

TEND s.r.l.

Via Raffaele Rubattino, 94/a - Milano

P.IVA: 07491650961

COMUNE DI SEGRATE

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE
al Piano Attuativo "TRP1-Centroparco"
relativo alla ricollocazione dei diritti volumetrici su ambito privato
interno al perimetro TRP1**

*IN RECEPIMENTO DEL PARERE MOTIVATO N°23016 DEL 27-06-2016 DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI V.A.S.
MODIFICATO A SEGUITO DELLE RICHIESTE DI INTEGRAZIONE*

Titolo elaborato :

RELAZIONE TECNICA

All.to n.

B_03
.....

Revisioni	Controllato	Approvato	Data :	Scala :
		 Marzo 2017	
			Agg.to :	
		 Novembre 2017	
			Agg.to :	
		 Gennaio 2018	

Concept Design :

Il Progettista :

 **add** architecture design and development srl
via dezza 32 via per busto 9
20144 milano 21058 sobbiate olona (va)
italia italia
tel +39 02 48193922 tel +39 0331 677959
fax +39 02 48018628 fax +39 0331 329306

Consulenze :

Visto

Visto

.....

.....

COMUNE DI SEGRATE

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
IN VARIANTE
AL PIANO ATTUATIVO “TRP1-CENTROPARCO”
RELATIVO ALLA RICOLLOCAZIONE DEI DIRITTI VOLUMETRICI
SU AMBITO PRIVATO INTERNO AL PERIMETRO TRP1
*- IN RECEPIMENTO DEL PARERE MOTIVATO N°23016 DEL 27-06-2016
DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI V.A.S.
MODIFICATO A SEGUITO DELLE RICHIESTE DI INTEGRAZIONE*

Relazione tecnica

Gennaio 2018

Indice

0 Premessa.....	3
1 Ubicazione del comparto. Descrizione dello stato di fatto dell'area di intervento.....	6
2 Strumenti urbanistici di riferimento.....	6
2.1 Variante al Piano di governo del Territorio - P.G.T Approvato.	6
2.2 Piano Attuativo del P.G.T. - Area di trasformazione pubblica TRP1 "Centroparco"	7
3 I nuovi contenuti del piano attuativo in variante modificati a seguito delle richieste di integrazione.	15
3.1 Criteri di progettazione.....	15
3.2 Elementi qualificanti del progetto.....	20
3.3 Elementi di qualità ambientale - Biotipe Area Factor.	21
4 Situazione catastale.	22
5 Situazione delle urbanizzazioni in zona.	22
6 Provvedimenti a favore di persone con ridotta o impedita capacità motoria.	23
7 Parcheggi pertinenziali.....	23
8 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.	24
9 Elenco tavole Piano Attuativo	26

0 Premessa.

La presente relazione illustra la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata in variante al Piano Attuativo "TRP1-Centroparco" relativo alla ricollocazione dei diritti volumetrici su ambito privato interno al perimetro TRP1, previsto nella precedente proposta di Piano nell'Ambito "Cassanese – F.lli Cervi" di proprietà della società TEND Srl, che è stato rispettivamente adottato e approvato con delibere di Giunta Comunale n. 8 del 29 gennaio 2015 e n. 53 del 19 maggio 2015.

La società TEND Srl, in seguito a quanto indicato nel del Parere Motivato n° 23016 del 27-06-2016 di esclusione dalla procedura di V.A.S., ha ritenuto di **procedere alla collocazione dei diritti volumetrici, dall'ambito "Cassanese – F.lli Cervi", all'interno del perimetro TRP1 - Centroparco.**

Venendo a mancare le condizioni previste nella convenzione sottoscritta in data 29 maggio 2015 in termini di aree in cessione, opere di urbanizzazione, realizzazione di interventi di preverdisment all'interno del TRP1 per un valore pari a Euro 62.640,00 la nuova proposta prevede di riproporzionare in termini percentuali, la precedente slp pari a mq 2.850, all'interno del nuovo ambito di intervento, generando un **incremento di Slp di mq 670, per un totale ammissibile di Slp pari a mq 3.520.**

Dagli incontri intercorsi con l'Amministrazione Comunale, e dalle considerazioni emerse in sede di progettazione, la prescrizione VAS di posizionare la nuova volumetria a ridosso del PII Centroparco Lotto 5 (allo stato completamente inattuato) è inapplicabile o quantomeno inopportuna.

Inoltre nella seduta n. 3 del 27/04/2017 della Commissione paesaggio comunale, è stato *consigliato di mantenere l'allineamento della cortina urbana su Via Cassanese quale elemento caratteristico del quartiere Lavanderie*, modificandone l'originale soluzione a "L".

Il nuovo sviluppo lineare ha riformulato l'assetto complessivo planivolumetrico con la relativa ricollocazione delle aree di valenza naturale ed ecologica, andando ad interessare anche la riqualificazione di ulteriori aree del Centroparco. Inoltre per permettere la fruibilità alla nuova soluzione progettuale rettificata, è stato introdotto un nuovo accesso carrabile dalla strada Cassanese con relativa uscita.

Le modifiche progettuali hanno influito sulla possibilità di generazione all'interno dell'ambito di intervento, di una superficie totale pari a mq 8.525,50 (minimo 50% della superficie territoriale dell'intervento), di aree con caratteristiche di naturalità, permeabilità del comparto (a servizio del parco pubblico), e potenziale continuità ecologica.

L'operatore per compensare la mancata generazione all'interno dell'ambito di intervento, di una superficie totale pari a mq 8.525,50 (minimo 50% della superficie territoriale dell'intervento), di aree con caratteristiche di naturalità, permeabilità del comparto (a servizio del parco pubblico), e potenziale continuità ecologica, ha promosso un intervento di riqualificazione ecologica e rinaturalizzazione di una azione di potenziamento ecologico contenuta all'interno del Piano dei Servizi - *PdS 03.1 Scenario di attuazione Rete Ecologica Comunale*, che consiste nella riapertura del Fontanile Testa del Bandito, e il ripristino dell'alveo dello stesso Fontanile, come rappresentato nella tav. "A_17 *Misure di compensazione ambientale aggiuntive: riattivazione fontanile Testa del Bandito*" e "A_18 *Misure di compensazione ambientale aggiuntive: relazione tecnica*".



Figura 1 - Stralcio elaborato A_04 Planivolumetrico generale ambiti di riallocazione dei diritti edificatori

1 Ubicazione del comparto. Descrizione dello stato di fatto dell'area di intervento.

L'ambito oggetto di intervento, si estende su una superficie di circa 17.000 mq, ed è localizzato tra il margine sud della S.P. 103 "Cassanese" e il perimetro del PII Centroparco Lotto5, in un'area oggi incolta prospiciente la chiesa della Beata Vergine Immacolata.

Per le caratteristiche della proposta progettuale l'intervento si colloca in una posizione strategica e di facile accesso per il fatto di essere posto direttamente a contatto con le direttrici infrastrutturali principali da e per Milano, e verso est in direzione Pioltello-Melzo. Detto fatto è essenziale in per escludere impatti sensibili alla viabilità locale secondaria.

2 Strumenti urbanistici di riferimento.

2.1 Variante al Piano di governo del Territorio - P.G.T Approvato.

Il Comune di Segrate, ha adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 30.05.2016, esecutiva ai sensi di legge, ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 13.07.2017, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.46 - 15 novembre 2017, la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Segrate.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), all'interno dell'elaborato C8c - Azzonamento - del Piano delle Regole, individua le aree interessate dall'intervento, come *Aree di trasformazione pubblica*, disciplinato dall'art. 27 delle Norme del Piano delle Regole.

