



Città di Segrate

Elaborato
DdP 08

Documento di Piano Piano Governo Territorio

Dirigente
Annapaola De Lotto

Assessore
Francesco Di Chio

Sindaco
Paolo Micheli

Autorità Procedente
Annapaola De Lotto

Autorità Competente
Lidia Cioffari

Progetto Variante PGT

Direzione Sviluppo del Territorio - Servizi Tecnici - Servizi Ambientali
Servizio Sviluppo del Territorio

Consulenze

Valutazione ambientale strategica (VAS)
Referente: Arch. Alessandro Oliveri

Componente geologica - Elaborato Rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR)
Studio Associato di Caldarelli, Elitropi, Frassoni, Meli, Valenti
Referente: Geol. Renato Caldarelli

Studio SCOGRI
Ecosphera S.r.l.
Referente: Ing. Fabrizio Bellini

Relazione, indirizzi e criteri per l'attuazione del DdP

adozione

Del. C.C. n.3 - 29.01.2026

approvazione

Del C.C. n.31 - 09.05.2026

GRUPPO DI LAVORO

Annapaola De Lotto

Carlo Cerizza
Francesca Fumano
Maria Pia Fumarola
Roberta Savino
Alessandra Sola
Nadia Trenta
Margherita Venturi Cuppini
Eleonora Verardi

Eleonora Mandatelli

con la collaborazione di

Clara Bossi
Paolo Erba
Antonella Riggio
Antonio Pantò

ed il prezioso aiuto di

Laura Arzente
Fabio Cancellaro
Mariette Robin
Filippo Tortorella
Elena Zanchetta

Norme e contributo giuridico:

Elisabetta Masnata

INDICE

PREMESSA	7
1. VISIONE E OBIETTIVE DELLA VARIANTE AL PGT	17
1.1 Obiettivi e Strategie di Piano	21
1.2 Approccio metodologico	24
1.3 Approccio alla formazione di un piano per il governo del territorio	25
1.3.1 Uno sguardo all'evoluzione dei fenomeni urbani	25
1.3.2 Difficoltà previsionale nel contesto socio-economico attuale: la necessità di un approccio flessibile	26
1.4 Una nuova visione del territorio di Segrate	28
1.5 Le novità introdotte dalla Variante al PGT del 2017	29
1.6 Le novità introdotte dall'attuale Variante al PGT	30
1.7 Elaborati della Variante al PGT	32
2. IL PROCESSO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL PGT	35
2.1 Istanze dei cittadini	36
2.2 Il processo di partecipazione	48
2.3 Valutazione Ambientale Strategica	48
3. QUADRO DEMOGRAFICO ED IMMOBILIARE	50
3.1 Dinamica demografica	52
3.1.1 Andamento popolazione residente	52
3.1.2 Andamento popolazione per fasce d'età	57
3.1.3 Numero di Famiglie	62
3.1.4 Andamento popolazione straniera	65
3.1.5 Andamento economico e occupazionale	68
3.2 Patrimonio immobiliare	75
4. QUADRO PIANIFICATORIO SOVRAORDINATO	80
4.1 Piani sovraordinati	81
4.1.1 Piano Territoriale Regionale	81
4.1.2 Piano Territoriale Metropolitano	88
4.1.3 Parco Agricolo Sud Milano	95
4.2 Quadro dei vincoli	98

