



# Città di Segrate

Provincia di Milano

## PIANO ATTUATIVO DEL PGT Ambito di trasformazione pubblica TRP1

ai sensi dell'art. 14 Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

D

C

B

A

revisione: data: disegnato: controllato: approvato:

emissione: 05 ottobre 2012 A.S. C.C. MR

commessa file  
Z:\URBANISTICA\AMBITI DI TRASFORMAZIONE\PGT\TRP\TRP1\APPROVAZIONE\ALL.1\_RELAZIONE.pdf

OGGETTO:

RELAZIONE

Direzione Territorio sezione Urbanistica

ALLEGATO

1

Scala:

Data:

OTTOBRE 2012

## **Indice**

<b>Premessa</b>	<b>pag. 2</b>
<b>1. Analisi sintetica dello stato dei luoghi</b>	<b>pag. 5</b>
1.1 Il perimetro dell'ambito TRP1	
1.2 Uso attuale delle aree.	
1.3 Regime di proprietà delle aree	
1.4 Programmi integrati di intervento in corso di attuazione	
1.5 L'attività di cava	
<b>2. Il Piano di Governo del Territorio</b>	<b>pag. 10</b>
<b>3. Il piano attuativo TRP1</b>	<b>pag. 18</b>
3.1 struttura del Piano TRP1	
3.2 Aree interne al perimetro dell'ambito del Piano TRP1 "IL CENTROPARCO"	
3.3 Aree di ricaduta esterna al perimetro dell'ambito di Piano	
<b>4. Le opere di interesse pubblico</b>	<b>pag. 27</b>

## **Premessa**

Il “Centroparco” costituisce la chiave di volta del Piano di Governo del Territorio della città di Segrate, esso rappresenta il principale investimento che la città intende portare a termine per il benessere delle future generazioni.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato nel corso del mese di febbraio 2012 è divenuto efficace il 9 maggio del 2012, tuttavia l’idea di realizzare un grande parco urbano al centro del territorio comunale, possiede radici molto profonde discendendo, infatti, da una visione urbanistica sviluppatasi durante la formazione del Piano Regolatore Generale approvato nel 1987 (PRG).

Considerato poi che il P.R.G. fu adottato nel 1984, si può affermare che sono ormai trascorsi trent’anni da quando l’Amministrazione ha imposto il vincolo urbanistico preordinato all’esproprio di tutte le aree di cava poste al centro del territorio comunale, affinché si rendesse possibile la realizzazione di un grande parco urbano.

Nelle intenzioni di allora, questo nuovo parco unitamente al già esistente parco l’Idroscalo, avrebbe consentito di connotare Segrate come vera città giardino.

La volontà politica così chiaramente espressa con l’approvazione del PRG non trovò però alcuna attuazione a causa dall’impossibilità ad eseguire gli espropri delle aree necessarie per realizzare il parco.

Proprio in quegli anni, la giustizia amministrativa, con reiterate sentenze, determinava inequivocabilmente che il giusto indennizzo da corrispondere in un processo espropriativo corrisponde al valore di mercato dell’area espropriata e non il valore determinato in funzione di criteri contemplati da pittoresche o antichissime leggi.

Il progetto di realizzazione del grande parco si arenò quindi innanzi alla enormità di risorse finanziarie necessarie per la sua realizzazione poiché, già il valore delle aree da espropriare ammontava a diverse decine di miliardi di lire.

Un ulteriore elemento ostativo alla realizzazione del grande parco urbano era da imputare al perdurare dell’attività estrattiva sul territorio.

La concessione di sistematiche proroghe alle attività di cava insediate sul territorio sin dalla prima metà del 1900, tutte avvenute in ossequio di piani territoriali di settore sovraordinati al PRG, ha

impedito il raggiungimento dell'obiettivo insito nel PRG essendo legittimamente consentita una più che redditizia attività economica.

Nel tempo, l'impossibilità a dare corso alle previsioni del PRG ha condotto ad un aggravamento delle già condizioni di degrado delle aree che si volevano destinate a parco.

D'altro canto, oggi si riconosce che questa latenza ha favorito il proseguimento del confronto politico e l'approfondimento progettuale sul tema del parco. Riflessioni queste che, hanno condotto al superamento della semplice idea di realizzare una grande area verde a favore di un più articolato e complesso archetipo di vera piazza centrale, verde.

All'originaria idea di realizzare un parco nelle aree centrali del territorio si è sostituita la volontà di destinare dette aree alla realizzazione del luogo aggregativo per eccellenza come tradizionalmente inteso nella cultura urbanistica ed architettonica europea ovvero, "la piazza".

Secondo il nuovo e maturato convincimento, la "piazza centrale" che Segrate non ha mai potuto avere a causa della sua geografia urbana policentrica, e che invece ogni centro urbano organicamente strutturato possiede, avrebbe dovuto strutturarsi all'interno del parco centrale.

Questo meditato processo di valutazione assume concretezza con l'individuazione di un nome semplice per quanto chiaramente evocativo: CENTROPARCO.

Il grimaldello che ha aperto la strada verso la realizzazione del progetto "CENTROPARCO" è rappresentato dalla approvazione del programma integrato di intervento "Segrate Centro" (PII).

Il Comune di Segrate approvando il PII "Segrate Centro", sperimenta per la prima volta e con successo, la possibilità di acquisire aree senza esborsi in moneta ma a unicamente attraverso la concessione di diritti volumetrici.

A questo fondamentale risultato si è potuti giungere grazie alla promulgazione della Legge Regionale n. 9/1999, la quale, introducendo nell'ordinamento giuridico un nuovo strumento di programmazione urbanistica ha esteso i margini per il ricorso alla negoziazione pubblico-privato anche alla sfera urbanistica.

L'Amministrazione Comunale ha immediatamente riconosciuto in questo nuovo strumento di programmazione il mezzo per avviare un vasto programma di rinnovamento urbano fondato su procedimenti di urbanistica contrattata.

Per quanto riguarda la realizzazione del CENTROPARCO, oltre al già citato Programma Integrato di Intervento "Segrate Centro", l'Amministrazione ha approvato i PII "Centroparco lotto 1" –

“Centroparco lotto 2” – “Centroparco lotto 5” pianificando aree per complessivi 420.000 mq contro il 1.148.420 mq racchiusi nel perimetro del CENTROPARCO.

Parallelamente all’attività urbanistica, l’Amministrazione ha anche avviato diversi tavoli di trattativa per giungere all’acquisizione delle rimanenti aree che compongono il CENTROPARCO, secondo un tracciato operativo delineato dal Consiglio Comunale con la delibera C.C. n.66 del 11 dicembre 2007: “Indirizzi per la formazione del “Centroparco”.

Come accennato nelle primissime righe del paragrafo, relativamente al tema del CENTROPARCO il Consiglio Comunale ha consolidato, non senza migliorie e approfondimenti, quanto espresso con la sopra citata delibera di indirizzo attraverso l’approvazione del PGT.

La novità saliente sancita dal nuovo PGT è che gli atti di programmazione negoziata dovranno essere predisposti non solo nel rispetto degli indici e delle funzioni urbane previste dal PGT stesso, ma anche nel rispetto di un impianto urbanistico unitario che pur minimizzando il consumo di suolo, permetta l’insediamento di tutte quelle funzioni e strutture pubbliche necessarie per conformare la grande piazza verde ormai attesa dalla grande maggioranza dei cittadini.

Secondo le indicazioni contenute nel Documento di Piano del PGT, questo ultimo obiettivo dovrà essere raggiunto e garantito attraverso la predisposizione di un piano urbanistico di iniziativa pubblica denominato TRP1 di cui la presente relazione costituisce parte integrante e sostanziale.

# **1. Analisi sintetica dello stato dei luoghi**

## **1.1 Il perimetro dell'ambito TRP1**

Il perimetro dell'ambito TRP1 identifica le aree che dovranno costituire il futuro CENTROPARCO. Da un punto di vista geografico, il perimetro dell'ambito TRP1 è definito da una ideale linea che segue alternativamente o sedi stradali o il margine di zone edificate consolidate.

