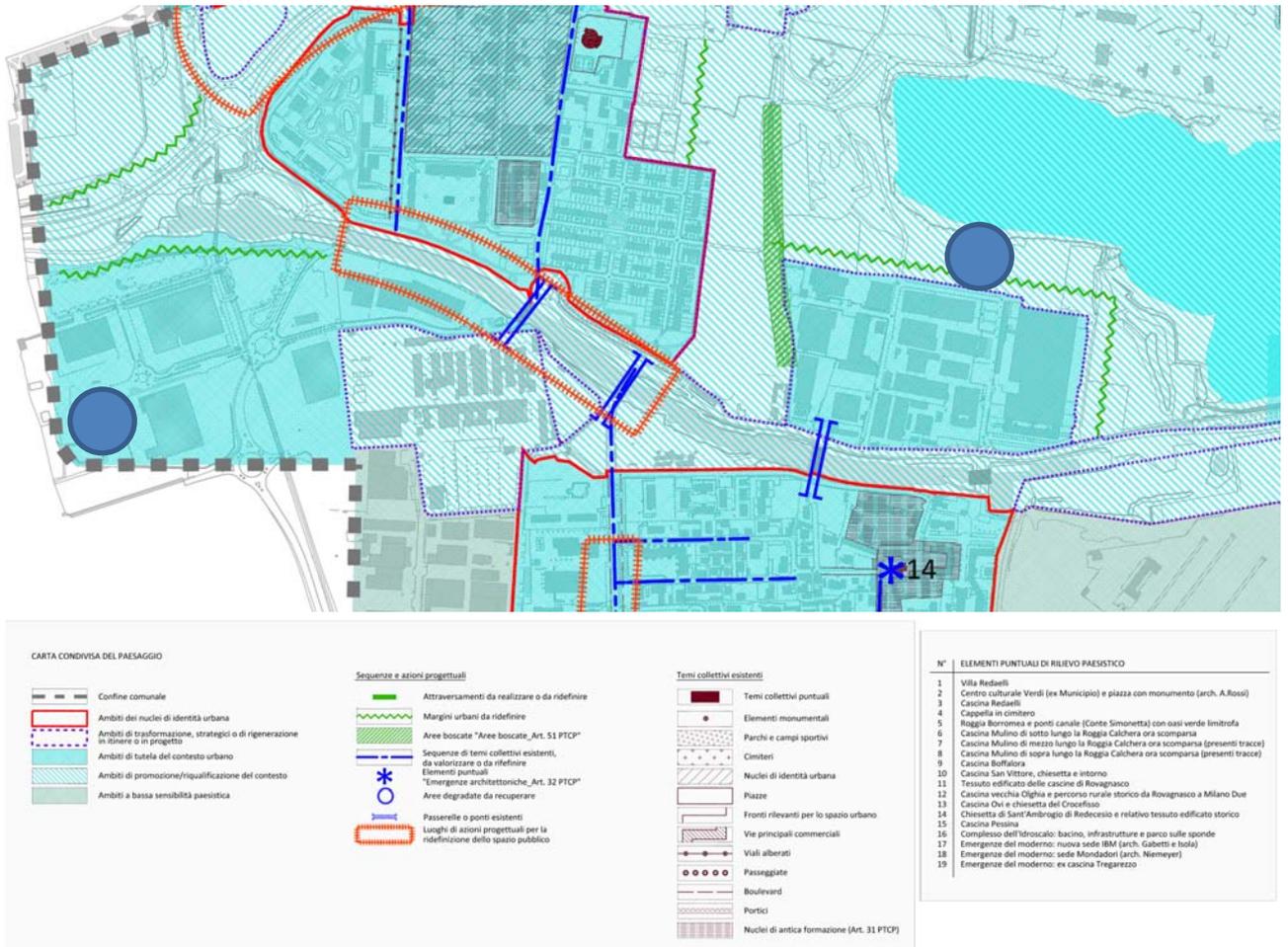
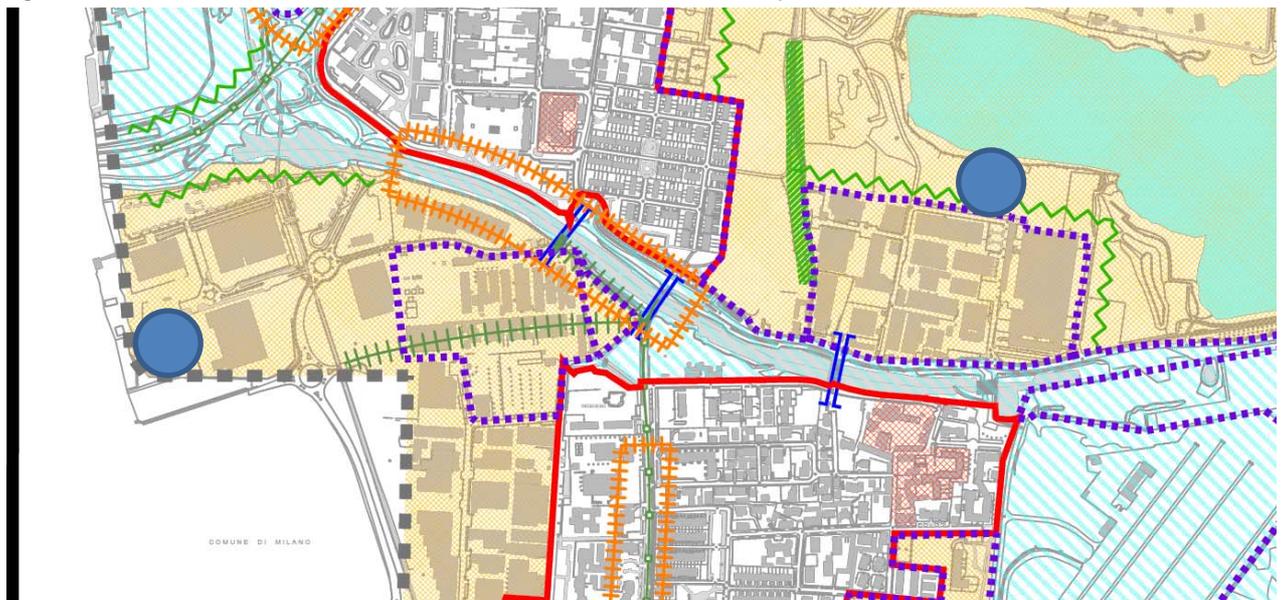


