



Comune di Segrate
Provincia di Milano



GENERALI REAL ESTATE S.P.A. SGR
Sede legale: via Machiavelli 4 – 34132 Trieste
Sede operativa: Corso Italia 6 – 20122 Milano / Tel: 02 72504.1

Piano attuativo “Rivoltana 13” In Comune di Segrate

VAS – Allegato 4 B02 – Relazione di impatto paesistico [marzo 2016]

Novembre 2017

Consulenza VAS e coordinamento generale:



MASTERPLANSTUDIO s.r.l.
via Aosta 2 20155 Milano Italia
t +39 02 3310 6423 f +39 02 3182 0674
p. iva 0453 4620 960
info@masterplanstudio.it
www.masterplanstudio.it

Consulenza specialistica :



GENERAL PLANNING SRL

E01	Novembre 2017	I Emissione	FP	FP	FP
rev.	Data	Oggetto	Redatto	Verificato	Approvato

REV.	DATA	OGGETTO
01	08.11.2016	REVISIONE GENERALE



CITTÀ DI SEGRATE
SETTORE TERRITORIO
SEZIONE EDILIZIA PRIVATA/URBANISTICA

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA RIVOLTANA, 13. PIANO ATTUATIVO

PROPRIETÀ

FONDO TOSCANINI gestito da GENERALI REAL ESTATE S.p.A.

SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO

COMMITTENTE



GENERALI REAL ESTATE S.P.A. SGR

Sede legale: via Machiavelli 4 – 34132 Trieste

Sede operativa: Corso Italia 6 – 20122 Milano / Tel: 02 72504.1

PROGETTISTI



GENERAL PLANNING SRL

Via Vigoni, 8 - 20122 - Milano, IT

Tel. +39 02582982.1 Fax +39 0258300467

Mail: f.prennushi@generalplanning.com

Arch. Francesco Prennushi



MAB architettura

Via Tranquillo Cremona, 27 - 20145 - Milano, IT

Tel. +39 0236639740 Fax: +39 0258104894

Mail: basile@mabarquitectura.com

Arch. Massimo Basile

DOC. B02

RELAZIONE DI IMPATTO PAESISTICO

Data

07 MARZO 2016

Codice

RIV13_B02

INDICE

1. PREMESSA

2. INQUADRAMENTO DEL CONTESTO E STATO DI FATTO

3. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

4. ANALISI DEL CONTESTO

5. OBIETTIVI GENERALI

6. PRINCIPI INSEDIATIVI – CARATTERI DELL’INTERVENTO
 - 6.1. ASPETTI MORFOLOGICI
 - 6.2. ASPETTI ARCHITETTONICI
 - 6.3. IL SISTEMA DEL VERDE

7. PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ

8. BAF – Biotope Area Factor

1. PREMESSA

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.

2. INQUADRAMENTO DEL CONTESTO E STATO DI FATTO

L'ambito oggetto di 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 con il Segreen Business Park.

Attualmente l'area oggetto del Piano Attuativo è occupata da un edificio ad uso terziario, con altezze variabili dai 2 agli 8 piani, che non intrattiene alcun rapporto con il suo intorno e che costituisce un elemento estraneo rispetto alla morfologia urbana del quartiere S.Felice, sia per destinazione d'uso che per scala architettonica.



Figura 01

3. STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Come riportato negli elaborati grafici allegati, l'area oggetto di intervento risulta essere come di seguito inquadrata e regolamentata urbanisticamente e paesaggisticamente.

L'ambito oggetto di intervento ricomprende le seguenti aree:

- l'area identificata nel PGT come C1.3, "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) e 246 (parte), 247 e 248.
- l'area destinata a sede stradale verso via Rivoltana, intestata al Fondo Cimarosa 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 Cimarosa per una superficie di mq 2.570 censita al Catasto Terreni, foglio 45, particella 235.

Strumenti urbanistici di riferimento:

- Piano di Governo del Territorio PGT della Città di Segrate
- Piano delle Regole (PdR) vigente
- Piano dei Servizi (PdS) vigente
- Documenti di Piano (DdP) vigente
- NTA del Piano Regolatore Generale
- Estratto Piano regolatore Generale

Sono stati analizzati, con relativo inquadramento sulla Tav.PA01 allegata:

- L'estratto del Documento di Piano (Tav. 14 – aree di Trasformazione)
- L'estratto del Documento di Piano (Tav. 15 – Schede aree di trasformazione)
- L'estratto del Piano dei Servizi (Tav. 03 – Azionamento)
- L'estratto del Piano delle Regole (Tav. C8F – Azionamento)
- Le mappe catastali (66, 233, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248 e al foglio 45 mappale 235).

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

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 C1.2), di un nuovo complesso con destinazione d'uso residenziale e servizi compatibili con la residenza.

Il PGT vigente fa ricadere l'area in oggetto all'interno degli ambiti con livello di sensibilità media.

In tal senso e per maggiori approfondimenti si rimanda al documento DOC. B10 – *Relazione agronomica* allegato alla presente relazione.

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.

4. ANALISI DEL CONTESTO

La prossimità del quartiere San Felice, che possiede una notevole rilevanza dal punto di vista storico ed urbanistico, suggerisce un attento rispetto da parte del nuovo intervento sia delle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche, sia dell'integrazione con il contesto architettonico.

A seguito di un'approfondita analisi delle caratteristiche e dell'evoluzione storica dell'area in cui insiste l'intervento, si è arrivati all'elaborazione di una proposta progettuale che rispetta l'assetto urbano attuale e contribuisce ad una sua più chiara e coerente lettura.

L'area di progetto, infatti, ricade in una zona di transizione tra il quartiere residenziale di S.Felice a sud/est e la zona terziaria ad ovest, in cui si colloca il Segreen Business Park.

Questo margine è fisicamente delineato dalla strada che percorre il lotto di progetto da nord a sud e che si configura come una delle strade ad andamento sinuoso sulle quali il progetto originario del quartiere San Felice prevedeva l'edificazione di un'altro tramo di edifici in linea.

Questa lettura ha portato ad individuare fra gli obiettivi principali del progetto quello dell'inserimento del nuovo ambito residenziale di progetto all'interno dei confini del quartiere San Felice come naturale conclusione di una forte identità urbana.

5. 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.

6. PRINCIPI INSEDIATIVI – CARATTERI DELL'INTERVENTO

6.1 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 Business Park, è stato strutturato con una tipologia a corte aperta definita da due edifici in linea dall'andamento sinuoso.

6.2 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.

6.3 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 (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.

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.



Figura 02

7. 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.

8. 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 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.