Lungo il margine nord, l'ambito di Piano segue l'andamento dalla strada "Cassanese" (ex SP103) nel tratto compreso tra le rotatorie "Cassanese-via Redecesio" e "Cassanese-vie Monzese, Roma, S.Rocco" deviando da esso in corrispondenza del margine del comparto sud della zona industriale "Marconi".

Il fronte est è identificabile nel tracciato della via S.Rocco e della via Giotto con l'interruzione costituita dal blocco residenziale ex PE 27.

Il confine sud è nettamente demarcato dalla via Redecesio e dal margine della zona industriale "ex Duina";

Il lato ovest è invece delimitato dal fronte costruito dei comparti di edilizia convenzionata e dalle strutture della Parrocchia di Lavanderie.

Da questa prima analisi scaturisce uno dei principali e complessi temi progettuali da affrontare e risolvere con il piano attuativo TRP1, ovvero, la necessità di procedere al riorientamento dei quartieri circostanti il CENTROPARCO verso la nuova centralità urbana.

Per ragioni di gestione amministrativa il Piano TRP1 individua anche un perimetro catastale del proprio ambito di influenza definendo allo stesso modo anche il perimetro della complementare area di trasformazione CP1 e dei suoi sottoambiti attuativi.

## **1.2 Uso attuale delle aree.**

Il perimetro del centro parco racchiude aree che complessivamente compongono una superficie di 1.148.420 mq di cui 338.250 mq occupati dal bacino di escavazione della cava (dati catastali).

L'attività estrattiva esercitata da Fondiari Binella s.r.l., società appartenente alla holding Holcim S.p.A., coinvolge però un'area molto più vasta del bacino di escavazione. L'ambito di recupero di cava cessata Rg8 previsto dal Piano Cave della Provincia di Milano (delibera Consiglio Regionale n. VIII/166/2006) è oggi in esercizio in forza di Autorizzazione Provinciale n.583/2008 Rac. gen. 21455/2008.

L'ambito Rg8 comprende un'area avente una superficie di 480.000 mq circa. Tuttavia, Fondiaria Binella s.r.l è proprietaria all'interno del perimetro del CENTROPARCO di un'area ben più vasta del piano Rg8 e che da sola rappresenta più della metà della superficie del CENTROPARCO stesso. A corona delle aree adibite all'attività estrattiva sono presenti aree di frangia urbana, anche di grandi dimensioni, in stato di abbandono e degrado ma anche aree nelle quali è in corso un processo di riqualificazione derivante dall'approvazione dei programmi Integrati di Intervento "Centroparco lotto 1", "Centroparco lotto 2" e "Centroparco lotto 5".

Infine, lungo il confine con il quartiere di Lavanderie è presente un'area di circa 90.000 mq di forma allungata ordinariamente adibita a coltivazioni cerealicole, mentre lungo il margine di Segrate Centro vi sono aree già destinate a parco anche se non ancora completamente attrezzate e conformate non essendo ancora realizzati molti degli interventi previsti dai sopraelencati programmi integrati.

### **1.3 Regime di proprietà delle aree**

Attraverso gli atti di programmazione integrata già sottoscritti il Comune di Segrate ha acquisito la proprietà di aree poste internamente al perimetro del CENTROPARCO per complessivi 340.000 mq, corrispondenti a circa il 30% del totale.

Le restanti aree sono ancora di proprietà privata.

La TAV. 2 del piano TRP1 rappresenta la suddivisione della proprietà fondiaria all'interno dell'ambito di Piano.

La tavola grafica (TAV. 2) evidenzia una caratteristica molto peculiare dell'ambito di Piano, ovvero il fatto che, nonostante la vastità delle aree coinvolte dal progetto, il numero di proprietari coinvolti sia estremamente contenuto. Ancor più interessante è il fatto che la maggior parte dei terreni ancora necessari per giungere alla piena proprietà delle aree occorrenti per la formazione del CENTROPARCO appartenga sostanzialmente a solo tre soggetti, ovvero, alla società Fondiaria Binella S.r.l., alla Signora Yoko Nagae, e alla società Segrate Uno S.r.l.

Da questa constatazione discende un secondo tema di progetto che è quello di conciliare l'esigenza di giungere alla realizzazione del CENTROPARCO nel minore tempo possibile, con quella di consentire ai privati proprietari di mantenere una discrezionalità temporale nell'esecuzione degli interventi concessi loro a compensazione della cessione delle loro proprietà al Comune.

#### **1.4 Programmi integrati di intervento in corso di attuazione**

All'interno del perimetro dell'ambito TRP1 sono attualmente in esecuzione tre programmi integrati di intervento i cui contenuti ed obiettivi vengono di seguito schematicamente descritti:

*- PII "Centroparco Lotto 1"*

La convenzione sottoscritta in data 20 aprile 2009 disciplina l'attuazione di un programma integrato che incide su circa 130.000 mq di aree comprese nel CENTROPARCO di cui oltre 90.000 mq sono divenuti di proprietà comunale.

A fronte della cessione delle suddette aree, il Comune ha concesso diritti edificatori per 40.000 mq di slp dalla cui edificazione ha ricavato oneri finanziari per l'urbanizzazione delle aree cedute; per il prolungamento della via S. Rocco sino alla "Cassanese" e per la riqualificazione della cassanese stessa lungo un tratto urbano compreso tra i quartieri di Rovagnasco e Segrate Centro.

Inoltre il PII prevede la realizzazione di un ponte verde della larghezza di 20 metri attraverso il quale si conforma il collegamento tra il CENTROPARCO e il "Parco Alhambra".

*- PII "Centroparco lotto 2"*

La convenzione sottoscritta in data 24 novembre 2009 disciplina l'attuazione di un programma integrato che incide su 48.000 mq di aree comprese nel CENTROPARCO di cui oltre 32.000 mq sono divenuti di proprietà comunale.

A fronte della cessione delle aree, il Comune ha concesso diritti edificatori per 44.521 mq di slp dalla cui edificazione ha ricavato oneri finanziari per l'urbanizzazione delle aree cedute all'interno del CENTROPARCO tra cui spicca l'intervento di rimboschimento di un'area avente una estensione di oltre 23.000 mq.

*- PII "Centroparco lotto 5"*

La convenzione sottoscritta in data 27 maggio 2011 disciplina l'attuazione di un programma integrato che incide su 90.672 mq di aree comprese nel CENTROPARCO di cui oltre 60.000 mq sono divenuti di proprietà comunale.

A fronte della cessione delle aree, il Comune ha concesso diritti edificatori per 29.921 mq di slp dalla cui edificazione si ricaveranno progressivamente le risorse finanziarie per procedere nella urbanizzazione del CENTROPARCO.

Da quanto sopra esposto deriva che ad oggi, cioè ad una data riconducibile a quella di approvazione del PGT, per la realizzazione del CENTROPARCO l'Amministrazione ha concesso diritti edificatori per complessivi 85.761 mq di Slp, prevalentemente a destinazione residenziale, da edificarsi su 63.397 mq di superficie fondiaria per una superficie coperta massima complessiva di 21.600 mq che rapportata alla superficie complessiva del CENTROPARCO corrisponde ad un

rapporto di copertura paria al 3,5%. (5% escludendo il bacino di cava dal calcolo della superficie del Piano)

L'indice edificatorio medio riferito alla superficie dell'ambito TRP1 utilizzato negli atti di programmazione in essere è di 0.11 mq/mq (0.16 mq/mq escludendo il bacino di cava dal calcolo della superficie del Piano).

L'esistenza di convenzioni urbanistiche che comportano interventi di urbanizzazione internamente all'ambito TRP1 costituisce un terzo tema progettuale dovendo rendere congruente le indicazioni del piano attuativo TRP1 con i progetti già inseriti nei vari programmi integrati.

