ESTRATTO PGT VIGENTE (Delibera di approvazione CC. n.32 del 13.07.2017, BURL n.46 del 15.11.2017)

TR Cascina Boffalora

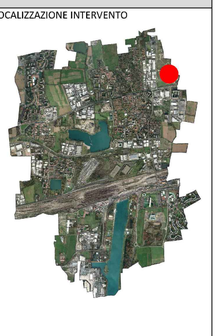
ANALISI URBANA

PROGETTO

LEGENDA

- TESSUTO RESIDENZA EDIFICI MONOFAMILIARI E BIFAMILIARI
- TESSUTO RESIDENZA EDIFICI PLURIPIANO CONDOMINIALI
- TESSUTO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI
- EDIFICI A DESTINATA SERVIZI PUBBLICI/DI INTERESSE PUBBLICI
- EDIFICI TESTIMONIALI CON TIPOLOGIA RURALE
- PERIMETRO PE "MILANO 4 YOU"
- CORRIDOIO ECOLOGICO LOCALE
- AREE CON OPERE A VERDE
- PERIMETRO PLIS DELLE CASCINE
- PERCORSI CICLO-PEDONALI
- A ALBERI ESISTENTI
- B CORRIDOIO ECOLOGICO LOCALE
- C FASCE BOSCHIVE DI MITIGAZIONE A CONFINE
- D FILARI DI ALBERATURE AD ALTO FUSTO - PLATANI
- E FIORIERE
- F CONSOCIAZIONE DI SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE
- G BOSCHETTO DI QUERCE

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



Per l'ambito in oggetto è stato approvato il PII denominato "Milano 4 you 2016"con delibera CC n. 6/2017 del 20.02.2017, che ha efficacia prevalente sulla presente scheda e al quale si rinvia per tutte le disposizioni (ivi compresi i condizionamenti, obiettivi e finalità, prescrizioni progettuali) di dettaglio.

REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

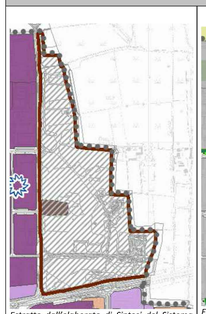
St	**306.860 mq**	*It*	**0,23 mq/mq**
Slp	**69.808 mq** a destinazione: residenza, terziario direzionale commerciale, ricettivo	*Cp*	**200.000 mq**
Rc	**10%** di Sf	*Sd*	**30%** di Sf
H	**37 m**	*BAF*	**0,6** (su comparto edificato)
Slp aggiuntiva	**8.000 mq** *(da ricadute volumetriche)* **20.000 mq** *(con categorie di funzioni previste dal PdS, concordate e convenzionate con il Comune)*	*Sf*	Da definire in sede di pianificazione attuativa
Funzioni non ammesse	- Commercio GSV - Commercio all'ingrosso - Distributori di carburante - Produttivo e artigianale - Attività produttive agricole	*Stumento Attuativo*	PA *(Piano attuativo)* PII *(Programma Integrato di Intervento)*

CONDIZIONAMENTI

- Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettamento a VAS
- rispetto delle distanze dagli elettrodotti nei limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008 e smi
- rispetto delle indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica
- esecuzione di preliminari indagini previsionali del clima acustico
- esecuzione verifica compatibilità geologica, Idrogeologica e sismica
- verifica di compatibilità con il regime vincolistico descritto negli elaborati Tav. PdR09 Vincoli e negli studi specialistici allegati alla variante al PGT (componente geologica, RIM, ERIR)
- studio dell'inserimento paesaggistico e valorizzazione dei caratteri ambientali ed ecologici dell'area
- salvaguardia degli elementi delle componenti ambientali naturali e della vegetazione autoctona
- esecuzione indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni
- rispetto delle indicazioni e dei criteri di valorizzazione paesaggistica definiti dal PGT
- verifica puntuale della dotazione di servizi pubblici

TR Cascina Boffalora

OBIETTIVI E FINALITA'



Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Insediativo

Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema Ambientale

Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Infrastrutturale

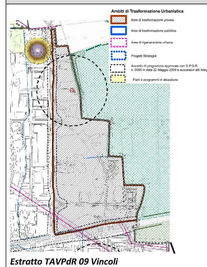
L'area in esame, situata ai margini settentrionali dell'abitato di Segrate, confina con ambiti agricoli ricompresi nel PLIS delle Cascine (futuro PLIS della Martesana).
Si tratta di un ambito assoggettato nel 2004 ad un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. n. 9/1999 (Documento di Inquadramento del 2001), rilevato nel PGT 2012, ma non attuato se non in minima parte. Le parti del PII realizzate, circa 22.162 mq (prevalentemente edilizia convenzionata), sono ad oggi avulse dal contesto insediativo e non sono provviste di servizi urbani. Con l'obiettivo di sistematizzare gli atti pianificatori pregressi, l'ambito viene riperimetrato, comprendendo le aree degli ambiti residuali dell'ex Piano Attuativo denominato "PE29".
Obiettivo primario che il nuovo strumento pianificatorio deve raggiungere è la qualificazione urbanistica, territoriale e ambientale dell'intero ambito insieme alla soluzione delle numerose problematiche emerse nelle fasi seguenti alla costruzione degli edifici residenziali.
Gli interventi progettuali saranno finalizzati al completamento del nuovo quartiere a prevalente destinazione residenziale, con nuovi indici urbanistici, inferiori rispetto a quelli del precedente strumento urbanistico.
L'intento è di dare vita ad un "quartiere verde modello", impostato sulla logica del minimo consumo di suolo, integrato all'adiacente PLIS (per il quale si cercherà un coordinamento progettuale con il Comune di Pioltello), dotato di servizi di livello locale e di scala comunale, in cui vengono messe in opera le più recenti applicazioni della città "smart".
L'attuazione del Piano permetterà di perseguire gli obiettivi primari per la realizzazione della rete ecologica comunale, come espresso nella Tav. PdS 03 Rete Ecologica Comunale.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

a. potenziamento della rete ecologica comunale attraverso le misure sotto indicate oltre a quelle previste nella Tav. PdS 03 Rete Ecologica comunale e nella Tav. PdS 03.1
b. concentrazione delle superfici fondiarie a sud del comparto, a ridosso dell'area già urbanizzata
c. connessione con Segrate Centro e Villaggio Ambrosiano
d. salvaguardia e valorizzazione del Fontanile Bareggiate
e. minimizzazione consumo di suolo
f. recupero della cascina Boffalora (comprese ricostruzione della casa padronale) con funzioni culturali ed interesse collettivo;
g. integrazione con il "PLIS della Cascine" attraverso la realizzazione di servizi compatibili con il parco
h. minimizzazione degli impatti verso il "PLIS delle Cascine, incrementando le fasce a verde di mitigazione e integrando al suo interno il comparto nord
i. realizzazione di centrale termica per il fabbisogno integrale del quartiere e verifica delle possibilità di attivazione di servizio di teleriscaldamento per il territorio comunale.

TR Cascina Boffalora

VINCOLI E CONDIZIONAMENTI



Estratto TAVPdR 09 Vincoli

LEGENDA

Ambiti di Trasformazione Urbanistica
- Aree di trasformazione private
- Aree di trasformazione pubbliche
- Aree di riqualificazione urbana
- Progetti Strategici
- Accordi di programma approvati con D.P.G.R. n. 5393 o data 22 Maggio 2009 e successivi atti integrativi
- Piani e programmi in attuazione

Vincoli storici e architettonici
- Tutela dei beni di interesse artistico e storico - D.Lgs. 42/2004 e s.m.e.i. - Parte seconda
- Aree soggette (art. 74)
- Tutela dei beni di interesse paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 e s.m.e.i. - Parte terza
- Fascia rispetto dei laghi (art. 142 let. b)
- Parchi nazionali (art. 142 let. f) - Parco Agricolo Sud e aree ex lege n.431/85 (art. 142 let. m)

Piano Cave - DCR 16 maggio 2006 n. VII/199
- Cave in esercizio

Vincoli tecnici
- Rispetto ferroviario (D.P.R. 11/07/1980 ART. 49)
- Rispetto stradale (D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 - Nuovo Codice della Strada) (D.P.R. 16/12/1992 n. 495 - Regolamento di esecuzione
- Rispetto cimiteriale (T.U. leggi sanitarie n. 1265/1934 art. 338 e s.m.e.i.)
- Corridoio di salvaguardia urbanistica
- Elettrodotto
- Tratturo
- Zone di rispetto aeroporti - nuove schede (D.Lgs 96/05;2635 c. 36 ed. 707 di Lgs. 15/03/2006 n. 151)
- Rischio di incidente rilevante - (D.M. 08/05/2001 e Delib. VII/6;5773 del 10/07/2013) Fascia danno DLgs
- Piano di rischio aeroportuale (art. 707 comma 5, Codice della Navigazione, approvato da ENAC n.05/PDRP/MV del 15.09.2011)
- Zona A
- Zona B
- Zona C
- Zona D