5. IL CONSUMO DI SUOLO	100
6. ELEMENTI DI QUALITÀ AMBIENTALE NEL PIANO URBANISTICO	106
6.1 Biotope Area Factor	108
6.1.1 Piano e valutazione: problematiche emergenti	108
6.1.2 Un Indice prestazionale: il Biotope Area Factor	108
6.1.3 Analisi dei dati	109
6.1.4 Metodo di calcolo	110
6.1.5 BAF Target	113
6.2 Il paesaggio urbano	114
6.2.1 Autorappresentazione in "temi collettivi"	115
6.2.2 Maturazione dei temi	115
6.2.3 Tutti i nuclei urbani sono città, a diverso rango	116
6.2.4 Il disegno della città e la gestione del territorio	117
6.2.5 I temi sovra locali e il recupero dei luoghi della civitas	117
6.2.6 La valenza delle sequenze nel disegno urbano e nella riqualificazione dello spazio costruito	118
6.2.7 Il senso della valutazione paesistica dei progetti	119
6.3 La componente del paesaggio urbano nella pianificazione	120
6.3.1 La Carta della sensibilità paesistica	120
6.3.2 La Carta condivisa del paesaggio	121
7. AZIONI DI PIANO	124
7.1 Stato di attuazione del PGT vigente	125
7.1.1 Piani in attuazione e ambiti di trasformazione previsti dal PGT vigente (Variante PGT 2017)	125
7.2 Azioni di Piano	129
SISTEMA INSEDIATIVO	130
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	132
SISTEMA AMBIENTALE	134
7.2.1 Coordinamento nella costruzione dei margini con Milano	136
7.2.2 Rete Ecologica Comunale – REC e adesione ai PLIS	137
7.2.3 Tre parchi per Segrate	141
7.2.4 Strade Verdi	142
7.2.5 Chilometro Verde	143
7.2.6 Intermodalità	144
7.2.7 Hub Metropolitano	145
7.2.8 Ambiti di trasformazione e criteri generali per la perequazione	146

7.2.9 Potenziamento/riqualificazione degli insediamenti produttivi _____	156
7.2.10 Declinazione alla scala locale degli obiettivi sovralocali – Adeguamento al PTR ed al PTM _____	158
7.3 Ambiti di trasformazione _____	166
7.3.1 Riepilogo degli interventi urbanistici in itinere e nuovi ambiti di trasformazione _____	166
7.4 Dimensionamento del Piano _____	170
7.4.1 Il Dimensionamento di Piano nella Variante al PGT del 2017 _____	170
7.4.3 Stato di attuazione degli ambiti di trasformazione della Variante al PGT 2017 alla data di adozione della Variante al PGT 2025 _____	173
7.4.4 Ambiti di Trasformazione PGT 2025 _____	175
7.4.5 <i>Fabbisogno e dotazione di Aree per Attrezzature Pubbliche e di Interesse pubblico o generale della variante al PGT 2025</i> _____	178
8. PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE _____	180
8.1 Considerazioni generali _____	181
8.1.1 Struttura del Piano dei Servizi _____	181
8.1.2 Struttura del Piano delle Regole _____	188

PREMESSA

Il Comune di Segrate si è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) nell'anno 2012 (C.C. n.11 del 14.02.2012 BURL n.19 del 09 maggio 2012) e lo stesso ha ricevuto una prima variante nel corso dell'anno 2017 con delibera CC n.32/2017. Ripercorrendo testualmente quanto stabilisce l'Art. 8 della Legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il governo del territorio"¹ vengono inquadrati nel disposto normativo i contenuti principali della presente variante al PGT così come definiti dal Documento di Piano (DdP):

- 1. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte di cittadini e associazioni e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ritengano necessarie*

La presente variante al PGT per molteplici aspetti si pone in continuità a quanto previsto nella variante approvata dal Consiglio comunale con delibera CC n. 32/2017 del 13 luglio 2017.

Infatti, la variante al PGT del 2017 non deve essere considerata, come molti sostengono, un mero atto di natura emergenziale necessario per contenere le sproporzionate previsioni di sviluppo insite nel PGT approvato nell'anno 2012² ma, piuttosto, quale primo strumento di pianificazione generale sviluppato secondo un approccio di salvaguardia del territorio non costruito e di valorizzazione dello spazio pubblico coerente al paradigma espresso all'art.1 della legge regionale 11 marzo 2012 n.12 "Legge per il governo del territorio".