### **1.5 L'attività di cava**

Tra gli atti prodromici al rilascio dell'autorizzazione provinciale per il recupero della cava cessata individuata nel Piano Cave della Provincia di Milano con la sigla Rg8, rientra anche la sottoscrizione di un accordo tra Comune di Segrate e Fondiaria Binella S.r.l (dante causa di Holcim S.p.A.) attraverso il quale è stata sancita la progressiva e totale cessione delle aree di cava a favore del Comune di Segrate.

La sottoscrizione di questo accordo avvenuta in data 30 ottobre 2008 costituiva la condizione essenziale affinché il Comune manifestasse il proprio assenso al proseguimento dell'attività estrattiva. Detto assenso era infatti subordinato alla manifesta accettazione da parte di Fondiaria Binella s.r.l. di un percorso che conducesse alla realizzazione del CENTROPARCO.

D'altro lato occorre rilevare che antecedentemente al rilascio dell'ultima autorizzazione per l'escavazione, la cava operava su due bacini distinti. Con la ripresa dell'attività estrattiva, questi bacini sono stati unificati realizzando uno specchio d'acqua maggiormente significativo sia dal punto di vista paesaggistico sia da quello fruitivo.

Attualmente degli originari 630.000 mq di aree in proprietà di Fondiaria Binella s.r.l. 180.000 mq sono già stati ceduti all'Amministrazione.

L'acquisizione delle restanti superfici al patrimonio comunale è legata quindi al termine massimo assegnato dall'Autorizzazione Provinciale n.583/2008 Rac.gen. 21455/2008 o, secondo un'ipotesi auspicata ma al momento non ancora considerabile, al concreto andamento dell'attività estrattiva che in linea teorica potrebbe anche concludersi anzitempo.

La scadenza dell'Autorizzazione Provinciale è stabilita nel giorno 27 novembre 2016.

Trattandosi di Autorizzazione per recupero di cava cessata, al termine dell'escavazione dovrà essere eseguito un intervento di recupero ambientale che dovrebbe consentire al Comune di Segrate di ricevere le aree di cava in uno stato già adeguato per la fruizione pubblica anche se non attrezzato nei modi attesi con la realizzazione del CENTROPARCO. Il termine assegnato dall'Autorizzazione Provinciale per l'esecuzione dell'intervento di recupero ambientale è di 12 mesi dalla scadenza dell'autorizzazione.

Per quanto sopra, emerge la necessità di introdurre nel piano TRPI dei dispositivi tecnici idonei per consentire l'anticipazione della fase di pianificazione attuativa relativa alle aree di proprietà Fondiaria Binella S.r.l. evitando, per quanto possibile, latenze che possano procrastinare ulteriormente il termine di acquisizione delle aree necessarie per la formazione del CENTROPARCO.

## **2. Il Piano di Governo del Territorio**

Per le evidenti necessità di sintesi richieste da questa relazione, riassumere la complessa articolazione degli obiettivi del Piano di Governo del Territorio ed il ruolo svolto dal progetto CENTROPARCO nell'architettura generale del piano di governo della città, condurrebbe ad un immeritato svilimento del PGT stesso.

Per questo motivo, è indispensabile richiamare quale parte integrante della presente relazione le considerazioni contenute nel Documento di Piano. Solo dall'integrale lettura della relazione del Documento di Piano si comprende il percorso previsto dal PGT attraverso il quale la volontà della Città di Segrate di mantenere una propria identità accrescendo la qualità della vita dei suoi cittadini possa essere condotto a termine nonostante le enormi tensioni generate dalle dinamiche socioeconomiche della metropoli milanese che, se non controllate, condurrebbero alla fagocitazione di Segrate come in passato è accaduto ad altri Comuni (es. Lambrate, Crescenzago per i citare i più vicini a Segrate).

In ogni caso, descrivere i meccanismi individuati dal PGT per dominare le pressioni gravitazionali di Milano prevedendo un percorso di crescita della città a misura d'uomo travalica le necessità del presente piano attuativo.

In questo luogo si ritiene utile limitarsi a descrivere il ruolo attribuito dal PGT al progetto CENTROPARCO e i meccanismi individuati dal PGT stesso per addivenire ad una sua rapida realizzazione, pur nella consapevolezza che progetti di tal portata vengono posti in atto da una generazione a beneficio delle successive.

Il PGT assume il CENTROPARCO come principale elemento ordinatore della Città.

Le problematiche generate dall'impianto policentrico ed eterogeneo della città, le pressioni prodotte dall'enorme presenza di infrastrutture di rango sovracomunale se non regionale e nazionale, e l'incombente vicinanza di Milano hanno fatto sì che il rapidissimo sviluppo della città sia stato sempre accompagnato da un acceso e continuo confronto politico, sempre molto "partecipato" dalla popolazione.

Esito in parte inatteso di questo incessante confronto dialettico è quello della partenogenesi di un comune senso di appartenenza ad una città peculiare sotto molteplici profili.

Il confronto-scontro su temi di comune interesse, tra i centri urbani che compongono una città sorta per decreto, ovvero di una città derivata dalla fusione di borghi agricoli da sempre indipendenti e in competizione, ha prodotto nel tempo un legame identitario che ad un certo momento è diventato indispensabile manifestare con una realizzazione concreta, unanimemente riconoscibile e condivisa.

La necessità di trovare un luogo urbano identificabile dai cittadini come luogo rappresentativo della loro identità cittadina si è manifestata con la decisione di riscattare le aree di cava poste al centro del territorio comunale per realizzare in detto luogo una vera piazza, così come intesa nella tradizione urbanistica ed architettonica europea.

Questo nuovo spazio urbano di eccellenza, dal punto di vista tipologico-funzionale descrivibile come “piazza” sotto il profilo morfologico si manifesta come “parco”. Secondo una logica estensiva dei criteri urbanistici che stanno alla base della realizzazione dei quartieri di Milano 2 e San Felice dove gli spazi verdi, pubblici, si compenetrano in quelli privati, la grande vera piazza verde di Segrate entra nei quartieri fondendoli.

Il tema della “piazza” e della creazione di un luogo riconoscibile anche sotto il profilo architettonico è quindi uno dei principali argomenti che il piano TRP1 è chiamato a risolvere.

Sintetizzare il percorso che ha portato al CENTROPARCO è cosa impossibile, tuttavia si ritiene utile elencare gli atti essenziali compiuti nel tempo sull’onda delle istanze dei cittadini:

- 1987 – approvazione del Piano Regolatore Generale che prevede l’imposizione del vincolo preordinato all’esproprio su tutte le aree oggi comprese nel perimetro del “CENTROPARCO”;
- 1997 – emissione di bando per la redazione di un piano esecutivo per l’area definita “Parco delle Cave” (oggi “CENTROPARCO”);
- 2001 – approvazione da parte del Consiglio Comunale del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche di cui alla L.R. n.9/1999. Primo atto di pianificazione urbanistica che prevede il concetto di “CENTROPARCO”;
- 2004 – ratifica Accordo di Programma per l’approvazione del Programma Integrato di Intervento (PII) denominato “Segrate Centro” attraverso il quale sono state acquisite gratuitamente al patrimonio comunale i primi 60.000 mq di aree destinate al “CENTROPARCO”;
- 2007 – predisposizione di un nuovo studio di fattibilità e di indirizzo per il progetto di un parco urbano denominato “CENTROPARCO” da attuarsi attraverso successivi atti di programmazione integrata;
- 2007 – approvazione da parte del Consiglio Comunale della delibera di “indirizzi per la formazione del “CENTROPARCO”, oggi in attuazione;
- 2008 – sottoscrizione della convenzione tra Comune di Segrate e società Fondiaria Binella S.r.l. per la progressiva cessione a favore del Comune di Segrate delle aree oggetto di attività di cava.
- 2008 – approvazione da parte del Consiglio Comunale dei programmi integrati di intervento “Centroparco Lotto 1” e “Centroparco Lotto 2”, oggi in attuazione;

- 2009 – approvazione da parte del Consiglio Comunale del programma integrato di intervento “Centroparco Lotto 5”, oggi in attuazione;

Il PGT raccoglie gli esiti di questo lungo percorso e individua nel Documento di Piano gli strumenti per chiudere il cerchio e giungere ad un rapido raggiungimento dell’obbiettivo.