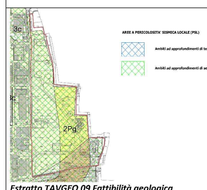
Vincoli ambientali
- Aree di tutela assoluta dei pozzi (dell. 10 ed. D.Lgs. 152/2006 art.94)
- Aree di tutela assoluta dei pozzi (dell. 2 ed. D.Lgs. 152/2006 art.94)

Verde e parchi
- PLIS proposto
- PLIS riconosciuto
- PLIS presenza di adesione

Piano di Indirizzo Forestale - LR 8/1976 e s.m. e i.
- Aree boscate
- Fascia boscata
- Formazioni longitudinali

Reticolo idrografico
- Tratto a cielo aperto
- Tratto inalveo
- Tratto tombato
- Rispetto di reticolatità (Per le specifiche regime vincolistico consultare la "Componente geologica")

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I) - Fiume Lambro
(Per le specifiche regime vincolistico vedere la scuola"Istituzione del rischio idraulico dei Fiumi Lambro nei territori della fascia C, in comune di Segrate" della componente geologica e norme geografiche associate)
- Fascia A (Art.29 Norme di Piano - Art.9 Norme di Piano)
- Aree Fluviali per l'esercizio fenomeni idrogeologici
- Aree individuate nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (Aree area alluvionate per TR=100 anni (scenario raro L) (aree pericolosità bassa



Classe di fattibilità geologica

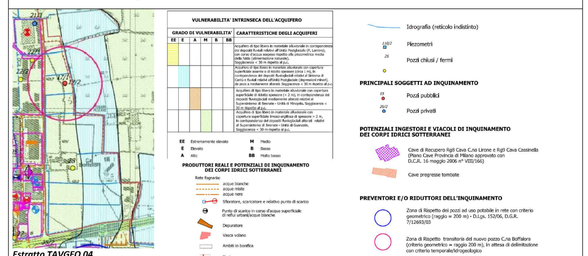
Estratto TAVGEO 09 Fattibilità geologica