Infatti, un **primo obiettivo** della presente variante è quello di ridurre il coefficiente di consumo di suolo (che ora viene perfettamente allineato alle prescrizioni del Piano Territoriale Metropolitano) massimizzando la dotazione di aree verdi al fine di mitigare gli effetti del cambiamento climatico e configurare Segrate come una vera e propria "città parco" dove, in una logica di sussidiarietà e collaborazione tra Enti, si protegge e valorizza, nel quadrante Est dell'area metropolitana milanese, un enorme patrimonio ambientale rappresentato dai milioni di metri quadrati di verde interconnessi tra loro dalla Rete Ecologica Comunale (REC).

Un **secondo obiettivo** è quello di introdurre nel quadro pianificatorio strumenti normativi flessibili per consentire alla Città di recepire e governare le spinte insediative che deriveranno dall'imminente realizzazione dell'HUB Metropolitano Segrate Porta Est (HUB Porta Est).

Un **terzo obiettivo** del Documento di Piano del P.G.T. è quello di prefigurare e governare, sin dalle fasi embrionali, il processo di sviluppo dell'intermodalità che, anche a seguito di quanto stabilito dalla "Legge Genova"³, vede Segrate tra i principali attori nel processo di riorganizzazione del sistema di trasporto delle merci.

¹ In corsivo il testo dei paragrafi dell'art.8 LR 12/2005

² PGT annullato dal TAR con sentenza n.576/2015 e successivamente in parte ristabilito dal Consiglio Stato con sentenza n.2921/2016

³ La Legge 16 novembre 2018 n.130 individua lo scalo ferroviario di Milano Smistamento quale parte del retroporto di Genova

Infine, un **quarto obiettivo**, è quello di aggiornare il quadro delle previsioni sistematizzando i progetti strategici e il quadro normativo in una logica atta a perseguire l'innalzamento della qualità della vita dei cittadini e il miglioramento della qualità del costruito.

2. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto. Individuando altresì, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti

L'Amministrazione comunale ha dotato i propri servizi tecnici di tecnologie informatiche specificamente studiate per la gestione del territorio.

Oltre all'impiego dei dati desumibili dal Data Base Topografico, per la predisposizione della presente variante ci sia è avvalsi della piattaforma AGOL con la quale ci è stato possibile operare l'integrazione dei dati anagrafici (utilizzati solo in forma aggregata), dei dati del Catasto Terreni e del Censuario, con i dati del Verde (tramite il software GINVE), e con i dati di mobilità veicolare acquisiti dalla rete di monitoraggio delle strade (integrata con software per la lettura delle targhe) . Grazie alla collaborazione del Comune di Milano, abbiamo acquisito il LIDAR, DTM, DTS e le ortofoto aggiornate a luglio 2024.

Con questi strumenti è stata costruita una immagine digitale del "sistema città" che consente interrogazioni su molti aspetti trattati nella variante e di simulare rapidamente gli esiti di possibili alternative progettuali.

La tavola dei vincoli (contenuta nel Piano delle Regole TAV. PdR. 09), riassume in un unico documento tutti quegli elementi che devono essere considerati per la redazione dei progetti urbanistici ed edilizi.

Nel Piano delle Regole è rappresentata anche una articolata ricostruzione del territorio costruito. Si tratta di informazioni di base che sono state utilizzate per la definizione dell'azzonamento ma anche della componente paesaggistica del PdR che, nello spirito della presente variante, è fondamentale per il raggiungimento dell'obiettivo dell'innalzamento della qualità architettonica del patrimonio edilizio esistente e per la qualità dello spazio pubblico.

Parimenti, il Piano dei Servizi verifica puntualmente lo stato dei servizi esistenti e programmati sul territorio, quantifica le aree verdi disponibili, e sviluppa con disposizioni capillari una REC che valorizza le infrastrutture verdi e blu già presenti sul territorio e le integra in funzione delle mappe di calore della città, per raggiungere un'efficace mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici. In occasione di questa variante allo strumento urbanistico, è stato redatto un "Piano dei Servizi Dinamico", che sarà sempre aggiornato e consentirà di monitorare lo stato reale dei servizi e programmare di conseguenza le opere pubbliche.

3. *l'assetto geologico, idrogeologico e sismico*

La componente Geologica ed Idrogeologica del PGT è stata aggiornata per conformarla al grado di approfondimento previsto dalla normativa.