Il PGT definisce in primo luogo un perimetro concretamente identificabile come il confine del CENTROPARCO ed attribuisce ad un atto di pianificazione attuativa di iniziativa pubblica il compito di sistematizzare in un progetto unitario tutti gli interventi in corso di esecuzione (PII vigenti) con quelli propriamente derivanti dalle previsioni insediative ammesse dal PGT.

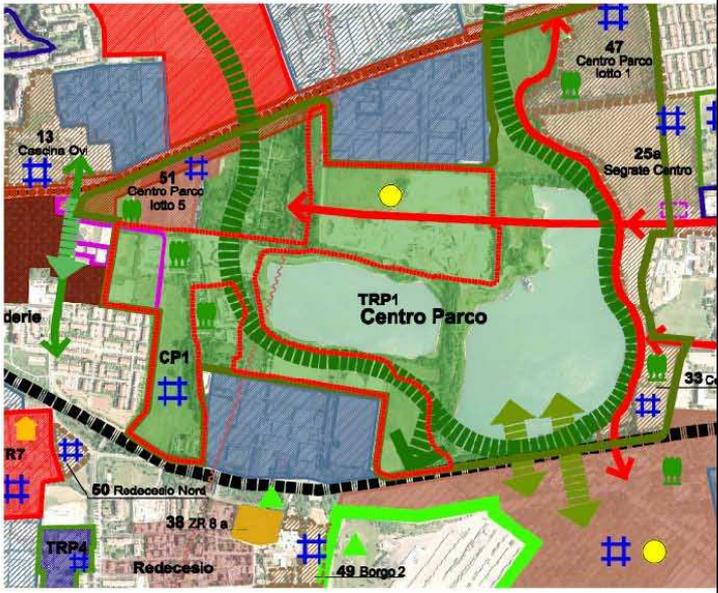
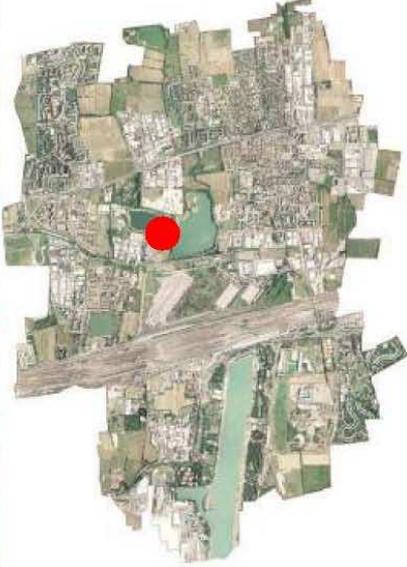
Questa previsione è rappresentata nel DdP dell’Area di Trasformazione pubblica indicata con la sigla TRP1.

In secondo luogo, il piano di governo del territorio, recependo le indicazioni del Consiglio Comunale ormai consolidate, prevede che per la materiale realizzazione del CENTROPARCO si prosegua secondo il percorso già collaudato con l’approvazione dei PII “Centroparco lotto 1” – “Centroparco lotto 2” – “Centroparco lotto 5”, ovvero attraverso atti di programmazione urbanistica negoziata. Il CENTROPARCO verrà quindi completato con la concessione di diritti edificatori compensativi dei valori delle aree acquisite. I diritti edificatori comporteranno la corresponsione di oneri di urbanizzazione sufficienti per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione del CENTROPARCO stesso.

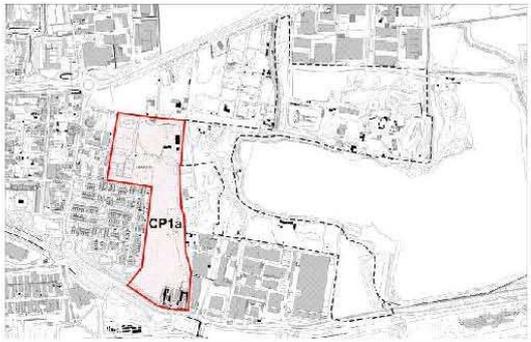
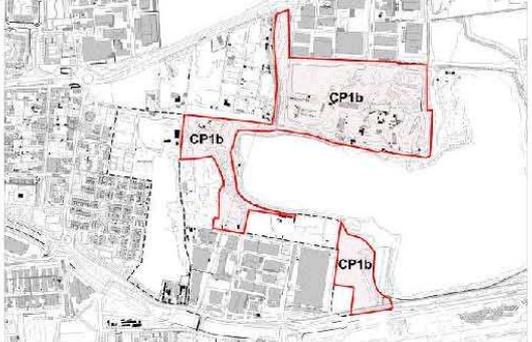
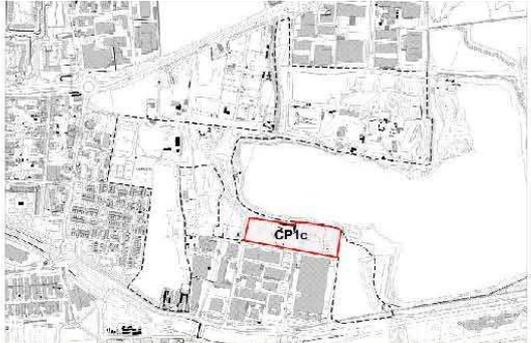
Il PGT stabilisce quindi una capacità edificatoria pari a circa 100.000 mq di slp da utilizzare per la creazione del CENTROPARCO (area trasformazione CP1).

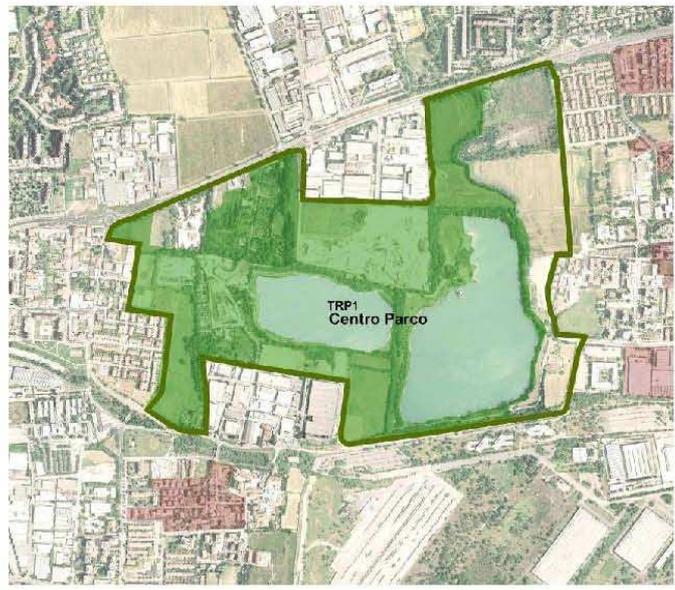
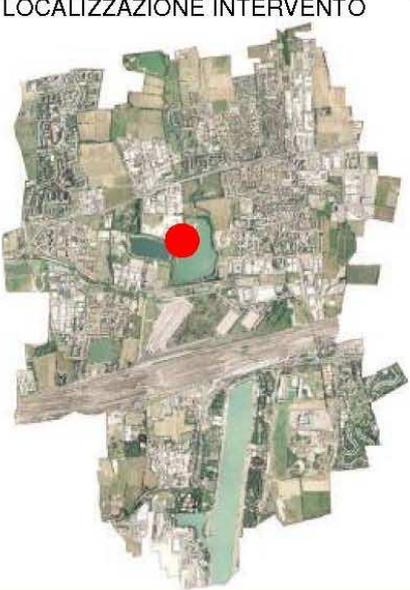
La distribuzione di detta capacità edificatoria sul territorio è posta in capo al Piano Attuativo TRP1 mentre il definitivo insediamento dei volumi è subordinato ad un ulteriore livello di pianificazione attuativa (di dettaglio), attraverso i quali si concretizzano definitivamente i diritti edificatori sui suoli destinati a contenerli.

