



Città di Segrate

AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS

Segrate li, 12 maggio 2017

AUTORITA' PROCEDENTE PER LA VAS

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO COMPLESSO IMMOBILIARE VIA RIVOLTANA 13

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

PARERE MOTIVATO DELL'AUTORITA' COMPETENTE Ai sensi dell'art. 11 comma 2 lett. a) del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.

Visti e richiamati i seguenti provvedimenti di legge e normativa:

- direttiva CE n.42/2001 del 27 giugno 2001;
- legge 17 agosto 1942 n.1150 e smi
- decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e smi;
- legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e smi;
- deliberazione del Consiglio Regionale Lombardia n.VIII/351 del 13 marzo 2007 recante Indirizzi generali per la valutazione dei piani e programmi;
- deliberazioni di Giunta Regionale della Lombardia n.8/6420 del 27 dicembre 2007, n.8/10971 del 30 dicembre 2009, n. 9/761 del 10 novembre 2010, n. 9/2789 del 22 dicembre 2011, n. 3836 del 25 luglio 2012, concernenti la determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi;

dato atto che:

- in data 11 novembre 2016 con prot. 40079 la Società Generali Real Estate Spa SGR con sede legale in Via Macchiavelli n. 4 a Trieste, in nome e per conto dei fondi immobiliari Toscanini e Mascagni, ha presentato istanza di Piano Attuativo conforme al PGT vigente relativo al complesso immobiliare sito in Via Rivoltana n. 13 (Piano Attuativo);
- la proposta di Piano Attuativo si articola in 2 Lotti d'intervento con le seguenti destinazioni funzionali: 1) residenza in edilizia libera per una percentuale non superiore al 90% della SLP complessiva; 2) attività compatibili con la residenza non inferiore al 10% della slp complessiva;

Ente certificato:



Iso 9001:2008



Palazzo Comunale
via I Maggio 20090 - Segrate
Telefono 02/26.902.1 Fax 02/21.33.751
C.F. 83503670156 - P.I. 01703890150



rilevato che:

- il Piano delle Regole del PGT approvato con delibera di C.C. n. 11 del 14 febbraio 2012 (BURL serie Avvisi e concorsi n. 19 del 09.05.2012 – per brevità PGT 2012) classifica l'area oggetto del Piano Attuativo come Zona C-Terziario-Commerciale ed esattamente "C1.3 Aree Terziarie direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici" disciplinata all'art. 18 delle NTA del PdR;
- In particolare, il citato articolo 18 prevede per le aree C1.3 (aree terziarie e direzionali esistenti) che, nel caso di *"trasferimento della SLP residua dell'area C1.2 [pari a 15.528 mq., n.d.r.] è possibile prevedere diverse destinazioni d'uso quali attività residenziali, produttive e commerciali (ad esclusione di GSV) subordinate alla presentazione di Piano Attuativo che determinerà criteri e modi della riorganizzazione urbanistica"*.
- Pertanto, il PGT vigente (così come anche integrato dalla VAS sullo stesso a suo tempo condotta) rinvia alla fase attuativa la modulazione delle funzioni insediabili;

preso atto che:

- la variante al PGT 2012 adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 24/2016 del 30 maggio 2016 non introduce elementi modificativi per l'area in questione;
- il Piano Attuativo prevede la demolizione dei fabbricati esistenti a destinazione direzionale (18.346 mq di slp – edificio ex Microsoft) e il trasferimento di 3.706 mq della quota residua di slp dell'area azionata nel PdR con la sigla C1.2 (Plesso Mondadori). Ad esito di tale operazione, sarebbero ridistribuiti nell'ambito del Piano Attuativo complessivi 22.052 mq di slp (18.346 + 3.706 = 22.052 mq slp). Tutte le superfici così costituite (sia quelle preesistenti nell'area C1.3, sia quelle trasferite dall'area C1.2) sarebbero convertite a destinazione sostanzialmente residenziale per 441 nuovi abitanti equivalenti (1 abitante ogni 150 mq di slp);
- in data 14 dicembre 2016 con prot. n. 44406, al fine di dare seguito al procedimento di verifica di assoggettamento alla V.A.S., il proponente del Piano Attuativo ha depositato il Rapporto Ambientale Preliminare a firma dell'Arch. Federico Acuto di Masterplan Studio con sede in Milano via Aosta 2.

dato ulteriormente atto che:

- con la delibera di Giunta Comunale n. 202/2016 del 15.12.2016 è stato dato avvio al procedimento per la verifica di assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano Attuativo e contemporaneamente sono state individuate l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente;
- dell'avvio del procedimento di verifica di assoggettamento a V.A.S. è stato dato pubblico avviso in data 20.12.2016 mediante affissione all'Albo Pretorio Comunale, inserzione nel sito



web istituzionale del Comune, messa a disposizione del Rapporto Ambientale Preliminare sul SIVAS della Regione Lombardia (in data 21.12.2016);

- in data 19 gennaio 2017 si è tenuta la Conferenza degli enti interessati e competenti;
- nel corso dell'iter istruttorio gli enti competenti hanno fatto pervenire le seguenti osservazioni:
 - ARPA Lombardia, con nota del 19.1.2017 prot. 2063, nella quale vengono fornite indicazioni in merito a verifiche o approfondimenti da effettuare in sede V.A.S. o da prescrivere in caso di esclusione dalla VAS - (doc. allegato), in particolare relativamente agli aspetti del contenimento energetico, al riciclo e la dispersione delle acque meteoriche, e alla qualità del clima acustico;
 - Città di Pioltello, con nota del 24.1.2017 prot. 2497, nella quale si manifesta l'opportunità di implementare le connessioni tra le piste ciclopedonali esistenti e quelle previste nella proposta di Piano in argomento - (doc. allegato);
- nel corso dell'iter istruttorio sono pervenuti anche contributi da parte di:
 - Condominio Centrale Milano San Felice, con nota del 28.02.2017 prot. 7314 (che ricalca precedente nota del 19.01.2017 prot. 2006) - (doc. allegato);
 - Associazione Residenti Milano San Felice con nota del 28.02.2017 prot. 7337 (che ricalca precedente nota del 19.01.2017 prot.1922) - (doc. allegato)

Questi ultimi due contributi articolano una serie di considerazioni su aspetti storici, paesaggistici (in considerazione del valore rappresentativo del quartiere San felice quale esempio di architettura moderna) e sulle varie componenti ambientali oggetto di valutazione in ragione delle quali esisterebbero gli elementi che giustificano un approfondimento e quindi un assoggettamento a V.A.S.;

visti e richiamati:

- gli elaborati allegati alla proposta di Piano Attuativo proposto dalla società Generali Real Estate Spa SGR nella versione pervenuta al Comune di Segrate in data 11.11.2016;
- il Rapporto Ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità a V.A.S. del suddetto Piano Attuativo depositato in data 14.12.2016;
- il PGT vigente, il relativo Rapporto Ambientale e il corrispondente Parere Motivato VAS;
- la variante al PGT vigente adottata con delibera C.C. n. 24/2016, il Rapporto Ambientale e il parere motivato VAS ad essa relativo;
- il Rapporto Ambientale e il Decreto di Esclusione dell'Assoggettamento alla VAS del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (adottati con delibera C.C. n. 24/2016) del 14 marzo 2017;



Considerato che:

- il Piano Attuativo è conforme sia al PGT vigente, sia alla variante al PGT adottato;
- il PGT vigente è stato dedotto in VAS (Parere ambientale motivato finale Prot. n. 3639 del 26 gennaio 2012; al riguardo si richiama il Rapporto Ambientale, paragrafi 3.4.2 "Traffico", 3.4.3 "Aria" e 3.4.10 "Rumore");
- la variante al PGT adottata ed attualmente in fase istruttoria di controdeduzione e approvazione, è stata sottoposta a VAS ed ha ottenuto lo scorso 18 maggio 2016 parere positivo circa la compatibilità ambientale, a condizione di ottemperare alle prescrizioni e indicazioni riportate nel parere motivato;
- in data 14 marzo 2017 è stato escluso dall'Assoggettamento alla VAS il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi a condizione di ottemperare alle prescrizioni e indicazioni riportate nel rispettivo parere motivato;
- l'ambito interessato dal Piano Attuativo è disciplinato dal Piano delle Regole del PGT;
- nel Rapporto Ambientale Preliminare del Piano Attuativo a firma dell'Arch. Federico Acuto sono stati dapprima descritti gli impatti previsti sulle componenti ambientali interferite dal progetto e, successivamente, valutati gli impatti che il Piano Attuativo genera sulle suddette componenti e a tal fine nel Rapporto Ambientale Preliminare è stata sviluppata una matrice di valutazione "Componenti-Azioni" (pag.63 del Rapporto Ambientale) ove sono valutate anche le proposte mitigative con riferimento alle seguenti componenti ambientali:
 - *acque superficiali e sotterranee*
 - *suolo e sottosuolo;*
 - *vegetazione;*
 - *rumore - viabilità e traffico;*

Viste le proiezioni redatte dalla Sezione Istruzione e Formazione del Comune di Segrate in seno al procedimento istruttorio del Piano Attuativo in merito alla capacità ricettiva del polo scolastico di San Felice e dalle quali emerge che detto polo sarebbe in grado di ricevere gli utenti derivanti dall'insediamento residenziale proposto;

Dato atto che nel Piano Attuativo

- non si evidenziano effetti di natura transfrontaliera;
- gli interventi previsti non comportano rischi per l'ambiente (incidenti, ecc.);
- l'estensione spaziale degli effetti è limitata all'ambito locale;
- non sono interessate dagli effetti immobili, aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.



- relativamente agli aspetti paesaggistici, la sensibilità paesistica dell'area in esame è indicata nel PGT vigente come "media" (Piano delle Regole, Tavola C11), mentre è indicata come "Alta-Promozione e Riqualificazione" nella variante al PGT adottata con la delibera di Consiglio Comunale n. 24 in data 30 maggio 2016 (TAV PdR07).
- in merito al tema BAF (Biotope Area Factor), il progetto si prefigge l'obiettivo di raggiungere il target di 0,46 contro un BAF sullo stato di fatto determinato in 0,37 (allegato B02 – Relazione di Impatto Paesistico);
- si rilevano, tuttavia, preoccupanti esposizioni all'inquinamento atmosferico (paragrafo 7.1.1 del Rapporto Preliminare), oltre che al rumore, posto che gli insediamenti residenziali previsti dal Piano Attuativo (e specialmente gli edifici C, D1 e D2) si troverebbero in adiacenza alla SP Rivoltana, interessata dalle emissioni di un intenso traffico veicolare, con significativi impatti sui soggetti che dovessero insediare la propria residenza in tale localizzazione;

Valutato che:

- per quanto concerne la componente "aria" il Rapporto Ambientale Preliminare si appoggia sui dati desunti dal Rapporto Annuale della Qualità dell'Aria (2014), quindi descrivendo la situazione di inquinamento esistente, con riferimento a dati generalizzati. Alla luce dei dati più recenti di ARPA il trend dell'inquinamento atmosferico nella zona di Milano anche nel 2015 e 2016 non mostra miglioramenti per il PM10, PM2,5 e NO2. In questo quadro sono stati più volte riscontrati effetti sanitari per le esposizioni in prossimità dei ricettori più sensibili;
- per quanto concerne l'aspetto "viabilità e traffico", il quadro di riferimento utilizzato per le valutazioni si fonda sullo scenario di avvenuto completamento della riqualificazione delle grandi infrastrutture viabilistiche (realizzazione della Cassanese Bis; completamento della riqualificazione Rivoltana fino allo svincolo con viale Forlanini, pur se attualmente non finanziata) e quindi, in prospettiva, è verificata la capacità di assorbimento del traffico indotto.
- relativamente al fattore "rumore" il Piano Attuativo raggiunge i requisiti normativi per i ricettori posti in prossimità della SP n.14 attraverso interventi tecnici correttivi che, per quanto tecnicamente efficaci, limitano le condizioni di fruibilità dei nuovi alloggi. In particolare, per far fronte ai limiti ammessi dalla normativa vigente per l'esposizione al rumore e agli inquinamenti atmosferici (derivanti da traffico veicolare), la proposta prevede che gli edifici vengano realizzati con dispositivi di ventilazione meccanica e filtrazione dell'aria. Tali meccanismi, tuttavia, per essere efficaci richiedono la chiusura permanente degli involucri edilizi, limitando la qualità dell'abitare (ad esempio non è verificato se gli edifici potranno disporre di terrazzi e loggiati);



- il livello schematico del planivolumetrico non consente di dimostrare se la disposizione dei volumi e gli accorgimenti tecnologici previsti sono tali da garantire una qualità dell'abitare compatibile con le attuali esigenze.

Considerato che

- nella soluzione planivolumetrica illustrata negli elaborati del Piano due edifici residenziali prospettano direttamente sulla SP14 Rivoltana, mentre la conformazione delle superfici di galleggiamento e il regime vincolistico interessante l'ambito del Piano Attuativo (vedi Tav. 04 - aree di galleggiamento-vincoli-indici urbanistici; e la Tav. - 06 profili altimetrici e sezioni tipo) consentirebbero disposizioni planivolumetriche differenti rispetto a quella illustrata negli elaborati e potenzialmente maggiormente idonee ad ospitare funzioni residenziali, in quanto arretrate rispetto alla Rivoltana, eventualmente individuando funzioni differenti per gli edifici adiacenti all'arteria stradale;
- per quanto concerne le misurazioni della qualità dell'aria, che nel sito evidentemente riceve gli impatti maggiori dal fattore traffico dell'arteria stradale adiacente, sono stati assunti i dati contenuti in altri studi di valutazione o impatto ambientale e non sono state effettuate misurazioni in loco, che possano tenere in adeguato conto le emissioni della Rivoltana;
- l'articolo 18 delle norme del Piano delle Regole del PGT rinvia alla fase attuativa la modulazione delle funzioni insediabili, che pertanto devono essere definite anche alla luce dello stato dell'ambiente e degli impatti ambientali (in primis in tema di impatto sulla salute derivante dall'esposizione a rumore e inquinamento atmosferico) ai quali saranno sottoposti i nuovi utilizzatori (residenti od operatori economici) del Piano Attuativo, a causa della sua localizzazione e conformazione;
- appare necessario un approfondimento istruttorio per gli aspetti ambientali testé citati mediante apposita VAS, attesa la significatività degli impatti ambientali citati, finanche sulla salute umana. Tali aspetti formeranno oggetto del Rapporto Ambientale (anche alla luce dell'allegato I della Direttiva 2001/42/CE);

ritenuto che l'approccio ai processi di valutazione ambientale di Piani e Progetti, debba rispettare i criteri dello sviluppo sostenibile così come definito nel Rapporto Brundtland, ossia quello che *"lungi dall'essere una definitiva condizione di armonia, è piuttosto processo di cambiamento tale per cui lo sfruttamento delle risorse, la direzione degli investimenti, l'orientamento dello sviluppo tecnologico e i cambiamenti istituzionali siano resi coerenti con i bisogni futuri oltre che con gli attuali"*. Nel caso di specie, in ragione della prossimità dell'ambito di Piano Attuativo ad un asse infrastrutturale di primaria importanza, devono essere eseguite valutazioni puntuali sulla qualità dell'aria e quella acustica, e ciò



anche in via precauzionale al fine di individuare ipotesi progettuali alternative per il medesimo ambito maggiormente idonee alla tutela della salute e della qualità della vita degli individui che andranno a risiedere o ad operare all'interno dell'ambito del Piano stesso;

preso atto che:

- la proposta di Piano Attuativo non concerne la fattispecie di cui all'art. 6, comma 2, lettere a, b, del decreto legislativo n.152/2006;
- la proposta di Piano Attuativo non contiene aspetti di incompatibilità con le previsioni di pianificazione territoriale sovracomunale;

esaminate le osservazioni pervenute al Rapporto Ambientale Preliminare, che si allegano al presente atto quali parti integranti e sostanziali;

ritenuto di accogliere le indicazioni/prescrizioni pervenute da ARPA;

valutati gli effetti ambientali del Piano Attuativo illustrati nel Rapporto Ambientale Preliminare,

richiamato l'articolo 12 del D.lgs. 152/2006;

per tutto quanto sopra esposto,

DECRETA

ai sensi dell'art.12 del d.lgs n.152/2006, di **assoggettare alla procedura di V.A.S.** la proposta di Piano Attuativo presentata al Comune di Segrate in data 11 novembre 2016 prot. n. 40079, al fine di valutare puntualmente (anche mediante acquisizione di dati misurati in loco), gli impatti ambientali (ed eventualmente sanitari) derivanti dalle **componenti "rumore", "traffico e mobilità" e "aria"** che interesseranno i ricettori (in primis residenziali) previsti dalla proposta di Piano Attuativo stesso, anche al fine di fornire elementi utili al prosieguo della procedura urbanistica per la definizione e la localizzazione delle funzioni insediabili e l'eventuale approfondimento delle caratteristiche tipologiche e funzionali degli alloggi previsti.

Relativamente agli altri aspetti oggetto di valutazione ambientale in sede di verifica di assoggettamento di VAS, si attesta la non necessità di ulteriori approfondimenti, prescrivendo l'attuazione delle seguenti misure compensative e di mitigazione:

- per la fase di demolizione dell'edificio esistente e di scavo si prescrive che l'esecuzione dei lavori venga preceduta dalla predisposizione di uno specifico studio per la gestione delle varie fasi di lavorazione, per lo smaltimento dei materiali di risulta e di eventuali materiali inquinanti (es. amianto, cisterne oli combustibili ecc) e per il trasporto degli stessi alle discariche.



- per la compensazione degli alberi maturi estirpati si prescrive la piantumazione di ulteriori 70 alberi da porre a dimora nelle aree di proprietà comunale prossime all'ambito di intervento (provvedimento da definire puntualmente nel Piano Attuativo).
- per favorire la diffusione della mobilità dolce si prescrive che il Piano Attuativo preveda la connessione delle aste ciclopedonali esistenti e di progetto, in particolare in corrispondenza dello svincolo a circolazione rotatoria tra la SP14 Rivoltana e la via San Bovio.
- recepimento nelle NTA del Piano Attuativo delle seguenti prescrizioni:
 - gli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, dovranno essere realizzati in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico, ai sensi delle leggi LR 17/2000 e LR 38/2004;
 - si dovranno impiegare tutti i possibili accorgimenti tecnici per ottenere il massimo contenimento dei consumi di risorse ambientali (garanzia di allacciamento alla centrale termica di quartiere, ricorso a fonti di energia rinnovabili, conseguire elevate classi energetiche, ecc);
 - si dovranno impiegare tutti i possibili accorgimenti tecnici per ottenere la massima riduzione della generazione di inquinanti e la massima riduzione del carico sulle reti dei sottoservizi tecnologici;
 - prevedere misure di tutela dei nuovi manufatti da fenomeni di risalita della falda (ora posta 5-6 m dal piano campagna), sia in fase di costruzione sia prevedendo un adeguato monitoraggio nel tempo.

DISPONE

- 1 pubblicare copia del presente decreto sul sito internet del Comune di Segrate e sul sito SIVAS della Regione Lombardia;
- 2 di provvedere alla trasmissione del presente decreto ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati.

L'Autorità Competente per la VAS

Arch. Nadia Trenta

L'Autorità Procedente per la VAS

Arch. Maurizio Rigamonti

U.O. C. Agenti Fisici

Fasc. 2017.6.43.1

**Oggetto: Comune di SEGRATE – Piano Attuativo del complesso sito in Via Rivoltana, 13
 Verifica di assoggettabilità alla VAS relativa alla Variante del PGT
 Parere tecnico ARPA.**

In merito alla richiesta di partecipazione alla Conferenza di Verifica relativa alla variante in oggetto, inviata tramite prot. arpa_mi.2016.0185083 del 19/12/2016 si trasmette il seguente parere tecnico, predisposto secondo i contenuti dell'allegato I alla parte seconda del D.Lgs. 152/2006, criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12, al fine di fornire elementi utili alla autorità competente per adottare il proprio provvedimento.

A tal fine è stata esaminata la documentazione pubblicata sul sito web del Comune interessato e sul portale SIVAS.

ALLEGATO I ALLA PARTE SECONDA DEL D.Lgs. 152/2006

Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

In quale misura il piano o il programma 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.

Il Soggetto Attuatore, in conformità a quanto stabilito dall'art. 18.5, ultimo comma delle norme di attuazione del Piano delle Regole, ha elaborato il Piano Attuativo che prevede sull'Area Toscanini la riqualificazione dell'intero ambito con la demolizione degli edifici in essere e la ricollocazione della slp esistente pari a mq 18.346, oltre al trasferimento dall'Area Mascagni di parte della residua slp ancora disponibile pari a mq 3.706 per un totale di SLP pari a mq 22.052 suddivisa in due distinti lotti con destinazione residenziale e servizi compatibili con la residenza.

In quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.	Il Piano non influenza altri Piani.
La pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.	Nel piano sono individuate soluzioni che consentono di renderlo maggiormente sostenibile, mitigandone gli effetti sull'ambiente.
Problemi ambientali pertinenti al piano o al programma.	Le problematiche ambientali relative al Piano riguardano l'impatto dei nuovi abitanti (Abitanti teorici totali 441) in termini di emissioni in atmosfera, consumo di acqua, consumo e impermeabilizzazione del suolo, produzione di rifiuti, consumi energetici, inquinamento luminoso.
La rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).	Gli interventi di mitigazione che il Piano adotta contribuiscono in parte a dare attuazione alla normativa comunitaria ambientale.
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti.	<p>Gl'impatti sull'ambiente di una previsione urbanistica come quella in oggetto, sono di norma determinati da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viabilità - Energia - Qualità dell'aria - Rumore - Acqua - Uso del suolo - Paesaggio e ambiente - Rifiuti - Elettromagnetismo - Inquinamento luminoso - Contesto socio-sanitario

	La probabilità, durata, frequenza degli stessi dipende dagli stili di vita dei futuri residenti. Nel caso specifico, taluni impatti saranno mitigati dalle azioni proposte dal Piano relativamente alla climatizzazione degli edifici, riduzione dei consumi idrici, riduzione dell'inquinamento luminoso.
Carattere cumulativo degli impatti.	Sono possibili effetti cumulativi con quelli del contesto territoriale.
Natura transfrontaliera degli impatti.	Gli effetti sulla qualità dell'aria e dell'acqua si possono ripercuotere anche in un'area più ampia di quella locale.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti).	Gli effetti delle previsioni del PA non comportano particolari rischi per l'ambiente ma effetti di cumulo con quelli generati dal contesto urbano in cui si colloca.
Entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate).	L'entità ed estensione nello spazio degli effetti si può considerare locale, fatta eccezione per la diffusione degli inquinanti dell'aria e dell'acqua.
Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:	
Delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale.	L'area oggetto d'intervento, ricompresa in un contesto prevalentemente da destinare a residenziale interessata da un Parco.
Del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.	L'area pur essendo destinata a una forte pressione antropica non sarà vulnerabile per quanto riguarda il superamento dei livelli di l'inquinamento dell'aria e acustico.
Impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.	Le previsioni del Piano non interferiscono con i siti appartenenti a rete natura 2000 (SIC o ZPS).

Verifiche e approfondimenti

Si forniscono di seguito, alla autorità competente, alcune indicazioni in merito a verifiche o approfondimenti da effettuare in sede di VAS o da prescrivere in caso di esclusione dalla VAS.

ARIA ed ENERGIA

Al fine di ridurre le emissioni inquinanti in atmosfera e i consumi energetici si propone di:

- progettare gli edifici secondo i criteri della architettura bioclimatica, ponendo particolare attenzione ai sistemi passivi di ottimizzazione del calore, ventilazione, raffrescamento, per contenere i consumi energetici e le emissioni in atmosfera;
- prevedere un adeguato isolamento termico;
- adottare impianti centralizzati ad alta efficienza per la climatizzazione, abbinati all'uso di fonti rinnovabili di energia (fotovoltaico, solare termico, pompe di calore, ecc.);
- adottare accorgimenti finalizzati al risparmio dell'acqua calda (contatori di calore, valvole termostatiche, ecc.);
- conseguire una elevata classe energetica.

Si ritiene però opportuno:

- verificare la possibilità di un utilizzo maggiore di fonti energetiche alternative.
- definire la classe energetica dell'edificio, che si ritiene opportuno non debba essere inferiore alla A.
- Si rileva inoltre che non sono stati trattati gli aspetti del raffrescamento estivo.

ACQUA

In attuazione dei criteri di sostenibilità ambientale relativi all'uso della risorsa acqua (RR 2/2006 - art. 6) si propone, per una corretta gestione delle acque meteoriche, di provvedere al loro recupero in apposite vasche per un successivo uso (irriguo, lavaggio di aree esterne, antincendio, ecc.)

Nel caso in cui non sia possibile del tutto o in parte procedere al riuso delle acque meteoriche, la destinazione finale delle stesse deve essere, in ordine di priorità:

- lo smaltimento negli strati superficiali del suolo, ma fuori dalla zona di rispetto dei pozzi;
- lo scarico in Corpo Idrico Superficiale;
- il recapito in fognatura.

All'interno della fascia di rispetto dei pozzi dell'acquedotto, occorre adottare idonei accorgimenti finalizzati ad evitare perdite della rete fognaria ed effettuare adeguati approfondimenti tecnici per la corretta realizzazione delle opere interrate.

SUOLO

Pur essendo noti gli usi precedenti delle aree oggetto di intervento occorre verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste. Nel caso in cui sia necessario procedere alla loro bonifica, si ricorda che, prima dell'attuazione degli interventi dovrà essere certificata l'avvenuta effettuazione, compatibile con le destinazioni d'uso previste.

Il consumo di suolo dovrà trovare adeguate soluzioni compensative per risarcire l'ambiente generando nuova natura o migliorando lo stato di naturalità delle parti del territorio non destinate alla urbanizzazione.