Oltre ad una revisione ed aggiornamento generale della componente geologica, idrogeologica e sismica si è provveduto all'aggiornamento del RIM ed alla redazione dello Studio Comunale del Rischio Idraulico (SCOGRI).

Inoltre il DdP:

- a) **individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione** di valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni per i quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale*

Oltre alle aree di trasformazione, la presente variante individua una ulteriore tipologia di ambiti di rilevanza urbanistica definiti "Progetti Strategici" che nel proseguo della relazione e negli altri allegati del DdP vengono puntualmente descritti.

Ad eccezione delle "Aree produttive con possibilità di riconversione", di cui si dirà subito avanti, i Progetti Strategici si riferiscono ad ambiti ove sono previsti interventi prettamente di natura pubblica o privati di pubblico interesse. Si tratta degli ambiti attraverso i quali si va a costituire la Città Parco e sono:

- Parco Agricolo
- Centroparco
- Parco Natura
- Chilometro Verde
- Segrate Centro riqualificazione aree pubbliche

Attraverso la realizzazione della Città Parco sarà possibile elevare la qualità del territorio e conseguentemente la qualità della vita di chi vi risiede ed opera.

Segrate, con l'attuazione dei progetti strategici, intende da un lato migliorare la vita dei propri cittadini, mitigando la presenza di rilevanti infrastrutture trasportistiche, quali:

- Strada Provinciale Cassanese SP103
- Strada Provinciale Rivoltana
- Linea ferroviaria Milano-Venezia (direttrice corridoio 5)
- Scalo intermodale via Lazio a Redecesio
- Scalo Milano Smistamento
- Aeroporto Linate

e dall'altro consolidare un sistema ambientale strategico per tutta la Città Metropolitana di Milano.

I Progetti Strategici vogliono anticipare anche gli effetti dell'attivazione del nuovo terminal intermodale della società TERALP e del futuro HUB Porta Est e mitigare almeno in parte gli effetti dell'utilizzo dello Scalo di Milano Smistamento come retroporto di Genova.

Il potenziamento infrastrutturale in atto e previsto sta già influenzando significativamente l'attrattività di Segrate quale luogo preferenziale per l'insediamento delle attività economiche.

Per questo motivo il Documento di Piano perimetra alcune delle zone produttive presenti sul territorio dove incentivare sviluppo di funzioni produttive di rango più elevato rispetto all'esistente.

Dette aree sono quindi quelle destinate al progetto strategico denominato "Aree produttive con possibilità di riconversione" dove, esperite le dovute procedure di verifica ambientale, sarà possibile approvare convenzionamenti che a fronte della sostituzione edilizia secondo schemi di innalzamento della qualità urbana, sarà consentito alle aziende di attuare, in tempi ragionevoli, progetti di riconversione di misura "sartoriale".

Sono quindi strategici per lo sviluppo della Città:

- Il sistema dei tre grandi parchi urbani (Parco Agricolo – Centroparco - Parco Natura) quali cardini della componente del Sistema Ambientale del Documento di Piano (DdP) che si fonda sulla Rete Ecologica Comunale (REC) definita nel Piano dei Servizi (PdS).

Dai grandi parchi si dipana la capillare rete delle infrastrutture verdi: assi viari per i quali viene prevista una riqualificazione in chiave "green", ossia, quelle strade dove mobilità dolce, rinverdimento e depavimentazione sono i principi progettuali che accompagneranno una nuova mobilità urbana.

Una parte consistente del Parco Agricolo, grazie ai dispositivi perequativi previsti nel PGT 2017, è diventata - nel corso del 2024 e del 2025 - di proprietà pubblica (circa 700.000 mq su 1.000.000 mq). Nel 2025 tutte le aree del Parco Agricolo sono state inserite nel Plis Est delle Cave, come già previsto nel PGT 2017. Le aree di proprietà pubblica sono state individuate all'interno della variante come "Aree Agricole di Tutela" nel PdR, per consentire una parziale riattivazione dell'attività agricola nel Golfo, a sostegno della manutenzione dell'intero Parco.