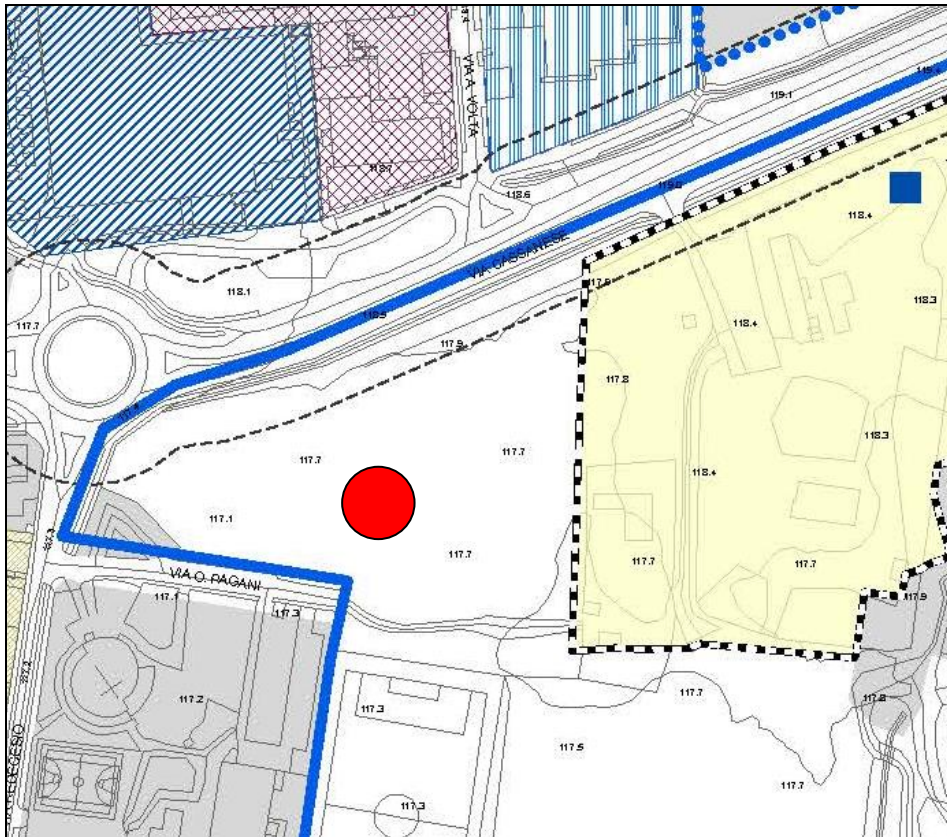



Figura 2 - Stralcio Elaborato C8 c – Variante PGT Piano delle Regole Approvato – Azzonamento

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano (Art. 27 Norme PdR)

 Aree di trasformazione pubblica

2.2 Piano Attuativo del P.G.T. - Area di trasformazione pubblica TRP1 “Centroparco”

Il Comune di Segrate, con Delibera di Giunta Comunale n. 109/2012 del 19.07.2012, ha adottato, ai sensi dell’art.14 della L.R. n.12/2005, il piano attuativo di iniziativa pubblica conforme al PGT vigente, relativo all’area individuata nel Documento di Piano con la sigla “TRP1 – CENTROPARCO”.

Il progetto predisposto dalla Direzione Ambiente Territorio e LL.PP. per l’area di Trasformazione TRP1, incaricata con delibera di Giunta Comunale n. 108 del 19.7.2012, nel sistematizzare gli interventi già approvati dall’Amministrazione Comunale (PII “Segrate Centro”, “Centroparco lotto1”, “Centroparco lotto2”, “Centroparco lotto5”) all’interno di un quadro urbanistico aggiornato in funzione degli obiettivi di sviluppo definiti nel Documento di Piano, prevede:

- a) una diminuzione delle volumetrie insediabili all'interno dell'ambito TRP1 attraverso una motivata distribuzione della capacità edificatoria prevista dal PGT sul territorio comunale;
- b) una definizione dei mix funzionali atta a configurare un peso insediativo (abitanti insediabili) inferiore rispetto al limite massimo previsto dal PGT;
- c) una distribuzione della capacità edificatoria ammessa all'interno dell'ambito del piano, atta a consentire il reperimento di oltre 400.000 mq di aree "di alta valenza ecologica", da destinare a verde;
- d) la definizione di una politica di preverdisment specifica per le aree "di alta valenza ecologica", presenti nel piano attuativo, maggiormente idonea per favorire il "pronto effetto" e l'attecchimento delle essenze;
- e) l'individuazione di una gerarchia dei percorsi interni e una rete di parcheggi pubblici uniformemente distribuita lungo il perimetro dell'ambito;
- f) la definizione dello schema dei sottoservizi tecnologici;
- g) la previsione di attuazione delle indicazioni di piano attraverso successivi atti di pianificazione attuativa di dettaglio.

Il Piano di Governo del Territorio nel determinare la capacità edificatoria insediabile nell'area di Trasformazione "TRP1 - CENTROPARCO" (100.000 mq di slp), prevede anche la possibilità di distribuire parte della stessa sul territorio con l'evidente scopo di ridurre gli impatti all'interno del CENTROPARCO senza compromettere la realizzabilità dello stesso. La mobilità di capacità edificatoria prevista dal PGT per l'area di trasformazione TRP1 consente di raggiungere un non secondario obiettivo rappresentato dall'opportunità di valorizzare aree pubbliche che non si riterranno più idonee al loro scopo.

Infatti, il PGT individua nelle aree pubbliche di proprietà comunale il luogo privilegiato ove operare i trasferimenti volumetrici ammessi dal piano attuativo TRP1. Il PGT, oltre alle aree pubbliche di proprietà comunale, prevede che la capacità edificatoria ammessa per l'area di trasformazione TRP1 possa essere insediata anche in aree che il Piano dei Servizi definisce come "aree verdi di compensazione ecologica".

Si tratta di aree di frangia poste lungo il confine con il comune di Milano e destinate ad usi che consentano comunque l'insediamento di verde con funzioni di barriera rispetto a Milano.

Il PGT, dettaglia le modalità di trasferimento della capacità edificatoria nelle "aree verdi di compensazione ecologica" ponendo un ulteriore occhio di riguardo alla logica di realizzazione del

CENTROPARCO. Infatti, è previsto che in caso di ricadute volumetriche su “aree verdi di compensazione ecologica” venga operata una azione compensativa da eseguirsi in all’interno del TRP1 o, ma solo in casi residuali, su altre aree pubbliche di proprietà comunale secondo una logica che vuole prima di tutto il rimboschimento del CENTROPARCO.

Su questo aspetto il Piano TRP1 nella sua versione primigenia suddivide la capacità edificatoria di complessivi 100.000 mq di slp in due parti:

- 1) 45.000 mq di slp sono destinati alla realizzazione di interventi all’interno del CENTROPARCO (sub-ambiti attuativi CP1a (8.750 mq), CP1b (20.000 mq), CP1c (8.250 mq), CP1d (1.550 mq));
- 2) 55.000 mq di slp vengono distribuiti sul territorio fuori dal perimetro TRP1 con il seguente criterio:
 - 20.000 mq di slp su aree pubbliche di proprietà comunale poste in Segrate Centro (il quartiere maggiormente dotato di aree pubbliche);
 - 10.000 mq di slp su aree pubbliche di proprietà comunale poste nella restante parte del territorio comunale;
 - 25.000 mq di slp su “aree verdi di compensazione ecologica”.

Oltre alla Slp messa a disposizione dei privati per l’attuazione dei sub-ambiti CP1a,b,c,d, all’interno delle disponibilità del Piano TRP1, rientra la residua capacità edificatoria di 6.450 mq di slp trattenuta nella disponibilità dell’Amministrazione comunale per affrontare tematiche impreviste durante la fase di attuazione del Piano

Attuazione del Piano TRP1

L’Attuazione del suddetto Piano Attuativo TRP1-“Centroparco” (Piano TRP1), ha avuto inizio con l’approvazione di un primo piano urbanistico di dettaglio presentato dalla Soc. Secomind Srl (“piano Secomind”).

Attraverso detto piano urbanistico da un lato si è garantito il trasferimento di una consistente porzione della capacità edificatoria complessiva ammessa dal Piano TRP1 verso aree di ricaduta esterna indicate dal Piano TRP1 stesso e, dall’altro lato, si sono reperite le risorse per proseguire gli interventi di formazione del “Centroparco”.

In particolare, con il sopradetto “piano Secomind”, approvato con Delibera di Giunta Comunale n.65 del 05/06/20143, sono stati trasferiti esternamente dal perimetro TRP1, 25.000 mq di slp dei 100.000 mq di slp complessivamente previsti dal PGT, e previste opere di prima infrastrutturazione di parti

consistenti del Centroparco concentrate principalmente sul quadrante Ovest, ovvero verso i quartieri di lavanderie e Milano Due.

Nell'intento di conferire maggiore organicità agli interventi di infrastrutturazione posti in essere nel "Centroparco", ed in particolare al fine di migliorare la connessione del parco con la zona di Cascina Ovi, in data 11 aprile 2014 con nota prot.14991, l'Amministrazione ha chiesto alla Soc. Europa 2000 Srl la possibilità di acquisire bonariamente la proprietà di una sua area avente una superficie di circa 17.000 mq ricadente all'interno del perimetro del Centroparco.