Le aree possono essere individuate in ambienti naturali esistenti che necessitano di essere migliorati (riserve naturali, aree facenti parte di parchi), in aree destinate a riforestazione e corridoi ecologici, ma anche in ambiti che hanno ormai perso le loro caratteristiche naturali originarie e nelle aree agricole nelle quali sia possibile inserire elementi di naturalità come siepi, filari alberati, ecc.

Si ritiene opportuno inoltre massimizzare le superfici drenanti.

RIFIUTI

Prevedere appositi spazi per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti oltre che incentivarne la riduzione.

RUMORE

Occorre verificare la compatibilità delle nuove previsioni insediative tramite una adeguata indagine del clima e/o impatto acustico.

Si propone comunque di collocare i ricettori sensibili il più lontano possibile da sorgenti di rumore.

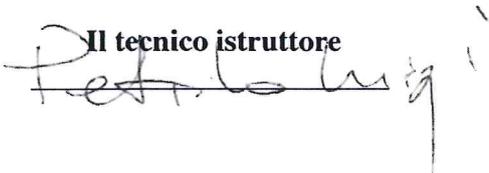
INQUINAMENTO LUMINOSO

Il progetto di illuminazione delle aree esterne agli edifici deve porre attenzione alle tipologie dei corpi illuminanti, facendo riferimento ai requisiti previsti dalla LR 31/2015.

Per quanto di competenza si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e approfondimenti.

Distinti saluti

Il tecnico istruttore



Il responsabile della UO





Città di Pioltello

20096 - Via Carlo Cattaneo, 1

C.F. 83501410159 - P. IVA 00870010154

SETTORE GESTIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE
Ufficio ECOLOGIA

☎(02) 923.66.324
Fax (02) 92.161.258

pec

Pioltello, 23/01/2017

Città di Segrate
Direzione Area Tecnica
ca Arch. Rigamonti
20060 Segrate (MI)

**Oggetto: osservazioni al rapporto ambientale– procedura VAS – variante al piano attuativo
“Via Rivoltana 13” Segrate (prot. Comune Pioltello 51844 del 19/12/2016)**

Con riferimento all'oggetto, si esprimono le seguenti considerazioni:

il nuovo sviluppo residenziale è ubicato in corrispondenza della rotonda che collega la Via San Bovio con la zona a ridosso della ferrovia dove dipartono il così-detto “ponte degli specchietti” e la Via Dante che prosegue poi in Pioltello (località Corea).

L'attraversamento di tale rotonda risulta pericoloso dal punto di vista ciclo-pedonale essendosi, già in passato, verificati gravissimi incidenti legati all'attraversamento di ciclisti. Inoltre la stessa area risulta strategica per l'attraversamento pedonale utilizzato dagli studenti che accedono al liceo scientifico “N. Machiavelli”, ubicato nelle prossimità della zona oggetto di variante.

Poichè l'area di cui sopra è priva di un attraversamento ciclo-pedonale si chiede di valutare la possibilità, quale misura di compensazione, di creare un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra la pista ciclabile che accede al “ponte degli specchietti” e l'area in oggetto, come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

In analogia a quanto sopra si chiede di collegare, tramite un attraversamento ciclopeditone, i due lati della Via San Bovio nei pressi della rotonda, in modo tale da agevolare la mobilità ciclabile in direzione idroscalo e viceversa verso la Foresta della Besozza, come meglio evidenziato nella planimetria allegata, al fine quindi di consentire il collegamento delle due aree di fruizione e di svago.

Cordiali saluti

Il Dirigente del Settore
Gestione Pianificazione Territoriale Ambientale
Arch. P. Margutti

Allegato: Planimetria



Condominio Centrale
Milano San Felice

**CONDOMINIO CENTRALE SAN FELICE
SEGRATE**

CITTA' DI SEGRATE
SETTORE TERRITORIO
SEZIONE EDILIZIA PRIVATA/URBANISTICA

**OSSERVAZIONI AL PIANO ATTUATIVO RELATIVO AL
COMPLESSOIMMOBILIARE VIA RIVOLTANA 13
PER L'ASSOGETTAMENTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE
(VAS)**

Committente: Condominio Centrale San Felice
Strada Anulare, 22
20900 San Felice Segrate MI
p.i 83510140151

Proprietà: Fondo Toscanini gestito da GENERALI REAL ESTATE spa
Società di gestione del risparmio
Sede legale : Via Macchiavelli, 4 - 34132 Trieste
Sede operativa : Corso Italia, 6 - 20122 Milano

Professionista : MALGARA+LOMBARDI ARCHITETTI
Corso Italia, 50 - 20122 Milano
mailinfo@lombardiassociati.com
Arch. Leonardo Lombardi

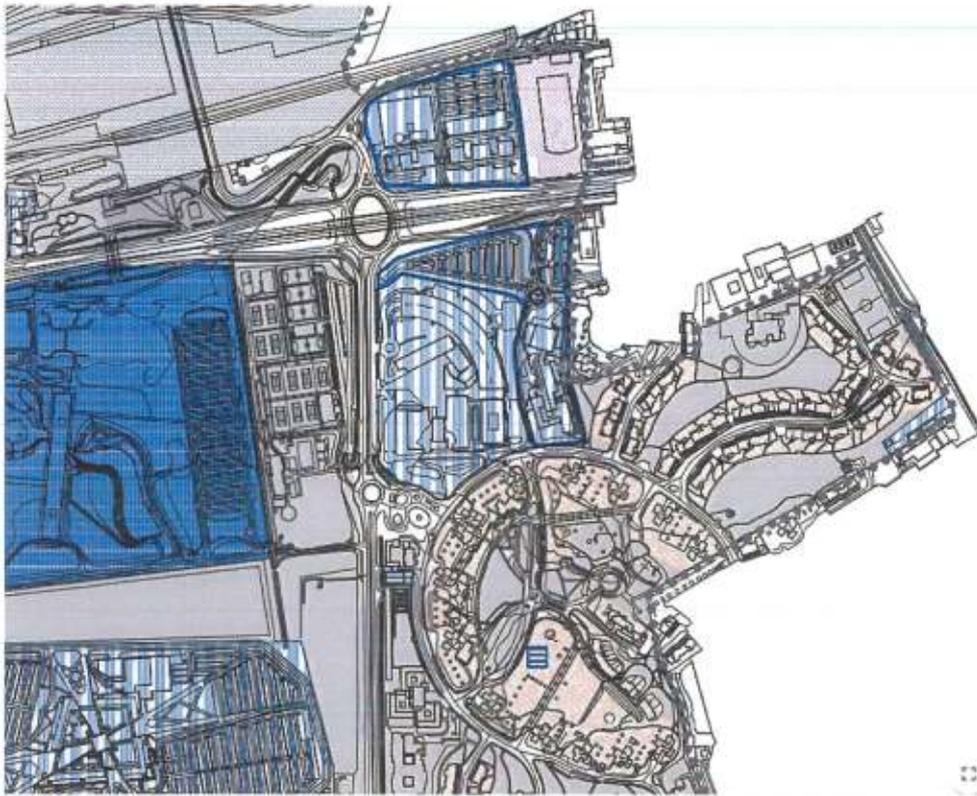




INDICE

- 1) Premessa**
- 2) Aspetti storici**
- 3) Aspetti paesaggistici**
- 4) Componenti ambientali**
 - a) Vegetazione**
 - b) Copertura del suolo**
 - c) Rumore**
 - d) Incidenza demografica.**
 - e) Traffico.**
 - f) Acque – Principi impiantistici**
- 5) Cronoprogramma dell'intervento.**
- 6) Conclusioni**

Estratto PGT variante 2016 (PdR)



Zone C - Terziarie e commerciali

-  C1.1 - Aree terziarie direzionali esistenti e di completamento (Art.18 Norme PdR)
-  C1.2 - Complesso storico 'Arnoldo Mondadori s.p.a (Art.18 Norme PdR)
-  C1.3 - Aree terziarie direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici (Art.18 Norme PdR)
-  C2 - Aree per Medie Strutture di Vendita (Art.18 Norme PdR)
-  C3 - Aree per Grandi Strutture di Vendita (Art.18 Norme PdR)

PREMESSO CHE:

- in data 11 novembre 2016 con prot. n. 40079 la Società Generali Real Estate Spa SGR, in nome e per conto dei fondi immobiliari Toscanini e Mascagni, ha presentato istanza di Piano Attuativo relativo al complesso immobiliare sito in via Rivoltana n. 13;
- Con la deliberazione di Giunta Comunale n. 202 del 15/12/2016 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettamento a VAS nonché alla individuazione dell'autorità procedente e della autorità competente per l'ambito di cui sopra;

CONSIDERATO CHE:

- l'autorità Procedente per la VAS, Arch. Maurizio Rigamonti, in data 19 dicembre 2016 ha dato avviso di messa a disposizione al pubblico del Rapporto Ambientale Preliminare relativo alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) fissando il 18 gennaio 2017 il termine ultimo per la presentazione di osservazioni alla proposta di cui trattasi;
- con successivo avviso del 31 gennaio 2017, l'autorità Procedente per la VAS, vista la grande partecipazione all'adunanza tenutasi il giorno 19 gennaio 2017 – conferenza VAS- ha dato avviso alla riapertura dei termini fissando al 28 febbraio 2017 la presentazione di osservazioni e proposte per l'ambito di cui trattasi;

VISTI ED ANALIZZATI:

- Il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 14 febbraio 2012;
- Il Piano di Governo del Territorio in salvaguardia adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 77 del 18 maggio 2016;
- La proposta di "*Piano Attuativo relativo al complesso immobiliare sito in via Rivoltana n. 13*" presentato dalla Società Generali Real Estate Spa SGR, in nome e per conto dei fondi immobiliari Toscanini e Mascagni;

- Il Rapporto Ambientale Preliminare, a firma dell'arch. Francesco Prennushi e dall'arch. Massimo Basile, depositato agli atti del Comune di Segrate;

VISTI Altresi:

- IL Piano Urbano Generale del Sotto Suolo allegato alla Variante al PGT vigente;
- La Componente Geologica Idrogeologica e Sismica allegata alla variante del PGT vigente;
- Il reticolo Idrografico Minore (RIM) allegato alla variante al PGT vigente;
- Il Piano Urbano del Traffico vigente;

SI SPECIFICA che

- I quartieri extraurbani di Segrate, dal Villaggio Ambrosiano, a Milano San Felice, a Milano 2, sono sempre stati esempi che hanno proiettato una configurazione separata dalla realtà urbana caotica e sovraffollata con inserimento di aree direzionali che migliorassero le condizioni di esistenza nella città moderna, permettendo lo svolgimento armonioso delle quattro funzioni umane: abitare, lavorare, divertirsi e spostarsi;
- Il PGT di Segrate e la successiva variante che ha portato allo sviluppo del Piano Attuativo per il Complesso Immobiliare Rivoltana 13 tradirebbero questo spirito insediativo del Quartiere/Condominio extraurbano Milano San Felice dal momento che destinano a residenziale un'area ad uso uffici limitrofa che ne caratterizzava la funzionalità.

Infatti la modifica in residenziale della destinazione originaria, creerebbe nel futuro forti ripercussioni sulla popolazione residente a Milano San Felice di carattere ambientale, economico, sociale e relative ai servizi e al traffico.

Ciò in contrasto con quanto previsto nella VAS – Sintesi non tecnica del rapporto ambientale - che così recita:

OB.1.3 Mantenimento o aumento dell'occupazione

AZ 1.3.1 Implementazione di misure opportune per incentivare la permanenza di attività

AZ 1.3.2 Valorizzazione e integrazione funzionale delle aree produttive e artigianali

anche mediante l'insediamento di funzioni di eccellenza e di facilitazione dell'attivazione di attività ricreative per i giovani

AZ 1.3.3 Ampliamento dei margini operativi agendo sull'elasticità delle norme, a favore di processi di ampliamento e riconversione delle attività esistenti.

ASPETTI STORICI

Prima della costruzione del Quartiere San Felice nel territorio di Segrate si trovava la Cascina San Felice che derivava il suo nome - come è stato attestato negli atti di una visita alla pieve di Carlo Borromeo nel 1566 - dalla presenza lungo la via consolare detta *strada magistra mediolanensis* di un pilastro *sancti Felicis*, cioè di un oratorio dedicato a San Felice appunto.

Il moderno quartiere nasce invece da un'idea dell'Ingegnere Giorgio Pedroni in collaborazione con gli architetti Luigi Caccia Dominioni e Vico Magistretti. Nel 1964 venne approvato dalla Giunta Provinciale la delibera rilasciata dal Comune di Segrate riguardante la convenzione con la signora Amelia Annoni in Fontana, già proprietaria di alcune zone di Milano. Questa parte di territorio venne da lei venduta senza alcuna costruzione e, dopo numerosi passaggi di proprietà, finì nelle mani della famiglia Benicini. Ma fu solo dopo un'idea dell'ingegner Pedroni che nacque il quartiere San Felice. San Felice rappresenta tra gli anni '60 e '70 l'archetipo del moderno quartiere extraurbano animato dal tentativo di fornire un'oasi su misura alla media e alta borghesia cittadina. Certamente la tradizione della città giardino è un punto di riferimento per i due progettisti: la planimetria dalle linee mosse, la netta gerarchizzazione dei percorsi, il rapporto fra aree edificate e verde collettivo e non da ultimo la volontà di ricorrere a una vasta gamma di diverse tipologie abitative si rifanno sicuramente al modello howardiano, anche se non sono certo assenti importanti influenze dell'orizzonte nordico del dopoguerra. Nel caso specifico italiano l'esperienza di San Felice si pone come uno dei primi esempi di quel fenomeno di fuga dalla città da parte dei ceti più abbienti, alla ricerca di soluzioni che integrassero alti standard qualitativi di carattere urbano con vantaggi tipici di

un ambiente naturale. Su committenza di Anna Bonomi, Caccia Dominioni, in collaborazioni con Magistretti, progetta un masterplan organico nelle forme e in rapporto al territorio, molte soluzioni messe a punto durante il IV Ciam del 1933 trovano compimento in questo quartiere, a partire dalla differenziazione delle vie di traffico (il testo enuncia i mezzi per migliorare le condizioni di esistenza nella città moderna, permettendo lo svolgere armonioso delle quattro funzioni umane: abitare, lavorare, divertirsi e spostarsi.) L'impianto, infatti, ha il suo perno di sviluppo nella strada anulare centrale rivolta verso il lago Malaspina, con i servizi commerciali, la chiesa e gli spazi collettivi, tra cui la Club House. Da questo nucleo si dipartono le strade dall'andamento ondulato, a fondo cieco, che servono le residenze disposte secondo una cortina continua. A fare da filtro tra gli spazi comuni e le residenze private sono le alte torri a destinazione residenziale e terziaria progettate da Magistretti che, poste su terrapieni raccordati al sedime viario, costituiscono il coronamento all'anello stradale principale. A prevalere, all'interno del quartiere, sono comunque gli spazi naturali, denominati «golfi di verde», che ospitano percorsi pedonali separati e gerarchicamente differenziati da quelli automobilistici. A ovest si trova l'edificio circolare della portineria centralizzata che serve e presidia nelle ventiquattr' ore per esteso l'unico ingresso - uscita di Milano San Felice sulla ex Sp.160, ora strada comunale. La portineria è dotata di monitor di controllo che ricevono le immagini inviate dalle novantacinque videocamere che tengono sotto controllo, unitamente alla vigilanza privata, l'intero territorio di Milano San Felice. A fianco si trovano uffici del Condominio Centrale e l'ufficio postale. Punto di incontro dei sanfelicini è il Centro Commerciale, che è provvisto di un supermercato, ufficio postale, banche, farmacia, chiesa, biblioteca, cinema, bar, ristoranti e pizzerie, ottico e negozi di vario genere. Milano San Felice, grazie al piazzale del Centro Commerciale, è sul territorio una delle aree totalmente private/condominiali più fornite di negozi e luoghi di ritrovo. Il Quartiere/Condominio è inoltre dotato di un asilo nido, due scuole materne, una

scuola elementare ed una scuola media, tutte attualmente già sature quanto a popolazione iscritta, in considerazione dell'elevato numero di giovanissimi che il Quartiere/Condominio registra. Nelle immediate vicinanze sono presenti la sede di Ibm, Mondadori 3M, nonché una nutrita serie di altre aziende concentrate nel Segreen Business Park. Numerose anche le aziende che operano all'interno del Quartiere/Condominio.



Bibliografia

Marco Biraghi Gabriella Lo Ricco Silvia Micheli Guida all'Architettura di Milano 1954 - 2015
Hoepli 2015

Alberto Gavazzi Marco Ghilotti - Luigi Caccia Dominioni - 2014 Solferino Edizioni

Maurizio Grandi Attilio Pracchi . Milano - Guida all'Architettura Moderna - Zanichelli 1980

B. Belgiojoso, Alberico - La qualità urbana milanese: fra passato e futuro, in Enciclopedia
Treccani, Storia di Milano, vol. XVIII - Roma: Editrice Treccani, 1995

Cordani, Roberta - Milano, il volto della città perduta - Milano: Edizioni Celip, 2004

De Finetti, Giuseppe - Milano : Costruzione di una città - Milano : EtasKompass, 1969

Gentili Tedeschi, Eugenio - Milano, i segni della storia - Firenze: Alinea, 1988

ASPETTI PAESAGGISTICI E TUTELA DEL PROGETTO ORIGINARIO MILANO SAN FELICE

MILANO SAN FELICE E' UN UNICUM: il Quartiere/Condominio ha senso e valore così com'è. Qualsiasi modifica anche quella dell'aggiunta di un solo passaggio pedonale attraverso la recinzione ne stravolgerebbe l'immagine, la qualità e tutto ciò che intendevano realizzare gli Architetti al cui genio si deve la sua realizzazione, come più in dettaglio si descrive di seguito.

Particolare importanza rivestono il tema della sensibilità linguistica e simbolica ovvero del linguaggio architettonico.

Milano San Felice è un'opera conclusa che non contiene nella sua ultima realizzazione, in linea con quanto ideato dai due Maestri, Vico Magistretti e Luigi Caccia Dominioni, un'idea di espansione ulteriore. Non è quindi proponibile un intervento di "ampliamento" che snaturerebbe la visione di unicità del progetto concepito da Vico Magistretti e Luigi Caccia Dominioni.

L'affermazione che i due Maestri "*prevedessero un altro ramo di edifici in linea*" non è dimostrata. Tutti i documenti e l'ampia bibliografia a disposizione sull'opera del Quartiere/Condominio di Milano San Felice vanno in senso contrario a quanto sostenuto dal proponente.

Nel documento prodotto dal proponente - relazione impatto paesistico – viene scritto "*l'idea cardine del progetto dell'ambito residenziale è quella di integrare il nuovo intervento con l'adiacente quartiere San Felice. Le volumetrie, la disposizione planimetrica e la scelta dei materiali hanno guidato le soluzioni architettoniche adottate in questo senso*", ciò è da ripensare.

Quanto viene descritto nel paragrafo della stessa relazione legata agli aspetti architettonici, di un'idea di un'architettura "mimetica" con il linguaggio adottato dai due Maestri per Milano San Felice, è un errore di fondo.

Milano San Felice è un quartiere extra urbano unico, chiuso: modificare l'idea dell'impianto generale ideato significherebbe distruggerlo nella sua anima e nelle sue funzioni.

Milano San Felice non ha alcuna comunicazione o connessione con l'esterno né viabilistica né pedonale se non attraverso l'ingresso unico originario ove è ubicata la portineria centralizzata.

INGRESSO/USCITA UNICO CON RECINZIONE TOTALE DEL QUARTIERE/CONDOMINIO

Quartiere/Condominio è completamente recintato con un unico accesso (ingresso/uscita).

Pertanto questa condizione realizza :

1. sotto il profilo ambientale, grazie all'assenza di traffico passante, un **MINORE INQUINAMENTO ACUSTICO E DELL'ARIA;**
2. sotto il profilo della tutela delle persone e delle loro proprietà, una **SICUREZZA** impensabile nei Comuni di Segrate, Pioltello e Peschiera Borromeo, come ampiamente certificato dalle statistiche;
3. **UNITARIETA' SOCIALE, AMMINISTRATIVA E GESTIONALE** di un Quartiere/Condominio che, ubicato com'è su tre Comuni, altrimenti non esisterebbe come tale, soprattutto per quanto concerne l'aspetto di alta civiltà rappresentato dall'essersi creato al suo interno un generale sentimento di solidarietà sociale e attaccamento al territorio.

Il Condominio Centrale di San Felice ha in animo di presentare a breve al Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, la verifica d'interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004 s.m.i. finalizzata all'apposizione del vincolo.

COMPONENTI AMBIENTALI

Vegetazione

Il comune di Segrate è dotato di Regolamento per la tutela delle aree verdi pubbliche e private, approvato con Deliberazione di C.C. n. 119 del 16.09.2002.

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA TUTELA DEL VERDE URBANO

Approvato con deliberazione consiliare n. 119 del 16.09.2002

Art. 1 - Principi

La vegetazione in ambiente urbano è sempre più considerata come elemento insostituibile del tessuto cittadino, non solo per le salutari funzioni da essa svolte a vantaggio degli altri esseri viventi, come per esempio la depurazione delle acque, dell'aria, costituzione e miglioramento del suolo, assorbimento dell'anidride carbonica, rifugio per la vita animale e miglioramento della varietà biologica del territorio, ma anche perché rappresenta una componente architettonica e paesaggistica di primaria importanza che si inserisce nel contesto della città accanto ai fabbricati, ai monumenti, ai manufatti di varia natura. Infatti il valore del paesaggio e dei suoi componenti è tutelato dall'articolo 9 della Costituzione della Repubblica.

Riconosciutone il rilievo anche negli aspetti culturali e ricreativi, l'Amministrazione Comunale, attraverso il presente regolamento, disciplina gli interventi sul verde, sia pubblico che privato, al fine di garantirne la protezione e la razionale gestione.

Secondo tale Regolamento sono presenti nell'area interessata dal P.A. 150 piante tutelate di cui è previsto l'abbattimento a motivo dell'interferenza con le opere da realizzare e altre 25 piante che verranno conservate.

Dalla consultazione dei documenti a corredo del PA e quindi della relazione agronomica, redatta sulla base del sopra citato regolamento, si rileva che le piante esistenti sono 174 di cui 25 verranno preservate e "curate" e 150 estirpate in quanto interferenti con il progetto. A titolo compensativo verranno piantati 140 arbusti ad alto fusto.

Emerge dalla relazione agronomica che le alberature che verranno preservate sono localizzate sul perimetro dell'area: questo perché attualmente le alberature esistenti sono quasi totalmente ricomprese in aiuole ristrette (ad esempio quelle divisorie

dell'area a parcheggio o a ridosso dell'edificio esistente)e quindi non vi è possibilità di preservarle.

Puntuale verifica andrebbe compiuta per le essenze soggette a tutela che si propone di sostituire, sia per ciò che concerne l'età delle piante, oggi al massimo dello sviluppo vegetativo, e quindi di maggior impatto in termini positivi per l'ambiente e sia per la collocazione (sesto d'impianto).

Le piante adulte assolvono a criteri di rigenerazione atmosferica. Il bilancio complessivo dei flussi di ossigeno e anidride carbonica da e verso l'ambiente esterno sono a favore della fotosintesi ovvero la pianta si comporta come un 'pozzo' (assorbitore) di accumulazione di carbonio piuttosto che come una 'sorgente' (emettitore) verso l'ambiente esterno di carbonio e viceversa una 'sorgente' di ossigeno piuttosto che un 'pozzo' di ossigeno.

L'effetto di una pianta adulta caratterizza il paesaggio che nello specifico risulta già fortemente antropizzato.

L'effetto delle piante sostituite producono il contrario.

Copertura del suolo

La superficie coperta esistente risulta essere pari a 3.400 mq, mentre quella di progetto 5.763 mq, ovvero il 60% in più, pur non ritenendosi consumo di suolo in quanto l'area oggi è occupata oltre che dall'edificio esistente anche dai rispettivi parcheggi pertinenziali, che vanno ad incrementare sensibilmente il rapporto di copertura.

Tale incremento qualifica l'intervento di progetto come estensivo, ovvero di forte impatto sugli effetti della naturalità dell'ambiente.

Ridurre così fortemente il rapporto di copertura diminuendo la superficie filtrante incide negativamente sui terreni e sui processi naturali ad essi collegati.

Il PA peggiora il BAF, il nuovo indice introdotto dalla variante al PGT, il BAF (biotope area factor), che misura la permeabilità complessiva di un determinato ambito ovvero la capacità di un'area di rimettere in circolo l'acqua piovana che vi

cade prima che essa scorra e si raccolga nei corsi d'acqua e nei sistemi di drenaggio urbano.

BAF stato di fatto = 0.37

BAF progetto = 0.46 nonostante l'incremento del carico urbanistico sull'area dovuto al trasferimento di SIp dall'area Mondadori.

Per raggiungere tale obiettivo, e quindi un miglioramento della qualità del sito, è previsto l'uso di soluzioni tecniche e materiali drenanti, che pur tuttavia non garantiscono gli effetti di naturalità.

Non sono accettabili nella filosofia nella filosofia di Milano San Felice attività volte alla riduzione del patrimonio arboreo nell'area circostante il Quartiere/Condominio, così come l'aumento della copertura del suolo con nuovi insediamenti residenziali.

Rumore

Lo studio preliminare ambientale, come il progetto di PA, è supportato da uno studio previsionale di clima acustico.