A maggior chiarimento di quanto espresso al presente capitolo, nella pagine seguenti, si riportano le schede delle aree di trasformazione CP1 (soggiacente a TRP1) e TRP1. Dette schede sono quelle contenute nel Documento di Piano del PGT e riassumono le indicazioni del PGT sul tema CENTROPARCO.

<b>Area CP1</b>		<i>Parte Prima</i>	
<b>ANALISI URBANA</b>			
		<b>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</b> 	
<b>DATI QUANTITATIVI</b>			
Superficie Territoriale	<b>333.863 mq</b>	Proprietà	<b>PRIVATA</b>
<b>ANALISI DELL'AREA</b>			
		<b>ELEMENTI NOTEVOLI</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aree pubbliche del Centro Parco</li> <li>2. Specchio d'acqua</li> <li>3. Area urbana a carattere produttivo di possibile evoluzione</li> </ol>	
<b>OBIETTIVI INTERVENTO</b>			
Completamento del progetto Centro Parco, in parte già in fase di attuazione.			

Area CP 1		Parte Seconda	
DATI PROGETTUALI			
Superficie territoriale	333.863 mq	IT mq/mq	0,30
slp insediabile	100.159 mq	Rapporto di copertura	10% St
Superficie drenante minima	30 %	Destinazioni d'uso	Residenziale Altre destinazioni d'uso
Dotazione di aree per servizi pubblici	70% St		
INDIRIZZI PROGETTUALI			
L'attuazione dell'ambito CP1 è subordinata alla redazione del progetto TRP1 di iniziativa pubblica.			
Gli edifici dovranno essere realizzati a margine del perimetro del Centro Parco.			
Le edificazioni saranno subordinate ad uno studio di fattibilità geologica. Qualora l'area non risultasse idonea in tutto od in parte ad ospitare il nuovo carico insediativo la volumetria eccedente potrà essere ricollocata in altre aree compatibili dal punto di vista geologico, ambientale e paesistico individuate all'interno delle zone ad <i>Aree a verde di riqualificazione ecologica</i> , all'interno dell'ambito TRP1 o su altre aree di proprietà pubbliche individuate in fase di pianificazione attuativa. In tali casi dovrà essere garantita la compensazione delle aree a standard destinate alle nuove edificazioni. Tra i diversi ambiti sono sempre possibili trasferimenti volumetrici.			
Le destinazioni d'uso non residenziali e la loro ripartizione di massima saranno definite all'interno del progetto TRP1 e in ogni caso saranno da escludere destinazioni quali logistica, Grandi Strutture di Vendita e attività che producano intensi volumi di traffico. Sarà ammessa una quota di attività produttiva per una superficie di SLP non superiore a 4.000 mq.			
Le trasformazioni sono subordinate ad una puntuale verifica sulla sostenibilità delle reti locali di smaltimento delle acque e sull'acquedotto comunale.			

Area CP 1		Parte Terza
<p>Nel rispetto delle linee guida definite all'interno dell'Area TRP1, per favorire l'attuazione l'ambito CP1 potrà essere suddiviso in 4 sub ambiti indipendenti (CP1a, CP1b, CP1c e CP1d) come riportato nei seguenti schemi. Rimangono valide le prescrizioni e i parametri edilizi previsti per l'ambito CP1.</p>		
CP1a	CP1b	
		
CP1c	CP1d	
		
<b>AZIONI DI ACCOMPAGNAMENTO</b>		
	<p><b>Valorizzazione del territorio e del paesaggio</b> Attraverso l'utilizzo di politiche di <i>preverdissement</i> (Rif. Art 8 Norme DdP), gli spazi verdi e l'impianto di alberi e arbusti dovranno essere realizzati entro 6 mesi dall'approvazione del PGT, ad esclusione dell'ambito CP1b per il quale l'obbligo inizia allo scadere della convenzione di cui al Piano di Recupero di cava Rg8.</p>	
	<p><b>Rete di fognatura duale</b> Prevedere la costruzione di reti fognarie duali, con separazione delle acque bianche dalle acque nere al fine di ridurre l'apporto di acque bianche ai depuratori. Recupero dell'acqua piovana in apposite vasche per irrigazione degli spazi verdi.</p>	
	<p><b>Cogenerazione e teleriscaldamento</b> Realizzare un impianto di teleriscaldamento e predisporre gli edifici per il collegamento allo stesso. Installare centrali termoelettriche che possano produrre energia termica ed elettrica attraverso l'impiego della cogenerazione.</p>	
	<p><b>Interramento linee elettriche</b> Prevedere un interrimento delle linee elettriche al fine di ridurre l'esposizione degli abitanti a campi elettromagnetici.</p>	
	<p>I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica A (ovvero con un consumo inferiore a 30 Kwh/mq annuo).</p>	
	<p><b>Sistemi di irrigazione con acque superficiali o di prima falda</b> All'interno degli aree di trasformazione l'irrigazione delle aree verdi deve essere garantita con acqua superficiale e/o di prima falda.</p>	
	<p><b>Housing Sociale</b> In fase di Pianificazione Attuativa è obbligatoria la verifica del fabbisogno di Housing sociale nel territorio di Segrate per determinarne la quota e le tipologie all'interno del Piano stesso.</p>	

Area TRP 1 - Centro Parco		Parte Prima	
<b>ANALISI URBANA</b>			
		<b>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</b> 	
<b>DATI QUANTITATIVI</b>			
Superficie Territoriale	<b>953.834 mq</b>	Proprietà	<b>PUBBLICA</b>
<b>ANALISI DELL'AREA</b>			
		<b>ELEMENTI NOTEVOLI</b> 1. Specchio d'acqua 2. Area boscata di cessione (Centro Parco lotto 2) 3. Ambiti produttivi 4. Nuova area di trasformazione TR1 5. Centro di Segrate 6. Strada Cassane (in riqualificazione) 7. Ambito di cava	
<b>OBIETTIVI INTERVENTO</b>			
Riqualificare una grande area al centro del territorio comunale valorizzandone il potenziale naturalistico e gli specchi d'acqua esistenti, al fine di creare un parco pubblico e un centro di attrazione per la città di Segrate. Connettere il nuovo parco ai sistemi infrastrutturali e naturalistici esistenti e di progetto.			



### **3. Il piano attuativo TRP1**

Il piano attuativo TRP1 è un progetto urbanistico avente lo scopo di orientare i contenuti degli atti di pianificazione di dettaglio e gli interventi urbanizzativi ed edilizi che verranno posti in essere per la progressiva realizzazione del progetto CENTROPARCO secondo uno schema urbanistico e procedurale unitario.

Come evidenziato nelle premesse, CENTROPARCO è il nome attribuito all'anelito di ricerca di uno spazio aggregativo vitale, riconoscibile e identificabile dai cittadini quale luogo rappresentativo della identità di Segrate.

L'idea del CENTROPARCO e la volontà di creare il CENTROPARCO sono confluite nel Piano di Governo del Territorio (PGT) a termine di un lungo percorso nel corso del quale sono anche state definite delle proposte progettuali sulle quali si è poi sviluppato il dibattito che ha portato alle scelte attuali.

Il CENTROPARCO costituisce quindi, la pietra di volta del PGT, rappresentando la materializzazione di una visione di centralità urbana per il cui raggiungimento si richiede la messa in atto di azioni "sistemiche, integrate, multi scalari e multidisciplinari delle trasformazioni anche e in particolare valutando le implicazioni di carattere operativo, la molteplicità dei soggetti coinvolti, la complessità del processo decisionale, le significative correlazioni tra aspetti di programmazione e fattibilità economica" (rel. Documento di Piano - all. A18 DdP pag. 127).

Il piano attuativo TRP1 è uno strumento di iniziativa pubblica che si pone in linea con le indicazioni programmatiche e normative del PGT superando "i tradizionali approcci urbanistici e programmatici nella direzione delle nuove logiche disciplinari e operative riconducibili ai concetti di "piano strategico", "piano quadro", "piano processo".