- Il Centroparco è in fase avanzata di sviluppo e la sua disciplina è contenuta nel DdP. Le schede di dettaglio del Parco Agricolo e del Parco Natura sono riprese e sviluppate a livello di maggior dettaglio nelle N.T.A. nel PdS e del PdR (per le aree agricole di salvaguardia), ossia all'interno dello strumento che disciplina la REC
- Il "Chilometro Verde" è invece il progetto di recupero ambientale del tracciato storico della Strada Cassanese che, a seguito del completamento dei lavori della Cassanese Moderna, potrà essere declassata al ruolo di strada urbana. Il Progetto prevede la de-pavimentazione di due delle quattro corsie esistenti ed il recupero a verde pubblico attrezzato di tutti gli spazi liberati dall'uso

trasportistico. L'intervento permetterà di ricucire il tessuto urbano dei quartieri posti a Nord e a Sud della Cassanese.

- Costituisce anche progetto strategico del DdP la riqualificazione delle aree pubbliche del quartiere di Segrate Centro poiché si ritiene necessaria la creazione di una nuova centralità urbana espressamente dedicata ai giovani ed al mondo dell'associazionismo.
- Le "Aree produttive con possibilità di riconversione" dove, in considerazione della loro collocazione sul territorio, si intendono favorire processi di sostituzione edilizia e funzionale per garantire lo sviluppo delle attività economiche presenti sul territorio o per agevolare l'insediamento di quelle attività che necessitano di un forte rapporto di prossimità con i grandi nodi infrastrutturali come lo sono, ad esempio, le strutture pubbliche, i centri direzionali, i poli di ricerca e sviluppo, le strutture sanitarie e i servizi avanzati.

La variante al PGT intende caratterizzare Segrate come "città parco". In quest'ottica le aree di riconversione partecipano al disegno pianificatorio complessivo poiché sono anche uno strumento ideato per valorizzare la presenza dei grandi parchi e innalzare il livello della qualità del paesaggio urbano.

b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale. Nella definizione di tali obiettivi il DdP tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale

Come accennato sopra e come verrà meglio descritto nel proseguo della relazione, la presente variante contiene le previsioni di sviluppo residenziale. Le previsioni di crescita della popolazione nella variante al PGT 2017 prevedevano il raggiungimento di 43.377 abitanti. Covid, guerra in Ucraina e conseguente crisi economica hanno rallentato l'attuazione delle trasformazioni urbanistiche previste ed al 31 dicembre 2024 gli abitanti effettivamente registrati all'anagrafe erano 37.583.

L'offerta residua di nuova residenzialità derivante dalla variante 2017 è quindi molto abbondante ma in ragione dell'avvento dell'HUB Porta Est e del piano di sviluppo dell'intermodalità (retroporto di Genova) viene incrementata a 44.381 abitanti.

La spinta derivante dall'avvento dell'HUB Porta Est sarà occasione per la riqualificazione del territorio. Per controllare questo processo, si è pensato un quadro normativo che vede nei titoli edilizi convenzionati lo strumento atto a garantire contemporaneamente sviluppo e qualità architettonico-ambientale. Il riconoscimento ai privati di diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quelli già in loro possesso è legato all'esecuzione di interventi di sostituzione edilizia. Sostituzione che potrà avvenire solo nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche del PdR e della REC del PdS.

In previsione della realizzazione dell'HUB Porta Est e del progetto strategico Chilometro Verde, il Piano dei servizi prefigura un cambiamento epocale del sistema della mobilità dolce e del trasporto pubblico. Spostamenti ciclopedonali all'interno e tra quartieri e trasporto pubblico veloce dai quartieri verso l'HUB sono gli assiomi statuiti dal PdS per il tema della Mobilità.

Lo stato dei servizi esistenti, soprattutto quelli pubblici, è confacente alle esigenze della collettività. Il programma di riconversione delle aree produttive verso funzioni di rango superiore porterà un ulteriore arricchimento dell'offerta di servizi.