Si tratta di un'area oggi incolta prospiciente la chiesa della Beata Vergine Immacolata compresa tra il margine sud della S.P. 103 "Cassanese" e il perimetro del PII Centroparco Lotto5. Detta area è catastalmente distinta al fg. 19 mapp.li 1-220-391.

Con l'acquisizione della suddetta area si renderebbe possibile la realizzazione di un accesso diretto al Centroparco secondo un percorso ideale che, provenendo da Milano Due, attraversando il parco di Cascina Ovi e oltrepassando la "Cassanese" in corrispondenza della passerella ciclopedonale, collega i quartieri al parco in corrispondenza della chiesa di Lavanderie.

La richiesta formulata dal Comune alla Società Europa 2000 Srl si è arenata in quanto l'area era già stata promessa in vendita ad altri soggetti e precisamente alla società TEND Srl, con la quale l'Amministrazione ha aperto un tavolo negoziale per procedere all'acquisizione, delle aree necessarie per realizzare il Centroparco.

Parallelamente all'attuazione del "Centroparco" l'Amministrazione, proseguendo il programma di riqualificazione del territorio, è intervenuta sulla riqualificazione dell'asse della "Cassanese", anche nella zona di ingresso alla città lungo la direttrice Lambrate-Segrate, realizzando un importante monumento all'interno della grande rotatoria realizzata dalla società Serravalle all'incrocio tra la "Cassanese" e la via F.lli Cervi.

Il monumento è il primo di una serie di interventi che l'Amministrazione intende portare a compimento nella zona Milano Due-Lavanderie. Tra i principali rientra la riqualificazione delle aree dismesse ivi presenti per creare una quinta prospettiva lungo la via Vecchia Cassanese.

Infatti, in prossimità della sopracitata rotatoria esiste un'area incolta caratterizzata da un paesaggio urbano fortemente eterogeneo e frammentato sia per epoca di realizzazione che per qualità e tipologia architettonica.

I fronti edificati sintetizzano, in un mix architettonico di livello modesto, tipologie edilizie residenziali anni ottanta, costruzioni post-belliche, distributori di carburante e autolavaggi, nonché la moschea con il proprio minareto. Sullo sfondo di queste quinte prospettiche svettano gli edifici di Milano Due. Su tutto, in primo piano un'area incolta da molti anni.

Per dare corpo ad un intervento di riqualificazione urbanistica portante alla realizzazione di una quinta prospettiva nuova, l'Amministrazione con Delibera C.C. n. 31 del 07 ottobre 2014, avente come oggetto *l' "Autorizzazione trasferimenti immobiliari connessi all'avanzamento della pianificazione urbanistica attuativa e alla regolarizzazione regime giuridico aree pubbliche"* ha approvato l'alienazione e l'impiego dell'area di proprietà comunale di qui al Fg.18 mapp. 358 posta esattamente all'incrocio tra le vie "Cassanese" e F.lli Cervi, ovvero parte dell'area incolta di cui sopra.

L'Amministrazione, verificata la possibilità di acquisire attraverso un unico procedimento e senza alcun esborso le aree di interesse pubblico nel "Centroparco", operando al contempo l'intervento di riqualificazione delle aree poste all'ingresso della Città, con nota del 29 luglio 2014 si è dichiarata disponibile a valutare una proposta di Piano Attuativo in grado di compendiare tutti gli interessi coinvolti (vedi delibera GC n.77 del 31 luglio 2014).

In data 27 ottobre 2014 la Soc. TEND Srl ha, quindi, presentato la prima stesura della proposta di piano attuativo strutturata attorno all'impiego di una parte della capacità edificatoria prevista dal Piano.

La proposta di piano attuativo è stata successivamente modificata e perfezionata assumendo veste definitiva così come da integrazione documentale prot. 2759 del 22.01.2015, e con delibere di Giunta Comunale n. 8 del 29 gennaio 2015 e n. 53 del 19 maggio 2015 è stato rispettivamente adottato e approvato.

In data 29 maggio 2015, a rogito del notaio Valerio Tacchini, è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Segrate e la società Tend S.r.l. (Rep. 132791, Racc. 18108 registrata a Milano il 10 giugno 2015 al n.15369), prevedendosi all'articolo 11 la realizzazione di interventi di prevedissement all'interno del TRP1 per un valore pari a Euro 62.640,00.

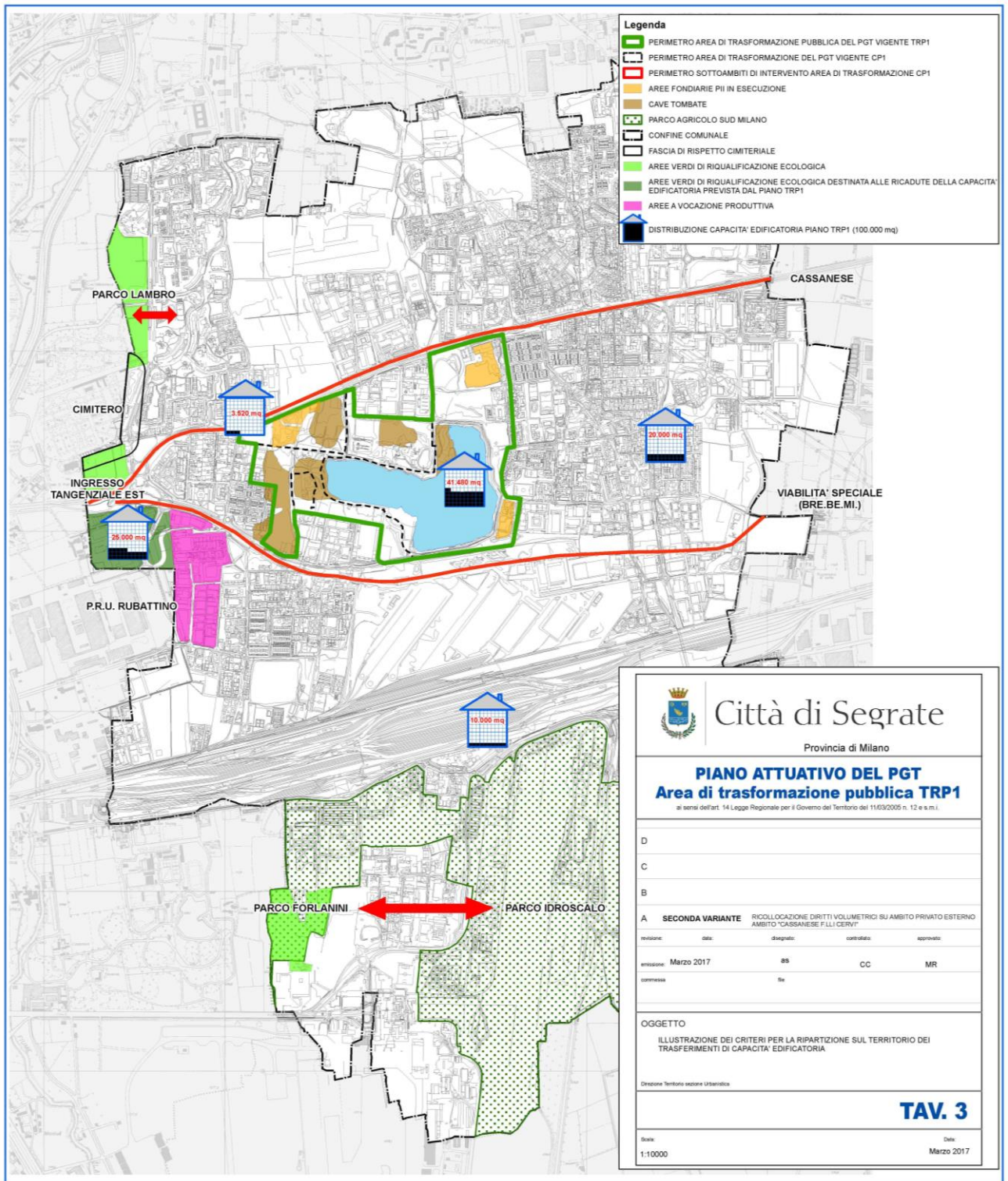


Figura 3 - Tavola 3 Piano Attuativo TRP1 del PGT - Proposta di Seconda Variante

Verifica di assoggettamento VAS

L'Amministrazione Comunale, con propria nota del 26 novembre 2015 prot. 41819, ha comunicato alla società TEND Srl, anche ai sensi degli articoli 7 e seguenti della legge n. 241/1990, che,

considerato l'ambito di localizzazione dei diritti volumetrici (qualificato dal Piano dei Servizi quale "Area verde di riqualificazione ecologica"), la carenza di fasi procedurali di VAS che abbiano valutato tale specifica localizzazione (previa valutazione delle matrici e degli impatti ambientali, nonché degli scenari alternativi), lo stato dei lavori già autorizzati (che risultano, di fatto, ancora sospesi), nonché le indicazioni sopravvenute (anche ad esito della sentenza TAR n. 576/2015), per una verifica delle scelte urbanistiche operate (in particolare per gli aspetti ambientali e di consumo di suolo), **sussiste l'interesse dell'Amministrazione a sottoporre il "Piano Attuativo" in argomento a verifica di assoggettamento a VAS** con riserva, all'esito di detta verifica, di assumere ogni ulteriore valutazione conseguente. Con il medesimo atto è stato dato termine per presentare memorie e documenti.