Estratto TAVGEO 06 Pericolosità sismica locale

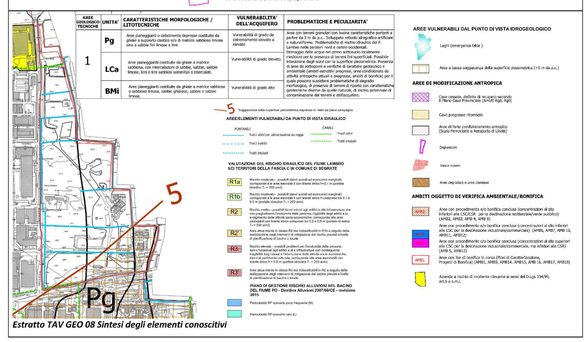
Estratto azzonamento acustico vigente

TR Cascina Boffalora

Estratto TAV PdS 03 Rete Ecologica Comunale

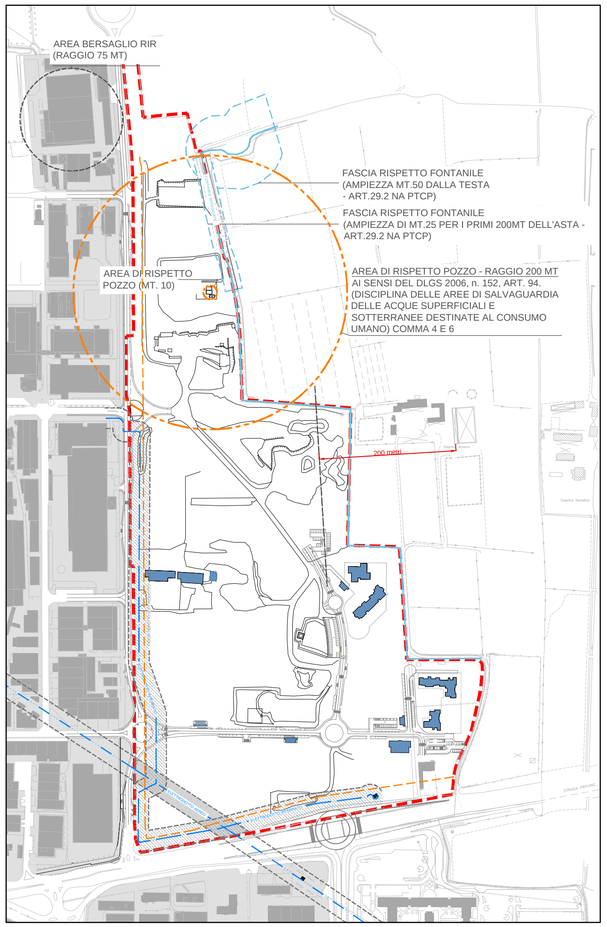


Estratto TAVGEO 04 Vulnerabilità Integrata degli acquiferi



Estratto TAV GEO 08 Sintesi degli elementi conoscitivi

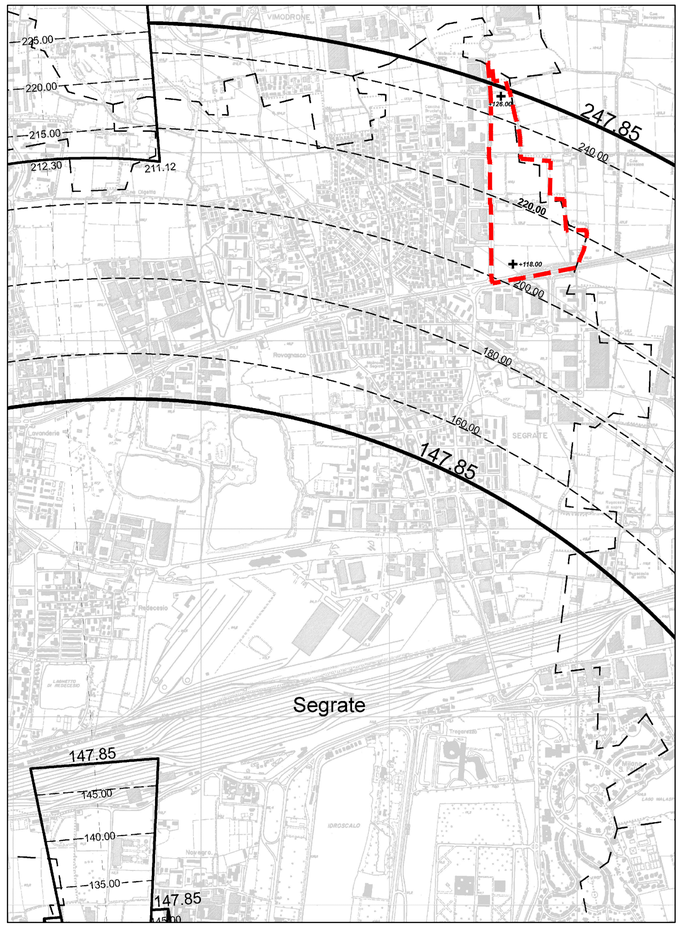
INDIVIDUAZIONE FASCE DI RISPETTO



LEGENDA INDIVIDUAZIONE FASCE DI RISPETTO

- SUPERFICIE TERRITORIALE
- ELETTRODOTTO INTERRATO
- ELETTRODOTTO AEREO
- FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO INTERRATO
- FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO AEREO
- FASCIA DI RISPETTO STRADALE
- FASCIA DI RISPETTO FONTANILE
- AREA DI RISPETTO POZZO
- AREA BERSAGLIO RIR
- DISTANZA MINIMA DAGLI ALLEVAMENTI ANIMALI

ESTRATTO MAPPA VINCOLO – AEROPORTO DI LINATE



COMUNE DI SEGRATE

MILANO 4 YOU 2018

Vegagest Sgr
(prof. Sido Bonfatti)

SEI OLTRE SRL
(dott. Angelo Turi – Procuratore)

RED srl
(dott. Angelo Turi)

SAGNELLI DEVELOPMENT SRL
SAGNELLI ASSOCIATI
(arch. Marco M. Sagnelli)

N

Soggetto attuatore:	VEGAGEST SGR (IN NOME E PER CONTO DEL FONDO ASTER)	via della Posta, 10 20123 MILANO	
Soggetto proprietario:	SEI OLTRE SRL	S.S. 11 Padana Superiore, 2/B 20063 CERNUSCO S/N (MI)	
General Contractor e Project Manager:	RED SRL	via Victor Hugo, 3 20149 MILANO	
Progetto:	SAGNELLI DEVELOPMENT SRL SAGNELLI ASSOCIATI	via Alberto Mario, 16 20149 MILANO tel. +39 0243998590 www.sagnelliassociati.it	
Titolo:	*PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) "MILANO 4 YOU 2018" PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE, STANDARD PRIVATI ED OPERE PUBBLICHE CONNESSE.*		
Elaborato grafico:	ESTRATTO P.G.T. VIGENTE, PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI, FASCE DI RISPETTO AEROPORTUALI	N.	02
		Scala:	VARIE
Comune:	SEGRATE (MI) TR CASCINA BOFFALORA	Data:	LUGLIO 2018
		Aggiorn.:	_
File:	...\Tav.02-Estratti P.G.T. e fasce di rispetto.dwg	U.M.:	_
Note:	_	Rif.:	C/474

Vietata la riproduzione – Tutti i diritti sono riservati a norma di legge.