- c) *nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali*

Segrate, essendo confinante con il capoluogo, gode dell'attrazione gravitazionale di Milano ma anche dei vantaggi localizzativi derivanti dalle infrastrutture trasportistiche presenti sul territorio. L'unica vera grande area degradata e dismessa è già in fase di recupero. I residuali piccoli e rari casi di edifici non utilizzati (mai degradati con criticità) presenti sul territorio non costituiscono criticità.

- d) *quantifica il grado di consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal Piano Territoriale Regionale e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole*

Come dettagliato nella tavola DdP04 e in più avanti in paragrafo specifico, sul tema consumo di suolo vengono rispettati i criteri ed i limiti stabili dal PTM.

In sostanza si conferma la riduzione di suolo consumato nella percentuale del 40% prevista dalla normativa vigente. La riduzione è quindi confermata anche attraverso il calcolo del BES del PTM.

- e) *garantisce il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica*

Come previsto dalla normativa vigente, tra gli allegati del PGT risulta presente lo SCOGRI (Studio Comunale Gestione Rischio Idraulico).

- f) *determina, in coerenza con i propri obiettivi e con le proprie politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza (anche pubblica), per le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale*

La struttura socioeconomica della città non richiede particolari forme di assistenza alla residenzialità. Il settore produttivo è florido e le misure introdotte nel PdR per favorire riconversioni funzionali, sostituzione edilizia, e innalzamento del rango delle attività presenti sono pensate sempre in ottica di

favorire lo sviluppo economico. Critico invece è il tema del commercio di vicinato, che risente moltissimo della fitta presenza delle catene commerciali e dell'espandersi dell'e-commerce. Su Segrate è anche prevista la realizzazione del centro commerciale polifunzionale Westfield.

Il progetto strategico "Segrate Centro riqualificazione aree pubbliche" mira a creare una nuova polarità urbana nella quale la concomitante presenza di strutture pubbliche, associazioni, spazi verdi ed isola pedonale creino le condizioni ideali per dare vita ad una "piazza commerciale" composta da soli esercizi di vicinato e pubblici esercizi.

Nel Piano delle Regole sono state indicate le nuove possibilità di insediamento di medie strutture di vendita distinguendo tra quelle organizzate in forma unitaria e quelle aggregate.

- g) dimostra la compatibilità delle proprie politiche con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo*
- h) individua, anche con rappresentazioni grafiche, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva*

Dalla contemporanea lettura delle tavole DdP4 - DdP5 - DdP7 ove sono schematizzati i contenuti della variante al piano di governo del territorio e delle schede degli ambiti di trasformazione dell'allegato DdP8a è possibile comprendere la strategia della variante al PGT ed il ruolo assegnato ad ogni singolo progetto strategico e ad ogni area di trasformazione. Il tema ambientale è invece dettagliato nel Piano dei Servizi.

- i) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi*

Sul territorio comunale è presente da moltissimi anni un Luna Park dove operatori dello spettacolo viaggiante possono collocare le loro attrazioni. Inoltre la variante al PGT individua in prossimità dell'Idroscalo un'area dove poter far stationare i circhi.

- j) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito*

Oltre all'individuazione dei tre grandi parchi (Agricolo-Centroparco-Natura), l'identificazione degli spazi verdi presenti come punti di interesse della REC, spesso sviluppati in affiancamento ai corsi d'acqua superficiali e la loro interconnessione tramite corridoi di diversa valenza, permette la previsione di un sistema capillare di infrastrutture verdi e blu che si traduce in azioni non solo di carattere ecologico ma anche paesaggistico. In particolare, a sostegno dei

principi di sostenibilità, fruibilità degli spazi pubblici e di incremento della qualità ambientale, sono previsti modelli atti a favorire la riqualificazione di numerosi assi viari e dei principali spazi pubblici o privati di pubblico interesse al fine di rimarcare le caratteristiche insite nel territorio e di recuperare le memorie urbane.