Conseguentemente, con la delibera di Giunta Comunale n. 170 del 29 dicembre 2015 è stato deliberato di sottoporre a verifica di assoggettamento a VAS il Piano Attuativo.

La suddetta verifica di esclusione VAS, si è conclusa con espressione di Parere motivato dell'autorità competente in data 27 giugno 2016 n. 23016, decretando di **escludere dalla procedura di V.A.S. il Piano Attuativo denominato Tend S.r.l.** a condizione che:

- in caso di **mantenimento dei diritti volumetrici sull'area "Cassanese – F.lli Cervi"**, le volumetrie siano ridotte secondo quanto previsto dall'alternativa denominata B nella percentuale massima del 63% della s.l.p. prevista dal Piano Attuativo, limitando inoltre l'ingombro delle urbanizzazioni derivanti dalle predette volumetrie (a partire dai parcheggi, peraltro indicati nel Piano Attuativo in misura maggiore rispetto ai parametri di legge), a favore di una valorizzazione del suolo e del verde esistenti. Considerato che nel Piano Attuativo i parcheggi comportano un elevatissimo utilizzo di suolo, sarà ammissibile la loro realizzazione con utilizzo di suolo in superficie nella misura massima del 50% di quelli strettamente necessari per soddisfare i parametri di legge. Per gli ulteriori parcheggi (previsti dai parametri di legge o aggiuntivi) andranno adottate soluzioni tecniche (es. edificazione in sotterraneo), che consentano di mantenere il suolo e il verde esistente. La porzione residua dell'area "Cassanese - F.lli Cervi" non interessata dalle urbanizzazioni dovrà essere mantenuta a verde permeabile con l'obiettivo di rafforzare la stessa area nel suo complesso sotto il profilo ecologico - paesistico, eventualmente anche per un uso pubblico. La s.l.p. residua, non localizzabile nell'area "Cassanese - F.lli Cervi", potrà essere trasferite in ambiti esterni di ricaduta;

- in caso di **collocazione dei diritti volumetrici all'interno del perimetro TRP1 – Centroparco**, la fondiaria dovrà essere concentrata all'interno del perimetro del P.I.I. Lotto 5 o, se esterna al P.I.I. Lotto 5, collocata il più possibile in adiacenza all'ambito dello stesso, in modo da preservare su almeno il 50% dell'area già permutata le condizioni di naturalità, permeabilità del comparto (a

servizio del parco pubblico), e potenziale continuità ecologica, al fine di ridurre al minimo il consumo di suolo di tale area.

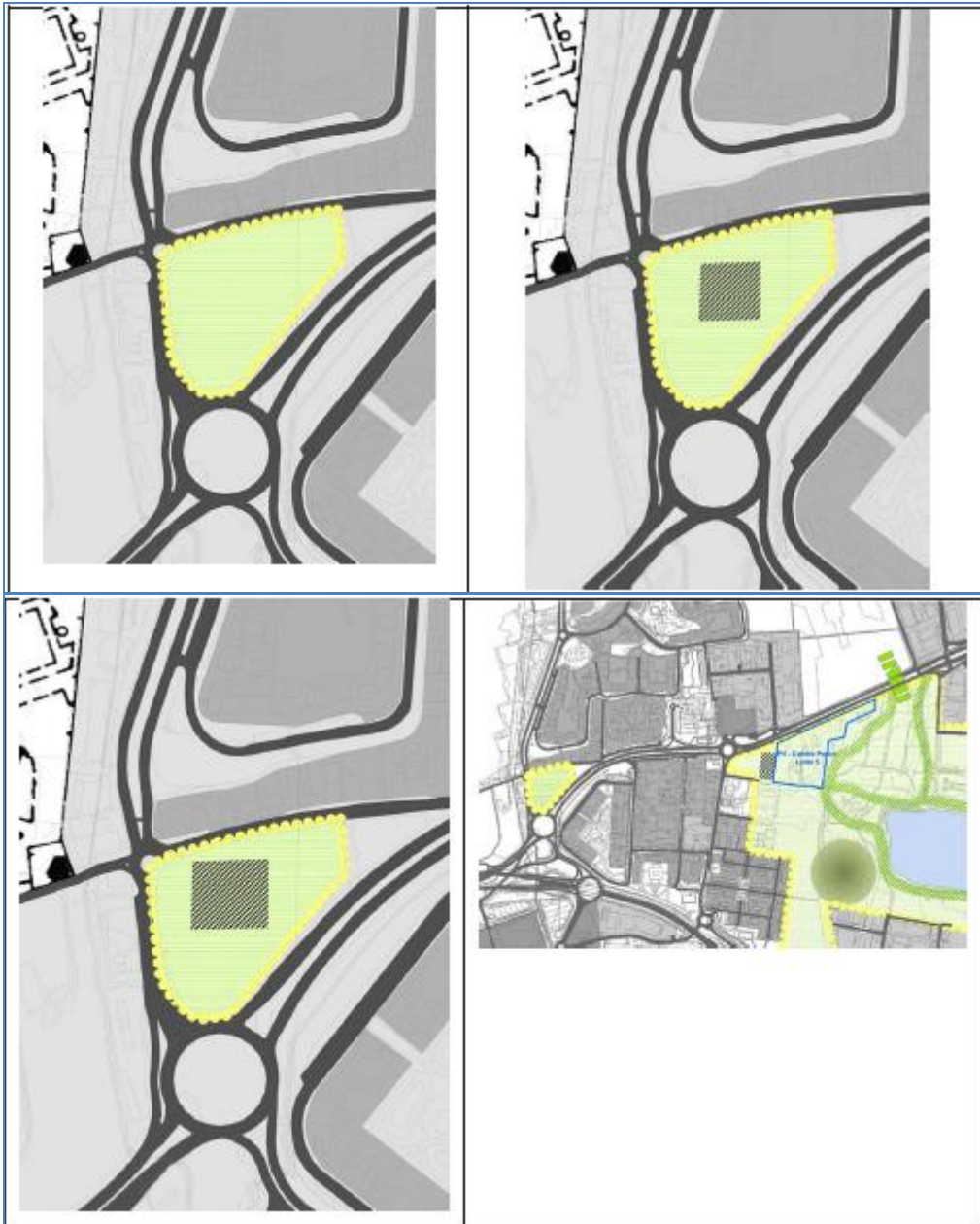


Figura 4 - Rappresentazione grafica delle alternative di Piano (in senso antiorario: alternativa A, B, C e D).

3 I nuovi contenuti del piano attuativo in variante modificati a seguito delle richieste di integrazione.

3.1 Criteri di progettazione

La società TEND Srl, in seguito a quanto decretato, ha ritenuto di **procedere alla collocazione dei diritti volumetrici, dall'ambito "Cassanese – F.lli Cervi", all'interno del perimetro TRP1 - Centroparco.**

Venendo a mancare le condizioni previste nella convenzione sottoscritta in data 29 maggio 2015 in termini di aree in cessione, opere di urbanizzazione, realizzazione di interventi di preverdisment all'interno del TRP1 per un valore pari a Euro 62.640,00 la nuova proposta prevede di riproporzionare in termini percentuali, la precedente slp pari a mq 2.850, all'interno del nuovo ambito di intervento, generando un incremento di Slp generale complessiva pari a mq 3.520.