In questo senso sono da interpretare le diversità formali del presente piano attuativo rispetto la tradizione urbanistica.

In attuazione del PGT, il piano attuativo TRP1 rappresenta uno strumento di approfondimento del PGT stesso, organicamente predisposto e articolato per definire, ad un livello intermedio tra la fase di programmazione generale e quella della progettazione di dettaglio, i contenuti, gli assetti urbanistici e le azioni amministrative da porre in essere per concretizzare il CENTROPARCO secondo uno schema unitario chiaramente definito e condiviso con i cittadini.

Il percorso amministrativo di approvazione del piano attuativo TRP1 prevede infatti una fase intermedia di pubblicazione e partecipazione pubblica (art.14 L.R.n.12/2005).

Il piano attuativo TRP1 non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del

consolidamento dei diritti privati, nel Piano dei Servizi e nei contenuti degli strumenti attuativi derivanti dall'attuazione del piano stesso (piani attuativi/permessi di costruire convenzionati) una volta approvati ai sensi di legge.

### **3.1 Struttura del Piano TRP1**

Oltre che dalla presente relazione (ALL.1), il Piano TRP1 è composto dai seguenti elaborati:

ALL. 1 – Relazione

ALL. 2 – Norme Tecniche

ALL. 3 – Specifiche tecniche opere di urbanizzazione

ALL. 4 – Rappresentazioni figurative delle principali opere di  
infrastrutturazione del CENTROPARCO

TAV. 1 – Analisi dello stato di fatto e del quadro delle previsioni

TAV. 2 – Analisi del regime delle proprietà

TAV. 3 – Illustrazione dei criteri per la ripartizione sul territorio dei trasferimenti di  
capacità edificatoria

TAV. 4 – Schema di coordinamento e dimensionamento urbanistico

TAV. 5 – Planivolumetrico

TAV. 6 – Reti sottoservizi tecnologici

Come organicamente descritto negli elaborati sopraelencati il piano affronta in primo luogo gli aspetti insediativi.

Il Piano di Governo del Territorio nel determinare la capacità edificatoria insediabile nell'area di Trasformazione TRP1 (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.

Sotto la soglia dimensionale stabilita dal PGT non si disporrebbe di risorse sufficienti per condurre a termine le contrattazioni per l'acquisizione delle aree e raggiungere un monte oneri di urbanizzazione adeguato al fabbisogno.

Inoltre, 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, previsto 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 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;
- 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"

Relativamente al conferimento di diritti edificatori sulle "aree verdi di compensazione ecologica" il Piano TRP1 opera una selezione volta alla salvaguardia delle aree con maggiore valenza ambientale o all'esclusione di quelle interessate da vincoli o presenze sensibili.

Per detto motivo il piano attuativo TRP1 non prevede l'insediamento di volumetrie nelle "aree verdi di compensazione ecologica" poste in continuità del Parco Lambro, in quelle comprese nel Parco Agricolo Sud Milano e in quelle interessate dal vincolo del cimitero di Lambrate.

Per esclusione viene destinata alle ricadute volumetriche l'area a verde di compensazione ecologica compresa tra la realizzando viabilità speciale e il PRU Rubattino.

In conformità alle prescrizioni del PGT l'insediamento della capacità edificatoria nelle "aree verdi di compensazione ecologica" è subordinato ad una ulteriore fase di approfondimento progettuale assoggettato a pianificazione attuativa.

Di seguito si elencano i contenuti prescrittivi del piano attuativo TRP1:

- 1) suddivisione della capacità edificatoria ammessa dal PGT tra aree interne all'ambito TRP1, le aree pubbliche di proprietà comunale esterne all'ambito TRP e le aree a verde di compensazione ecologica
- 2) assetto planivolumetrico del progetto CENTROPARCO da rispettare nei limiti stabiliti dal piano stesso durante la fase di successiva pianificazione di dettaglio:
- 3) dimensionamento e collocazione delle aree che dovranno essere acquisite dal Comune per la realizzazione del Centroparco
- 4) dimensionamento massimo delle aree che verranno lasciate nella disponibilità dei privati (alla fase di ulteriore pianificazione è concessa la possibilità di incrementare ulteriormente le dotazioni di aree)
- 5) definizioni delle funzioni urbane cui è possibile destinare la capacità edificatoria complessiva del Piano TRP1 e ripartizione di massima delle stesse (al livello della pianificazione di dettaglio è demandata la puntuale definizione della ripartizione funzionale)
- 6) definizione dei principali indici urbanistici
- 7) individuazione nel "boulevard CENTRO PARCO" del principale elemento ordinatore dell'insediamento delle funzioni di interesse pubblico
- 8) individuazione delle aree di alta valenza ecologica destinate all'insediamento di boschi realizzati attraverso una mirata azione di preverdissement
- 9) individuazione dei fontanili da recuperare e del reticolo idrografico da valorizzare
- 10) Individuazione del sistema dei parcheggi a servizio del CENTROPARCO
- 11) Individuazione della rete e della gerarchia dei percorsi ciclopedonali nel CENTROPARCO
- 12) Previsione di sviluppo della viabilità comunale
- 13) Individuazione degli accessi principali al CENTROPARCO
- 14) Individuazione delle azioni ambientali da porre in essere con la realizzazione del parco
- 15) Individuazioni delle principali funzioni pubbliche da insediare nel CENTROPARCO

### **3.2 Aree interne al perimetro dell'ambito del Piano TRP1 – "IL CENTROPARCO"**

Il piano attuativo di iniziativa pubblica TRP1 delinea in forma definitiva l'assetto planimetrico del CENTROPARCO.

In funzione dei programmi di intervento già in attuazione (PII "Segrate Centro", "Centroparco lotto 1", "Centroparco lotto 2", "Centroparco lotto 5", del Piano di Recupero di Cava Rg8) e delle nuove previsioni insediative del PGT, il progetto di piano prevede di mantenere all'interno del perimetro dell'area di trasformazione TRP1 solamente 45.000 mq dei 100.000 mq di slp complessivamente previsti dal PGT.

Dato atto che gli strumenti di programmazione integrata in attuazione all'interno del perimetro TRP1 comportano, nell'insieme, l'insediamento di 85.761 mq di slp, attraverso l'attuazione del Piano TRP1 nel CENTROPARCO si andranno a consolidare meno di 130.000 mq di slp.

Questo dato di progetto permette di dichiarare che pur escludendo dal calcolo della superficie territoriale del Piano TRP1, la superficie occupata del bacino di cava, l'indice di sfruttamento territoriale nel CENTROPARCO è pari a 0,16 mq/mq.

Eseguendo la stessa verifica comprendendo nel calcolo l'intera capacità edificatoria prevista dal PGT (cioè anche la slp destinata ad aree esterne al perimetro TRP1), l'indice di sfruttamento territoriale posto in essere per addivenire alla acquisizione delle aree e alla realizzazione del CENTROPARCO è pari a 0,23 mq/mq.

Gli atti di pianificazione comunale hanno quindi rispettato l'obiettivo indicato, ormai diverso tempo fa dal Consiglio Comunale la delibera CC n. 66/2007, ovvero l'obbligo di realizzare il CENTROPARCO con procedimenti urbanistici di natura negoziale che prevedano un indice edificatorio massimo pari a 0,33 mq/mq.

Il Progetto del piano attuativo, non si limita alla mera ripartizione della capacità edificatoria ammessa dal PGT ma articola una ulteriore ripartizione di maggior dettaglio, ripartendo i 45.000 mq di slp ammessa all'interno del perimetro TRP1 tra i sottoambiti attuativi dell'area di trasformazione CP1 e distribuendo sul territorio i 55.000 mq di slp destinati alle aree di ricaduta esterna.