- k) individua, con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente*

Si rinvia alla lettera c)

- l) individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di rigenerazione urbana e territoriale*

Come accennato sopra, Segrate è interessata dallo sviluppo del Retroporto di Genova, fatto questo che comporta la completa riattivazione dello scalo di Milano Smistamento.

Sul territorio comunale operano inoltre numerosi spedizionieri e sono presenti grandi stabilimenti dediti ad attività logistica. Le aree però sono ormai saturate e anche per via del blocco del consumo di suolo eventuali necessità di ampliamento dovranno essere previste in altri comuni.

Il Piano delle Regole individua due centri intermodali, quello di via Lazio gestito da Mercitalia Logistics S.p.A. attivo da decenni e quello di TERALP in fase di costruzione.

Il Piano delle Regole concretizza gli impegni assunti da RFI S.p.A. all'epoca di approvazione della convenzione relativa al titolo edilizio necessario per la costruzione del centro intermodale TERAP, ossia il trasferimento delle attività terminalistiche oggi svolte nello scalo di via Lazio all'interno dell'impianto TERALP.

Per le aree dello scalo di via Lazio, di proprietà di RFI S.p.A., si prevede che, successivamente al trasferimento delle attività terminalistiche, si definisca un progetto urbanistico di ampio respiro che porti - attraverso l'insediamento di nuove funzioni urbane - da un lato al miglior utilizzo delle aree adiacenti all'HUB Porta Est e dall'altro lato alla saldatura del quartiere di Redecesio con il quartiere Westfield e Segrate Centro.

- m) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale*

Per quanto possibile la presente variante contribuisce a raggiungere gli obiettivi di PTR e PTM, e garantisce la salvaguardia delle aree comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

n) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione

La variante al PGT, in considerazione dell'esito positivo dei ricorsi a suo tempo proposti innanzi ai tribunali amministrativi da parte dei proprietari interessati dalle misure di compensazione, perequazione e di incentivazione introdotte nella variante al PGT 2017 ma soprattutto in considerazione del successivo positivo esito di dette misure, conferma i criteri perequativi già oggi previsti.

o) definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

Richiamando quanto riportato alla lettera a), il Documento di Piano demanda all'ufficio Sviluppo del Territorio il controllo dell'andamento della sua attuazione ed affida allo stesso ufficio il compito di sviluppare le query da porre ai sistemi informativi in sua dotazione per fornire alla componente politica gli elementi necessari per compiere le proprie scelte di investimento e sviluppo. Il gemello digitale sviluppato, integrato con i dati del Piano dei Servizi Dinamico, consentono l'elaborazione di Dashboard indispensabili per il monitoraggio del Piano, ma soprattutto agevoleranno lo sviluppo e il monitoraggio di tutte le strategie territoriali.

In conclusione di questa prima premessa si rammenta che il DdP non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e che il DdP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

In conseguenza di quanto previsto dal Documento di Piano, vengono aggiornati sia il Piano dei Servizi che il Piano delle Regole.

Questi due strumenti mantengono la loro struttura originaria.

Il Piano delle regole viene però modificato nella parte delle previsioni insediative dove al fine dell'innalzamento della qualità dell'abitare sono state assunte delle modifiche che determinano un migliore utilizzo dello spazio costruito.

Si rinvia alle specifiche relazioni dei due strumenti per l'approfondimento delle varianti apportate.

1. VISIONE E OBIETTIVE DELLA VARIANTE AL PGT

Come accennato al capitolo precedente, il presente Documento di Piano, parte dalla pianificazione previgente, confermandone gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione del territorio attraverso lo sviluppo di una serie coordinata di strumenti, pensati per raggiungere quanto prima gli obiettivi di tutela previsti.

Occorre rilevare che la variante al PGT approvata nell'anno 2017 non è riuscita ad esprimere le sue potenzialità a causa dei gravi accadimenti che hanno colpito il sistema socioeconomico mondiale e le cui ripercussioni negative in Italia non sono state ancora superate.