Da considerazioni emerse in sede di progettazione, e dagli incontri intercorsi con l'Amministrazione Comunale, il posizionamento della slp a ridosso del PII Centroparco Lotto 5 (allo stato completamente inattuato), come indicato nel decreto di esclusione VAS, risulta inapplicabile o quantomeno inopportuno perché per garantire una adeguata accessibilità al nuovo edificio si dovrebbe interessare tutta la porzione di area posta in prossimità della rotatoria Esselunga, sacrificando elevate porzioni di verde e la pista ciclabile appena realizzata. L'amministrazione potrà eventualmente rinegoziare con la proprietà del PII Centroparco Lotto 5 la collocazione degli edifici in corrispondenza delle aree che resteranno cedute da TEND nel Centroparco.

La nuova proposta progettuale in Variante al Piano Attuativo, è concentrata all'interno del perimetro del TRP1, sui sedimi delle aree precedentemente di proprietà della società TEND srl, identificata al Catasto Terreni al fg. 19 mapp.li 1-220-391, cedute con la firma della convenzione sottoscritta in data 29 maggio 2015, all'Amministrazione Comunale, in prossimità di "Via Cassanese-Redecesio-Pagani".

E' previsto l'insediamento di una struttura commerciale-terziaria contenente una Media Struttura di Vendita della dimensione di 2.500 mq di Superficie di Vendita food e non food, anche organizzata nella forma del centro commerciale, e di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico.

L'edificio ha altezza di circa 7 mt, rispetto ai mt 9,00 massimi previsti dal piano, senza nessuna previsione di parcheggi o cantine interrato.

Sull'ambito insiste un canale irriguo non più attivo, che verrà tombinato per poter garantire la realizzazione di parcheggi a servizio del quartiere, e permettere l'accesso all'ambito commerciale, e

di deviare la pista ciclabile esistente per evitare interferenza con la nuova accessibilità in ingresso e uscita dall'ambito.

L'edificio sarà posizionato in affaccio alla viabilità principale esistente, con garanzie di accesso funzionali e dedicate, in grado di favorire l'immissione e l'uscita all'ambito, con eventuali spazi interni di accumulo viabilistico. Il valore aggiunto del nuovo progetto, risulta essere la componente ambientale.

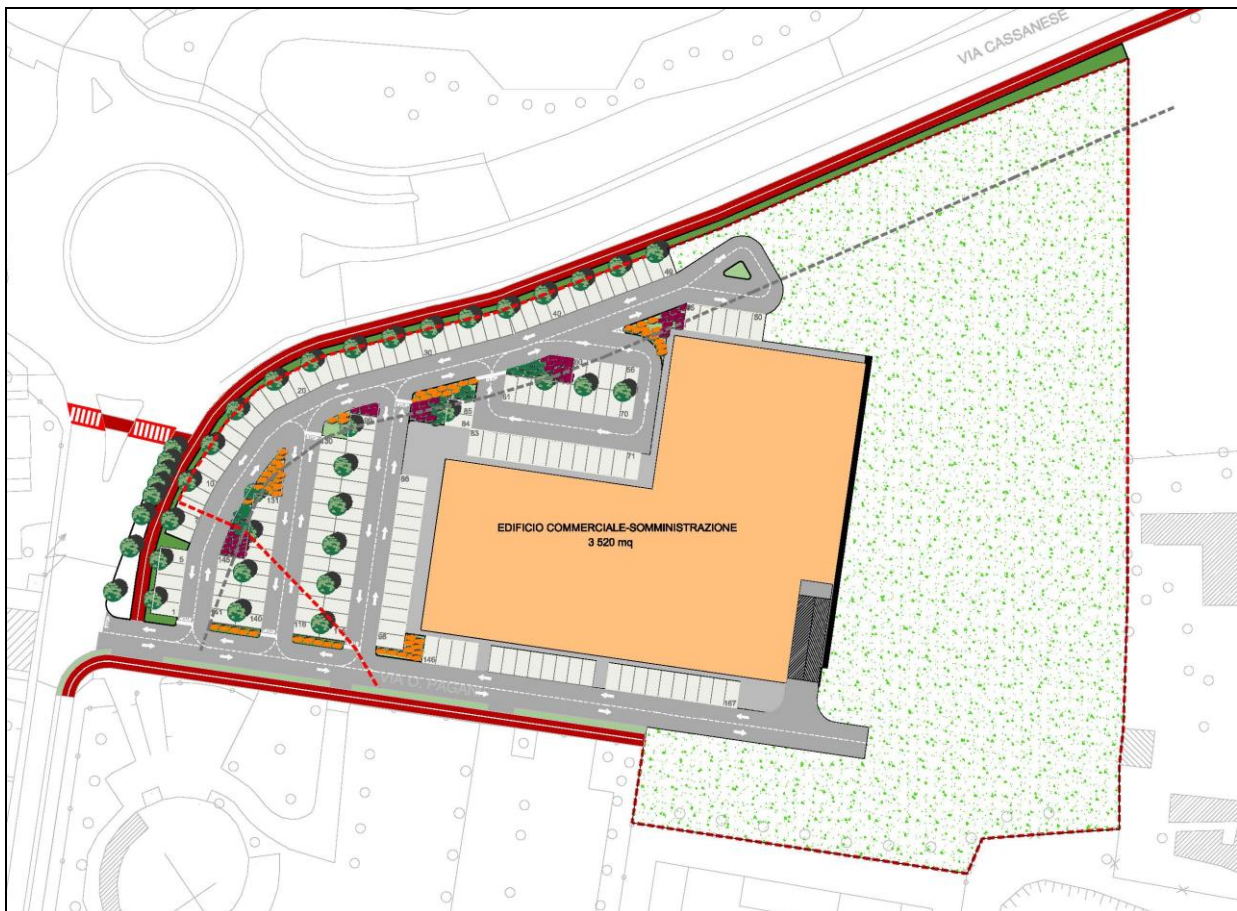
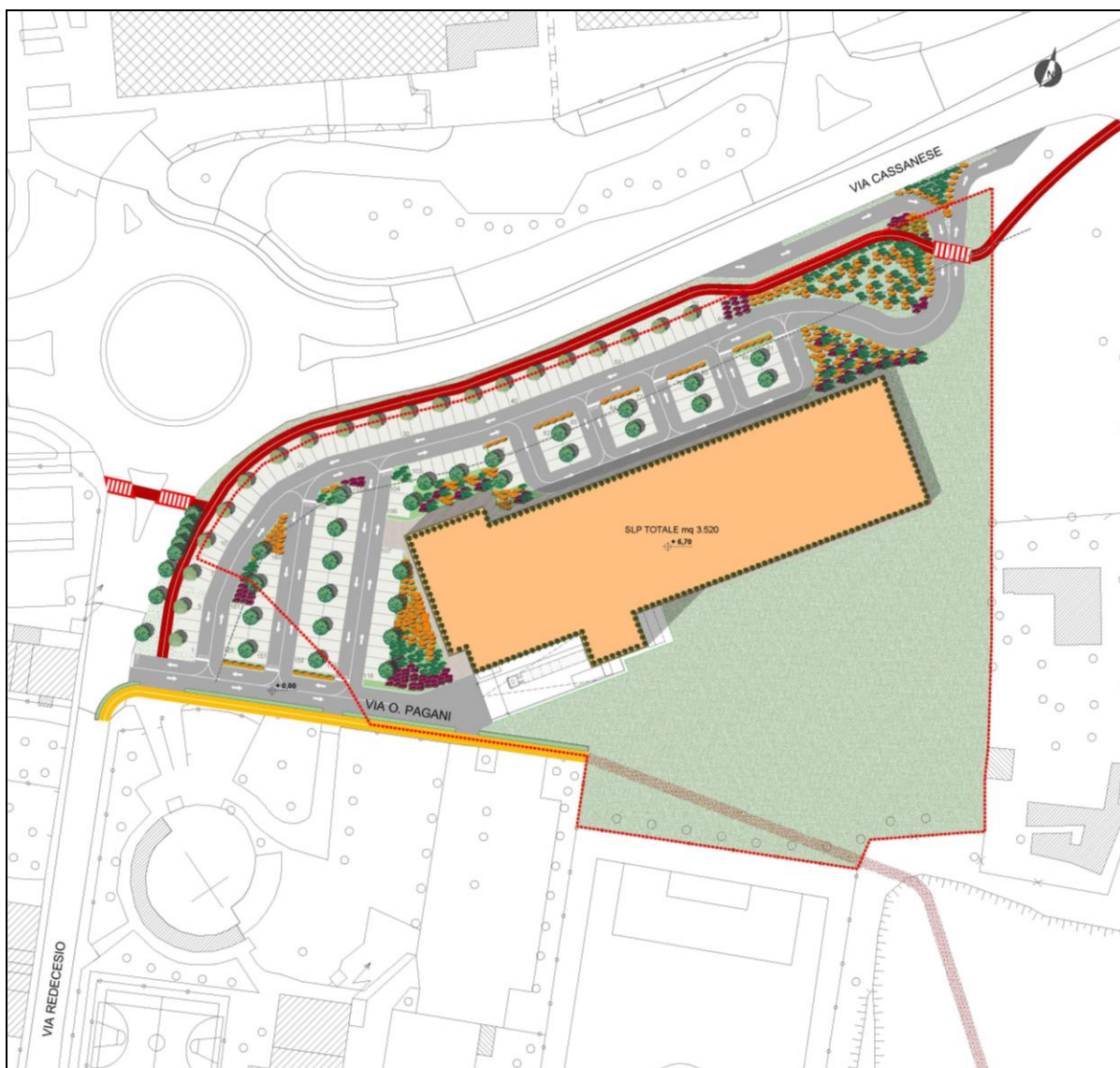