Nello studio previsionale di clima acustico non è dimostrata la piena compatibilità dell'intervento in quanto emergono dei superamenti presso alcuni recettori degli edifici C, D1 e D2, ma nelle conclusioni è riportato quanto segue *“sarà comunque garantito il rispetto del limite massimo di 40 dB(A) in ambito notturno misurato all'interno dell'edificio residenziale, come previsto dal D.P.R. 142/2004, assicurando il rispetto della prescrizione del D.P.C.M. 5/12/1997 sull'indice dell'isolamento acustico standardizzato di facciata $D_{2m,nT,w} \geq 40$ dB per gli edifici residenziali. Tale limite sarà rispettato mediante interventi diretti sui ricettori che, per garantirlo, i serramenti esterni dovranno rimanere chiusi, prevedendo l'installazione di un sistema VMC a doppio flusso con recuperatore di calore statico in tutti gli appartamenti degli edifici C, D1 e D2 in affaccio sulla via Rivoltana, per i quali è stato stimato il superamento dei limiti acustici di legge in facciata”.*

Quanto sopra esplicitato, ovvero *il rispetto del limite massimo di 40 dB(A) in ambito notturno misurato all'interno dell'edificio residenziale*, deve essere sempre considerato

quale *estrema ratio* nei casi in cui non vi sia alcuna alternativa progettuale o di mitigazione acustica poiché tale soluzione non garantisce ai futuri residenti la libertà di poter vivere a finestre aperte.

Tale aspetto non è da ritenersi trascurabile se riferito a un nuovo intervento residenziale ove le possibilità di individuare idonei interventi di mitigazione acustica sono da ritenersi perseguibili. Si pensi a tale proposito alle azioni di Risanamento Acustico che un'Amministrazione Comunale per quanto di sua competenza ha l'obbligo di mettere in atto per garantire ai recettori (le residenze) il rispetto dei limiti di classe acustica assegnata.

A quanto sopra considerato si aggiunga che lo studio di impatto considera solo il rumore generato dal traffico stradale indotto dalle nuove funzioni insediate senza tenere conto della nuova previsione di progetto infrastrutturale, Terminale Intermodale di Milano Smistamenti, Centro Westfield e quartiere Fintecna.

A circa un chilometro verso Milano dall'area interessata dal PA è presente il complesso immobiliare denominato Tregarezzo, composto da circa sessanta appartamenti più un albergo e terziario, il tutto ubicato in una posizione stretta fra la bretella Brebemi e il sedime privato Fintecna, assolutamente assimilabile, per inquinamento acustico e dell'area, all'area interessata dal PA di cui trattasi.

Ebbene, la situazione ambientale esistente a Tregarezzo è ritenuta dai residenti, nonostante le barriere antirumore installate, talmente invivibile da averli portati negli ultimi dieci anni a promuovere manifestazioni, ricorsi legali ed altre azioni finalizzate ad ottenere un intervento del Comune di Segrate che porti all'interramento della bretella o alla sua deviazione. Per inciso, negli anni 2008/2010 il Comune di Segrate, evidentemente conscio della grave situazione ambientale in cui viene a trovarsi un complesso immobiliare stretto su una bretella autostradale (allora la Brebemi era in progetto) ipotizzò di trasferire in blocco in altra sede l'intera comunità di Tregarezzo.

Alla luce di questi precedenti si ritiene incomprensibile il solo prendere in considerazione la realizzazione di residenziale che verrebbe a trovarsi nelle stesse situazioni di inquinamento acustico e dell'aria di Tregarezzo.

La realizzazione del nuovo Terminal rappresenta un elemento di attrattività per il traffico veicolare, lo stesso crea un nuovo nodo di attrazione generazione di traffico. La stima effettuata per l'anno 2017 è stata effettuata prevede un numero di mezzi pesanti in ingresso e in uscita pari a circa 113.000 uti/anno (export piu' import) il che rapportato a quello previsto a regime porta a stimare, in aggiunta al traffico ordinario, un numero di veicoli giornalieri pari a 318 veicoli pesanti giorno e cioè pari a 21 mezzi pesanti/ora poiché l'apertura del Terminal è stimata in 15 h/giorno. Questo significa che nell' anno 2022 si raggiungeranno i 628 veicoli/giorno, pari a 42 mezzi pesanti/orain aggiunta al traffico ordinario (Fonte: Studio viabilistico redatto da TRM ENGINEERING srl).

Si ritiene pertanto che lo scenario *post operam* sia di fatto sottostimato e necessita quindi di essere integrato e implementato con i dati di traffico stimati dall'entrata in esercizio della nuova previsione infrastrutturale.

L'attuale situazione del traffico è infatti già al collasso con tempi di percorrenza inaccettabili, specie nelle ore di punta.

Traffico.

“Il comune di Segrate è dotato di un Piano Generale del Traffico Urbano (2003-2006) che, sebbene ormai superato nel quadro previsionale attuale, è utile per comprendere la struttura della viabilità urbana e gli interventi di “gerarchizzazione” della rete operati.

Per lo scenario di breve periodo il PGTU individua una serie di interventi, tra i quali si citano:

- una serie di “azioni mirate” lungo l'asse via Di Vittorio – via Morandi, con la finalità di poterdeclassare quest'ultima a strada di quartiere;”

Le analisi del traffico condotte all'interno del rapporto ambientale preliminare riferite al PGTU vigente non comprendono le analisi e i relativi effetti sull'ambiente

indotti dalle trasformazioni urbanistiche previste dallo strumento urbanistico vigente.

In particolare si osservi che i dati riportati all'interno del capitolo relativo al Quadro Ambientale Specifico – Condizioni attuali delle componenti ambientali, non considera il peso indotto della realizzazione del nuovo Terminale Intermodale di Milano Smistamenti. Si tengano presenti le istanze degli abitanti della frazione di Tregarezzo per la quale il Comune ha più volte ipotizzato la delocalizzazione.

Incidenza demografica.

Malgrado l'incremento del peso insediativo in attuazione della presente proposta di piano nonché degli ambiti di trasformazione previsti dal PGT, non possa considerarsi come elemento ambientale soggetto alla VAS, è inevitabile evidenziare quanto lo stesso incida sulla dotazione dello spazio a servizi esistenti in San Felice, con particolare riferimento alle scuole, parcheggi, ufficio postale ed aree a verde.

La realizzazione del PA di fatto non è accompagnata dalla realizzazione di servizi se non per quanto strettamente previsto per legge.

Basti solo pensare che un incremento di 441 abitanti teorici presuppone secondo dati statistici l'insediamento di una popolazione di età scolastica (materna, primaria e secondaria età compresa dai 2-14 anni) di circa 120 individui.

Dall'analisi condotta nei plessi scolastici esistenti si desume già un valore vicino al limite dell'affollamento massimo consentito per legge.

Acque – Principi impiantistici

La scelta di dotare il nuovo insediamento di un impianto geotermico è sicuramente una scelta rispettosa dell'ambiente a patto che si conosca in modo approfondito le caratteristiche del sottosuolo.

Rispetto a quanto previsto dal proponente uno degli aspetti fondamentali è la riduzione dei fattori inquinanti. Riporto quanto previsto nella VAS – Sintesi non tecnica del rapporto ambientale:

AZ 1.4.3 Mitigazione del rischio idraulico di allargamento ad opera delle acque superficiali incanalate.

Tale aspetto potrà essere raggiunto anche attraverso la riduzione degli apporti di acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabilizzate, con differenziazione dei recapiti finali a seconda dello stato qualitativo delle acque, favorendo, ove consentito dalla normativa vigente, lo smaltimento nel sottosuolo. Per le aree urbanizzate residenziali e produttive a basso impatto esistenti e per i nuovi interventi di urbanizzazione, la minimalizzazione degli apporti ai corsi d'acqua superficiali e alla rete fognaria comunale può avvenire favorendo lo smaltimento, tramite pozzi disperdenti, della acque nel sottosuolo a differenti profondità a seconda delle diverse aree di appartenenza.

Ogni differente sistema è pertanto a considerarsi in contrasto con quanto previsto.

Cronoprogramma dell'intervento.

Fatto salvo che il termine massimo di esecuzione di un PA è di diecianni, il proponente prevede la realizzazione del complesso in sei anni. Attraverso il convenzionamento si ritiene necessario che il periodo di attuazione dell'intero comparto venga compreso in soli tre anni dall'inizio dei lavori come disciplinato dal DPR 380/2001 art. 15 comma 2.

Nel caso in cui non ci fosse la possibilità di contenere la durata del tempo di esecuzione delle opere, a maggior ragione si reputa necessario la procedura di assoggettamento alla VAS, affinché all'interno del rapporto ambientale ne venga monitorata l'incidenza sull'ambiente e dettate le prescrizione cautelative.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto, per tutte le componenti ambientali, vegetazione copertura del suolo, rumore, incidenza demografica, traffico, acque si auspica che l'Amministrazione comunale nelle figure come meglio individuate nella Delibera G.C.202/2016, il Piano Attuativo in oggetto venga assoggettato a procedura di VAS esaustiva, in modo tale da poter essere valutato in maniera più approfondita dai

soggetti competenti in materia ambientale che verranno chiamati a esprimersi su tali aspetti.

Leonardo Lombardi, architetto





Condominio Centrale
Milano San Felice

**CONDOMINIO CENTRALE SAN FELICE
SEGRATE**

**CITTA' DI SEGRATE
SETTORE TERRITORIO
SEZIONE EDILIZIA PRIVATA/URBANISTICA**

**ANALISI DEL PIANO ATTUATIVO
RELATIVO AL COMPLESSO IMMOBILIARE VIA RIVOLTANA 13 PER
L'ASSOGETTAMENTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE (VAS)**

Committente: Condominio Centrale San Felice
Strada Anulare, 22
20900 San Felice Segrate MI
p.i 83510140151

Proprietà: Fondo Toscanini gestito da GENERALI REAL ESTATE spa
Società di gestione del risparmio
Sede legale :Via Macchiavelli, 4 - 34132 Trieste
Sede operativa : Corso Italia, 6 - 20122 Milano

Professionista : MALGARA+LOMBARDI ARCHITETTI
Corso Italia, 50 – 20122 Milano
mail info@lombardiassociati.com
Arch. Leonardo Lombardi





INDICE

1	PREMESSA
2	LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE
3	LA VARIANTE AL PGT DEL 2015
4	DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA
5	LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
6	GLI EFFETTI DELLA VAS
7	IL PREVIGENTE p.r.g.
8	QUADRO CONOSCITIVO DELLA PROPOSTA DEL PIANO ATTUATIVO
9	IL RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE
10	VERIFICA DI ASSOGGETTAMENTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
11	CONCLUSIONI

1 PREMESSA

Il sottoscritto Leonardo Lombardi, architetto con studio in Milano Corso Italia, 50, telefono 02.58.30.19.65, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano n° 7232, iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici per il tribunale di Milano al n.10581, iscritto al Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano dal 2003, è stato incaricato dal Condominio Centrale di San Felice di produrre le osservazioni al rapporto ambientale preliminare relativo alla proposta piano attuativo in considerazione della facoltà data dall'Amministrazione con avviso pubblicato *sul sito che recita: "Si ricorda che, oltre ai momenti partecipativi previsti dal procedimento istruttorio fissato dalla Legge regionale n.12/2005 "legge per il governo del territorio". e' sempre possibile far pervenire osservazioni e contributi"*

2 LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il piano di governo del territorio è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 14/02/2012 (documento 1).

L'approvazione dei documenti di Piano ha seguito le regole dettate in materia con particolare riferimento alla Legge regionale n. 12 del dell'11/03/2005.

Queste le fasi principali:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 235 del 10 novembre 2005, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Segrate ha avviato la procedura di formazione del P.G.T., conferendo mandato al Dirigente del Settore Territorio e LL.PP. per la predisposizione di tutti gli atti necessari e conseguenti all'avvio del procedimento;
- nel periodo di pubblicazione di detto avviso, sono pervenute n. 32 proposte e suggerimenti, tutte valutate dall'Amministrazione ai fini della stesura degli atti costitutivi del P.G.T., unitamente ad altre comunicazioni pervenute fuori termine;
- affidamento incarichi per i documenti del Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei servizi) nonché dei documenti del Piano Urbano Generale Sotto Suolo, Valutazione ambientale Strategica, Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti ERIR;
- redazione documenti;

- messa a disposizione dei documenti ed acquisizione dei pareri;
- in data 21 settembre 2011, gli atti costituenti il P.G.T. adottato sono stati depositati presso la segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, affinché chiunque potesse prenderne visione anche al fine della presentazione di eventuali osservazioni;
- Entro il termine previsto per la presentazione delle osservazioni da parte del pubblico, sono stati acquisiti al protocollo dell'ente n.145 documenti; dall'analisi dei predetti 145 documenti, è risultato un numero complessivo di osservazioni pervenute ai sensi di legge pari a n.271, tutte riportate ed elencate con metodo cronologico nel documento "Registro osservazioni alla delibera di adozione del P.G.T.", allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- Esame delle osservazioni inoltrate ed acquisizione dei pareri di competenza;

Con n. **23** voti favorevoli, n. **5** voti contrari su n. **28** Consiglieri presenti e votanti, viene approvato il Piano composto dalla seguente documentazione:

Atti del Documento di Piano

- TAVOLA A1. ELENCO E MAPPATURA DELLE ISTANZE;
- TAVOLA A2. SISTEMA INSEDIATIVO ESISTENTE E PREVISTO;
- TAVOLA A3. SISTEMA DELLA MOBILITA':INFRASTRUTTURE ESISTENTI E PREVISTE;
- TAVOLA A4. SISTEMA DEI SERVIZI E DEL COMMERCIO A SCALA SOVRALocale;
- TAVOLA A5. SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO;
- TAVOLA A6. TRASFORMAZIONI TERRITORIALI E DELLE INFRASTRUTTURE A SCALA METROPOLITANA: SEGRATE PORTA EST;
- TAVOLA A7. FASI DELLO SVILUPPO INSEDIATIVO;
- TAVOLA A8. STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG;
- TAVOLA A9. VINCOLI DI LEGGE;
- TAVOLA A10. SERVIZI ESISTENTI;
- TAVOLA A11. AREE DESTINATE A SERVIZI: REGIME DI PROPRIETA';
- TAVOLA A12 AZIONI DI ACCOMPAGNAMENTO DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI E APPROVATI;
- TAVOLA A13. SCENARIO DI PIANO;
- TAVOLA A14. AREE DI TRASFORMAZIONE;
- ALL. A15. SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE;

- TAVOLA A16. SCHEMI PROGETTUALI;
- TAVOLA A17. VERIFICA CONSUMO DI SUOLO;
- ALL. A18 RELAZIONE;
- ALL. A19 NORME;
- TAVOLA A20. SINTESI DELLE DIRETTIVE URBANISTICHE ED EDILIZIE PER IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE;
- TAVOLA A21. INDIVIDUAZIONE RETE ECOLOGICA COMUNALE;
- TAVOLA A22. SINTESI DELLE PREVISIONI;

Atti del Piano delle regole

- TAVOLA C1a. SISTEMA INSEDIATIVO - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE:

Destinazioni d'uso, stato di conservazione, rilievo qualitativo;

- TAVOLA C1b. SISTEMA INSEDIATIVO - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE:

Destinazioni d'uso, stato di conservazione, rilievo qualitativo;

- TAVOLA C2. SISTEMA INSEDIATIVO - tipologie edilizie;
- TAVOLA C3. SISTEMA INSEDIATIVO - altezza degli edifici;
- TAVOLA C4. SISTEMA INSEDIATIVO - destinazioni d'uso prevalenti;
- TAVOLA C5. SISTEMA INSEDIATIVO - densità edilizie;
- TAVOLA C6. SISTEMA INSEDIATIVO - uso dello spazio aperto;
- TAVOLA C7. ANALISI DEL SISTEMA URBANO: carta di sintesi;
- TAVOLA C8. AZZONAMENTO;
- TAVOLA C8a AZZONAMENTO scala 1:2000;
- TAVOLA C8b AZZONAMENTO scala 1:2000;
- TAVOLA C8c AZZONAMENTO scala 1:2000;
- TAVOLA C8d AZZONAMENTO scala 1:2000;
- TAVOLA C8e AZZONAMENTO scala 1:2000;
- TAVOLA C8f AZZONAMENTO scala 1:2000;
- TAVOLA C8g AZZONAMENTO scala 1:2000;
- TAVOLA C9. MODALITA' DI INTERVENTO PER IL CENTRO STORICO;
- TAVOLA C10. BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO – PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE;
- TAVOLA C11. CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA;
- TAVOLA C12. REPERTORIO DEI BENI STORICO - ARCHITETTONICI E AMBIENTALI;
- ALL. C13 RELAZIONE;
- ALL. C14 NORME;

Atti del Piano dei Servizi

- TAVOLA 01. ANALISI DELL'ATTUAZIONE DELLO STANDARD DI P.R.G.;
- TAVOLA 02. SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI;
- TAVOLA 03. AZZONAMENTO;
- TAVOLA 04. SERVIZI STRATEGICI;
- TAVOLA 5. PUGSS - TRACCIATO SOTTOSERVIZI TECNOLOGICI-CARTA DI SINTESI;
- TAVOLA 6. PUGSS - PROPOSTA DI PIANO DI INFRASTRUTTURAZIONE;
- ALL. A1 SCHEDE IDENTIFICATIVE DELLE AREE A SERVIZI:
 - a) Sistema dei servizi amministrativi;
 - b) Sistema dei servizi culturali e religiosi;
 - c) Sistema dei servizi scolastici;
 - d) Sistema dei servizi sociali e sanitari;
 - e) Sistema dei servizi tecnologici;
- ALL. A2. SCHEDE IDENTIFICATIVE DELLE AREE A SERVIZI:
 - Sistema del verde e dello sport;
- ALL. A3. SCHEDE IDENTIFICATIVE DELLE AREE A SERVIZI:
 - Sistema dei parcheggi;
- ALL. B RELAZIONE;
- ALL. C NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- ALL. D1 PUGSS - PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO RELAZIONE TECNICA;
- ALL. D2 PUGSS - PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE;

Componente Geologica Idrogeologica e Sismica

- TAVOLA 1. CARATTERI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI;
- TAVOLA 2. CARATTERI IDROGEOLOGICI;
- TAVOLA 3. SEZIONI IDROGEOLOGICHE;
- TAVOLA 4. VULNERABILITA' INTEGRATA DEGLI ACQUIFERI;
- TAVOLA 5. CARATTERI GEOLOGICO-TECNICI;
- TAVOLA 6. PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE;
- TAVOLA 7. VINCOLI SOVRAORDINATI;
- TAVOLA 8. SINTESI DEGLI ELEMENTI CONOSCITIVI;
- TAVOLA 9. FATTIBILITA' GEOLOGICA LEGENDA;
- TAVOLA 9a. FATTIBILITA' GEOLOGICA;
- TAVOLA 9b. FATTIBILITA' GEOLOGICA;
- ALL. 1 RELAZIONE TECNICA e allegati su supporto informatico;
- ATTO DI NOTORIETA';

- ERIR Elaborato Rischio Incidenti Rilevanti;
- DICHIARAZIONE DI SINTESI FINALE (prot. 3640 del 26 gennaio 2012);
- RAPPORTO AMBIENTALE (prot. 21743 del 30 maggio 2011);
- SINTESI NON TECNICA DELLA VAS (prot. 21743 del 30 maggio 2011);

3 LA VARIANTE AL PGT DEL 2015

- Con sentenza in data 27 febbraio 2015, n. 576 il TAR Lombardia, Sezione II ha disposto *"l'annullamento dell'intero PGT per effetto dell'accoglimento della maggior parte delle censure proposte con il ricorso principale"*, con conseguente *"totale caducazione"* dello strumento urbanistico;
- avverso tale sentenza il Comune di Segrate si appellava al Consiglio di Stato, con il ricorso oggi pendente dinanzi alla Quarta Sezione, R.G. n. 2883/2015, chiedendone l'annullamento e/o la riforma, previa sospensione;
- il Consiglio di Stato, Sezione IV, con ordinanza n. 2047 del 13 maggio 2015, ha accolto in parte l'istanza cautelare presentata dal Comune di Segrate disponendo la sospensione *"della provvisoria esecutività delle statuizioni caducatorie contenute nella gravata decisione con riferimento alle aree diverse da quelle denominate TR1, TR2, TR3,TR4"* e sospendendo *"la provvisoria esecutività delle statuizioni caducatorie contenute nella gravata riferibili al piano delle Regole ed al Piano dei Servizi"*;
- con delibera del 17 settembre 2015, n. 94 la Giunta del Comune di Segrate ha disposto l'avvio di un procedimento per l'approvazione di variante al PGT;
- Entro il periodo di pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento sono pervenute n. 76 proposte e suggerimenti valutati dall'Amministrazione ai fini della stesura degli atti costitutivi della variante al PGT;
- A seguito della elaborazione dei documenti di piano e della procedura di acquisizione dei pareri e delle consultazioni, con deliberazione di Giunta Comunale n. 77 del 18/05/2016 è stata adottata la variante al PGT vigente composta dai seguenti documenti:

Documento di Piano

Tav. DdP 1 Sintesi e mappatura delle istanze

Tav. DdP 2 Quadro delle previsioni sovracomunali e sistema infrastrutturale
Tav. DdP 3 Stato di Attuazione del PGT vigente ai sensi dell'art. 70 NdA del PTCP
vigente
Tav. DdP 4 Consumo di suolo
Tav. DdP 5 Scenario di Piano: sistema insediativo
Tav. DdP 6 Scenario di Piano: sistema infrastrutturale
Tav. DdP 7 Scenario di Piano: sistema ambientale
All. DdP 8 Relazione, indirizzi e criteri per l'attuazione del DdP
All. DdP 9 Norme Tecniche di Attuazione
Tav. DdP 10 Sintesi delle previsioni

Piano delle Regole

Tav. PdR 1 Visualizzazione database topografico
Tav. PdR 2a Sistema insediativo-Nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso, stato di
conservazione, rilievo qualitativo
Tav. PdR 2b Sistema insediativo-Nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso, stato di
conservazione, rilievo qualitativo
Tav. PdR 3 Sistema insediativo – Tipologie edilizie
Tav. PdR 4 Sistema insediativo – Altezze degli edifici
Tav. PdR 5 Sistema insediativo – Destinazioni d'uso prevalenti
Tav. PdR 6 Sistema insediativo – Densità edilizie
Tav. PdR 7 Carta delle sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato
Tav. PdR 8 Azzonamento
Tav. PdR 8a Azzonamento
Tav. PdR 8b Azzonamento
Tav. PdR 8c Azzonamento
Tav. PdR 8d Azzonamento
Tav. PdR 8e Azzonamento
Tav. PdR 8f Azzonamento
Tav. PdR 8g Azzonamento
Tav. PdR 9 Vincoli

Tav. PdR 10 Identificazione dei nuclei urbani e mappa delle funzioni prevalenti
Tav. PdR 11 Identificazione di sequenze di temi urbani, connessioni e viabilità
Tav. PdR 12.1 Lettura di temi urbani e sequenze e identificazione delle azioni progettuali
Tav. PdR 12.2 Lettura di temi urbani e sequenze e identificazione delle azioni progettuali
Tav. PdR 12.3 Lettura di temi urbani e sequenze e identificazione delle azioni progettuali
Tav. PdR 12.4 Lettura di temi urbani e sequenze e identificazione delle azioni progettuali
Tav. PdR 12.5 Lettura di temi urbani e sequenze e identificazione delle azioni progettuali
All. PdR 13 Relazione esplicativa dello studio sulla morfologia urbana + allegato P
(scheda di autovalutazione per l' esame d'impatto paesistico dei progetti)
All. PdR 14 Norme Tecniche di Attuazione

Piano dei Servizi

Tav. PdS 01 Sistema dei servizi esistenti
Tav. PdS 02 Azionamento
Tav. PdS 03 Rete ecologica Comunale
Tav. PdS 04 Matrici qualitative – Analisi complessiva dei servizi esistenti sul territorio
All. PdS A1 Schede Identificative dei servizi: Sistema dei servizi amministrativi
Sistema dei servizi culturali e religiosi
Sistema dei servizi scolastici
Sistema dei servizi sociali e sanitari
Sistema dei servizi tecnologici
All. PdS A2 Schede Identificative dei servizi: Sistema del verde e dello sport
All. PdS A3 Schede Identificative dei servizi: Sistema dei parcheggi
All. PdS B Norme Tecniche di Attuazione

PUGSS

Tav. PUGSS 01 Rete di smaltimento delle acque
Tav. PUGSS 02 Rete di approvvigionamento idrico
Tav. PUGSS 03 Rete elettrica
Tav. PUGSS 04 Rete gas
Tav. PUGSS 05 Rete di telecomunicazioni
All. PUGSS 06 Regolamenti di Attuazione

All. PUGSS 07 Relazione

Componente Geologica Idrogeologica e Sismica

All. GEO 00 Relazione illustrativa e norme geologiche di piano

Tav. GEO 01 Caratteri geologici e geomorfologici

Tav. GEO 02 Caratteri idrogeologici

Tav. GEO 03 Sezioni idrogeologiche

Tav. GEO 04 Vulnerabilità integrata degli acquiferi

Tav. GEO 05 Caratteri geologico-tecnici

Tav. GEO 06 Pericolosità sismica locale

Tav. GEO 07 Carta dei vincoli

Tav. GEO 08 Sintesi degli elementi conoscitivi

Tav. GEO 09 Fattibilità geologica scala 1:10.000

Tav. GEO 09a Fattibilità geologica scala 1:5.000

Tav. GEO 09 legenda Fattibilità geologica legenda

Reticolo Idrografico Minore (RIM)