Figura 3-2 – Stralcio della Tavola 11 del PdR – Identificazione sequenze urbane, connessioni e viabilità



4 DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA DEL PROGETTO

L'incidenza del progetto viene stimata sulla base dei criteri indicati nelle tabelle che seguono, a partire dalla numerosità dei caratteri che vengono alterati rispetto al contesto: incidenza "1" per i progetti che alterano un carattere; incidenza "2" per i progetti che alterano due caratteri; e così proseguendo.

4.1 AMBITO CP1C

	Criteri di lettura dei caratteri architettonici	NON varia rispetto al contesto	Varia con introduzione di elementi già noti	Varia con introduzione di elementi nuovi
1	Materiali, rivestimenti e colori di facciata, in rapporto alle tipologie edilizie; Sistemi linguistici e decorativi, quali: lesene, spigoli, zoccoli, marcapiano, cornici.	X		
2	Coperture e loro caratteri: 1) articolazione: dimensioni, sagome e pendenze; 2) coronamento: linee di gronda, abbaini, comignoli,	X		
3	Aperture e sporgenze, pieni/vuoti: sagoma, dimensioni, proporzioni, ritmo.	X		
4	Spazi a uso collettivo, attacco al suolo, verde.	X		
5	Impostazione morfologica e/o piani volumetrica; Fronti stradali, accessi e allineamenti.	X		
	Numero di parametri variati dal progetto rispetto a contesto, inteso come intorno immediato all'oggetto d'intervento = Grado d'incidenza del progetto	0		

4.2 AMBITO ESTERNO DI RICADUTA

	Criteri di lettura dei caratteri architettonici	NON varia rispetto al contesto	Varia con introduzione di elementi già noti	Varia con introduzione di elementi nuovi
1	Materiali, rivestimenti e colori di facciata, in rapporto alle tipologie edilizie; Sistemi linguistici e decorativi, quali: lesene, spigoli, zoccoli, marcapiano, cornici.	X		
2	Coperture e loro caratteri: 1) articolazione: dimensioni, sagome e pendenze; 2) coronamento: linee di gronda, abbaini, comignoli,	X		
3	Aperture e sporgenze, pieni/vuoti: sagoma, dimensioni, proporzioni, ritmo.	X		
4	Spazi a uso collettivo, attacco al suolo, verde.	X		
5	Impostazione morfologica e/o piani volumetrica; Fronti stradali, accessi e allineamenti.	X		
	Numero di parametri variati dal progetto rispetto a contesto, inteso come intorno immediato all'oggetto d'intervento = Grado d'incidenza del progetto	0		

5 ANALISI DEL PROGETTO AI FINI DELLA VALUTAZIONE

5.1 AMBITO CP1C

	Criteri di lettura dei caratteri architettonici	Descrizione della scelte effettuate e delle variazioni rispetto al contesto (200 caratteri per ogni parametro)