Figura 5 – Stralcio elaborato A_05 Planivolumetrico generale di progetto adottato

A seguito dell'adozione del Piano con DG n.61 del 15/06/2017, sono pervenute alcune osservazioni, formalizzate all'operatore con nota PEC n. 28717 del 26/07/2017.

In richiamo al parere della Commissione paesaggio comunale, svoltosi in seduta n. 3 del 27/04/2017, è stato *consigliato di mantenere l'allineamento della cortina urbana su Via Cassanese quale elemento caratteristico del quartiere Lavanderie*, modificandone l'originale soluzione a "L".



*Figura 6 – Stralcio elaborato A_05 Planivolumetrico generale di progetto
Modificato a seguito delle richieste di integrazione*

L'operatore ha provveduto a modificare la conformazione dell'edificio e del complessivo assetto planivolumetrico.

Per permettere un'adeguata fruibilità alla nuova soluzione progettuale rettificata, verso le attività che si insedieranno, è stato introdotto un nuovo accesso carrabile dalla strada Cassanese con relativa uscita.

A parità di SLP pari a mq 3.520, e di numero di posti auto, la nuova proposta progettuale modificata a seguito delle richieste di integrazione, ha influito sulla possibilità di generazione all'interno dell'ambito di intervento, di una superficie totale pari a mq 8.525,50 (minimo 50% della superficie

territoriale dell'intervento) di aree con caratteristiche di naturalità, permeabilità del comparto (a servizio del parco pubblico), e potenziale continuità ecologica.

L'operatore per compensare la mancata generazione all'interno dell'ambito di intervento, di una superficie totale pari a mq 8.525,50 (minimo 50% della superficie territoriale dell'intervento), di aree con caratteristiche di naturalità, permeabilità del comparto (a servizio del parco pubblico), e potenziale continuità ecologica, ha promosso un intervento di riqualificazione ecologica e rinaturalizzazione di un'azione di potenziamento ecologico contenuta all'interno del Piano dei Servizi - PdS 03.1 Scenario di attuazione Rete Ecologica Comunale, che consiste nella riapertura del Fontanile Testa del Bandito, e il ripristino dell'alveo dello stesso Fontanile, come rappresentato nella tav. "A_17 Misure di compensazione ambientale aggiuntive: riattivazione fontanile Testa del Bandito" e "A_18 Misure di compensazione ambientale aggiuntive: relazione tecnica", allegate al Piano.

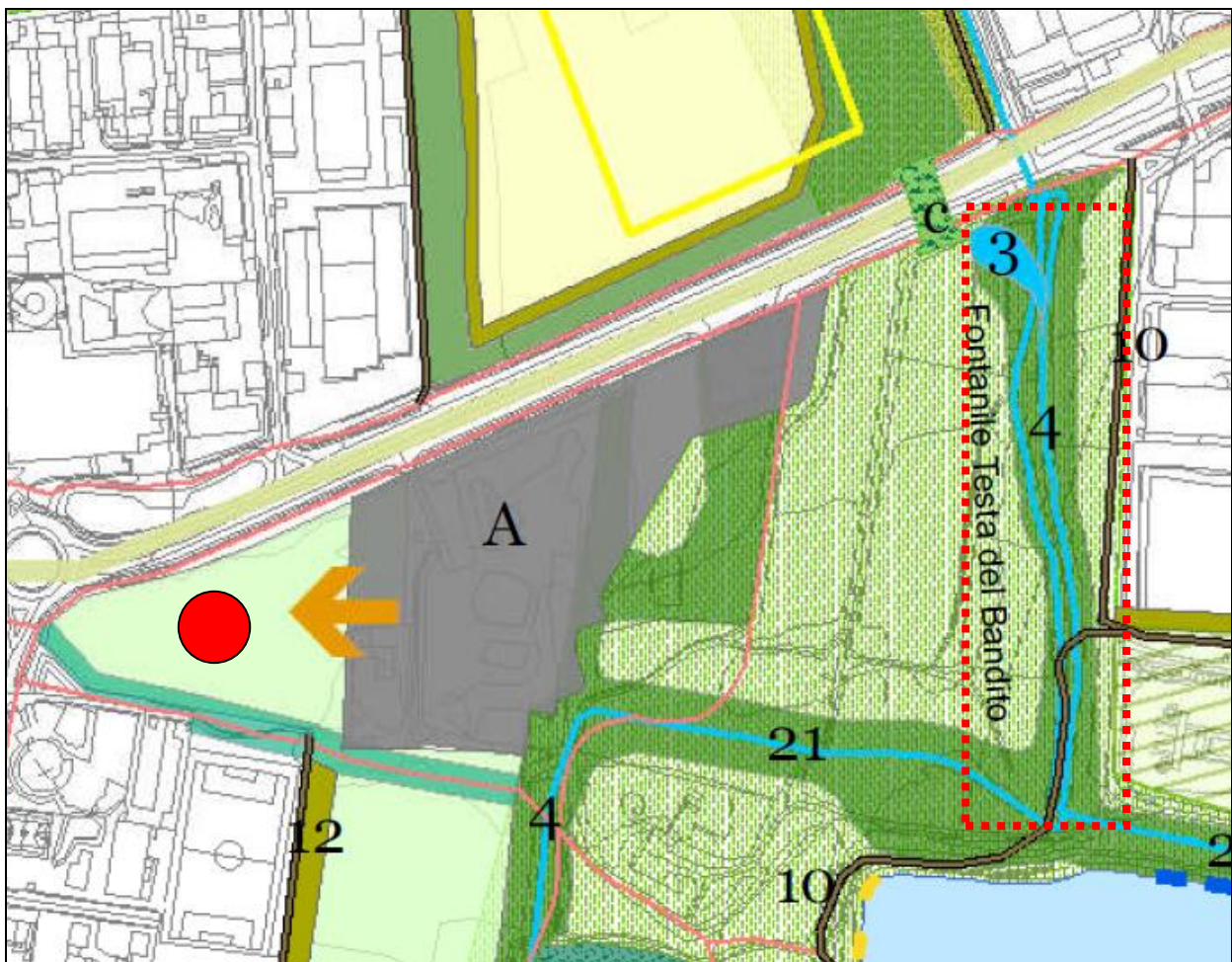


Figura 7 - Stralcio tavola n.4 PdS 03.1- Rete Ecologica Comunale allegata al PGT di Segrate.

A completamento delle opere di *preverdissment*, l'operatore si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree site in via F.lli Cervi-Cassanese, per una estensione pari a mq 11.585, e a realizzare sull'intero perimetro dell'ambito, interventi di mascheratura a verde, attraverso piantumazione di essenze, come meglio rappresentato nella tav. "A_16 Misure di compensazione ambientale ambito Cassanese - F.lli Cervi". È previsto il completamento della piantumazione anche a perimetro dell'area di proprietà comunale a confine con l'ambito interessato. L'eventuale numero di essenze non piantumate, per un totale di n. 180 (art. 11.2 convenzione urbanistica), a completamento dell'ambito sopra citato, in accordo con l'Amministrazione Comunale, verranno posizionate all'interno del Centroparco.