Relazione tecnica e regolamento di polizia idraulica

Tav. 1 individuazione dei corpi idrici sulle cartografie ufficiali

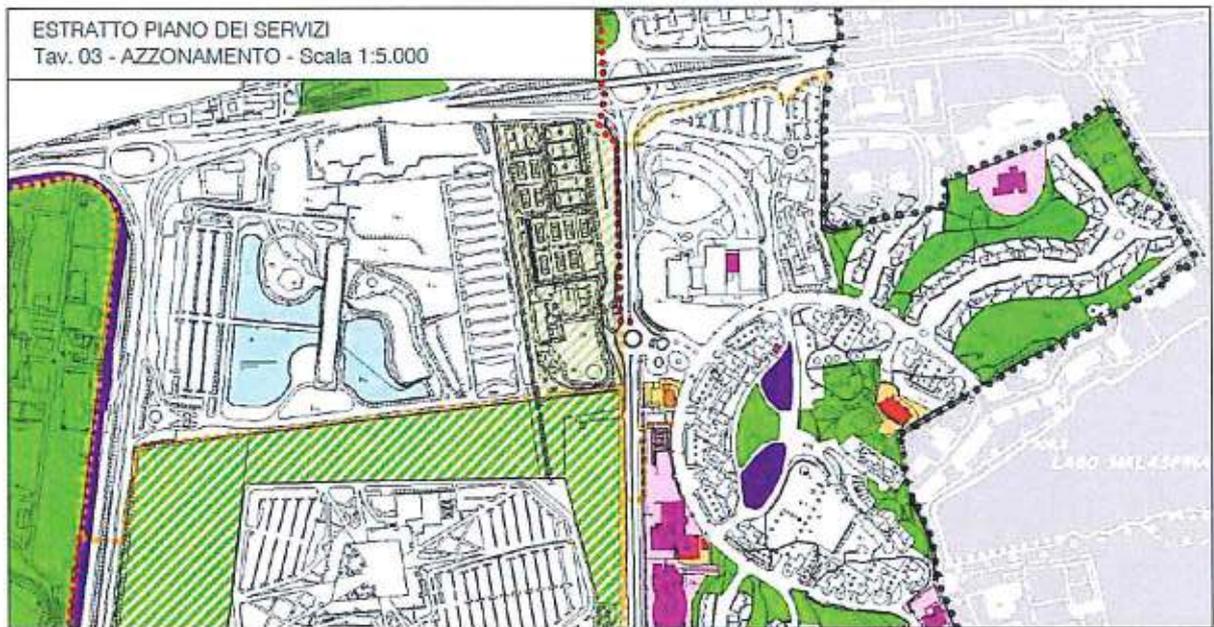
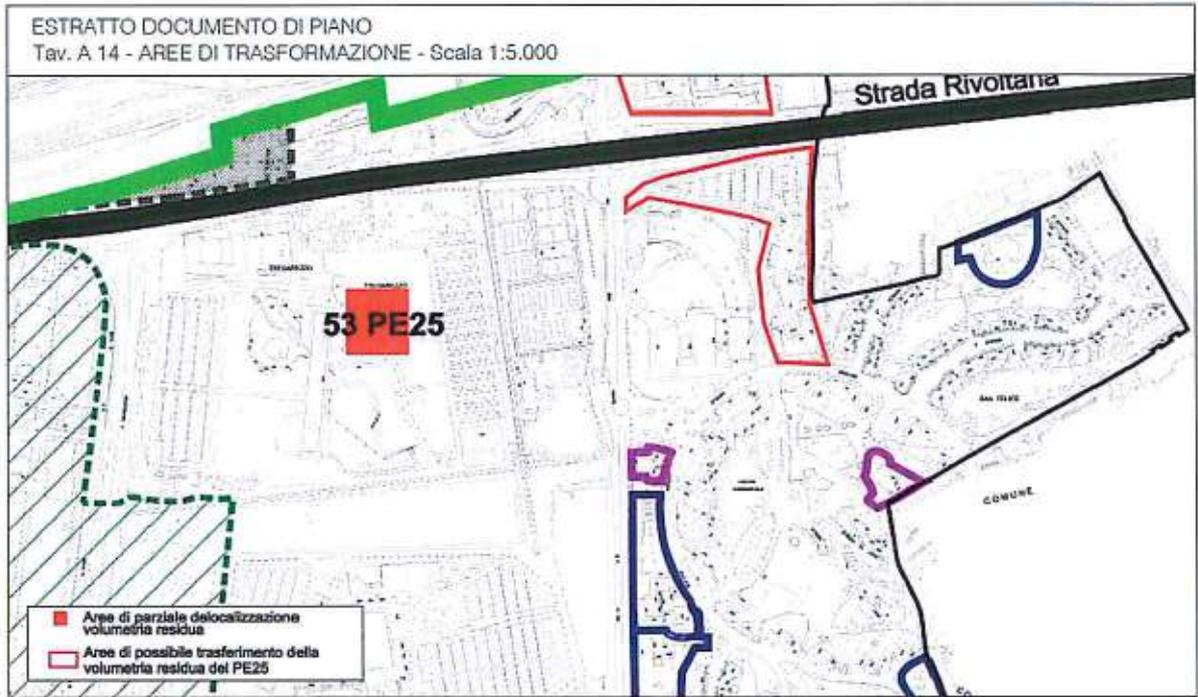
Tav. 2 mappatura degli elementi tecnici utili alla definizione delle fasce di rispetto

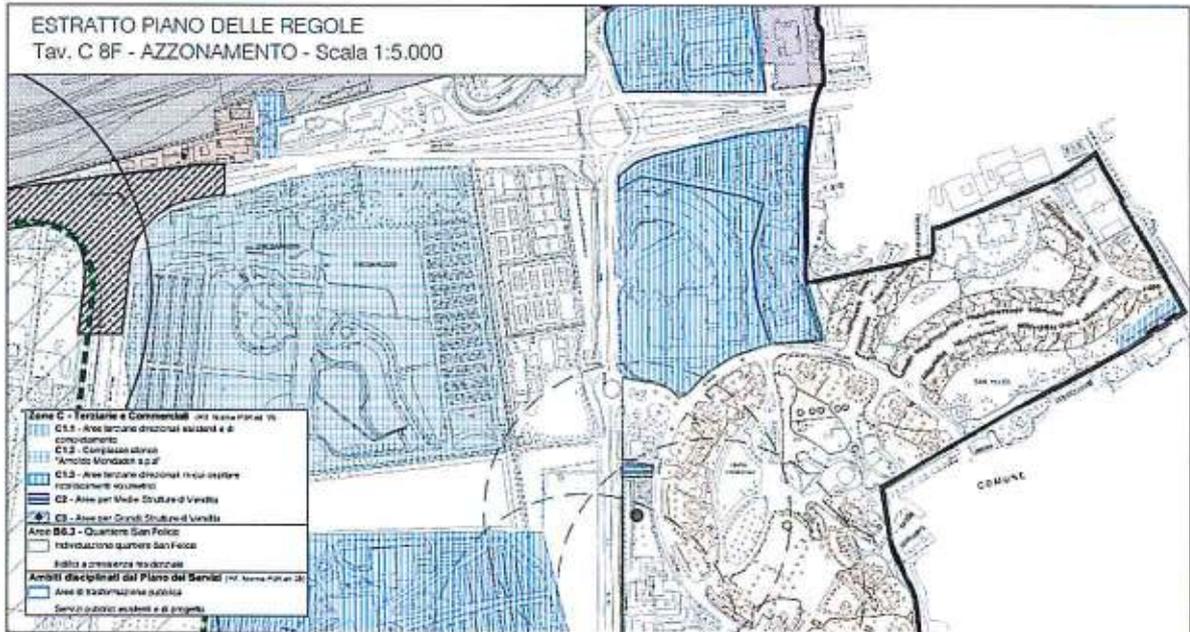
Tav. 3 individuazione del reticolo idrografico minore e delle relative fasce di rispetto

ERIR (Elaborato tecnico rischio di incidenti rilevanti)

4 DESTINAZIONE D'USO

Il perimetro dell'intervento è classificato dal PGT con la sigla C1.3 "Aree Terziarie-Direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici "disciplinata dall' art 18.5 della NTA del Piano delle Regole





Area 53 - P.E. 25 parzialmente attuato con volumetria residua

ANALISI URBANA



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



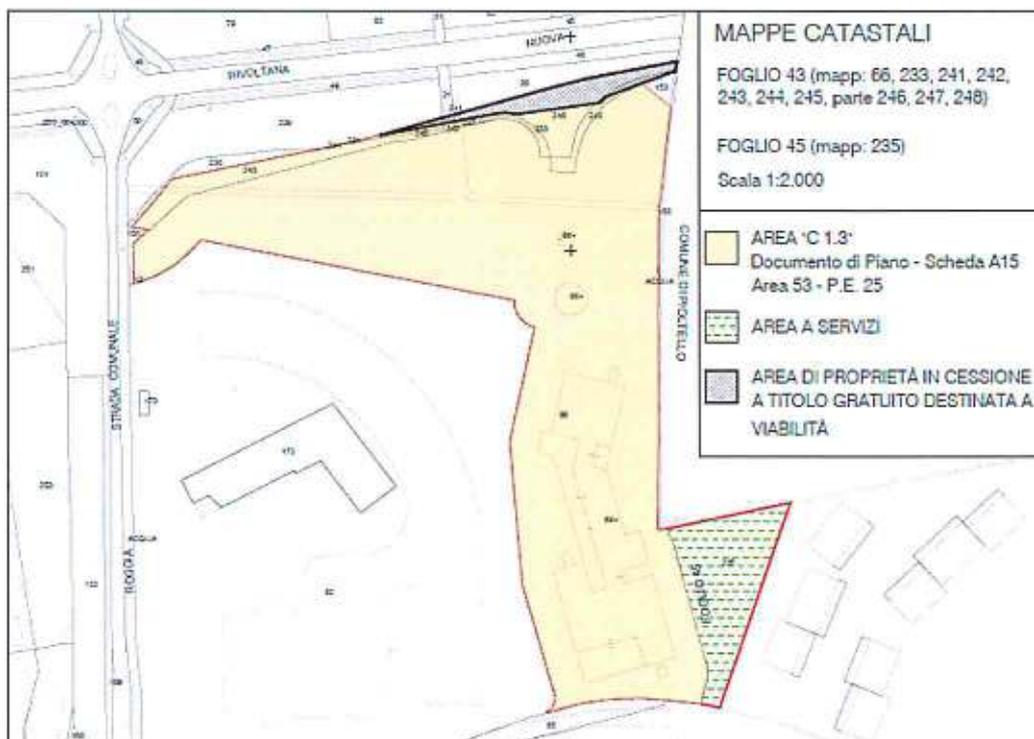
DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

<i>Superficie territoriale</i>	173.189 mq	<i>Sip residua</i>	15.528 mq
<i>Destinazioni d'uso</i>	Terziario	<i>Atti Amministrativi di approvazione</i>	Non attuato

INDICAZIONI PROGETTUALI



La superficie lorda di pavimento residua dell'area PE 25 può essere delocalizzata all'interno delle aree A e B.



Normativa tecnica di attuazione

“Il Fondo Toscanini è proprietario dell’area sita nel Comune di Segrate, tra la Via Rivoltana a nord e la Strada Anulare a sud, della superficie catastale complessiva di circa mq 32.345, sulla quale insistono fabbricati ad uso terziario per una slp di mq 18.346, il tutto così come attualmente censito come segue:

Catasto Terreni del Comune di Segrate al foglio 43, particelle 66, 233, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247 e 248 e al foglio 45 particella 235;

Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 43 il tutto di seguito denominato “Area Toscanini”.

Il Fondo Mascagni è proprietario dell’area sita nel Comune di Segrate, in parte su Via Rivoltana, su parte della quale insiste il compendio immobiliare denominato “Mondadori”, attualmente censita al Catasto Terreni del Comune di Segrate al foglio 38, mappali 42, 152 e 153, foglio 42, mappali 3, 27 e 50, e foglio 43, mappali 17, 100, 227 e 238.

L’Area Mascagni è classificata dal PGT in zona C1.2 – complesso storico “Arnoldo Mondadori SpA” alla quale è attribuita, ai sensi di quanto stabilito dall’art. 18.4 della normativa del Piano delle Regole del PGT, oltre alla slp esistente, una “slp residua pari a

15.528 mq” realizzabile in luogo o trasferibile, anche in percentuali diversificate, nelle aree classificate dal PGT Cl.3;

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

1. *Le zone C sono aree a carattere terziario o commerciale di recente edificazione per le quali il PdR non prevede aumenti volumetrici e trasformazioni ad eccezione dell’attuazione o di trasferimenti dei diritti volumetrici residui tra aree con la medesima destinazione o la concessione di diritti edificatori aggiuntivi da parte dell’Amministrazione al fine di salvaguardarne gli aspetti ambientali e la funzionalità operativa. Nei successivi commi sono indicati i contenuti prescrittivi relativi alle singole sottozone funzionali.*

2. *Nelle zone C comprese nelle aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto all’interno dell’Art. 23 delle Norme.*

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

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

a) destinazione d’uso: direzionale

b) modalità di intervento: intervento diretto, permesso di costruire convenzionato

c) slp:esistente

d) Rc:esistente

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

In dette aree è possibile localizzare quota parte dei diritti edificatori previsti dal DdP per l’attuazione dell’area di trasformazione TRP1/CP1 ivi compresa la quota di capacità edificatoria trattenuta dall’Amministrazione. L’utilizzo di detta capacità edificatoria, disciplinato da atti di asservimento volumetrico tra i fondi coinvolti è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) per interventi sino su una superficie territoriale sino a 5.000 mq., oltre ai quali occorrerà procedere con Piano Attuativo (PA). Il decollo dei volumi

dal Centroparco è subordinato al trasferimento in proprietà del Comune di Segrate di aree poste nel Centroparco in misura percentualmente corrispondente alla volumetria trasferita.

5 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 12/2005, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 207/09 del 28 ottobre 2009, è stato avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo al Documento di Piano del P.G.T. ed individuata nella persona del Dirigente della Direzione Territorio e LL.PP. l'Autorità Procedente. Di detta deliberazione è stato dato pubblico avviso mediante affissione all'Albo Pretorio, inserzione nel sito web istituzionale, pubblicazione sul BURL della Regione Lombardia n. 44 del 4 novembre 2009 nonché affissione di manifesti sul territorio;

Con disposizione n. 146/09 del 4 dicembre 2009, il Dirigente del Settore Territorio e LL.PP., in qualità di Autorità Procedente per la VAS, ha individuato quale autorità competente per la VAS del Documento di Piano del P.G.T. i funzionari responsabili delle sezioni Urbanistica ed Ambiente e Ecologia; con il medesimo provvedimento sono stati altresì individuati i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente competenti;

Con disposizione n. 51/10 del 16 febbraio 2010, l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, ha individuato i settori del pubblico coinvolti dall'iter VAS del Documento di Piano del P.G.T., nonché le forme di comunicazione e partecipazione del pubblico e le modalità di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

Nell'ambito del procedimento di VAS del Documento di Piano, in data 17 dicembre 2009, si è tenuta la prima adunanza pubblica della Conferenza di Valutazione, indirizzata agli enti competenti e finalizzata all'espressione delle valutazioni ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 12/2005 e DCRL n. 351/2007, in merito al Documento di scoping;

In data 22 febbraio 2010, si è tenuta ulteriore adunanza pubblica della Conferenza di Valutazione indirizzata agli enti competenti dal punto di vista ambientale, finalizzata all'espressione delle valutazioni ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 12/2005 e del DCRL n. 351/2007, in merito alla prima stesura del Documento di Piano e del relativo Rapporto Ambientale;

Ad esito del procedimento VAS del Documento di Piano del P.G.T.:

- a) in data 30 maggio 2011 - prot. n. 21743, è stato definito il Rapporto Ambientale;
- b) in data 30 maggio 2011 - prot. n. 21743, è stata definita la Sintesi non Tecnica del procedimento VAS;
- c) in data 30 maggio 2011 - prot. n. 21805, è stata definita la Dichiarazione di Sintesi preliminare;
- d) in data 30 maggio 2011 - prot. n. 21804, l'Autorità Competente per la VAS ha espresso il proprio Parere Motivato ai fini dell'adozione del P.G.T., in merito alla sostenibilità Ambientale del Documento di Piano del P.G.T. vigente;

L'Autorità Competente in accordo con l'Autorità Procedente per la VAS del P.G.T., eseguite le ulteriori valutazioni alla luce degli aggiornamenti dei documenti di Piano, ed esperite le procedure previste, ha espresso, per quanto di propria competenza, parere positivo circa la compatibilità ambientale del Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate, così come da "Parere Motivato ai fini dell'approvazione del P.G.T." - prot. 3639 del 26 gennaio 2012;

Le modifiche complessivamente apportate agli atti del P.G.T. adottato non si configurano quali variazioni sostanziali tali da incidere sul procedimento VAS, così come attestato dall'Autorità Competente in accordo con l'Autorità Procedente per la VAS del P.G.T. nella "Dichiarazione di sintesi finale" - prot. 3640 del 26 gennaio 2012

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nella variante del 2015

In data 21 dicembre 2015, n. 164 la Giunta del Comune di Segrate ha deliberato l'avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo alla variante di PGT. Di detta delibera è stato dato pubblico avviso mediante affissione all'Albo Pretorio, inserzione nel sito web istituzionale dell'Ente, nonché sul sito della Regione Lombardia (www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas); con la stessa deliberazione sono state individuate l'Autorità Procedente e l'Autorità Competente per la VAS;

Nel periodo di pubblicazione delle proposte di Documento di Piano, di Rapporto Ambientale preliminare e di Sintesi non Tecnica sono pervenute n. 24 proposte-suggerimenti valutate dall'Autorità Procedente e dall'Autorità Competente e dalle stesse

rese disponibili all'Amministrazione ai fini della stesura degli atti costitutivi della variante al PGT;

In data 17 maggio 2016 prot. 18040 è stato definito il Rapporto Ambientale;

In data 17 maggio 2016 prot. 18040 è stata definita la Sintesi Non Tecnica del procedimento VAS;

In data 18 maggio 2016 è stata definita la Dichiarazione di Sintesi;

In data 18 maggio 2016 l'Autorità Competente per la VAS ha espresso il proprio Parere Motivato in merito alla sostenibilità ambientale del Documento di Piano della variante al PGT;

L'aggiornamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi si è concluso con il recepimento in detti strumenti e per quanto di rispettiva competenze degli scenari e degli elementi di piano scaturiti ad esito del procedimento VAS;

Documenti della VAS

- Rapporto Ambientale prot. n. 18040 del 17 maggio 2016;
- Sintesi Non Tecnica del procedimento VAS prot. n. 18040 del 17 maggio 2016;
- Parere motivato in merito alla sostenibilità ambientale del Documento di Piano della variante al PGT, espresso dall'Autorità Competente per la VAS in data 18 maggio 2016;
- Dichiarazione di sintesi preliminare;

6 GLI EFFETTI DELLA VAS

Tratto da:

“VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT”
V-Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Preliminare Ambientale

4.5 AZIONI CHE POSSONO AVERE EFFETTI OLTRE I CONFINI COMUNALI E RELATIVI IMPATTI

Le azioni e gli interventi previsti dalle varianti del PdR e del PdS, sono caratterizzate da potenziali impatti che esauriscono il loro effetto alla scala locale. Non si prevedono pertanto effetti oltre i confini comunali.

4.6 AZIONI E MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Come evidenziato, il PdR e PdS non comportano incrementi delle potenzialità edificatorie del territorio.

Al contrario, il Piano delle Regole partecipa, per quanto di sua competenza alla costruzione dell'idea di città descritta dal Documento di Piano, focalizzando la propria attenzione verso il tema del miglioramento ambientale, della qualità dell'architettura, e del potenziamento delle

attività economiche, soprattutto in un'ottica di riconversione degli spazi produttivi poco qualificati verso funzioni di rango maggiore.

Il Piano dei Servizi diviene, non solo uno strumento di pianificazione, ma anche strumento per il monitoraggio della qualità del territorio e per la programmazione degli interventi sulle opere pubbliche. Il Piano Dei Servizi, così come modificato, individua una vera Rete Ecologica Comunale - REC da attuare sia con l'attivazione dei processi urbanistici sottesi dal Documento di Piano per le aree di trasformazione, ma anche con interventi diretti dell'amministrazione nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, e dai privati nell'ambito di attuazione delle previsioni del Piano delle Regole.

Non si ritengono pertanto necessarie ulteriori misure di mitigazione e compensazione oltre a quelle generali già individuate per il PGT, ferme restando le raccomandazioni indicate nel presente capitolo riguardo le trasformazioni che prevedono cambiamento funzionale e/o trasferimenti di diritti volumetrici.

Tratto da:

Valutazione Ambientale Strategica - Sintesi Non Tecnica del Rapporto Ambientale

5.1.1 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 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 (anche di uso temporaneo) sulla base del patrimonio edificato, invenduto o abbandonato.

OB.1.2: raggiungimento di standard qualitativi diffusi alla scala europea.

AZ 1.2.1: Promuovere con le politiche urbanistiche, attraverso riduzioni mirate degli oneri di urbanizzazione e misure di incentivazione urbanistica, standard prestazionali degli edifici maggiori di quelli dettati dalla normativa vigente.

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 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 e facilitazione dell'attivazione di attività creative per i giovani

AZ 1.3.3 : ampliamento dei margini operativi agendo sull'elasticità delle norme, a favore di processi di ampliamento e riconversione delle attività esistenti.

OB.1.4: Riduzione dei fattori inquinanti (inquinamento atmosferico e acustico) 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 di idraulico di allagamento ad opera delle acque superficiali incanalate.

Tale aspetto potrà essere raggiunto anche attraverso la riduzione degli apporti di acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabilizzate, con differenziazione dei recapiti finali a seconda dello stato qualitativo delle acque, favorendo, ove consentito dalla normativa vigente, lo smaltimento nel sottosuolo. Per le aree urbanizzate residenziali e produttive a basso impatto esistenti e per i nuovi interventi di urbanizzazione, la minimizzazione degli apporti ai corsi d'acqua superficiali e alla rete fognaria comunale può avvenire favorendo lo smaltimento, tramite pozzi disperdenti, delle acque nel sottosuolo a differenti profondità a seconda delle diverse aree di appartenenza.

AZ 1.4.4 Salvaguardia dell'acquifero a protezione dei pozzi di approvvigionamento idrico potabile.

Il Piano indica delle strategie per la pianificazione dell'uso delle acque, che potrà avvenire: - differenziando l'utilizzo delle risorse in funzione della valenza ai fini idropotabili e della potenzialità idrica;

- limitando al fabbisogno potabile in senso stretto l'utilizzo di fonti di pregio (acquedotto ed acquiferi profondi);

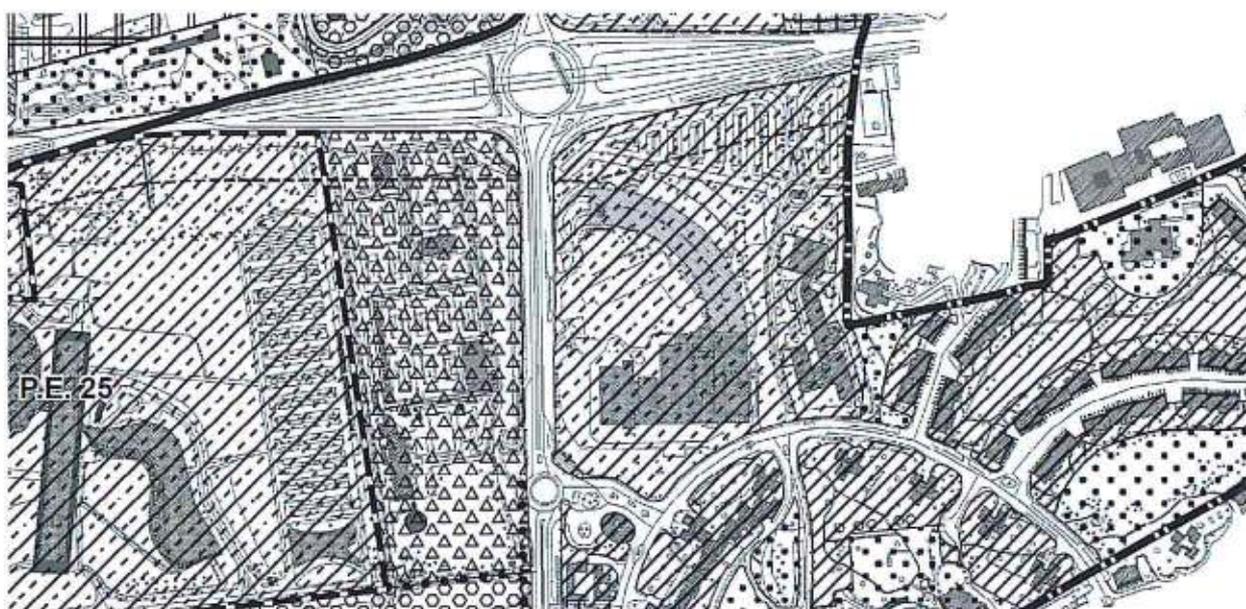
- prevedendo l'utilizzo di fonti distinte ed alternative al pubblico acquedotto (esempio pozzi autonomi di falda ad uso irriguo, igienico-sanitario, industriale e antincendio, recupero e riutilizzo di acque meteoriche).

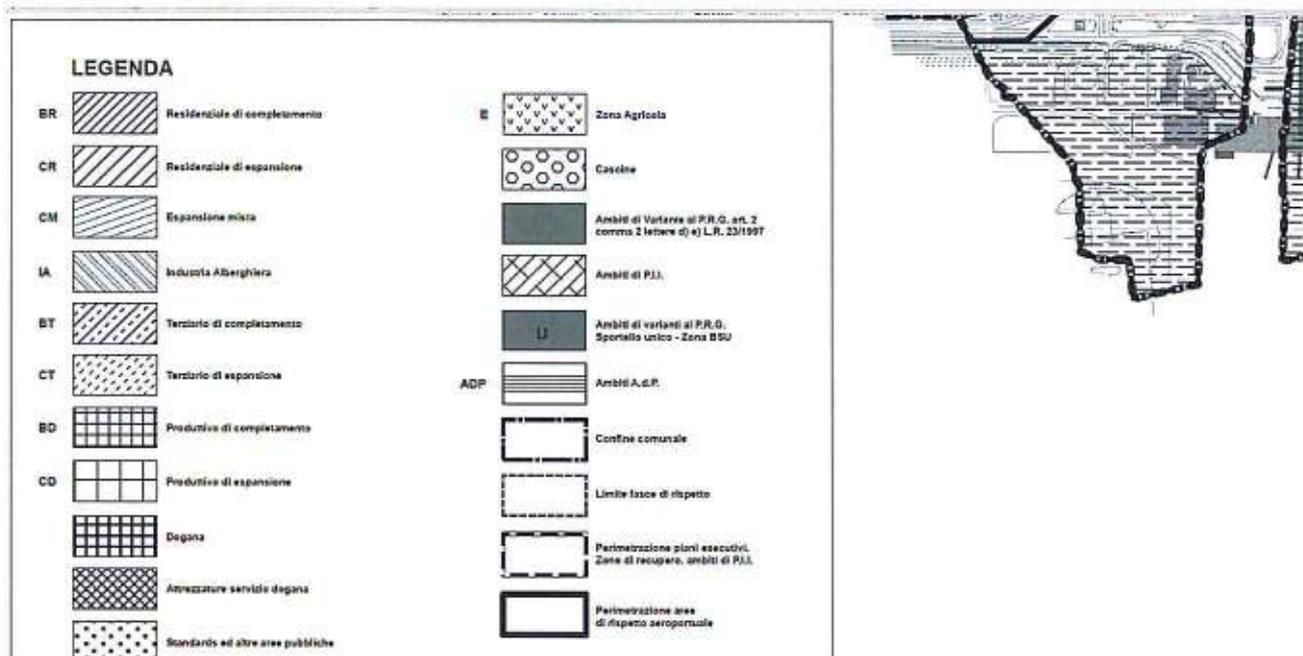
AZ 1.4.5 Individuazione delle aree di trasformazione urbana compatibili con il PZA.