	Criteria di lettura dei caratteri architettonici	Descrizione della scelte effettuate e delle variazioni rispetto al contesto (200 caratteri per ogni parametro)
1	Materiali, rivestimenti e colori di facciata, in rapporto alle tipologie edilizie; Sistemi linguistici e decorativi, quali: lesene, spigoli, zoccoli, marcapiano, cornici.	Pannelli prefabbricati in c.a. con finitura liscia da tinggiare in colore
2	Coperture e loro caratteri: 1) articolazione: dimensioni, sagome e pendenze; 2) coronamento: linee di gronda, abbaini, comignoli,	Copertura piana, con inserimento di shed
3	Aperture e sporgenze, pieni/vuoti: sagoma, dimensioni, proporzioni, ritmo.	Sagome quadrate, dimensioni tipiche degli edifici presenti nell' immediato contesto, per la loro tipologia e funzione
4	Spazi a uso collettivo, attacco al suolo, verde.	Non presenti, verde negli spazi privati
5	Impostazione morfologica e/o planivolumetrica; Fronti stradali, accessi e allineamenti.	Impostazione morfologica e planivolumetrica in funzione alle tipologie edilizie presenti nel contesto. Non sono presenti fronti stradali gli accessi avvengono dalla via pubblica, già presenti, ricollocati in funzione alla qualificazione della viabilità.

5.2 AMBITO ESTERNO DI RICADUTA

	Criteria di lettura dei caratteri architettonici	Descrizione della scelte effettuate e delle variazioni rispetto al contesto (200 caratteri per ogni parametro)

	Criteri di lettura dei caratteri architettonici	Descrizione della scelte effettuate e delle variazioni rispetto al contesto (200 caratteri per ogni parametro)
1	Materiali, rivestimenti e colori di facciata, in rapporto alle tipologie edilizie; Sistemi linguistici e decorativi, quali: lesene, spigoli, zoccoli, marcapiano, cornici.	Struttura prefabbricata in c.a.p. con finitura dei pannelli, fondo cassero da tinteggiare con colori già presenti negli edifici nell' immediato contesto
2	Coperture e loro caratteri: 1) articolazione: dimensioni, sagome e pendenze; 2) coronamento: linee di gronda, abbaini, comignoli,	Copertura piana con inserimento di Shed
3	Aperture e sporgenze, pieni/vuoti: sagoma, dimensioni, proporzioni, ritmo.	Sagoma, dimensioni e proporzione attigua alla funzione tipologica dell'edificio e alle tipologie edilizie attigue
4	Spazi a uso collettivo, attacco al suolo, verde.	Spazi ad uso collettivo non presenti, presenza di aree a verde
5	Impostazione morfologica e/o planivolumetrica; Fronti stradali, accessi e allineamenti.	Impostazione morfologica e planivolumetrica in funzione alle tipologie edilizie presenti nel contesto, solo parte dei prospetti si affacciano sul marciapiede in parte ad uso pubblico, accesso dalla nuova strada pubblica

6 AUTOVALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Secondo quanto indicato dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, sulla base dei giudizi complessivi espressi (relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito, e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica) si perviene a determinare in via preliminare il livello di impatto paesistico del progetto.

Il livello di impatto paesistico deriva, infatti, dal prodotto dei due valori numerici, calcolati secondo la matrice mostrata nella tabella successiva: ai fini del calcolo il grado di incidenza

paesistico del progetto, pari a "0", è stato posto pari al minimo previsto dalla d.g.r. e quindi pari a "1".

Tabella 6-1 - Determinazione dell'impatto paesistico del progetto (in rosso per l'ambito esterno di ricaduta, in blu per CP1c).

Classe di sensibilità del sito	GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Dove **5** è la soglia di rilevanza e **16** la soglia di tolleranza, con le seguenti classi di impatto:

da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza, ma sotto la soglia di tolleranza;

da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza.

Per entrambi gli ambiti si perviene ad un indice di impatto al di sotto della soglia di rilevanza.

7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si rimanda alla relazione B_04 Documentazione Fotografica.

8 RAFFRONTO FRA STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO

Nel seguito si riportano i rendering per i due ambiti.

8.1 AMBITO CP1C

Figura 8-1 – Vista da est.



Figura 8-2 – Vista da nord.



Figura 8-3 – Vista da ovest.



Figura 8-4 – Vista da sud.



8.2 AMBITO ESTERNO DI RICADUTA

Figura 8-5 – Vista da est.



Figura 8-6 – Vista da ovest.



Figura 8-7 – Vista da sud.