All'interno del perimetro del piano attuativo, il criterio di ripartizione è quello già definito dal PGT che per quanto riguarda gli i sottoambiti di attuazione CP1a e CP1b impone come limite quanto convenuto con gli accordi già definiti dal Comune con i proprietari delle aree mentre, per quanto compete agli ambiti CP1c e CP1d, per i quali non esistono oggi impegni tra le parti, anche in considerazione del fatto che le aree incluse in detti sottoambiti non sono mai state precedentemente sfruttate per scopi estrattivi (quindi possiedono un maggior valore essendo integralmente utilizzabili per scopi edificatori), viene applicato l'indice edificatorio medio previsto dal PGT per l'area di trasformazione CP1 ovvero, 0.3 mq/mq.

Si sottolinea che il piano attuativo conserva nell'ambito TRP1 un residuo volumetrico (circa 6.000 mq di slp) che resta nella disponibilità della pubblica amministrazione per le successive fasi negoziali. Questo residuo rappresenta una sorta di salvadanaio al quale attingere qualora in fase di pianificazione attuativa di dettaglio si dovessero manifestare imprevisti tecnici o problematiche urbanistiche oggi non rinvenibili oppure come fonte per l'incentivazione di una elevata qualità degli interventi.

Il piano attuativo, per quanto ammesso dalla scala vasta del progetto, deve anche affrontare il tema della qualità architettonica.

Occorre garantire un'elevata qualità degli interventi edilizi che si andranno ad eseguire in attuazione del piano TRP1 poiché saranno proprio gli edifici che si realizzeranno lungo il perimetro del CENTROPARCO a determinare la qualità architettonica dei fronti e degli spazi edificati.

Il tema della qualità dello spazio è determinante. Le piazze principali delle città sono generalmente spazi di uso collettivo della città caratterizzati da una elevata qualità del contesto. Percettivamente è istintivo riconoscere l'importanza di un luogo urbano dalla sua qualità architettonica. Nella costruzione della nuova piazza verde di Segrate si rende quindi necessario traslitterare la tradizione architettonica e urbanistica europea secondo le peculiari necessità di Segrate. La richiesta espressa molteplici volte e da più parti durante il lungo dibattito che ha portato al CENTROPARCO di avere un luogo di pregio univocamente riconoscibile porta inevitabilmente alla necessità di introdurre nel progetto dei segni forti.

In questo senso, l'idea del "corso centroparco" contenuta nello studio di fattibilità eseguito ai tempi della delibera di indirizzo CC n.66/2007 supera il mero aspetto di elemento funzionale al CENTROPARCO per diventare un luogo rappresentativo della città.

Il PGT configura una città giardino. Il piano TRP1, prevede che la città si organizzi intorno ad un vero boulevard, verde nel cuore verde della città.

All'interno del perimetro TRP1, la dislocazione delle superfici di galleggiamento ove realizzare la capacità edificatoria ammessa è stata eseguita nel rispetto delle indicazioni di PGT ("lungo il perimetro dell'ambito" – vedi schede DdP) , in funzione dello stato del sottosuolo e in coerenza dell'orientamento del "boulevard centroparco".

Come specificato in premessa, gran parte del sottosuolo compreso nel CENTROPARCO, in passato è stato oggetto di attività estrattiva e pertanto non possiede i requisiti chimico-fisici idonei per supportare le sollecitazioni indotte da eventuali costruzioni.

Anche per questo motivo si è reso necessario eseguire le scelte distributive della pianificazione con un attento riguardo allo stato dei luoghi.

Bacino di cava, cave tombate, fontanili e corsi d'acqua esistenti, fasce di rispetto, funzioni urbane del contorno sono gli elementi che hanno portato ad un impianto urbanistico quasi del tutto obbligato tuttavia l'esito è perfettamente coerente con gli indirizzi del PGT ed in grado di garantire la prospettiva del "boulevard centroparco"

Tornando al tema del "boulevard centroparco", così chiamato perché di fatto ricorda i grandi assi cittadini degli interventi haussmaniani, seppur pensato come un giardino lineare integrato in un più vasto parco "all'inglese", come le opere del barone francese, è destinato a marcare il territorio con la propria presenza architettonica.

Il "boulevard Centroparco", luogo sul quale si attesteranno le principali strutture pubbliche del CENTROPARCO indispensabili perché il parco sia anche una vera piazza, diventerà quindi il principale elemento di architettura urbana di Segrate.

Scopo del Piano TRP1, oltre a quello di prevederne la realizzazione è quello di indicarne la collocazione di e la consistenza di massima; spetterà ai progetti attuativi declinare al meglio la definitiva conformazione architettonica.

Come strumento ordinatore degli interventi, il Piano TRP1 prevede anche la principale rete dei percorsi ciclopodali nel CENTROPARCO e definisce il sistema dell'accessibilità veicolare allo stesso. Il Piano stabilisce quindi la posizione dei principali accessi e a macroscale colloca le principali infrastrutture.

Sul tema del verde il progetto del piano individua la posizione delle principali aree boscate.

Sul tema del verde boschivo il Piano TRP1 interviene con delle specificazioni essenziali sull'azione di preverdissement prevista dal PGT. Sostanzialmente il piano non può non prendere in considerazione l'esigenza di garantire comunque un pronto effetto delle essenze arboree messe a dimora. Non è infatti concepibile che proprio dal punto di vista delle piantagioni il CENTROPARCO per anni venga mantenuto allo stato di un vivaio.

Per questo motivo, senza snaturarne gli esiti, si è intervenuti dettagliando diversamente le condizioni esecutive del preverdissement. Il Piano prevede di ridurre la quantità delle piantagioni incrementando le dimensioni delle essenze da porre a dimora e imponendo la realizzazione di impianti di irrigazione automatica affinché venga garantito il massimo attecchimento. In questo modo occorreranno meno anni per ottenere adeguate zone d'ombra e garantire quindi la migliore fruizione del parco in tempi umanamente ragionevoli.

### **3.3 Aree di ricaduta esterna al perimetro dell'ambito di Piano**

Il Piano TRP1 prevede che 55.000 mq dei 100.000 mq di slp previsti dal PGT per l'area di trasformazione CP1 vengano trasferiti in aree esterne all'ambito di Piano.

Come accennato in più parti della presente relazione, il Documento di Piano del PGT indica le tipologie di aree ritenute maggiormente idonee per ricevere gli eventuali trasferimenti volumetrici stabiliti in sede di formazione del piano attuativo TRP1.

Il PGT indica nelle aree pubbliche di proprietà comunale e nelle "aree verdi di compensazione ecologica" i luoghi ove sono reputati ammissibili detti trasferimenti.

Il Piano TRP1 si limita quindi ad opere scelte di approfondimento rispetto a un principio già contenuto nel PGT, individuando i criteri di ripartizione della capacità edificatoria fuori dal Perimetro di Piano e i principali contenuti di questi trasferimenti.

La scelta di operare un consistente trasferimento della capacità edificatoria deriva da un lato dalla volontà di ridurre in maniera considerevole il peso insediativo all'interno dell'ambito di Piano per rispondendo alle

istanze provenienti dalle componenti cittadine che vorrebbero privilegiare l'aspetto ludico-ecologico del parco ma anche dalla convinzione che essendo comunque compito del progetto di portare alla realizzazione di un luogo effettivamente cittadino (una vera piazza verde), il CENTROPARCO è il luogo deputato ad accogliere molte delle funzioni di pubbliche o di interesse pubblico oggi distribuite sul territorio.

Questi trasferimenti arricchiranno di certo il CENTROPARCO di funzioni e motivi per un suo utilizzo ma lasceranno sul resto del territorio dei vuoti che nelle intenzioni dovranno essere colmati attraverso le ricadute volumetriche previste dal piano TRP1.

A puro titolo esemplificativo si porta un ipotetico per quanto verosimile caso di trasferimento di attrezzature pubbliche dalle attuali sedi verso il CENTROPARCO. In un ottica di crescita della città e di invecchiamento delle strutture potrebbe infatti accadere che il centro sportivo di Segrate Centro non risulti più adeguato alle necessità e che quindi si renda possibile la realizzazione di un nuovo e moderno plesso sportivo all'interno dei vasti spazi a verde del CENTROPARCO. Ecco quindi aprirsi l'opportunità di ridefinire e valorizzare l'uso delle aree sportive dismesse attraverso le ricadute volumetriche previste dal Piano TRP1.