Le aree di trasformazione urbana sono state scelte in aree compatibili dal punto di vista acustico, in coerenza con il Piano di Zonizzazione Acustica in vigore.

AZ 1.4.6 Individuazione degli ambiti ricettori sensibili all'inquinamento atmosferico (es. scuole)

7 **IL PREVIGENTE PRG**





Precedentemente il Comune di Segrate era dotato di Piano Regolatore Generale (approvato con D.G.R. n. 27079 del 15.12.1987), nel tempo sottoposto a varianti parziali, redatte ai sensi delle Leggi Regionali n.23/1997, 9/1999, n. 12/2005; della Legge Statale n. 1150/42; e ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n.447/1998, approvate come da seguente elenco:

- Del. C.C. n° 11 del 22.01.2004, pubblicata sul BURL n° 11 del 10.03.2004;
- Del. C.C. n° 86 del 21.07.2004, pubblicata sul BURL n° 34 del 18.10.2004;
- Del. C.C. n° 25 del 24.02.2000, pubblicata sul BURL n° 15 del 12.04.2000;
- Del. C.C. n° 123 del 17.09.2001, pubblicata sul BURL n° 43 del 24.10.2001;
- Del. C.C. n° 124 del 17.09.2001, pubblicata sul BURL n° 41 del 10.10.2001;
- Del. C.C. n° 142 del 22.10.2001, pubblicata sul BURL n° 49 del 05.12.2001;
- Del. C.C. n° 101 del 24.07.2002, pubblicata sul BURL n° 31 del 31.07.2002;
- Del. C.C. n° 15 del 06.02.2003, pubblicata sul BURL n° 13 del 26.03.2003;
- Del. C.C. n° 71 del 04.06.2003, pubblicata sul BURL n° 26 del 25.06.2003;
- Del. C.C. n° 78 del 26.06.2003, pubblicata sul BURL n° 30 del 23.07.2003;
- Del. C.C. n° 122 del 22.10.2003, pubblicata sul BURL n° 47 del 19.11.2003;
- Del. C.C. n° 46 del 06.05.2004, pubblicata sul BURL n° 22 del 26.05.2004;
- Del. C.C. n° 65 del 26.06.2004, pubblicata sul BURL n° 29 del 14.07.2004;

- Del. C.C. n° 105 del 07.10.2004, pubblicata sul BURL n° 44 del 27.10.2004;
- Del. C.C. n° 19 del 14.02.2005, pubblicata sul BURL n° 11 del 16.03.2005;
- Del. C.C. n° 22 del 15.02.2005, pubblicata sul BURL n° 11 del 16.03.2005;
- Del. C.C. n° 58 del 10.11.2009, pubblicata sul BURL n° 47 del 25.11.2009;
- Del. C.C. n°145 del 20.12.2004, pubblicata sul BURL n° 7 del 16.02.2005;
- Del. C.C. n° 32 del 12.07.2006, pubblicata sul BURL n° 32 del 09.08.2006;
- Del. C.C. n° 60 del 11.12.2006, pubblicata sul BURL n° 8 del 21.02.2007;
- Del. C.C. n° 14 del 05.02.2008, pubblicata sul BURL n° 8 del 20.02.2008;
- Del. C.C. n° 38 del 30.06.2008, pubblicata sul BURL n° 29 del 16.07.2008;
- Del. C.C. n° 39 del 30.06.2008, pubblicata sul BURL n° 29 del 16.07.2008;
- Del. C.C. n° 60 del 27.10.2008, pubblicata sul BURL n° 46 del 12.11.2008;
- Del. C.C. n° 64 del 14.11.2008, pubblicata sul BURL n° 50 del 10.12.2008;
- Del. C.C. n° 28 del 12.05.2009, pubblicata sul BURL n° 25 del 24.06.2009;
- Del. C.C. n° 30 del 09.06.2009, pubblicata sul BURL n° 29 del 22.07.2009;
- Del. C.C. n° 3 del 18.01.2010, pubblicata sul BURL n° 6 del 10.02.2010;
- D.a.r. n° 12761 del 30.07.2003, pubblicata sul BURL n° 34 del 18.08.2003;
- D.g.r. n° 7/15184 del 22.11.2003, pubblicata sul BURL n° 53 del 30.12.2003;
- D.a.r. n° 21196 del 29.11.2004, pubblicata sul BURL n° 50 del 06.12.2004;
- D.P.G.R. n° 5095 del 22.05.2009, pubblicata sul BURL - 4° suppl. straord. del 29.05.2009 e successivo D.P.G.R. n°3148 del 29.03.2010 - ratifica e successivo atto integrativo dell'A.d.P. tra Regione Lombardia, Provincia di Milano e Comune di Segrate per la definizione e il coordinamento degli interventi conseguenti alla realizzazione degli insediamenti commerciali previsti nel Comune di Segrate e al connesso adeguamento del sistema di mobilità della zona Linate - Idroscalo, con la definizione e il coordinamento degli interventi infrastrutturali connessi alla localizzazione dell'insediamento polifunzionale all'interno delle aree ex dogana;
- Del. C.C. n° 43 del 22.07.2009, pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009;
- Del. C.C. n° 44 del 22.07.2009, pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009;
- Del. C.C. n° 10 del 25.01.2010, pubblicata sul BURL n° 8 del 24.02.2010;
- Del. C.C. n° 14 del 18.04.2011, pubblicata sul BURL n° 19 del 11.05.2011;

- Del C.C. n. 44 del 08/04/2002, (integrata con delibera C.C. n. 130 del 30/10/2003), approvazione Studio Idrogeologico di Supporto alla Pianificazione Urbanistica Comunale ai sensi di L.R. n°41/97, D.G.R. 6/37918 del 06/08/1998 e D.G.R. 7/6645 del 29/10/2001;
- Del C.C. n° 27 del 21/04/2008, pubblicata sul BURL n. 19 del 07.05.2008, adeguamento del P.R.G. vigente al “P.A.I. del bacino idrografico del fiume Po” - valutazione del rischio idraulico nei territori compresi nella Fascia C (art.31, comma 5, N.T.A. del P.A.I.);
- in data 27 ottobre 2011, con Delibera di Consiglio Comunale n. 43/2011, pubblicata sul BURL n°45 del 09.11.2011, ai sensi dell’art. 707 del Codice della Navigazione, è stato approvato il Piano di Rischio Aeroportuale;
- in data 15 dicembre 2011, con Delibera di Consiglio Comunale n. 55/2012, pubblicata sul BURL n°2 dell’11.01.2012, è stato approvato lo studio per l’individuazione del Reticolo Idrografico Minore ed il relativo Regolamento di Polizia Idraulica;

8 QUADRO CONOSCITIVO DELLA PROPOSTA DEL PIANO ATTUATIVO

Viene di seguito interamente riportato il testo prodotto dalla General Planning srl dell’Arh, Francesco Prennushi e dalla MAB – Mab Architectura dell’Arch Massimo Basile commissionato da Generali Real Estate SPA SGR - Relativo alla proposta di Piano attuativo, sottolineato e in neretto i passi che saranno poi oggetto di osservazioni nello specifico documento.

a. Relazione illustrativa (ALLEGATO 1)

INQUADRAMENTO DEL CONTESTO E STATO DI FATTO

L’ambito oggetto d’intervento, localizzato nel Comune di Segrate al numero 13 della SPI4 Via Rivoltana, è delimitato a Nord dalla stessa Via Rivoltana e dalla strada di servizio parallela ad essa, a Sud dalla Strada Anulare San Felice, ad Est dalla proprietà privata facente parte dello stesso quartiere di San Felice e ad Ovest confina con il Segreen Business Park.

L’ambito ricomprende le seguenti aree:

–l’area identificata nel PGT come CI .3, “aree terziarie direzionali in cui ospitare ricollocamenti

volumetrici”, per una superficie pari a circa 28.910 mq, censita al Catasto Terreni, foglio 43, particelle 66, 233, 241, 242, 243, 245 (parte), 241 (parte), 246 (parte), 247 e 248.

– l’area destinata a sede stradale verso via Rivoltana, intestata al Fondo Toscanini per circa mq 865, censita al Catasto Terreni, foglio 43, particelle 245 (parte), 241 (parte) e 246 (parte).

– l’area triangolare verso San Felice, destinata a verde dal Piano dei Servizi del PGT, intestata al Fondo Toscanini per una superficie di mq 2.570 censita al Catasto Terreni, foglio 45, particella 235.

All’interno del lotto si trova attualmente un edificio per uffici costituito da tre corpi di fabbrica di altezze variabili fra i 2 e i 8 piani e fra loro collegati, dotato di un piano interrato con autorimessa e locali tecnici. **La volumetria complessiva dell’edificio è pari a mc 64.663 corrispondenti a mq 18.346 di Slp.** L’accesso principale all’area avviene attualmente sul lato Nord, dalla strada di servizio ad unico senso di marcia parallela alla Via Rivoltana. La viabilità carrabile interna è adiacente al confine Ovest del lotto e serve i parcheggi in superficie e l’autorimessa. **A Sud, sulla Strada Anulare San Felice, sono presenti due accessi carrai di servizio ai mezzi di soccorso e manutenzione, e un accesso pedonale.**

STRUMENTAZIONE URBAISTICA VIGENTE

omissis

IL PROGETTO – FINALITÀ E CARATTERI DELL’INTERVENTO

DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO

L’intervento oggetto del presente Piano Attuativo risponde ad una serie di obiettivi:

- **Definire un nuovo assetto urbano dell’area in coerenza con il contesto.**
- **Creare un nuovo complesso residenziale in continuità e sinergia con il Quartiere San Felice**
- Valorizzare gli spazi verdi e pedonali
- Generare urbanità attraverso la realizzazione di spazi di aggregazione e funzioni compatibili con la residenza.

L’intero progetto si basa su un sistema di edifici in linea dall’andamento sinuoso che racchiudono spazi pedonali attrezzati con aree verdi e zone giochi per bambini.

Questa strategia urbana nasce dalla volontà di ricreare, all'interno delle corti aperte interne all'edificato, un ambiente a misura d'uomo e totalmente pedonale.

Ai piani terra degli edifici saranno previste le funzioni compatibili con la residenza, quali attività per il tempo libero, esercizi di vicinato, attività paracommerciali, studi professionali.

La viabilità interna al comparto individua due aree di galleggiamento – Lotto 1 e Lotto 2 - all'interno delle quali le volumetrie previste potranno localizzarsi nel rispetto dell'unitarietà dell'intervento, della Slp massima edificabile, dei vincoli di altezza e di distanza dai confini e dalle strade

Il piano prevede il rispetto del vincolo di edificabilità in altezza (quota massima di edificabilità mt. 147,85 s.l.m. - Vincolo altimetrico di rispetto aeroportuale - art. 707 commi 1,2,3,4, Codice della Navigazione, approvato da ENAC n 00/5IOP/MV del 15.09.2011) e della fascia di inedificabilità di 20 m dalla Via Rivoltana classificata in questo tratto Classe D – Strada urbana di scorrimento, come evidenziato negli elaborati grafici allegati

IL SISTEMA DEL VERDE

L'intervento rivolge particolare attenzione al progetto del verde che garantisce un'ampia dotazione di nuove essenze. A seguito di un rilievo specifico della vegetazione (alberi e arbusti), sono state catalogate le quantità e le specie di alberi esistenti, prevedendo l'inserimento delle nuove alberature di specie compatibili.

Fra gli indirizzi progettuali viene espressa la volontà di preservare alcune alberature esistenti di alto fusto.

Il verde assume un ruolo importante rispetto all'integrazione paesaggistica dell'intero intervento nel suo contesto. A nord, lungo la via Rivoltana, le alberature costituiscono un elemento di "filtro" naturale, acustico e visuale, rispetto alla via Rivoltana.

L'intero intervento è circondato da una cintura verde che protegge e conferisce valore agli spazi aperti e alle abitazioni, oltre a inserire l'area in continuità con l'assetto paesaggistico del quartiere S. Felice.

Si rimanda alla relazione agronomica e progetto del verde per i dettagli relativi agli interventi in progetto che, in relazione all'attuazione del programma di trasformazione dell'area, prevedono il taglio di alberature esistenti e interventi compensativi rivolti all'incremento del numero di alberi nell'area.

Viene allegata la relazione di impatto paesistico ai fini della determinazione della sensibilità e dell'incidenza paesistica del progetto.

PRINCIPI IMPIANTISTICI

INTERVENTI IMPIANTISTICI E SOSTENIBILITÀ

Dal punto di vista impiantistico il progetto si distingue per alcune scelte focalizzate sulla sostenibilità dell'intervento, la mitigazione dell'impatto ambientale e il contenimento dei consumi energetici. Le soluzioni tecniche saranno sviluppate e dettagliate nelle successive fasi di progetto:

- **realizzazione di un impianto geotermico, dotato di pozzi di presa e di resa, ai fini di riscaldamento e raffrescamento, sia per il lotto terziario che per il lotto ad uso residenziale:***
 - adozione di soluzioni impiantistiche nei nuovi edifici residenziali finalizzate al contenimento dei consumi energetici tale da rientrare nella classificazione energetica A;*
 - realizzazione di una doppia rete di fognatura delle acque, con allacciamento delle acque nere alla rete di fognatura comunale e la dispersione locale delle acque bianche. Le reti di scarico delle acque piovane previste nei parcheggi saranno previste con opportuni disoleatori;*
 - scarico acque piovane dei parcheggi con superfici permeabili tramite convogliamento a tubo drenante interrato su perimetro degli stessi e successivo collegamento a disoleatori e pozzi perdenti per la dispersione in falda;*
 - eventuale realizzazione di una vasca per la raccolta delle acque meteoriche discendenti dalle coperture degli edifici residenziali da riutilizzare per l'irrigazione del verde pertinenziale.*
 - nello sviluppo del progetto verrà valutata la possibilità di eliminare l'impiego del gas, oggi previsto, a servizio degli impianti di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.*

L'allacciamento dei sottoservizi elencati ai paragrafi seguenti, avverrà lungo le linee esistenti a partire dalla Strada Anulare di san Felice e lungo la strada provinciale di via Rivoltana.

Non è previsto l'allacciamento delle acque bianche ma la loro dispersione locale tramite pozzi perdenti con separatori d'olio per la dispersione delle acque piovane da strada.

RETI SOTTOSERVIZI ESISTENTI

Essendo il sito di via Rivoltana 13 un'area già urbanizzata, esso risulta attualmente servito da tutte le reti esterne di servizio necessarie e di seguito elencate:

- *Rete elettrica ENEL Distribuzione*
- *Rete telefonica Telecom*
- *Rete fibra ottica Metroweb*
- *Rete acqua potabile*
- *Rete gas media pressione*
- *Rete fognaria*

La distribuzione delle reti è indicata nelle tavole di progetto

La rete elettrica, la rete Metroweb e la rete gas pressione presentano l'allaccio alle linee dei rispettivi gestori transitanti sulla S.P. di via Rivoltana 13, mentre le rimanenti reti di servizio hanno gli allacci a partire dalle linee transitanti lungo la strada anulare di Felice S. Bovio.

RETI SOTTOSERVIZI IN PROGETTO

Il progetto prevede la modifica e l'attestazione delle reti di sottoservizio elencate nel paragrafo precedente, adeguandole alle nuove necessità del sito. La soluzione di progetto di progetto è stata sviluppata prendendo contatti in via informale con i singoli gestori di rete.

Resta inteso che il dettaglio delle singole soluzioni indicate andrà successivamente sviluppato nello sviluppo del progetto in fase attuativa e durante la fase di richiesta formale ai singoli gestori di rete per la modifica degli allacci esistenti.

Al termine dei lavori il sito risulterà servito dalle seguenti utenze.

- *Rete elettrica ENEL*
- *Rete telefonica Telecom*
- *Rete fibra ottica Metroweb*
- *Rete acqua potabile*

- *Rete gas media pressione*
- *Rete gas bassa pressione*
- *Rete fognaria acque nere*

La distribuzione delle reti è indicata nella tavola - Reti di progetto allegata al presente piano attuativo.

Gli impianti di illuminazione dei parcheggi a raso, pertinenziali al lotto 1 o adibiti ad uso pubblico, in quanto essendo previsti su area che rimarrà di proprietà privata non saranno alimentati dalla rete di illuminazione pubblica (gestore ENEL Sole). Nello sviluppo del progetto sarà prevista la loro alimentazione tramite contatori dedicati a partire dalle nuove cabine di consegna di ENEL Distribuzione. Gli impianti sulle aree che saranno adibite ad uso pubblico verranno poi lasciati in gestione alla società incaricata ed indicata dal Comune di Segrate.

ACCESSIBILITÀ E VIABILITÀ

L'accessibilità all'area d'intervento dal lato Nord del lotto, sulla strada secondaria di servizio parallela alla SP Rivoltana, si sviluppa lungo due assi:

- *In direzione nord-sud una strada privata a doppio senso di marcia, con una batteria di parcheggi pertinenziali a raso, serve il Lotto 1 e gli ingressi alle autorimesse.*
- *In direzione est-ovest una strada a doppio senso di marcia serve il Lotto 2 ed è dotata di parcheggi di uso pubblico in superficie e del sistema di entrata e uscita dal parcheggio interrato pertinenziale.*

La sede stradale si trova alla stessa quota della strada secondaria di accesso a Nord su Via Rivoltana, mentre il sistema residenziale e pedonale del Lotto 1 si trovano ad una quota più alta di circa due metri. Ciò consente di avere, per questo lotto, un accesso quasi in piano alle autorimesse e di separare nettamente la circolazione veicolare da quella pedonale, conferendo una grande qualità all'intervento. Lungo la strada si sviluppa un marciapiede alberato che intercetta le rampe pedonali di collegamento con il viale centrale.

IL SISTEMA DEI PARCHEGGI

Il progetto prevede un'area di parcheggio asservito all'uso pubblico, con accesso a nord dalla Via Rivoltana, con una dotazione pari a 84 posti auto in superficie.

I parcheggi pertinenziali - box e posti auto ad uso della residenza - vengono previsti per la quasi totalità all'interno delle autorimesse su un solo piano interrato, ed in minor misura in superficie lungo la strada privata del Lotto1.

La dotazione di parcheggi pertinenziali per entrambi i Lotti 1 e 2 è conforme a quanto previsto dalla Legge 122/89 (Legge Tognoli) e dall'Art. 8, comma 1) delle N.T.A. del Piano delle Regole (variante al PGT adottata con delibera del Consiglio comunale n. 24 del 30/05/2016) il quale prevede per interventi con destinazione residenziale di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione la dotazione di 1,2 posti auto per singola unità immobiliare

PARCHEGGI CON SUPERFICIE DRENANTI

I parcheggi presenti nelle aree asservite ad uso pubblico sono previsti con superficie permeabile, a meno di alcuni stalli localizzati al di sopra dell'autorimessa interrata del Lotto 2, per i quali non è possibile tale soluzione.

La soluzione tecnica prevede una superficie priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di penetrare naturalmente nel terreno; le acque vengono pertanto assorbite e, tramite vasca inguainata pendente, riportate ad una rete di raccolta con tubo drenante come da sezione specifica allegata alle tavole.

Il riporto presso la falda acquifera viene infine garantito tramite convogliamento delle acque al sistema di scarico acque meteoriche tramite disoleatori e pozzi perdenti già previsti per la dispersione delle acque da manto stradale.

DATI URBANISTICI DI PROGETTO

L'area d'intervento oggetto del presente Piano Attuativo ha una superficie fondiaria di 28.910 mq.

SLP EDIFICABILE

La capacità edificatoria complessiva relativa alla Superficie Lorda di Pavimento (SLP) è di 22.052, derivante dalla somma di:

- Slp esistente: mq 18.346.

- Slp traslata dall'area CI.2 Mondadori: mq 3.706

SUPERFICIE PERMEABILE

Per gli interventi con destinazione d'uso residenziale la superficie permeabile minima da garantire all'interno dell'area d'intervento deve essere pari al 30% della Superficie fondiaria.

Il calcolo e la verifica della superficie permeabile sono i seguenti:

- Superficie permeabile minima: $mq\ 28.910 \times 30\% = mq\ 8.424$
- Totale superficie permeabile di progetto = $mq\ 8.738 > 8.424$

SUPERFICIE COPERTA

Superficie coperta Stato di Fatto = 3.400 mq

Superficie coperta di Progetto = 5.763 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD

Il Piano dei Servizi per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa prevede la dotazione di aree per servizi.

L'area d'intervento ricade nel comparto classificato nel Piano di Governo del Territorio come Area C1.3 - Aree terziarie-direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici.

La dotazione di aree per servizi è determinata secondo i criteri stabiliti dal Piano dei Servizi nella misura derivante dalla combinazione funzionale del massimo fabbisogno.

Per il calcolo delle dotazioni di aree a servizi si fa riferimento a quanto previsto all'art. 3. punto 1 lettera a) e punto 2 lettera b) delle NTA del Piano dei Servizi che determina un fabbisogno di 44 mq per abitante teorico (1 abitante ogni 50 mq di SIp) corrispondente a 19.406 mq.

La dotazione minima di aree per servizi da reperire all'interno del comparto è pari a 7.939 mq.

Le aree per servizi previste in progetto ammontano a 8.762 mq > 7.939 mq

Dei suddetti 8.762 mq realizzati per servizi, si prevede:

- *la cessione delle aree di proprietà esterne all'attuale recinzione verso la S.P. 14 – via Rivoltana per una superficie pari a 900 mq;*
- *l'asservimento ad uso pubblico delle aree a verde verso la S.P. 14 – via Rivoltana, esterne all'attuale recinzione per una superficie pari a 170 mq;*
- *l'asservimento ad uso pubblico dell'area a verde triangolare esterna al comparto collocata a sud-est tra l'area d'intervento e il comprensorio di San Felice identificata al foglio 45 mappale 235 di proprietà di Generali Real Estate S.p.A. SGR – Fondo TOSCANINI per una superficie pari a 2.570 mq.*

- *l'asservimento di aree destinate a parcheggio ad uso pubblico, per una superficie pari a 5.122 mq*

L'area, in parte ricompresa nel perimetro dell'area della Scheda VI-082 – Sistema del verde e dello sport (è di proprietà del Fondo TOSCANINI proprietario del comparto d'intervento. Il Piano dei Servizi permette, infatti, che le aree destinate a servizi possano essere localizzate anche all'esterno del perimetro d'intervento qualora ne sia dimostrata la coerenza rispetto all'ambito di territoriale d'intervento.

In ragione dell'impossibilità di reperire nel comparto la quota restante di superficie per servizi si propone all'Amministrazione Comunale la parziale monetizzazione con la corresponsione al Comune di Segrate di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione per complessivi 19.406 mq – 8.762 mq = 10.644 mq.

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le aree a parcheggio asservite ad uso pubblico per una superficie pari a 5.122 mq costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Tali opere verranno interamente realizzate a carico del Soggetto attuatore.

Si prevede in totale la realizzazione di n°84 parcheggi a raso.

I parcheggi saranno realizzati con superfici in autobloccanti ed erba, delimitati da cordoli in cls vibro compresso. La separazione tra gli autobloccanti dei parcheggi e i corselli sarà realizzata con cordoli in cls posati a filo strada. I percorsi carrai e i corselli saranno realizzati in asfalto. E' prevista la realizzazione di un'apposita segnaletica orizzontale e verticale su palo.

Le opere a verde che contribuiscono alla perimetrazione dei posti auto sono state considerate anch'esse tra le opere di urbanizzazione; consentono di mitigare l'impatto visivo del parcheggio, aumentando la qualità degli spazi aperti. Le aree verdi saranno a prato. Per la realizzazione dei nuovi parcheggi si prevede il taglio di 150 piante, la messa a dimora di 140 nuove alberature a compensazione e integrazione del patrimonio esistente.

Le opere impiantistiche di urbanizzazione sono quelle a servizio dei parcheggi ad uso pubblico e dei percorsi carrai e riguardano l'illuminazione e lo smaltimento delle acque bianche. Il progetto dell'illuminazione prevede nuovi pali stradali con la

relativa rete di distribuzione. Il progetto dello smaltimento delle acque bianche prevede la demolizione della rete esistente in funzione del nuovo assetto dei parcheggi e delle prescrizioni relative all'introduzione di pozzi perdenti per dispersione locale delle acque stesse previo trattamento in vasca desoleatrice dedicata. E' previsto il parziale recupero delle camerette d'ispezione esistenti.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria che verranno direttamente eseguite dal Soggetto attuatore è pari ad € 397.982,21.