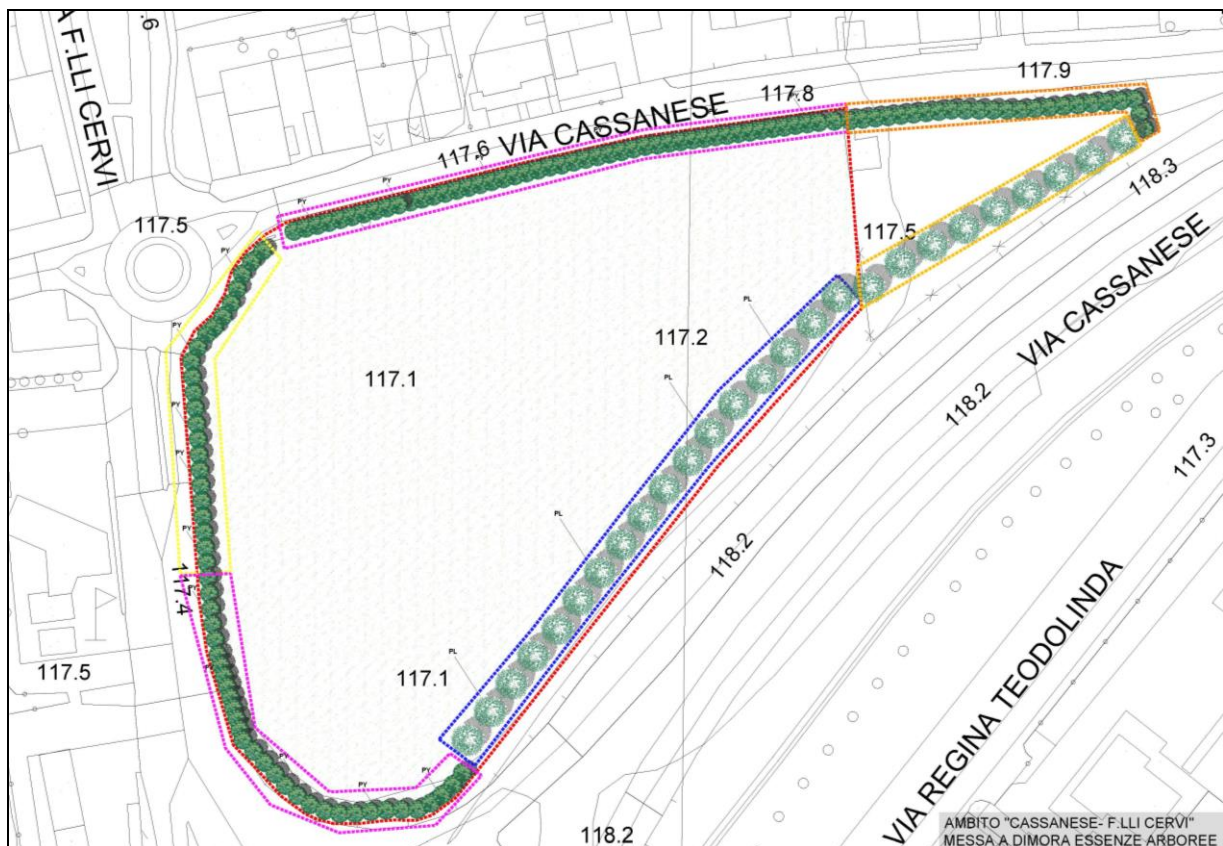
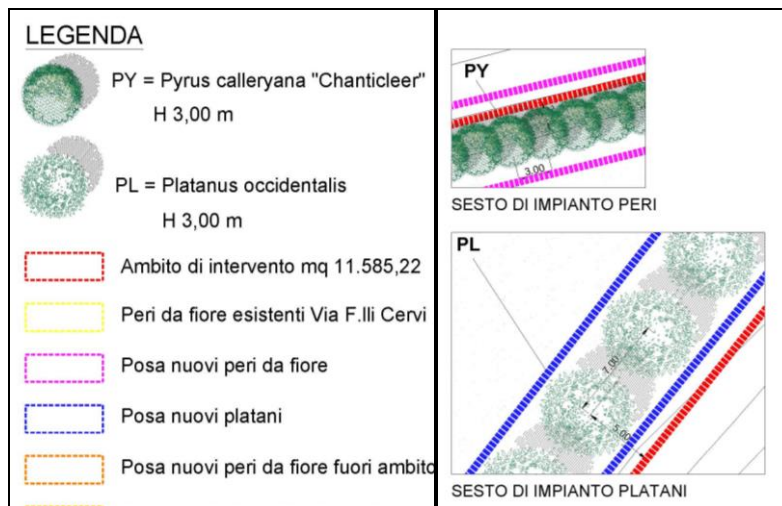


Figura 8 - Stralcio elaborato A_16 Planivolumetrico generale di progetto Misure di compensazione ambientale ambito Cassanese - F.lli Cervi



Da un punto di vista paesaggistico la posizione e la tipologia di intervento non sembra tale da alterare i caratteri morfologici dei luoghi, la continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici, con effetti modesti dal punto di vista dell'incidenza visiva (ingombro visivo, occultamento di visuali rilevanti, prospetto su spazi pubblici), e non interferisce con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo.

3.2 Elementi qualificanti del progetto.

Il nuovo piano attuativo in Variante nell'ottica di attuazione del progetto Centroparco permette di raggiungere i seguenti risultati:

- acquisizione a titolo gratuito dell'area "Cassanese – F.lli Cervi", risultata strategica e di forte valenza simbolica per i cittadini (che, tra l'altro, per la sua tutela hanno raccolto firme protocollate in data 9 novembre 2015 prot. 39732), costituendo il principale "ingresso" alla città venendo da Milano, e per il quartiere di Milano Due. Avente una superficie di oltre 11.000 mq, rappresenta una importante valenza ambientale ed ecologica per il territorio, svolgono uno specifico ruolo ecologico funzionale alla qualità degli insediamenti e alla vita degli abitanti, nonché consentire la creazione di una continuità delle aree verdi di rilevanza sovra comunale;
- acquisizione di oneri di urbanizzazione secondaria da impiegare all'interno del "Centroparco";
- implementazione dell'intervento di prevedissement all'interno dell'area "Cassanese – F.lli Cervi".

Dal punto di vista programmatico, i contenuti progettuali del Piano Attuativo in Variante permetteranno di raggiungere i seguenti risultati:

- riqualificazione della Via Pagani con realizzazione di nuovi parcheggi, dell'illuminazione pubblica, e rifacimento dei marciapiedi per consentire il collegamento ciclabile con l'ingresso al Centroparco;

- piantumazione di verde stradale intensivo;
- interventi di potenziamento ecologico a servizio della Rete Ecologica Comunale;
- insediamento di una nuova unità commerciale con realizzazione di parcheggi pubblici fruibili anche dalle realtà presenti (Chiesa Parrocchiale di Lavanderie e oratorio, Associazione Misericordia).

3.3 Elementi di qualità ambientale - Biotipe Area Factor.

La recente Variante al Piano di Governo del Territorio recentemente approvata e pubblicata sul BURL n. 46 del 15.11.2017, ha introdotto un nuovo indicatore ambientale che porta all'utilizzazione del BAF - *Biotipe Area Factor* - come parametro qualitativo per tutti gli interventi di riqualificazione edilizia ed urbana, definendosi come rapporto tra area ecologica effettiva e area territoriale di intervento.

L'applicazione del metodo di calcolo descritto nel capitolo 6.1 della Relazione del Documento di Piano - DdP 8, porta all'individuazione dell'estensione di ogni singola tipologia di suolo prevista dal progetto di sviluppo, e per ogni tipologia moltiplicata l'estensione per i valori parametrici di valenza ecotopica. Di seguito viene indicato il calcolo riferito alla proposta progettuale.

MATERIALE	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE BAF	AREA ECOLOGICAMENTE EFFICACIE
EDIFICIO	3253,21	0	0
TETTO VERDE	400	0,7	280
ASFALTO	3010,99	0	0
CICLABILE ASFALTO	159,04	0	0
PARCHEGGIO ASFALTO	1793,52	0	0
AUTOBLOCCANTE SENZA ERBA	503,97	0,3	151,191
VERDE	587,39	1	587,39
VERDE ECOLOGICO	7343,29	1	7343,29
TOTALE	17051,41		8361,87

Il **BAF** ottenuto risulta pari a: Superficie ecologicamente efficace/ Superficie territoriale =

mq 8.361,87/mq 17.051,41 = **0,49**.

Viene stabilita nella successiva tabella contenuta nel capitolo 6.1.5 dell'elaborato DdP 8, il **valore minimo di BAF Target** come minimo standard in base alla destinazione d'uso prevista, in riferimento al Rapporto di Copertura specifico.