Si tratta, con ogni evidenza, di un processo amministrativo complesso che implica necessariamente la messa in opera di procedimenti di evidenza pubblica poiché si tratta di disporre l'assegnazione di beni pubblici. Ciò non toglie che questi meccanismi consentono di raggiungere una molteplicità di obiettivi con un unico procedimento amministrativo.

Oltre alle ricadute su aree pubbliche di proprietà comunali il PGT prevede che anche le aree "aree verdi di compensazione ecologica" possano ospitare diritti volumetrici provenienti dalle aree di trasformazione TRP1-CP1.

Al fine di aprire il ventaglio a ogni possibile futuro scenario attuativo il Piano TRP1 conferma le indicazioni del PGT prevedendo di destinare parte della capacità edificatoria estratta dall'ambito di Piano anche a questa peculiare tipologia di aree.

Tra tutte le aree classificate nel PGT con la previsione di "aree verdi di compensazione ecologica" il piano attuativo opera la scelta di escludere dalla possibilità di ricaduta gli ambiti di compensazione ecologica confinati con aree che con ogni evidenza è opportuno non intaccare.

In particolare si è ritenuto di mantenere nello stato previsto dal Piano di Governo le aree evidentemente destinate a permanere nel sistema del verde sovra comunale. Quindi le aree di proprietà del comune di Milano poste lungo la via F.lli Cervi che di fatto costituiscono una appendice o un giusto filtro tra la città costruita e il Parco Lambro e le aree circostanti il plesso di Cascina Pessina (zona ex nardi) poste nel Parco Agricolo Sud vengono escluse da possibili interventi di ricaduta.

Allo stesso modo sono state escluse le aree le aree interessate dal vincolo cimiteriale del cimitero di Lambrate.

Il Piano TRP1 prevede pertanto che le ricadute su "aree verdi di compensazione ecologica" si limitino ad interessare le aree racchiuse tra la "viabilità speciale", la zona industriale di Redecesio e il PRU Rubattino cioè in un contesto praticamente già racchiuso nel tessuto costruito della città.

In ragione della disponibilità e distribuzione di aree pubbliche di proprietà comunale sul territorio e dell'estensione delle aree "aree verdi di compensazione ecologica" prescelte per le ricadute volumetriche, la capacità edificatoria che il Piano TRP1 destina ad aree esterne al proprio ambito viene ripartita secondo il seguente schema:

Aree pubbliche di proprietà comunale poste nel quartiere di Segrate Centro – 20.000 mq slp

Altre aree pubbliche comunali poste sul territorio non in Segrate Centro – 10.000 mq slp

Aree "aree verdi di compensazione ecologica" – 25.000 slp.

Nelle "aree verdi di compensazione ecologica" è quindi prevista una ricaduta abbastanza consistente.

Come nel caso degli interventi previsti all'interno dell'ambito TRP1, per le aree di ricaduta esterna il Piano TRP1 impone un ulteriore livello di pianificazione attuativa di dettaglio.

Le norme tecniche del piano TRP1 definiscono gli aspetti urbanistici principali e le destinazioni d'uso insediabili ma così come previsto per le aree interne al perimetro TRP1 in saranno i successivi e futuri piani attuativi a specificare, definitiva ripartizione funzionale della capacità edificatoria, la puntuale dislocazione dei volumi, le altezze, le distanze. Sempre i piani attuativi definiranno le compensazioni ambientali da eseguire e ogni qualsiasi ulteriore aspetto di natura urbanistica che al momento della pianificazione di dettaglio si riterrà opportuno affrontare in ragione delle specificità del progetto e delle esigenze del momento.

Il Piano TRP1 opera però due scelte fondamentali.

In primo luogo, in considerazione dello stato contesto del quadrante urbano, esclude la possibilità di insediare nella "aree verdi di compensazione ecologica" la funzione residenziale, demandando al piano attuativo la puntuale e definitiva decisione in merito alla ripartizione funzionale tra le attività ammesse.

In secondo luogo interviene in merito alle compensazioni di carattere ambientale stabilendo che l'utilizzo di delle aree di "aree verdi di compensazione ecologica" non deve comunque comportare la diminuzione di aree che il PGT destina a tale scopo.

Quindi, in considerazione del fatto che la capacità edificatoria del Piano TRP1 deriva dall'area di trasformazione CP1 cioè da un ambito che rappresenta solo un terzo dell'intera superficie del CENTROPARCO, ed in considerazione del fatto che le aree da destinare a bosco nell'ambito TRP1 sono molto vaste si è imposto che le superfici che con il processo di ricaduta dei volumi, vengono sottratte alle "aree verdi di compensazione ecologica" vengano recuperate in altrettante superfici boscate all'interno del CENTROPARCO.

Tuttavia poiché le "aree verdi di compensazione ecologica" nel piano dei servizi assumono una valenza di "standard urbanistico", il piano attuativo di dettaglio che conformerà definitivamente le ricadute volumetriche dovrà quantificare anche le misure compensative derivanti dalla sottrazione di standard che a causa della loro peculiarità non potranno che essere di natura ambientale e specificamente, vista la natura e lo scopo complessivo del progetto CENTROPARCO, rivolte alla valorizzazione del verde sul territorio.

#### **4. Le opere di interesse pubblico**

Il piano attuativo TRP1 si occupa anche degli aspetti di urbanizzazione del CENTROPARCO dovendo necessariamente prevedere gli assiomi sui quali si dovranno impostare i progetti definitivi ed esecutivi delle opere pubbliche necessarie per la conformazione del CENTROPARCO stesso.

Il primo luogo il piano attuativo individua le principali reti dei sottoservizi tecnologici da realizzare indicandone lo schema e la collocazione di massima. Quindi, per taluni casi fornisce indicazioni essenziali per la fase progettuale; ad esempio stabilisce che la rete di irrigazione del verde deve attingere dal bacino di cava o che l'illuminazione pubblica debba essere eseguita con materiali a basso consumo.

La rete dei sottoservizi funge anche da riferimento progettuale anche per la redazione dei piani attuativi di dettaglio interni al perimetro dell'Ambito di Piano e per le opere pubbliche che gli stessi piani potrebbero contemplare.

In secondo luogo, il piano attuativo individua tutta una serie di strutture pubbliche indispensabili per garantire la prima infrastrutturazione del CENTROPARCO.

Il Piano contiene quindi funzioni, schemi e suggestioni da utilizzare come riferimento nelle successive fasi di progettazione delle opere pubbliche.

La tavola plani volumetrica rappresenta quindi una idealizzazione del futuro CENTROPARCO.

Essa, oltre alla mera indicazione del luogo ove dovranno essere collocate le varie funzioni pubbliche e i vari "oggetti" necessari per lo svolgimento di dette funzioni vuole rappresentare attraverso il segno grafico:

- a) il ruolo del "boulevard centroparco" come asse cardinale del CENTROPARCO ma anche come elemento distintivo della struttura urbana della Segrate futura;
- b) la rete dei percorsi ciclopedonali e la loro gerarchia all'interno del parco;
- c) il ruolo dell'acqua e il suo utilizzo principale
- d) la modalità di connessione dei sistemi del verde

Per fare ciò oltre alla tavola planivolumetrica che possiede un carattere puramente descrittivo il piano contiene una tavola ove sono indicati i percorsi delle principali reti dei sottoservizi e delle schede relative ai requisiti prestazionali e qualitativi richiesti per le opere di urbanizzazione primaria.

Inoltre, per meglio rappresentare l'idea sulla quale dovranno lavorare i progettisti che redigeranno i progetti attuativi, sono state raccolte una serie di immagini in grado di trasmettere esattamente le suggestioni che ci si attende di ottenere in futuro percorrendo il CENTROPARCO, "vera piazza verde" della città di Segrate.