Esso risulta così calcolato nel computo metrico estimativo allegato all'Istanza di P.A. ed è stato elaborato praticando, sull'importo determinato in applicazione dei prezzi unitari del Listino C.C.I.A.A. della provincia di Milano secondo quadrimestre 2016, un abbattimento pari al 20%. L'importo, come sopra indicato, risulta inferiore a quello determinato in applicazione dell'onere tabellare vigente nel Comune di Segrate che prevede:

- per i 18.346 mq di slp esistente con l'applicazione degli oneri per le zone residenziali di trasformazione urbanistica con sostituzione edilizia di cui alla tabella approvata dal Consiglio Comunale in data 26/09/2016 con delibera n. 37/16:

- urbanizzazione primaria mq 18.346 x h. 3,2 = mc 58.707,20 x € 27,00/mc = € 1.585.094,40

- per i mq 3.706 di nuova slp con l'applicazione degli oneri per la destinazione residenziale di trasformazione urbanistica per le nuove costruzioni di cui alla tabella approvata dal Consiglio Comunale in data 26/09/2016 con delibera n. 37/16:

- urbanizzazione primaria mq 3.706 x h. 3,2 = mc 11.859,20 x € 34,00/mc = € 403.212,80

per un totale di € 1.585.094,40 + € 403.212,80 = € 1.988.307,20

Il Soggetto attuatore verserà di conseguenza al Comune, in qualità di onere per opere di urbanizzazione primaria la somma integrativa così determinata:

€ 1.988.307,20 - € 397.982,21 = € 1.590.324,99

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Nell'ambito del Piano sono inoltre previste opere di urbanizzazione secondaria relative alla realizzazione di una pista ciclabile che percorre tutto il confine Nord dell'intervento,

collegandosi con l'esistente pista ciclabile che da ovest su Via San Bovio procede verso est lungo la strada secondaria parallela a Via Rivoltana.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria che verranno direttamente eseguite dal Soggetto attuatore è pari ad € 195.752,78.

Esso risulta così calcolato nel computo metrico estimativo allegato all'Istanza di P.A. ed è stato elaborato praticando, sull'importo determinato in applicazione dei prezzi unitari del Listino C.C.I.A.A. della provincia di Milano terzo quadrimestre 2015, un abbattimento pari al 20%. L'importo, come sopra indicato, risulta inferiore a quello determinato per i due lotti d'intervento in applicazione dell'onere tabellare vigente nel Comune di Segrate che prevede:

- per i 18.346 mq di slp esistente con l'applicazione degli oneri per le zone residenziali di trasformazione urbanistica con sostituzione edilizia di cui alla tabella approvata dal Consiglio comunale in data 26/09/2016 con delibera n. 37/16:

- urbanizzazione secondaria mq 18.346 x h. 3,2 = mc 58.707,20 x € 27,00/mc = € 1.585.094,40;

- per i mq 3.706 di nuova slp con l'applicazione degli oneri per la destinazione residenziale di trasformazione urbanistica per le nuove costruzioni di cui alla tabella approvata dal Consiglio Comunale in data 26/09/2016 con delibera n. 37/16:

- urbanizzazione secondaria mq 3.706 x h. 3,2 = mc 11.859,20 x € 33,00/mc = € 391.353,60;

per un totale di € 1.585.094,40 + € 391.353,60 = € 1.976.448,00

Il Soggetto attuatore verserà di conseguenza al Comune, in qualità di onere per opere di urbanizzazione primaria la somma integrativa così determinata:

€ 1.976.448,00 - € 195.752,78 = € 1.780.695,22

Le opere impiantistiche di urbanizzazione secondaria sono a servizio della nuova pista

ciclopeditone e riguardano l'illuminazione e lo smaltimento delle acque bianche. Il progetto dell'illuminazione prevede:

- il recupero dei pali di illuminazione stradale esistenti e la loro ricollocazione in base al nuovo layout al fine di garantire le preesistenti condizioni di illuminazione a servizio della SP Rivoltana;

- *nuovi pali stradali completi di corpi illuminanti a led con relativa rete di distribuzione per l'illuminazione della pista ciclopedonale. Il passo dei corpi illuminanti, uno ogni 12 metri, è stato previsto al fine di garantire un illuminamento medio mantenuto pari a 10 lux come prescritto dalla norma UNI 11248 per piste ciclopedonali di categoria S2. Tale valore sarà eventualmente rivisto nello sviluppo del progetto.*

Il progetto dello smaltimento delle acque bianche prevede il recupero dei punti di raccolta esistenti ed il loro nuovo collegamento alla rete di scarico con dispersione locale prevista all'interno degli scarichi che fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dei parcheggi asserviti ad uso pubblico.

7 PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ

Il progetto è orientato a un basso impatto ambientale mediante un intervento sostenibile dal punto di vista architettonico e impiantistico secondo una strategia che in sede di attuazione avrà alcune linee guida di riferimento:

- **Creazione di una fascia verde tra la via Rivoltana e le aree di trasformazione per la mitigazione acustica ed estetica dell'infrastruttura di viabilità. Fascia verde dotata di un'alternanza di aree a prato e parcheggi caratterizzata dalla presenza di piante ad alto fusto;**
- *Realizzazione dei parcheggi pertinenziali nel sottosuolo, in seminterrato per la residenza e in interrato per gli uffici/ricettivo, al fine di ridurre l'impatto delle auto sugli spazi aperti in superficie;*
- *Sfruttamento del volume seminterrato esistente sotto all'edificio in demolizione mediante un riuso ad autorimessa per ca. il 60% della superficie dell'autorimessa delle residenze;*
- *Realizzazione di parcheggi a raso con superficie in autobloccanti e verde;*
- *Verifica delle superfici secondo i criteri del BAF Biotope Area Factor mediante soluzioni di stratigrafie il più possibile permeabili.*
- *Edifici residenziali disposti sul lotto con una esposizione ottimale est-ovest per favorire l'apporto naturale dell'irraggiamento e l'ingresso della luce naturale nelle diverse ore del giorno;*
- *Come indicato precedentemente, adozione per la residenza di soluzioni tecniche e impiantistiche mirate al raggiungimento di una classe energetica alta, tale da consentire di*

beneficiare dell'incentivo previsto dalla normativa vigente.

BAF – BIOTOPE AREA FACTOR

La variante al PGT recentemente adottata dal Comune di Segrate ha introdotto, per gli interventi di trasformazione urbana la verifica del BIOTOPE AREA FACTOR.

Il BIOTOPE AREA FACTOR (BAF) è un indice proposto originariamente per la città di Berlino e successivamente applicato a diverse altre città. Esso misura in sostanza la permeabilità complessiva di una certa zona, proprietà che è utile per la valutazione e la pianificazione di molteplici aspetti di tipo ambientale e urbanistico. La definizione del BAF è basata su abachi che associano alle varie tipologie di pavimentazione e copertura (erba, autobloccanti, asfalto; coppi, tetto coperto con erba) un coefficiente compreso fra 1 (permeabilità completa) e 0 (permeabilità nulla).

Il BAF misura la capacità di un'area di rimettere in circolo l'acqua piovana che vi cade prima che essa scorra e si raccolga nei corsi d'acqua e nei sistemi di drenaggio urbano. Il meccanismo con cui tale rimessa in circolo avviene è basato sull'assorbimento dell'acqua da parte del terreno e la successiva percolazione verso strati profondi del terreno oppure la re-immissione nell'atmosfera ad opera delle piante attraverso il meccanismo della evapotraspirazione. Una delle conseguenze negative della costruzione di edifici e strade è la crescente impermeabilizzazione del suolo. A causa di essa l'acqua piovana, invece di essere assorbita in buona parte dal terreno, scorre rapidamente verso i corsi d'acqua e i sistemi di drenaggio e ciò ha diverse ulteriori conseguenze. In occasione di fenomeni meteorologici violenti, la quantità d'acqua che i sistemi di smaltimento dovrebbero scaricare supera la loro capacità e ciò provoca esondazioni, allagamenti, smottamenti e colate di fango. In condizioni ordinarie, si ritiene che la diminuita permeabilità del suolo abbia come conseguenza l'aumento della temperatura dell'aria (in quanto viene meno l'azione rinfrescante dell'evapotraspirazione), l'incremento dei moti convettivi dell'aria e il trasporto in atmosfera dell'inquinamento generato al livello del suolo. Infine una zona impermeabile è evidentemente poco amica della flora e della fauna.

L'abaco delle superfici BAF considera 9 tipologie di superficie e associa loro un coefficiente che va da 1 (totale permeabilità) a 0 (impermeabilità assoluta). Data una certa zona, composta da varie tipologie, essa deve essere scomposta in poligoni omogenei rispetto al coefficiente BAF; per ognuno di questi si deve calcolare la ECOLOGICALLY EFFECTIVE AREA (EEA), data

dal prodotto fra l'area intesa in senso geometrico e il coefficiente; il BAF complessivo della zona si ottiene dal quoziente della somma delle varie EESA con l'area totale e prende valore fra 0 e 1.

L'intervento di trasformazione urbana in progetto prevede la demolizione dell'edificio terziario esistente e la realizzazione di nuovi fabbricati con destinazione residenziale, rientra nella categoria 'intervento sul comparto costruito'. Per tali interventi viene richiesto il confronto tra lo di Stato di fatto e il Progetto.

Negli ambiti con funzioni residenziale in un ambito che prevede 'Modifiche/Estensioni del costruito – Creazione di spazio residenziale aggiuntivo o incremento della superficie coperta' la Relazione del Documento di Piano al cap. 6 p.to 6.1.5 indica per Ambiti con Rapporto di Copertura tra 0,38 e 0,49 un BAF target = 0,45

Il BAF di Stato di fatto pari a 0,37 è inferiore al BAF target di 0,45. L'intervento in progetto migliora il BAF di stato di fatto fino a 0,45, nonostante l'incremento del carico urbanistico sull'area determinato dal trasferimento di SLP dall'area Mondadori e qualificando l'area residenziale secondo le caratteristiche di aree residenziali come San Felice dove la disponibilità di verde ed i bassi rapporti di copertura portano ad un elevato livello prestazionale in termini di BAF.

Dunque dal punto di vista qualitativo, gli interventi in progetto con l'uso di soluzioni tecniche e materiali drenanti, migliorano il BAF che nonostante l'incremento di superficie coperta e l'incremento delle superfici costruite in interrato (per soddisfare le richieste di parcheggi pertinenziali ed asserviti ad uso pubblico), passa da 0,37 a 0,46.

Norme tecniche di attuazione

Titolo I Ambito di applicazione, finalità ed elaborati

Art. 1. Ambiti di applicazione

Le presenti norme si applicano all'area localizzata in Segrate confinante a nord con la S.P. 14 Via Rivoltana, localizzata all'altezza del civico n. 13, e a sud con la Strada Anulare ("Piano Attuativo").

L'ambito del Piano Attuativo è rappresentato negli elaborati che costituiscono il Piano Attuativo stesso, così come individuato nella tavola PA01 ed ha una superficie complessiva di circa mq 32.345 (comprensiva delle aree destinate a viabilità e a verde) per una superficie fondiaria, quale individuata nelle tavole PA02 e PA04 di 28.910 mq.

L'area ricompresa nel Piano Attuativo è identificata al NCEU Catasto Terreni al foglio 43, mappali 66, 233, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248 e al foglio 45, mappale 235.

Art. 2. Definizioni e rimandi

Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle norme del Piano delle Regole del PGT vigente nel Comune di Segrate, alla variante al PGT adottata con delibera del Consiglio comunale n. 24 del 30/05/2016, al Regolamento Edilizio del Comune di Segrate e alla Convenzione del Piano Attuativo.

Art. 3. Attuazione del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo prevede:

a) la demolizione degli edifici esistenti sull'area di cui al precedente art. 1 aventi una Slp pari a mq 18.364;

b) la ricostruzione degli edifici con il recupero della Slp esistente pari a mq 18.346, oltre al trasferimento di parte della Slp residua dall'area classificata dal PGT in zona C1 .2 per mq 3.706, per un totale di Slp pari a mq 22.052, suddivisa in due distinti lotti d'intervento da destinare ad uso residenziale per una quota non superiore al 90% della slp complessiva e ad attività compatibili con la residenza per una quota non inferiore al 10% della slp complessiva.

In sede di esecuzione del Piano Attuativo potranno essere effettuate modifiche al planivolumetrico, senza che ciò costituisca variante, anche con un diverso collocamento della slp tra i due lotti d'intervento, fermo restando il rispetto della slp massima di mq 22.052, da realizzare all'interno delle aree di galleggiamento nel rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà, dalle distanze minime dalle strade pubbliche e del vincolo altimetrico di rispetto aeroportuale, senza diminuire la superficie destinata a servizi.

I titoli edilizi per la costruzione degli edifici previsti dal Piano Attuativo potranno essere rilasciati, a scelta del Soggetto Attuatore, tramite permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività nei termini stabiliti dalla legge. Dovranno essere prioritariamente richiesti i titoli edilizi per realizzare le costruzioni nel lotto d'intervento 1 rispetto a quelli per le costruzioni relative al lotto d'intervento 2.

Il Piano Attuativo, tenuto conto delle destinazioni d'uso sopra menzionate, quantifica un fabbisogno di aree a servizi pari a mq 19.406. Tale fabbisogno è soddisfatto con il reperimento di

aree in luogo pari a mq 8.762 (di cui mq 7.862 da asservire perpetuamente ad uso pubblico con oneri di manutenzione a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa e mq 900 tramite cessione gratuita al Comune), così come indicato nella tavola 04 del Piano Attuativo. Il soddisfacimento dello standard per la parte non reperita in luogo è assolto tramite monetizzazione, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 46 della legge regionale 12/2005 con le modalità stabilite dall'art. 4.4 della Convenzione di attuazione del Piano Attuativo.

Le presenti norme consentono la possibilità di operare, in sede di attuazione degli interventi, modifiche planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005.

Art. 4. Documenti ed elaborati costitutivi il Piano Attuativo

Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo i seguenti documenti ed elaborati:

Doc. B01 – Relazione Tecnico-Illustrativa

Doc. B02 – Relazione di Impatto Paesistico

Doc. B03 – Rilievo fotografico

Doc. B04 – Bozza di convenzione urbanistica

Doc. B05 – Norme Tecniche di Attuazione

Doc. B06 – Atti di proprietà

Doc. B07 – Quadro economico

Doc. B08 – Valutazione previsionale clima acustico

Doc. B09 – Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico

Doc. B10 – Relazione agronomica

Doc. B11 – Opere di urbanizzazione – Computo metrico estimativo Doc.

B12 – Cronoprogramma

TAV. PA01 – Inquadramento Territoriale, Estratti PGT, Riferimenti Catastali

TAV. PA02 – Planivolumetrico Stato di Fatto 1:1000

TAV. PA03 – Planivolumetrico di Progetto 1:1000

TAV. PA04 – Aree di galleggiamento, Vincoli, Indici Urbanistici 1:1000

TAV. PA05 – Dotazione Parcheggi (PT e P-1) 1:1000

TAV. PA06 – Profili Altimetrici e Sezione Tipo 1:500 - 1:200

TAV. PA07 – Reti Sottoservizi Stato di Fatto 1:500

TAV. PA08 – Reti Sottoservizi di Progetto 1:500

TAV. PA09 – Rappresentazioni tridimensionali di progetto

TAV. PA10 – Opere di urbanizzazione – Sistemazioni al suolo – Progetto 1:200

TAV. PA11 – Opere di urbanizzazione – Sottoservizi – Progetto 1:200

TAV. PA12 – Opere di urbanizzazione primaria – Misure opere stradali e verde - Demolizioni 1:500

TAV. PA13 – Opere di urbanizzazione primaria – Misure opere stradali e verde - Progetto 1:500

TAV. PA14 – Opere di urbanizzazione primaria – Misure sottoservizi – Demolizioni e Progetto 1:500

TAV. PA15 – Opere di urbanizzazione secondaria – Misure pista ciclabile – Demolizioni e Progetto 1:500

TAV. PA16 – Opere di urbanizzazione secondaria – Misure pista ciclabile – Sottoservizi - demolizioni e progetto 1:500

TAV. PA17 – BAF Biotope Area Factor 1:1000

Titolo II Parametri urbanistici

Art. 5. Parametri urbanistici – edilizi, distanze ed altezze dei nuovi edifici

Per disciplinare gli interventi del Piano Attuativo vengono definiti i seguenti parametri urbanistici e edilizi, in relazione a quanto riportato nelle Tavole PA01, PA02, PA03, PA04, PA05 e PA06.

–Perimetro dell'ambito di intervento: ricomprende le aree oggetto del Piano Attuativo (superficie fondiaria, oltre alle aree destinate a viabilità e a verde dal PGT), di proprietà o comunque intestate al Soggetto Attuatore, pari a circa mq 32.345, così come individuate con contorno rosso nella Tavola PA01. Si precisa che le superfici e i dati catastali indicati nello schema di convenzione potranno subire eventuali precisazioni e/o puntualizzazioni, anche in relazione alle superfici e ai mappali, in sede di stipula definitiva della convenzione;

–Superficie fondiaria: ricomprende l'area classificata dal vigente PGT in zona C1 .3, pari a circa mq 28.910 quale identificata con contorno rosso tratteggiato nella Tavola PA02;

–Superficie coperta: superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione per

manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione diversa dalla produttiva, delle parti aggettanti aperte quali:

- sporti di gronda e simili la cui sporgenza dal filo di facciata non ecceda 1,50 m;*
- balconi fino a 1,50 m;*
- pensiline architettoniche a copertura di spazi pubblici;*
- Altezza dei fabbricati: si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede e si calcola ai sensi di quanto stabilito dagli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune di Segrate;*
- Superficie lorda di pavimento (slp): superficie di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta. Non sono computate le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici al servizio del fabbricato nonché le seguenti superfici:*
 - nei fabbricati a destinazione residenziale, le superfici delle autorimesse; le superfici dei sottotetti e delle soffitte che non abbiano, quanto ad una altezza interna, i requisiti di abitabilità o di agibilità prescritti dal Regolamento Edilizio; le superfici delle cantine interrato o seminterrate per almeno i 2/3 delle loro altezze; le superfici di logge, terrazze e balconi; le superfici a portico; le superfici dei vani scala ad androni ingresso; nei fabbricati a destinazione produttiva, le superfici occupate da impianti di depurazione; le superfici occupate (in proiezione al suolo) da silo o serbatoi; le superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati; le superfici di soppalchi adibiti a deposito qualora non possiedano i requisiti idonei a permanenza di persone;*
 - nei fabbricati con altre destinazioni, le superfici a parcheggio privato al servizio esclusivo di unità funzionali comprese nel fabbricato, se realizzate nel sottosuolo o sul lastrico di copertura; le superfici destinate a deposito o magazzini al servizio di unità funzionali comprese nel fabbricato, se interrate e per la parte non eccedente lo standard di 1 mq ogni 10 mq di Slp; le superfici di logge, terrazzi, balconi; le superfici di vani di proprietà comunale destinati ad accogliere servizi istituzionali;*
- Superficie permeabile: superficie libera, in soprasuolo o sottosuolo, da ogni manufatto edilizio. La superficie permeabile è destinata alla dispersione in falda delle acque meteoriche.*
- Area di galleggiamento: l'area riservata alla edificazione delle nuove costruzioni, così come*

individuata nella Tavola PA04 in contorno con tratteggio arancione per il lotto d'intervento 1 e in contorno con tratteggio blu per il lotto d'intervento 2.

Art. 6. Distanze

Il presente articolo disciplina le distanze tra fabbricati e le distanze dei fabbricati dalle strade, dai confini di proprietà e di zona.

6.1. Distanze minime tra fabbricati

E' prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Deve comunque essere garantita la distanza tra edifici pari o superiore all'altezza dell'edificio più alto; per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

Per gli edifici all'interno del perimetro del presente Piano Attuativo sono ammesse distanze tra edifici inferiori a quelle di cui al precedente paragrafo purché sia garantita la distanza minima tra pareti finestrate di m 10.

6.2. Distanza minima dalle strade

La distanza minima dei fabbricati dalle strade non pedonali deve essere, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto indicate sulle tavole di PdR, pari a:

- m 5 per strade con carreggiata veicolare di larghezza inferiore a m 7;*
- m 7,5 per strade di larghezza compresa fra 7 e 15 m;*
- m 10 per strade di larghezza superiore a m 15.*

Nella Tavola PA04 è indicata la fascia di rispetto stradale di 20 metri dalla S.P. 14 Rivoltana (classe D – strada urbana di scorrimento).

6.3. Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona

La distanza minima dai confini deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a m 5.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;*
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo su progetto unitario.*

6.4. Modalità di misurazione delle distanze

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dall'art. 2 D.M. 1/04/1968 n. 1444; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di eventuali volumi tecnici, scale, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda m 1,50.

Art. 7. Consistenza volumetrica, destinazioni d'uso e parametri urbanistici di progetto

7.1. - La slp consentita

Il Piano Attuativo prevede interventi di demolizione e nuova edificazione per una superficie massima complessiva di slp pari a mq 22.052, così come previsto dall'art. 3 della convenzione del Piano Attuativo da ripartire in due lotti d'intervento all'interno dell'area di galleggiamento indicata alla tavola PA04.

7.2. - Destinazioni d'uso

Nei due lotti d'intervento oltre alla destinazione residenziale sono consentite le attività che ai sensi del PGT sono complementari alla residenza quali esercizi di vicinato, le attività paracommerciali, le attività per il tempo libero e la cura della persona, gli studi professionali da realizzare nella quota non inferiore al 10% della slp complessiva prevista dal Piano Attuativo.

I parametri urbanistici di progetto sono determinati nella Tavola PA03 per quanto riguarda il planivolumetrico e nella Tavola PA04 del Piano Attuativo per quanto riguarda gli indici, le aree di galleggiamento, i vincoli qui di seguito riepilogati:

$S_f = mq\ 28.910;$

$S_{lp} = mq\ 22.052;$

Area di galleggiamento = le nuove costruzioni dovranno essere realizzate all'interno delle aree di galleggiamento indicate rispettivamente in tinta arancione per il lotto d'intervento 1 e in tinta blu per il lotto d'intervento 2 nella Tavola PA04;

Superficie permeabile = la superficie permeabile prevista dal Piano Attuativo è pari a mq 8.738 e in ogni caso non potrà essere inferiore a mq 8.424;

H = l'altezza massima degli edifici dovrà osservare il vincolo altimetrico di rispetto aeroportuale con una quota massima di edificabilità dal livello del mare di metri 147,85, così come riportato nella Tavola PA04 e a livello non prescrittivo nella Tavola PA06;

Distanza minima dalle strade e dai fabbricati = Si dovranno rispettare le distanze minime previste dalle presenti norme dalle strade e dai fabbricati in conformità a quanto stabilito dall'art. 6 delle presenti norme. Nella Tavola PA04 è indicata la fascia di rispetto stradale che non può essere occupata dalle nuove costruzioni.

Art.8.Sistemazioni delle aree esterne asservite all'uso pubblico e di pertinenza

Nella Tavola PA04 sono indicate le sistemazioni superficiali delle aree di pertinenza degli edifici nonché le aree da cedere al Comune e quelle da asservire ad uso pubblico così come evidenziate nelle specifiche campiture.

Gli interventi previsti dovranno porre particolare attenzione agli aspetti ambientali e di mitigazione, mediante una consistente piantumazione di alberature e/o siepi secondo quanto previsto dai regolamenti locali ed in coerenza con le indicazioni riportate negli atti di pianificazione comunale.

L'accesso alle aree asservite ad uso pubblico potrà essere regolato con un sistema a sbarre al fine di garantire una migliore sicurezza delle stesse. La gestione e le modalità di apertura di tali spazi saranno regolati da apposito atto da concordare con l'Amministrazione.

Art.9.Dotazione di parcheggi pertinenziali

Il Piano Attuativo prevede la dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali così come individuato nella Tavola PA05. Al fine della quantificazione della dotazione di parcheggi pertinenziali, in relazione alla Legge 122/89 art. 2 comma 2, e della L.R. 12/2005 art. 66, si assume il rapporto mq 1,00 di parcheggio per ogni 10 mc di slp; a tale fine il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la slp per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m 3,00 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali e dalla destinazione d'uso, così come specificato nel Piano delle Regole, all'art. 8 comma 2, delle NTA del PGT del Comune di Segrate.

La dotazione dei parcheggi è stata altresì verificata per assicurare una dotazione minima di posti auto pari a 1,2 posti auto per ogni unità immobiliare.

Art.10.Aree per servizi pubblici o di uso pubblico e generale

I carichi urbanistici e il conseguente fabbisogno di aree a servizi sono determinati nella Tavola PA04 del Piano Attuativo e qui di seguito riepilogati:

<i>SL P</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Standard generato</i>
22.052	Residenziale	44 mq/ab. (1 ab. ogni 50 mq di slp)	19.406

Il totale delle aree per la dotazione di servizi è quindi pari a 19.406 mq di cui 8.762 mq reperiti in luogo e la rimanente parte monetizzata ai sensi di quanto stabilito dall'art. 46 della legge regionale 12/2005, così come previsto dall'art. 4.4 della convenzione del Piano Attuativo. Qualora la dimensione reale delle aree da cedere o da asservire risultasse inferiore a 8.762 mq, il Soggetto Attuatore sarà tenuto a monetizzare la relativa quota non reperita. In sede di attuazione del Piano Attuativo, qualora, in relazione alle effettive destinazioni d'uso insediate, il fabbisogno delle aree a servizi dovesse risultare superiore a quello riportato nel calcolo di cui sopra, si procederà contestualmente al rilascio del titolo edilizio a monetizzare l'eventuale aggravio dello standard dovuto, secondo i medesimi criteri di cui all'art. 4.4 della convenzione in ottemperanza all'art. 46 della L.R. 12/2005.

Nella Tavola PA04, in colore giallo sono individuate le aree da cedere al Comune, in colore rosa le aree a parcheggi asservite ad uso pubblico e con campitura a triangoli verdi le aree a verde asservite ad uso pubblico.

Ai fini della determinazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico generale reperite, sono state conteggiate le dimensioni in termini areali.

Titolo III Modalità di attuazione e termini di validità del Piano Attuativo

Art.11. Progettazione e attuazione degli interventi edilizi

11.1.- L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla stipulazione, da effettuare entro sei mesi dall'approvazione del Piano Attuativo, della Convenzione Urbanistica approvata congiuntamente al Piano Attuativo medesimo.