Dato che il valore di **Rapporto di Copertura** risultante dalla proposta progettuale è pari a **0,57** (Superficie Fondiaria/Superficie Coperta = mq 6.883,03/mq 3.653,21 = 0,57), e il valore minimo di BAF Target per la destinazione commerciale di nuova costruzione pari a 0,3, il rapporto risulta soddisfatto: **BAF Target 0,49 > 0,35**.

	Rc, BAF Target, Tipologie di intervento					
Valori Rc di progetto	Rc <= 0,37		0,37 < Rc < 0,5		Rc > 0,5	
BAF Target	BAF		BAF		BAF	
Tipologia di intervento	Ristruttur. (intero edificio)	Nuova costruzione	Ristruttur. (intero edificio)	Nuova costruzione	Ristruttur. (intero edificio)	Nuova costruzione
DESTINAZIONI D'USO						
1- RESIDENZA	0,6	0,6	0,45	0,6	0,3	0,6
2- ATTIVITÀ ECONOMICHE						
Attività terziarie e commerciali	0,4	0,4	0,35	0,35	0,3	0,3
Attività direzionali e Alta tecnologia	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3

4 Situazione catastale.

La nuova proposta progettuale di Piano Attuativo in Variante, è concentrata all'interno del perimetro del TRP1, sui sedimi delle aree originariamente già di proprietà della società TEND srl, identificate al Catasto Terreni al fg. 19 mapp.li 1-220-391, cedute con la firma della convenzione sottoscritta in data 29 maggio 2015, all'Amministrazione Comunale, in prossimità di "Via Cassanese-Redecesio-Pagani".

I mappali di proprietà sono stati individuati con appositi retini colorati, nell'allegata tavola "A_02 Rilievo aree e individuazione catastale dell'ambito".

L'Allegato A presente in coda al documento, contiene le copie delle visure catastali interessate.

5 Situazione delle urbanizzazioni in zona.

Esiste una linea di fognatura mista lungo la via Vecchia Cassanese. E' previsto l'allacciamento delle sole acque nere mentre quelle bianche andranno in dispersione. L'allacciamento di tutti i sottoservizi avverrà lungo le linee esistenti sulla via Vecchia Cassanese. La rete di pubblica di illuminazione già

presente in zona, verrà adeguata in conseguenza alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo.

6 Provvedimenti a favore di persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Al fine di garantire la corretta osservanza delle disposizioni previste dalla L. 13/1989 e dal Regolamento di Attuazione D.M. LL.PP. 236/1989 e dalla L.R. 6/1989 in materia di superamento delle barriere architettoniche anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria si riportano di seguito i criteri generali da osservare per la definizione dei progetti esecutivi degli edifici e degli spazi esterni.

Per quanto riguarda gli spazi esterni sarà garantita la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e di eventuali altri servizi posti all'esterno nonché di percorsi in piano fino agli accessi degli edifici. Tali percorsi saranno antisdrucchiolevoli e le eventuali differenze di livello tra i vari elementi costituenti la pavimentazione dovranno essere contenuti in modo da non costituire ostacolo.

Per quanto riguarda gli edifici si avrà cura di garantire che le unità ambientali e loro componenti soddisfino il requisito dell'accessibilità. In particolare la disposizione e le caratteristiche degli arredi dovranno garantire la possibilità di un agevole transito e movimento anche a persone su sedia a ruote.

Nelle unità immobiliari e negli spazi esterni sarà installata, in posizione agevolmente visibile, la necessaria segnaletica in grado di garantire una adeguata informazione sull'esistenza degli accorgimenti previsti per l'accessibilità e l'orientamento delle persone con ridotte o impedita capacità motorie.

7 Parcheggi pertinenziali.

In materia di parcheggi i riferimenti normativi sono la Legge 122/89 art. 2 comma 2, e la L.R. 12/2005 art. 66, specificati all'interno del P.G.T. nelle Norme del Piano delle Regole dall'art.8, comma 2, che cita come *"per le funzioni non residenziali la dotazione di parcheggi privati per i nuovi interventi è disciplinata dalla legge 122/89 e successive modificazioni. La determinazione del volume da considerare per il calcolo delle superfici a parcheggio avverrà tenuto conto dell'altezza virtuale di m. 3,00 per ogni singolo piano, a prescindere dall'altezza reale"*.

In applicazione di quanto sopra sono state individuate le seguenti superfici da destinare a parcheggio, così come riportata sulla tavola "A_06 Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi":

- **Parcheggi pertinenziali minimi richiesti:**

$1/10$ volume (h virtuale m 3,00) = $S_{lp} \times h \ 3,00 / 10 =$

S_{lp} mq 3.520,00 x m 3,00 / 10 = mq 1.056,00;

- **Parcheggi pertinenziali previsti in progetto:**

mq 1.157,78 > mq 1.056,00.

8 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. n. 12/2005, l'Operatore si impegna ad asservire gratuitamente all'uso pubblico con il consenso del Comune, le aree destinate a standard urbanistico parcheggio, e cedere le aree destinate a standard urbanistico a verde di naturalità (a servizio del parco pubblico).

Il Piano dei Servizi del vigente P.G.T. prevede nel caso di medie superfici di vendita, il reperimento all'interno dell'ambito del piano attuativo, di una dotazione minima di aree a servizi a parcheggio pubblico e verde, pari al 150% della Superficie Lorda di Pavimento (S_{lp}).

- **Standard minimi richiesti:**

- **MSV oltre mq 500 SV: S_{lp} mq 3.520,00 x 150% = mq 5.280,00 di cui:**
 - **Min. 50% a parcheggio: mq 2.640,00**

- **Standard previsti in progetto: mq 10.509,34 > mq 5.280,00.**

- **Dotazione aree a verde con valenza di naturalità:**

- **Minimo richiesti 50% St: mq 17.051,41x 50% = mq 8.525,50 di cui:**
 - **Verde reperito in loco mq 7.343,29**
 - **Altre misure compensative min. mq 1.182,21** (vedasi art. 11 Convenzione urbanistica)

Come si evince dalla tabella di verifica degli indici riportata sulla tavola "A_06 Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi", emergono le restanti verifiche urbanistiche:

- Rapporto di copertura:

- **Rapporto di copertura Rc max: mq 17.051,41 x 25% = mq 4.262,85**
- **Superficie coperta di progetto: mq 3.653,01 < mq 4.262,85**

- Verde drenante:

- **Verde drenante Vd min: mq 17.051,41 x 15% = mq 2.557,71**
- **Verde drenante di progetto: mq 7.930,68 < mq 2.557,71.**

9 Elenco tavole Piano Attuativo

Aspetti Urbanistici e convenzionali

A_01	Inquadramento territoriale e analisi del contesto urbano <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	Varie
A_02	Rilievo area e individuazione catastale dell'ambito	1:2.000
A_03	Stralcio P.G.T. Vigente e Variato adottato - Stralcio Piano Attuativo TRP1 <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:5.000
A_04	Planivolumetrico generale ambiti di riallocazione dei diritti edificatori <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1: 2.000
A_05	Planivolumetrico generale di progetto <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:500
A_06	Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:500/1:1000
A_07	Cessioni e asservimenti di aree <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:500
A_08	Viste prospettiche - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	
A_09	Skyline - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:200
A_10	Reti sottoservizi esistenti	1:500
A_11	Reti sottoservizi di progetto <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:500
A_12	Sezioni tipo e particolari parcheggio	Varie
A_13	Stima preliminare opere a scomuto e quadro economico <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	
A_14	Particolari costruttivi - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:20
A_15	Planimetria del verde - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:500
A_16	Misure di compensazione ambientale ambito Cassanese- F.Ili Cervi <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:200
A_17	Misure di compensazione ambientale aggiuntive: riattivazione Fontanile Testa del Bandito - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>	1:500
A_18	Misure di compensazione ambientale aggiuntive: relazione tecnica	

modificato a seguito delle richieste di integrazioni

B_01	Schema di convenzione - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>
B_02	Rilievo fotografico
B_03	Relazione tecnica - <i>modificato a seguito delle richieste di integrazioni</i>
B_04	Norme tecniche di attuazione
B_05	Valutazione previsionale clima acustico
B_06	Relazione di compatibilità geologica con analisi sismica e idrogeologica

Variante Piano Attuativo del PGT - Area di Trasformazione Pubblica TRP1-Seconda

Variante

All.1	Relazione integrativa Variante TRP1	
Tav.3	Illustrazione dei criteri per la ripartizione sul territorio dei trasferimenti di capacità edificatoria	1:10.000