11.2.- L'articolazione temporale degli interventi e gli impegni in capo al Soggetto Attuatore sono definiti dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo.

11.3.- Entro 2 mesi dall'approvazione del Piano Attuativo il Soggetto Attuatore sarà tenuto a versare al Comune di Segrate l'importo di € 1.000.000,00 (unmilione di euro) a titolo di acconto del contributo sul costo di costruzione afferente gli edifici di nuova costruzione previsti dal Piano Attuativo, previa comunicazione da parte del Comune, da inviare al Soggetto Attuatore entro 15 (quindici) giorni dall'approvazione del Piano Attuativo, nella quale dovrà essere riportato quanto stabilito dagli artt. 11.3 e 11.4 delle presenti norme attuative.

11.4.- Il Piano Attuativo perderà efficacia qualora entro sei mesi dall'approvazione dello stesso il Soggetto Attuatore non abbia adempiuto alla stipula della Convenzione Urbanistica. In tal caso si applicheranno sugli edifici esistenti le disposizioni del Piano di Governo del Territorio relative all'ambito in oggetto con possibilità di effettuare gli interventi sull'edificio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con il mantenimento della destinazione terziaria. L'importo di cui all'art. 11.3 sarà trattenuto a titolo di acconto sui contributi concessori eventualmente dovuti per l'intervento sull'edificio esistente nella parte in cui dovesse qualificarsi come ristrutturazione edilizia con diritto, trascorsi 24 mesi dalla data di approvazione del Piano Attuativo, del Soggetto Attuatore di ottenere la restituzione di tale importo, senza interessi e rivalutazioni, dedotti i contributi concessori dovuti per l'intervento di ristrutturazione se e in quanto effettuato.

Art.12. Modifiche al Piano Attuativo

Nel rispetto del dimensionamento globale degli insediamenti, della dotazione di aree e spazi per servizi pubblici e di uso pubblico e delle caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo, sono ammesse modifiche plani volumetriche al programma stesso promosse dal Soggetto attuatore di concerto con l'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12 dell'11/03/2005 si considerano caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo:

- individuazione dell'ambito di intervento;*
- la slp massima e le destinazioni d'uso indicate dalle presenti norme;*
- le altezze massime degli edifici in relazione al vincolo aeroportuale;*
- la superficie minima delle aree in asservimento così come indicata nella Tavola PA04;*
- la dotazione minima dei parcheggi pertinenziali così come indicati nella Tavola PA05.*

Le modifiche del Piano Attuativo, conformi ai disposti dell'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005, secondo quanto stabilito dai precedenti commi saranno assunte dal Comune in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

E' facoltà del Soggetto Attuatore procedere allo sviluppo dell'intero ambito di intervento, attraverso ambiti autonomi.

Il Piano Attuativo ha validità 10 anni decorrenti dalla data di stipula della Convenzione urbanistica. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini stabiliti dalla convenzione e comunque entro e non oltre i 10 anni dalla stipula, mentre gli interventi privati potranno essere completati, nel rispetto degli indici urbanistici previsti dal Piano Attuativo, anche successivamente purché siano stati richiesti i titoli edilizi entro il termine di validità della convenzione.

Titolo IV Prescrizioni inerenti la qualità edilizia

Art.13. Qualità edilizia, requisiti energetici ed acustici

La qualità edilizi degli interventi prevederà l'attinenza alle normative di riferimento comunali e comunque garantendo l'innalzamento della qualità architettonica del paesaggio urbano.

Rispetto ai temi del rendimento energetico, delle emissioni inquinanti e di valorizzazione delle risorse naturali, tutte le edificazioni realizzate in attuazione del Piano Attuativo, dovranno rispondere ai requisiti prestazionali previsti dalle specifiche normative di settore vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi. In particolare in materia di rendimento energetico gli immobili dovranno essere realizzati nel rispetto dei disposti del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e dei relativi decreti attuativi; in materia di uso delle acque reflue il R.R., 24 marzo 2006 n. 4.

In tema di comfort acustico le edificazioni realizzate in attuazione del Piano Attuativo dovranno garantire il raggiungimento di un livello di comfort acustico contenuto nei limiti stabiliti dalla normativa vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi alle stesse relativo, e secondo i regolamenti comunali vigenti in materia.

Gli ambienti destinati ad attività lavorative, commerciali e pubblici esercizi ubicati all'interno degli edifici oggetto del presente Piano Attuativo potranno usufruire di sola illuminazione e/o areazione artificiale. In tale eventualità gli impianti dovranno essere progettati e realizzati

secondo quanto previsto dalle norme in materia al fine di garantire pieno rispetto dei requisiti minimi sanitari.

Relazione impatto paesistico (ALLEGATO 3)

Oggetto della presente relazione di impatto paesistico è la valutazione dell'impatto che il progetto oggetto del presente Piano Attuativo può avere sull'ambiente circostante e sulla qualità di vita, così come la contestualizzazione dell'intervento rispetto ai caratteri della morfologia urbana circostante che hanno fortemente guidato la progettazione.

Il rapporto con l'esistente sarà analizzato sotto vari aspetti, da quelli urbani a quelli architettonici, da quelli normativi, al sistema dei percorsi e del verde.

Il PTCP della Provincia di Milano – Sistema paesistico Ambientale, rappresenta l'area in oggetto in parte formata da aree boscate (si fa riferimento alle considerazioni precedenti, al punto 2.1) e specifica che non ricade in Ambiti di Rilevanza Paesistica (Art. 31).

Il PTCP della Provincia di Milano – Rete Ecologica, riconosce il valore sistemico e funzionale delle aree comprese nella rete ecologica provinciale al fine di conservare l'ecomosaico territoriale, così da preservare la conservazione del paesaggio naturale. L'area in oggetto non ricade ma risulta prospiciente ad aree naturali facenti parte della rete ecologica provinciale.

OBIETTIVI GENERALI

L'intervento oggetto del presente Piano Attuativo risponde ad una serie di obiettivi:

- Definire un nuovo assetto urbano dell'area in coerenza con il contesto,
- Creare un nuovo complesso residenziale in continuità e sinergia con il Quartiere San Felice
- Valorizzare gli spazi verdi e pedonali
- Generare urbanità attraverso la realizzazione di spazi di aggregazione e funzioni compatibili con la residenza.

L'intero progetto si basa su un sistema di edifici in linea dall'andamento sinuoso che racchiudono spazi pedonali attrezzati con aree verdi e zone giochi per bambini.

Questa strategia urbana nasce dalla volontà di ricreare, all'interno delle corti aperte interne all'edificato, un ambiente a misura d'uomo e totalmente pedonale.

Ai piani terra degli edifici saranno previste le funzioni compatibili con la residenza, quali attività per il tempo libero, esercizi di vicinato, attività paracommerciali, studi professionali.

PRINCIPI INSEDIATIVI – CARATTERI DELL'INTERVENTO

ASPETTI MORFOLOGICI

Come illustrato precedentemente, l'idea cardine del progetto dell'ambito residenziale è quella di integrare il nuovo intervento con l'adiacente quartiere San Felice. Le volumetrie, la disposizione planimetrica e la scelta dei materiali hanno guidato le soluzioni architettoniche adottate in questo senso.

Un lungo viale centrale, "la Promenade", si sviluppa dalla Strada Anulare in direzione Sud-Nord e definisce lo spazio pedonale attorno al quale si attestano gli edifici residenziali del Lotto 1. Il lotto 2, collocato tra la Via Rivoltana e il Segreen Businnes Park, è stato strutturato con una tipologia a corte aperta definita da due edifici in linea dall'andamento sinuoso.

ASPETTI ARCHITETTONICI

Gli edifici residenziali riprendono la tipologia in linea con altezze variabili, tipica di San Felice.

Alcuni elementi sono stati ripresi dal linguaggio ricorrente nel contesto:

Andamento planivolumetrico: gli edifici in linea si fronteggiano creando uno spazio centrale longitudinale intimo.

Coperture metalliche a falde asimmetriche: la quinta facciata degli edifici asseconda il movimento planimetrico dei volumi e definisce la gerarchia fra interno ed esterno dello spazio centrale pedonale.

Materiali di facciata e colori: l'uso dell'intonaco o di rivestimenti di facciata in pannelli prefabbricati dalle tinte chiare è funzionale all'integrazione con il contesto.

Logge: gli spazi esterni sono configurati come logge scavate nel volume degli edifici in modo da preservare l'integrità della lettura dell'involucro edilizio.

Basamento – Zoccolo verde: la topografia artificiale dello zoccolo verde solleva le volumetrie residenziali dalla quota stradale e racchiude il parking interrato, in continuità con l'esempio di San Felice.

IL SISTEMA DEL VERDE

L'intervento rivolge particolare attenzione al progetto del verde che garantisce un'ampia dotazione di nuove essenze. A seguito di un rilievo specifico della vegetazione (alberi e arbusti), sono state catalogate le quantità e le specie di alberi esistenti, prevedendo l'inserimento delle nuove alberature di specie compatibili.

Fra gli indirizzi progettuali viene espressa la volontà di preservare alcune alberature esistenti di alto fusto.

Il verde assume un ruolo importante rispetto all'integrazione paesaggistica dell'intero intervento nel suo contesto. A nord, lungo la via Rivoltana, le alberature costituiscono un elemento di "filtro" naturale, acustico e visuale, rispetto alla via Rivoltana.

L'intero intervento è circondato da una cintura verde che protegge e conferisce valore agli spazi aperti e alle abitazioni, oltre a inserire l'area in continuità con l'assetto paesaggistico del quartiere S. Felice.

La relazione agronomica e progetto del verde per i dettagli relativi agli interventi in progetto che, in relazione all'attuazione del programma di trasformazione dell'area, prevedono il taglio di alberature esistenti e interventi compensativi rivolti all'incremento del numero di alberi nell'area.

Il progetto del verde è strettamente relazionato al progetto dello spazio pedonale, delle aree gioco dell'arredo urbano. Una promenade pedonale, elevata di due metri rispetto alla sede stradale, è ritmata da panchine, zone verdi e aree giochi per bambini. Uno spazio d'incontro della comunità, il luogo della socialità per i nuovi abitanti ma anche per gli abitanti dell'intero quartiere. Questo zoccolo verde, sopraelevato rispetto alla sede stradale, delimita la zona pedonale e gli edifici per appartamenti creando un "enclave verde privato" che si inserisce nel contesto di S. Felice, caratterizzato proprio da un'idea "green e slow" dell'abitare.

PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ

Il progetto ha come obiettivo primario il basso impatto ambientale mediante un intervento sostenibile dal punto di vista architettonico e impiantistico secondo una strategia che in sede di attuazione avrà alcune linee guida di riferimento:

Creazione di una fascia verde tra la via Rivoltana e le aree di trasformazione per la mitigazione acustica ed estetica dell'infrastruttura di viabilità. Fascia verde dotata di un'alternanza di aree a prato e parcheggi caratterizzata dalla presenza di piante ad alto

fusto;

Realizzazione dei parcheggi pertinenziali nel sottosuolo al fine di ridurre l'impatto delle auto sugli spazi aperti in superficie;

Sfruttamento del volume seminterrato esistente sotto all'edificio in demolizione mediante un riuso ad autorimessa per ca. il 60% della superficie dell'autorimessa delle residenze;

Realizzazione di parcheggi a raso con superficie in autobloccanti e verde;

Verifica delle superfici secondo i criteri del Biotope Area Factor mediante soluzioni di stratigrafie il più possibile permeabili.

Eventuale uso di materiali per pavimentazione con un basso SRI (Solar Reflective Index) per ridurre l'effetto isola di calore;

Uso di pavimentazioni drenanti per favorire il rilascio progressivo dell'umidità mediante evaporazione;

Edifici residenziali disposti sul lotto con un'esposizione ottimale est-ovest per favorire l'apporto naturale dell'irraggiamento e l'ingresso della luce naturale nelle diverse ore del giorno;

Come indicato precedentemente, adozione per la residenza di soluzioni tecniche e impiantistiche mirate al raggiungimento di una classe energetica alta, tale da consentire di beneficiare dell'incentivo previsto dalla normativa vigente.

BAF – Biotope Area Factor

La variante al PGT recentemente adottata dal Comune di Segrate ha introdotto, per gli interventi di trasformazione urbana la verifica del BIOTOPE AREA FACTOR.

Il BIOTOPE AREA FACTOR (BAF) è un indice proposto originariamente per la città di Berlino e successivamente applicato a diverse altre città. Esso misura in sostanza la permeabilità complessiva di una certa zona, proprietà che è utile per la valutazione e la pianificazione di molteplici aspetti di tipo ambientale e urbanistico. La definizione del BAF è basata su abachi che associano alle varie tipologie di pavimentazione e copertura (erba, autobloccanti, asfalto; coppi, tetto coperto con erba) un coefficiente compreso fra 1 (permeabilità completa) e 0 (permeabilità nulla).

9 IL RAPPORTO PRELIMNARE AMBIENTALE

Del rapporto ambientale preliminare si riporta l'art.6 relativo al Quadro di riferimento progettuale.

Localizzazione dell'area e inquadramento dello stato di fatto

L'ambito oggetto d'intervento, localizzato nel Comune di Segrate al numero 13 della SP14 Via Rivoltana, è delimitato a Nord dalla stessa Via Rivoltana e dalla strada di servizio parallela ad essa, a Sud dalla Strada Anulare San Felice, ad Est dalla proprietà privata facente parte dello stesso quartiere di San Felice e ad Ovest confina con il Segreen Business Park.

L'ambito ricomprende le seguenti aree:

l'area identificata nel PGT come Cl .3, "aree terziarie direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici", per una superficie pari a circa 28.910 mq, censita al Catasto Terreni, foglio 43,

particelle 66, 233, 241, 242, 243, 245 (parte), 241 (parte), 246 (parte), 247 e 248.

l'area destinata a sede stradale verso via Rivoltana, intestata al Fondo Toscanini per circa mq 865, censita al Catasto Terreni, foglio 43, particelle 245 (parte), 241 (parte) e 246 (parte).

l'area triangolare verso San Felice, destinata a verde dal Piano dei Servizi del PGT, intestata al Fondo Toscanini per una superficie di mq 2.570 censita al Catasto Terreni, foglio 45, particella 235.

All'interno del lotto si trova attualmente un edificio per uffici (ex sede della Società Microsoft) costituito da tre corpi di fabbrica di altezze variabili fra i 2 e i 8 piani e fra loro collegati, dotato di un piano interrato con autorimessa e locali tecnici. La volumetria complessiva dell'edificio è pari a mc 64.663 corrispondenti a mq 18.346 di Slp.

L'edificio è dal 2011 sfitto. L'area è in buono stato di conservazione sia per quanto riguarda il fabbricato che le aree di pertinenza prevalentemente destinate a parcheggi a raso.

L'accesso principale all'area avviene sul lato Nord, dalla strada di servizio ad unico senso di marcia parallela alla Via Rivoltana. La viabilità carrabile interna è adiacente al confine Ovest del lotto e serve i parcheggi in superficie e l'autorimessa. A Sud, sulla Strada Anulare San Felice, sono presenti due accessi carrai di servizio ai mezzi di soccorso e manutenzione, e un accesso pedonale.

La proposta di Piano Attuativo

Il perimetro dell'intervento è classificato dal PGT con la sigla CI .3 "Aree Terziarie-Direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici" disciplinata dall'art. 18.5 delle NTA del Piano delle Regole.

Il Piano Attuativo in oggetto risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti e prevede la trasformazione dell'area da terziario e residenziale con traslazione di una parte dei diritti volumetrici residui dell'area Mondadori.

L'intervento è volto alla trasformazione dell'attuale complesso immobiliare ad uso terziario con la demolizione degli immobili oggi presenti nel lotto, e alla realizzazione, a seguito della traslazione di una parte dei diritti volumetrici residui dall'area Mondadori (classificata CI .2), di un nuovo complesso con destinazione d'uso residenziale.

La viabilità interna al comparto individua due aree di galleggiamento – Lotto 1 e Lotto 2 - all'interno delle quali le volumetrie previste potranno localizzarsi nel rispetto dell'unitarietà dell'intervento, della Slp massima edificabile, dei vincoli di altezza e di distanza dai confini e dalle strade (cfr. Tav. PA04). L'intervento si pone i seguenti obiettivi principali:

- **definire un nuovo assetto urbano dell'area in coerenza con il contesto;**
- **creare un nuovo complesso residenziale in continuità e sinergia con il Quartiere San Felice;**
- **valorizzare gli spazi verdi e pedonali;**
- **generare urbanità attraverso la realizzazione di spazi di aggregazione e funzioni compatibili con la residenza.**

L'intero progetto si basa su un sistema di edifici in linea dall'andamento sinuoso che racchiudono spazi pedonali attrezzati con aree verdi e zone giochi per bambini.

Questa strategia urbana nasce dalla volontà di ricreare, all'interno delle corti aperte interne all'edificato, un ambiente a misura d'uomo e totalmente pedonale.

Ai piani terra degli edifici saranno previste le funzioni compatibili con la residenza, quali attività per il tempo libero, esercizi di vicinato, attività para commerciali, studi professionali.

Il Piano Attuativo si articola in 2 Lotti d'intervento con le seguenti destinazioni funzionali:

- 1) *residenza in edilizia libera per una percentuale non superiore al 90% della*

SLP complessiva, opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) attività compatibili con la residenza non inferiore al 10% della slp complessiva

Per quanto attiene ai principali volumi edificati, il planivolumetrico del Piano Attuativo di via Rivoltana 13 prevede:

- la realizzazione di un primo Lotto residenziale, Lotto 1, verso il quartiere di San Felice, costituito da un complesso di 5 edifici denominati A1, A2, B1, B2 e C con tipologia in linea e andamento sinuoso per un totale di 15.150 mq di SLP;*
- la realizzazione di un secondo Lotto residenziale, Lotto 2, verso la via Rivoltana, costituito da 2 edifici denominati D1 e D2, con tipologia identica a quella del Lotto 1 con corpi di fabbrica in linea e andamento sinuoso per un totale di 6.902 mq di SLP.*

Complessivamente la SLP che viene realizzata è pari a 22.052 mq

Fanno parte dell'intervento opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico su aree in asservimento e opere di urbanizzazione secondaria per la realizzazione su aree in cessione, di una pista ciclo-pedonale a completamento del tratto che dalla via San Bovio porta, lungo la via Rivoltana, al confine con il Comune di Pioltello.

***Lotto 1.** Il Lotto 1 è caratterizzato da edifici di altezza variabile che sorgono intorno a un boulevard centrale pedonale. Gli edifici presentano una tipologia in linea. I primi 4 edifici verso San Felice sono caratterizzati da una suddivisione in due blocchi di altezza differenti. Il boulevard centrale rappresenta l'elemento di coesione del costruito e anche dal punto di vista del nuovo quartiere e costituisce il cuore dell'intervento anche dal punto di vista sociale: luogo d'incontro e socializzazione, contraddistinto dalla presenza degli ingressi a tutti gli edifici e da aree attrezzate per la sosta e per il gioco dei bambini. Rispetto alla quota della viabilità che lambisce il Lotto edificato il boulevard è collocato a +1 ,50m riprendendo l'attuale morfologia del piano seminterrato dell'edificio per uffici. Verso San Felice la disposizione degli edifici A1 e A2 lascia aperto un corridoio visivo in direzione delle residenze del quartiere esistente; verso la via Rivoltana, l'edificio C chiude il boulevard, isolando lo spazio collettivo rispetto all'infrastruttura.*

I piani terra sui lati esterni, opposti al boulevard saranno caratterizzati da giardini di pertinenza che avranno ruolo importante nella determinazione della qualità dell'intero intervento e, in particolare, per gli appartamenti al piano più basso.

Gli attici premettono di alleggerire la parte più alta degli edifici creando terrazze il cui allestimento con verde privato potrà rappresentare un ulteriore elemento di qualità ambientale.

Lotto 2. *Gli edifici del Lotto 2 sono collocati verso la via Rivoltana e sono organizzati attorno ad una piazza/giardino centrale, cardine di distribuzione e collegamento degli spazi verdi che si diramano tra gli edifici. La tipologia è in linea con caratteristiche di sviluppo simile a quelli del Lotto 1, ma gli edifici presentano un livello in più misurandosi dal punto di vista volumetrico e compositivo con preesistenze come la via Rivoltana e gli edifici di Segreen che determinano una scala urbana di maggiori dimensioni rispetto al contesto di Dan Felice con cui si misura il Lotto 1.*

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono previste nell'ambito del Lotto 2.

Fanno parte dell'intervento opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico su aree in asservimento e opere di urbanizzazione secondaria per la realizzazione su aree in cessione, di una pista ciclo-pedonale a completamento del tratto che dalla via San Bovio porta, lungo la via Rivoltana, al confine con il Comune di Pioltello.

Dati quantitativi ai fini del Rapporto preliminare

Gli elaborati di progetto (Tav. 04 – Vincoli – Indici Urbanistici) riportano i dati quantitativi del Piano Attuativo che vengono di seguito riportati:

Superficie fondiaria di 28.910 mq.

Superficie Lorda di Pavimento (SLP) in progetto: 22.052

mq derivante dalla somma di:

- SLP esistente: mq 18.346.*
- SLP traslata dall'area C1 .2 Mondadori: mq 3.706*

di cui max 90% con destinazione residenziale min 10% con destinazione funzioni compatibili con la residenza.

Volumetria totale esistente (edificio per uffici da demolire): 64.663 mc

Volumetria totale in progetto: 70.566 mc di cui:

- Volumetria complessiva Lotto 1: 15.150 mq x 3,2 m = 48.479 mc*
- Volumetria complessiva Lotto 2: 6.902 mq x 3,2 m = 22.087 mc*

Abitanti teorici totali 441 (1 ab. teorico corrispondente a 50 mq di Slp (150 mc.) di nuova edificazione:

- *Abitanti teorici Lotto 1: 303*
- *Abitanti teorici Lotto 2: 138*

Il piano prevede il rispetto del vincolo di edificabilità in altezza (quota massima di edificabilità mt. 147,85 s.l.m. - Vincolo altimetrico di rispetto aeroportuale - art. 707 commi 1,2,3,4, Codice della Navigazione, approvato da ENAC n 00/5IOP/MV del 15.09.2011) e della fascia di inedificabilità di 20 m dalla Via Rivoltana classificata in questo tratto Classe D – Strada urbana di scorrimento, come evidenziato negli elaborati grafici allegati (Cfr. Tav. PA04).

Viabilità e dotazione di parcheggi

L'accessibilità all'area di progetto avviene dal lato Nord del lotto, sulla strada comunale parallela alla SP.14. Dal rondò collocato all'incrocio tra via San Bovio e via Rivoltana Si tratta di tracciato a senso unico. La S.P.14 è stata recentemente oggetto di importanti opere di rinnovamento e adeguamento in relazione alle opere complementari alla realizzazione dell'autostrada BRE.BE.MI. Le opere hanno coinvolto il confine nord del lotto d'intervento che è stato oggetto di espropri funzionali alla ridefinizione della sede stradale principale e secondaria.

Il progetto prevede di mantenere l'ingresso al nuovo ambito residenziale nella medesima posizione attuale con le medesime caratteristiche geometriche e dimensionali della sede stradale. Le corsie di entrata e di uscita, separate da un'aiuola triangolare a verde, saranno interessate dalle opere di realizzazione della pista ciclo-pedonale nell'ambito delle opere di urbanizzazione secondaria collegate al progetto.

La viabilità interna al lotto si sviluppa lungo due assi:

- *in direzione nord-sud una strada privata a doppio senso di marcia, con una batteria di parcheggi pertinenziali a raso, serve il Lotto 1 e gli ingressi alle autorimesse.*
- *in direzione est-ovest una strada a doppio senso di marcia serve il Lotto 2 ed è dotata di parcheggi di uso pubblico in superficie e del sistema di entrata e uscita dal parcheggio interrato pertinenziale.*

La sede stradale si trova alla stessa quota della strada secondaria di accesso a Nord su Via Rivoltana, mentre, come sopra riportato, il sistema degli accessi alle unità residenziali e la

circolazione pedonale del Lotto 1 si trovano ad una quota più alta di circa 1,5 metri. Ciò consente di avere, per questo Lotto, un accesso quasi in piano alle autorimesse e di separare nettamente la circolazione veicolare da quella pedonale, conferendo una grande qualità all'intervento. Lungo la strada si sviluppa un marciapiede alberato che intercetta le rampe pedonali di collegamento con il viale centrale.

Non è previsto alcun collegamento carraio con la Strada Anulare di San Felice, ma verrà confermata la presenza già esistente di un passaggio pedonale e di cancelli per il transito di mezzi di emergenza. Il progetto prevede un'area di parcheggio asservito all'uso pubblico, con accesso a nord dalla Via Rivoltana, con una dotazione pari a n. 84 posti auto in superficie. I parcheggi pertinenziali del Lotto 1 - box e posti auto ad uso della residenza - vengono previsti per la quasi totalità all'interno dell'autorimessa interrata posta a quota ca. -1.50 m dalla quota della viabilità di accesso e sono disposti su un solo piano seminterrato, ed in minor misura in superficie lungo la strada privata del Lotto 1.

I parcheggi pertinenziali del Lotto 2 - box e posti auto ad uso della residenza – sono previsti interamente la piano interrato a quota ca. -3.00 m sotto agli edifici D1 e D2.

I parcheggi presenti nelle aree asservite ad uso pubblico sono previsti con superficie permeabile, a meno di alcuni stalli localizzati al di sopra dell'autorimessa interrata del Lotto 2, per i quali non è possibile tale soluzione.

La soluzione tecnica prevede una superficie priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di penetrare naturalmente nel terreno; le acque vengono pertanto assorbite e, tramite vasca inguainata pendente, riportate ad una rete di raccolta con tubo drenante come da sezione specifica allegata alle tavole PA10 e PA 11.

Il riporto presso la falda acquifera viene infine garantito tramite convogliamento delle acque al sistema di scarico acque meteoriche tramite disoleatori e pozzi perdenti già previsti per la dispersione delle acque da manto stradale.

Le aree a parcheggio asservite ad uso pubblico per una superficie pari a 5.122 mq costituiscono opere di urbanizzazione primaria. Tali opere verranno interamente realizzate a carico del Soggetto attuatore sono pensate sia al soddisfacimento della domanda dell'insediamento residenziale che del

contesto circostante. L'accessibilità avverrà dalla viabilità ordinaria parallela a via Rivoltana con il medesimo accesso attualmente presente per il compendio ad uffici.

I parcheggi saranno realizzati con superfici in autobloccanti ed erba, delimitati da cordoli in cls vibro compresso. La separazione tra gli autobloccanti dei parcheggi e i corselli sarà realizzata con cordoli in cls posati a filo strada. I percorsi carrai e i corselli saranno realizzati in asfalto. E' prevista la realizzazione di un'apposita segnaletica orizzontale e verticale su palo.

Le opere impiantistiche di urbanizzazione sono quelle a servizio dei parcheggi ad uso pubblico e dei percorsi carrai e riguardano l'illuminazione e lo smaltimento delle acque bianche.

Il progetto dell'illuminazione prevede nuovi pali stradali con la relativa rete di distribuzione.

Il progetto dello smaltimento delle acque bianche prevede la demolizione della rete esistente in funzione del nuovo assetto dei parcheggi e delle prescrizioni relative all'introduzione di pozzi perdenti per dispersione locale delle acque stesse previo trattamento in vasca desoleatrice dedicata. E' previsto il parziale recupero delle camerette d'ispezione esistenti.

Nell'ambito del Piano sono inoltre previste opere di urbanizzazione secondaria relative alla realizzazione di una pista ciclabile che percorre tutto il confine Nord dell'intervento, collegandosi con l'esistente pista ciclabile che da ovest su Via San Bovio procede verso est lungo la strada secondaria parallela a Via Rivoltana.

Il sistema del verde

L'intervento rivolge particolare attenzione al progetto del verde che garantisce un'ampia dotazione di nuove essenze.

Le opere a verde consentono di mitigare l'impatto visivo del parcheggio, aumentando la qualità degli spazi aperti. Le aree verdi saranno a prato. Per la realizzazione dei nuovi parcheggi si prevede il taglio di 150 piante, la messa a dimora di 140 nuove alberature a compensazione e integrazione del patrimonio esistente.

A seguito di un rilievo specifico della vegetazione (alberi e arbusti), sono state catalogate le quantità e le specie di alberi esistenti, prevedendo l'inserimento delle nuove alberature di specie compatibili.

Fra gli indirizzi progettuali viene espressa la volontà di preservare alcune alberature esistenti di alto fusto (cfr. Relazione agronomica Doc. B10).

Il verde assume un ruolo importante rispetto all'integrazione paesaggistica dell'intero intervento nel suo contesto. A nord, lungo la via Rivoltana, le alberature costituiscono un elemento di "filtro" naturale, acustico e visuale, rispetto alla via Rivoltana.

L'intero intervento è circondato da una cintura verde che protegge e conferisce valore agli spazi aperti e alle abitazioni, oltre a inserire l'area in continuità con l'assetto paesaggistico del quartiere S. Felice. Si rimanda al documento DOC.B10 – Relazione agronomica e progetto del verde per i dettagli relativi agli interventi in progetto che, in relazione all'attuazione del programma di trasformazione dell'area, prevedono il taglio di alberature esistenti e interventi compensativi rivolti all'incremento del numero di alberi nell'area.

Principi impiantistici e sostenibilità

Dal punto di vista impiantistico il progetto si distingue per alcune scelte focalizzate sulla sostenibilità dell'intervento, la mitigazione dell'impatto ambientale e il contenimento dei consumi energetici. Le soluzioni tecniche saranno sviluppate e dettagliate nelle successive fasi di progetto:

- *realizzazione di un impianto geotermico, dotato di pozzi di presa e di resa, ai fini di riscaldamento*
e raffrescamento, sia per il lotto terziario che per il lotto ad uso residenziale;
- *adozione di soluzioni impiantistiche nei nuovi edifici residenziali finalizzate al contenimento dei consumi energetici tale da rientrare nella classificazione energetica A;*
- *realizzazione di una doppia rete di fognatura delle acque, con allacciamento delle acque nere alla rete di fognatura comunale e la dispersione locale delle acque bianche. Le reti di scarico delle acque piovane previste nei parcheggi saranno previste con opportuni disoleatori;*
- *scarico acque piovane dei parcheggi con superfici permeabili tramite convogliamento a tubo drenante interrato su perimetro degli stessi e successivo collegamento a disoleatori e pozzi perdenti per la dispersione in falda;*
- *eventuale realizzazione di una vasca per la raccolta delle acque meteoriche discendenti dalle*

coperture degli edifici residenziali da riutilizzare per l'irrigazione del verde pertinenziale.

-nello sviluppo del progetto verrà valutata la possibilità di eliminare l'impiego del gas, oggi previsto, a servizio degli impianti di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'allacciamento dei sottoservizi, avverrà lungo le linee esistenti a partire dalla Strada Anulare di San Felice e lungo la strada provinciale di via Rivoltana sulla base di quanto indicato nelle Tavole di progetto. Non è previsto l'allacciamento delle acque bianche ma la loro dispersione locale tramite pozzi perdenti con separatori d'olio per la dispersione delle acque piovane da strada.

Gli impianti di illuminazione dei parcheggi a raso, pertinenziali al lotto 1 o adibiti ad uso pubblico, non sono stati rappresentati nella planimetria di progetto PA08, in quanto essendo previsti su area che rimarrà di proprietà privata non saranno alimentati dalla rete di illuminazione pubblica (gestore ENEL Sole). Nello sviluppo del progetto sarà prevista la loro alimentazione tramite contatori dedicati a partire dalle nuove cabine di consegna di ENEL Distribuzione. Gli impianti sulle aree che saranno adibite ad uso pubblico verranno poi lasciati in gestione alla società incaricata ed indicata dal Comune di Segrate.

Il progetto è orientato a un basso impatto ambientale mediante un intervento sostenibile dal punto di vista architettonico e impiantistico secondo una strategia che in sede di attuazione avrà alcune linee guida di riferimento:

- creazione di una fascia verde tra la via Rivoltana e le aree di trasformazione per la mitigazione acustica ed estetica dell'infrastruttura di viabilità. Fascia verde dotata di un'alternanza di aree a prato e parcheggi caratterizzata dalla presenza di piante ad alto fusto;*
- realizzazione dei parcheggi pertinenziali nel sottosuolo, in seminterrato per la residenza e in interrato per gli uffici/ricettivo, al fine di ridurre l'impatto delle auto sugli spazi aperti in superficie;*
- sfruttamento del volume seminterrato esistente sotto all'edificio in demolizione mediante un riuso ad autorimessa per ca. il 60% della superficie dell'autorimessa delle residenze;*
- realizzazione di parcheggi a raso con superficie in autobloccanti e verde;*

- *verifica delle superfici secondo i criteri del BAF Biotope Area Factor mediante soluzioni di stratigrafie il più possibile permeabili.*
- *edifici residenziali disposti sul lotto con una esposizione ottimale est-ovest per favorire l'apporto naturale dell'irraggiamento e l'ingresso della luce naturale nelle diverse ore del giorno;*
- *adozione per la residenza di soluzioni tecniche e impiantistiche mirate al raggiungimento di una classe energetica alta, tale da consentire di beneficiare dell'incentivo previsto dalla normativa vigente*

Fasi d'intervento e cantierizzazione

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione delle opere in fasi, come già sottolineato, attraverso la realizzazione di diversi ambiti di intervento che nell'ambito dei due Lotti in progetto.

La pianificazione, che viene prevista nel Cronoprogramma allegato al progetto, prevede l'attuazione secondo le seguenti fasi:

- *nella prima fase di realizzazione, in un lasso di tempo di circa 3 anni (dal 1° anno ed entro il 3° anno) a partire dall'approvazione del Piano, saranno realizzate e completate tutte le opere del Lotto 1 relative agli edifici A1 e A2 e le opere che rappresentano lo standard qualitativo relativo alla pista ciclo-pedonale con la cessione delle relative aree (opere di urbanizzazione secondaria) In questa fase è prevista la demolizione dell'edificio per uffici; ogni fase d'intervento prevede la realizzazione dei parcheggi pertinenziali relativi alle unità abitative che verranno realizzate.*
- *la seconda fase di realizzazione dell'intervento, che prevede la realizzazione dei tre restanti edifici del Lotto 1, B1, B2 e C, è prevista a 30 mesi dall'approvazione del Piano a avrà una durata di ca. 24 mesi (nel 5° anno) in questa fase è prevista la realizzazione delle nuove costruzioni ad edilizia residenziale libera. In questa è previsto il completamento delle opere a verde verso la via Rivoltana che rappresentano un importante filtro per la mitigazione dell'impatto ambientale dell'infrastruttura viabilistica rispetto alle nuove residenze.*

- la terza fase di realizzazione avrà inizio indicativamente al completamento delle opere strutturali della seconda fase e prevede la realizzazione degli edifici D1 e D2. Nell'ultima fase è prevista la realizzazione dei parcheggi asserviti ad uso pubblico che sono localizzati in prossimità degli edifici e non potrebbero essere realizzati precedentemente.

L'ultima fase terminerà entro il 6° anno dall'approvazione del piano.

interventi in progetto che, in relazione all'attuazione del programma di trasformazione dell'area, prevedono il taglio di alberature esistenti e interventi compensativi rivolti all'incremento del numero di alberi nell'area.

Principi impiantistici e sostenibilità

Dal punto di vista impiantistico il progetto si distingue per alcune scelte focalizzate sulla sostenibilità dell'intervento, la mitigazione dell'impatto ambientale e il contenimento dei consumi energetici. Le soluzioni tecniche saranno sviluppate e dettagliate nelle successive fasi di progetto:

- **realizzazione di un impianto geotermico, dotato di pozzi di presa e di resa, ai fini di riscaldamento**
e raffrescamento, sia per il lotto terziario che per il lotto ad uso residenziale;
- adozione di soluzioni impiantistiche nei nuovi edifici residenziali finalizzate al contenimento dei consumi energetici tale da rientrare nella classificazione energetica A;
- realizzazione di una doppia rete di fognatura delle acque, con allacciamento delle acque nere alla rete di fognatura comunale e la dispersione locale delle acque bianche. Le reti di scarico delle acque piovane previste nei parcheggi saranno previste con opportuni disoleatori;
- scarico acque piovane dei parcheggi con superfici permeabili tramite convogliamento a tubo drenante interrato su perimetro degli stessi e successivo collegamento a disoleatori e pozzi perdenti per la dispersione in falda;
- eventuale realizzazione di una vasca per la raccolta delle acque meteoriche discendenti dalle coperture degli edifici residenziali da riutilizzare per l'irrigazione del verde pertinenziale.
- nello sviluppo del progetto verrà valutata la possibilità di eliminare l'impiego del gas, oggi

previsto, a servizio degli impianti di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'allacciamento dei sottoservizi, avverrà lungo le linee esistenti a partire dalla Strada Anulare di San Felice e lungo la strada provinciale di via Rivoltana sulla base di quanto indicato nelle Tavole di progetto. Non è previsto l'allacciamento delle acque bianche ma la loro dispersione locale tramite pozzi perdenti con separatori d'olio per la dispersione delle acque piovane da strada.

Gli impianti di illuminazione dei parcheggi a raso, pertinenziali al lotto 1 o adibiti ad uso pubblico, non sono stati rappresentati nella planimetria di progetto PA08, in quanto essendo previsti su area che rimarrà di proprietà privata non saranno alimentati dalla rete di illuminazione pubblica (gestore ENEL Sole). Nello sviluppo del progetto sarà prevista la loro alimentazione tramite contatori dedicati a partire dalle nuove cabine di consegna di ENEL Distribuzione. Gli impianti sulle aree che saranno adibite ad uso pubblico verranno poi lasciati in gestione alla società incaricata ed indicata dal Comune di Segrate.

Il progetto è orientato a un basso impatto ambientale mediante un intervento sostenibile dal punto di vista architettonico e impiantistico secondo una strategia che in sede di attuazione avrà alcune linee guida di riferimento:

- creazione di una fascia verde tra la via Rivoltana e le aree di trasformazione per la mitigazione acustica ed estetica dell'infrastruttura di viabilità. Fascia verde dotata di un'alternanza di aree a prato e parcheggi caratterizzata dalla presenza di piante ad alto fusto;*
- realizzazione dei parcheggi pertinenziali nel sottosuolo, in seminterrato per la residenza e in interrato per gli uffici/ricettivo, al fine di ridurre l'impatto delle auto sugli spazi aperti in superficie;*
- sfruttamento del volume seminterrato esistente sotto all'edificio in demolizione mediante un riuso
ad autorimessa per ca. il 60% della superficie dell'autorimessa delle residenze;*
- realizzazione di parcheggi a raso con superficie in autobloccanti e verde;*
- verifica delle superfici secondo i criteri del BAF Biotope Area Factor mediante soluzioni di stratigrafie il più possibile permeabili.*

- *edifici residenziali disposti sul lotto con una esposizione ottimale est-ovest per favorire l'apporto naturale dell'irraggiamento e l'ingresso della luce naturale nelle diverse ore del giorno;*
- *adozione per la residenza di soluzioni tecniche e impiantistiche mirate al raggiungimento di una classe energetica alta, tale da consentire di beneficiare dell'incentivo previsto dalla normativa vigente.*

10 VERIFICA DI ASSOGGETTAMENTO ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 202 del 15/12/2016:

- 1) è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Attuativo relativo al Complesso Immobiliare sito in Via Rivoltana n. 13;
- 2) è stata individuato nel Dirigente dell'Area Tecnica l'Autorità Procedente per l'esecuzione dei procedimenti di VAS relativi al Piano Attuativo in argomento;
- 3) è stata individuata l'Arch. Nadia Trenta quale Autorità competente per la VAS per l'esecuzione dei procedimenti di VAS relativi in argomento;

La verifica di assoggettabilità a VAS del PII dovrà prendere in esame i seguenti possibili effetti significativi sull'ambiente: (i) valenza ecologica e paesistica delle aree coinvolte; (ii) traffico e mobilità; (iii) suolo; (iv) rumore così come definito dal D.lgs. n.152/2006 art.12, comma 6, nonché dalla legge regionale n.12/2005, articolo 4, comma 2-ter,

In data 11 novembre 2016 con prot. 40079 la Società Generali Real Estate Spa SGR con sede legale in Via Macchiavelli n.4 a Trieste, in nome e per conto dei fondi immobiliari Toscanini e Mascagni, ha presentato istanza di Piano Attuativo conforme al PGT vigente relativo al complesso immobiliare sito in Via Rivoltana n.13 (P.A.);

La proposta di Piano Attuativo in oggetto prevede il trasferimento di parte delle SLP residua sull'area azzonata nel PdR con la sigla C 1.2 (Plesso Mondadori) e comporta la redistribuzione planivolumetrica della capacità edificatoria esistente e trasferita ed una

modifica delle funzioni urbanistiche con conseguente adeguamento della dotazione di standard;

11 CONCLUSIONE:

Ad esito della attività di analisi, studio ed approfondimenti svolti circa le previsioni del Piano generale del Territorio, della Proposta del Piano Attuativo presentato dalla proprietà delle aree nonché del Rapporto Ambientale preliminare si conferma che la procedura avviata con la deliberazione di Giunta Comunale n. 202/2016 debba **OPPORTUNAMENTE** concludersi con l'assoggettamento alla VAS della proposta di piano.

Le motivazioni sono quelle rilevabili all'interno del documento di osservazione.

Parallelamente a quanto in oggetto, per quanto significativamente correlato al tema oggetto di trattazione, si solleva un profilo di illegittimità laddove la proposta di piano prevede un collegamento diretto con il quartiere san Felice.

Leonardo Lombardi, architetto



Allegati:

- Delibera di C.C. n. 11 del 14 febbraio 2012 - approvazione pgt;
- Delibera di G.C. n. 77 del 18/05/2016 – adozione variante al pgt vigente
- Delibera di G.C. n. 202 del 15/12/2016 Verifica assoggettamento VAS;
- Relazione tecnico illustrativa della proposta del Piano Attuativo
- Rapporto ambientale preliminare

ASSOCIAZIONE RESIDENTI MILANO SAN FELICE

Spett.le

DIREZIONE TERRITORIO – SEZIONE URBANISTICA

ARCH. MAURIZIO RIGAMONTI

Cc

SINDACO DI SEGRATE

DOTT. PAOLO MICHELI

c_1577 - Comune di Segrate AOO A001

REGISTRO UFFICIALE 0007337

28/02/2017 11:09 - INGRESSO CI: 06.02

URB

OGGETTO: RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS RELATIVO ALLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE VIA RIVOLTANA 13.

L'Associazione Residenti Milano San Felice,

VISTI:

- La proposta di "*Piano Attuativo relativo al Complesso Immobiliare Rivoltana n. 13*" presentato dalla Società Generali Real Estate Spa, in nome e per conto del Fondo immobiliare Toscanini;
- Il Rapporto Ambientale Preliminare, a firma dell'arch. Francesco Prennushi e dall'arch. Massimo Basile, depositato agli atti del Comune di Segrate.

PREMESSO:

- Che l'Associazione Residenti concorda con il contenuto del Rapporto Ambientale Preliminare relativo alla proposta di "*Piano Attuativo relativo al Complesso Immobiliare Rivoltana n.13*" depositato in pari data dal Condominio Centrale Milano San Felice;
- Che pertanto alcuni argomenti tecnici e di merito del Rapporto di cui sopra non vengono qui ripresi per evitare inutili doppioni;
- Che il presente Rapporto ha principalmente lo scopo di fornire al Sindaco e alla Direzione in indirizzo un quadro sintetico dei principali argomenti che ai valori prettamente ambientali ne sommano anche alcuni di carattere sociale e politico.

OSSERVA

VALORI AMBIENTALI CHE ANDREBBERO PERSI NEL CASO DI MODIFICA DEL PROGETTO ORIGINARIO DI MILANO SAN FELICE COSI' COME IPOTIZZATO NEL PIANO ATTUATIVO RELATIVO AL COMPLESSO IMMOBILIARE VIA RIVOLTANA 13:

Il Quartiere/Condominio di Milano San Felice ha senso e valore così com'è. Come lo hanno voluto gli architetti Caccia Dominioni e Magistretti che progettarono il masterplan.

Qualsiasi modifica anche quella dell'aggiunta di un solo passaggio pedonale attraverso la recinzione ne stravolgerebbe pertanto l'immagine, la destinazione d'uso, la qualità e tutto ciò che il genio di quegli architetti intendeva realizzare.

L'INGRESSO/USCITA UNICO CON RECINZIONE TOTALE DEL QUARTIERE/CONDOMINIO DETERMINA:

1. **Sotto il profilo ambientale**, grazie all'assenza di traffico passante, realizza un **MINORE INQUINAMENTO ACUSTICO E DELL'ARIA**;
2. **Sotto il profilo della tutela delle persone e delle loro proprietà**, realizza una **SICUREZZA** impensabile negli altri quartieri dei Comuni di Segrate, Pioltello e Peschiera Borromeo, come ampiamente certificato dalle statistiche;
3. **Sotto il profilo sociale, amministrativo e gestionale** realizza, nonostante il sedime poggi su tre Comuni, l'**UNITARIETA'** del Quartiere/Condominio con tutti i vantaggi di civiltà, coesione e reciproca assistenza che solo un profondo senso di appartenenza può determinare. Va da sé che tutto ciò incide profondamente anche sull'ambiente in termini di qualità della vita.

INQUINAMENTO ACUSTICO E DELL'ARIA

Il Progetto Attuativo, a proposito del rumore, riporta tra l'altro che *"sarà comunque garantito il rispetto del limite massimo di 40 dB(A) in ambito notturno misurato all'interno dell'edificio residenziale, come previsto dal D.P.R. 142/2004, assicurando il rispetto della prescrizione del D.P.C.M. 5/12/1997 sull'indice dell'isolamento acustico standardizzato di facciata $D_{2m,nT,w} \geq 40$ dB per gli edifici residenziali. Tale limite sarà rispettato mediante interventi diretti sui ricettori e, per garantirlo, i serramenti esterni dovranno rimanere chiusi, prevedendo l'installazione di un sistema VMC a doppio flusso con recuperatore di calore statico in tutti gli appartamenti degli edifici C, D1 e D2 in affaccio sulla via Rivoltana, per i quali è stato stimato il superamento dei limiti acustici di legge in facciata".*

A nostro avviso, il solo fatto che si consigli di mantenere i serramenti esterni chiusi la dice lunga sul problema che il rumore rappresenta per un Complesso immobiliare costruito sul bordo di un'autostrada molto trafficata dal momento che sulla stessa si riversa anche un pesante traffico di pendolari.

Nel caso specifico abbiamo la possibilità di valutare gli effetti del rumore grazie all'esistenza del complesso immobiliare di Tregarezzo e i livelli di inquinamento grazie ad una centralina.

Il nostro suggerimento alla Direzione Territorio e al Sindaco è dunque quello di attivare il procedimento VAS anche per valutare sui dati reali che provengono, per il rumore, dalla situazione che vivono quotidianamente i cittadini di Tregarezzo e per l'aria dai valori che h24 provengono da una centralina posta sul Comune di Pioltello a poca distanza dall'area sulla quale si vorrebbe edificare il Complesso Rivoltana 13, valori che, a quanto ci risulta, sono di norma fra i più alti dell'intera area della città metropolitana in termine d'inquinamento.

Tregarezzo si trova a circa un chilometro verso Milano dall'area interessata al P.A.

Nella frazione è presente un complesso immobiliare composto da circa 60 appartamenti più un albergo, una officina auto e negozi. Il tutto ubicato in una posizione stretta fra la bretella Brebemi

e il sedime privato Fintecna in una situazione ambientale dunque del tutto assimilabile per inquinamento acustico e dell'aria all'area interessata al PA di cui trattasi.

Come ben noto all'Amministrazione comunale, la situazione ambientale esistente a Tregarezzo è ritenuta dai residenti talmente invivibile da averli portati negli ultimi 10 anni a promuovere manifestazioni, ricorsi legali ed altre numerose azioni finalizzate ad ottenere un intervento del Comune di Segrate che porti all'interramento della bretella o alla sua deviazione.

Per inciso, negli anni 2008/2010 il Comune di Segrate, evidentemente conscio della grave situazione ambientale in cui viene a trovarsi quel complesso immobiliare confinante con la bretella autostradale (allora la Brebemi era in progetto) ipotizzò addirittura di trasferire in blocco in altra sede l'intera comunità di Tregarezzo.

Alla luce di questa pregressa ed attuale situazione ambientale si ritiene incomprensibile anche il solo prendere in considerazione la realizzazione di un complesso residenziale che secondo logica non potrebbe sfuggire alla stessa situazione di inquinamento acustico e dell'aria di Tregarezzo.

Comunque, visto che invece c'è una Proposta di Piano Attuativo, si ritiene non derogabile l'imperativo di approfondire ulteriormente con una Valutazione Ambientale Strategica (VAS) il reale livello del rumore e dell'inquinamento dell'aria della zona interessata.

Da tenere presente che la situazione ambientale relativa a rumore ed inquinamento pregressa ed attuale è destinata a breve a peggiorare appena diventerà operativo il nuovo Terminal di connessione ferro-gomma che è in via di ultimazione a circa due chilometri dall'area interessata al P.A..

Si prevede a regime un numero di veicoli giornalieri pari a 318 veicoli pesanti. Tale stima rapportata all'anno 2022, porta a 628 veicoli/giorno, pari a 42 mezzi pesanti/ora in aggiunta al traffico ordinario.

A ciò si aggiunga l'insediamento di 3500 persone (con relativi automezzi) nel centro residenziale che Fintecna realizzerà a breve di fronte a Milano San Felice nell'area ex IBM.

Incidenza demografica

La realizzazione del PA di fatto non è accompagnata dalla realizzazione di servizi se non per quanto strettamente previsto per legge.

Ad esempio non è previsto un incremento degli edifici scolastici a fronte di un incremento teorico di circa 450 abitanti che, statisticamente, determina l'insediamento di una popolazione di età scolastica di circa 120 giovanissimi.

Dall'analisi condotta nei plessi scolastici esistenti si desume già un affollamento vicino al limite dell'affollamento massimo consentito per legge.

A quanto sopra si aggiunga l'afflusso di scolari provenienti dal già richiamato quartiere che verrà realizzato di fronte a Milano San Felice nell'area ex Ibm e per il quale non sono previsti nuovi edifici scolastici ma solo il trasferimento della scuola primaria oggi esistente a Milano San Felice.

Il Pgt del Comune di Segrate non prevede infatti nuove costruzioni di edifici scolastici a sud della ferrovia nell'area denominata San Felice.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto, per tutte le componenti ambientali, inquinamento acustico e dell'aria, incidenza demografica, assenza di servizi in genere nonché per gli aspetti sociali, relativi alla sicurezza di persone e cose ed alla preservazione dei beni culturali ed architettonici del Paese Italia, si chiede all'Amministrazione Comunale, e più in particolare al Sindaco e al Dirigente per il Territorio di disporre affinché il Piano Attuativo in oggetto venga assoggettato a procedura di VAS completa, in modo tale da poter essere valutato in maniera più approfondita dai soggetti competenti in materia ambientale che verranno chiamati a esprimersi su tali aspetti.

PER L' ASSOCIAZIONE RESIDENTI MILANO SAN FELICE

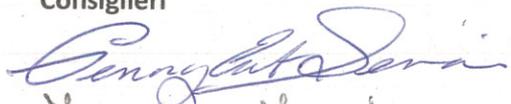
F.to Presidente

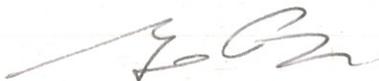


Vice Presidenti



Consiglieri


Francesca Lombardi



Milano San Felice, 28 febbraio 2017