Ci si riferisce, ovviamente, alla pandemia da SARS-Co-V2 (Covid 2019) ed alla guerra in Ucraina. Blocco dell'economia prima ed innalzamento sproporzionato dei costi dell'energia dopo hanno prodotto stagnazione economica e incertezze socioeconomiche mai vissute in precedenza ed i cui margini non sono ancora stati compresi appieno.

Se da un lato la tecnica e la politica economica sono oramai capaci di costruire risposte idonee per contenere i periodici fenomeni di crisi ed a programmare il percorso di rilancio delle economie, dall'altro lato risulta molto complicato definire un nuovo paradigma da applicare alla materia urbanistica quale disciplina che offre le risposte ai bisogni delle società. Infatti, in piena epoca post covid, le priorità cui occorre dare risposta per garantire uno sviluppo condiviso dei sistemi sociali complessi sono molto diverse rispetto a quanto richiesto prima della pandemia.

Ci si riferisce ai recenti modelli organizzativi nel mondo del lavoro, alle nuove esigenze nell'abitare, ai nuovi bisogni nella sfera del tempo libero ed alle novità derivanti da uno sviluppo tecnologico per molti versi incontenibile e di cui si fa fatica a comprenderne i limiti.

La scelta compiuta per lo sviluppo della presente variante è quella di cercare di non perdersi nel dedalo dei nuovi bisogni seguendo un percorso rettilineo verso un approdo sicuro che è quello della tutela dell'ambiente.

È forte il convincimento che solo attraverso la tutela dell'Ambiente, naturale od antropizzato che sia, si possa garantire alle generazioni presenti e future un eguale possibilità di crescita, benessere e salvaguardia dei diritti delle persone.

Si evoca quindi la convenzione di Aarhus che, posta alla base anche della redazione della variante al PGT 2017, si è dimostrata strumento utilissimo per giungere allo sviluppo di una politica urbanistica condivisa che, valutato quanto accaduto a seguito della pandemia, si è dimostrata precorritrice dei tempi.

Avere cura dell'ambiente non significa solamente avere rispetto del mondo meraviglioso cui abbiamo avuto la fortuna di vivere ma è opportunità di crescita economica, sinonimo di innalzamento della qualità di vita, mezzo per rafforzare la socialità e strumento per mitigare gli effetti del cambiamento climatico in corso, invertendo un processo autodistruttivo che negli ultimi due secoli ha avuto una accelerazione fuori controllo.

Il processo partecipativo è inizio con la raccolta delle istanze dei cittadini, conformemente a quanto previsto dalla L.R. n.12/2005. Si è, poi, proceduto con una fase di ascolto pubblico della cittadinanza effettuata ancor prima di procedere alla stesura dei documenti definitivi del Piano, sia attraverso momenti di confronto puntuale svoltisi

presso l'Urban Center allestito in occasione della festa cittadina del 2024, sia in assemblee pubbliche tenutesi in tutti quartieri in occasione di un tour avvenuto nei primi mesi del 2025.

Anche nel corso del 2025 si è tenuto conto delle ulteriori istanze provenienti da privati ed imprese che, alla luce delle sopravvenienze, non esitano a far pervenire agli Amministratori pareri, commenti e proposte rispetto a quanto accade sul territorio e nel suo intorno. Quale esempio, si porta il recente dibattito in merito alle necessità di individuare sul territorio le cosiddette Zone a Logistica Semplificata. Queste zone, previste da una legge nazionale, sono infatti giudicate dai cittadini come un ulteriore elemento portatore di negatività ad un territorio già sovraccarico dal punto di vista infrastrutturale.

Il Comune di Segrate, in esecuzione dei disposti di cui al capo secondo della Legge Regione Lombardia n.12/2005 (e s.m.i), si è dotato di una nuova Variante al Piano di Governo del Territorio (BURL n. 46 del 15 novembre 2017).

Tutto quanto sopra premesso, in continuità con la metodologia utilizzata per la variante al PGT del 2017, successivamente all'avvenuta della decadenza per decorrenza del termine quinquennale del Documento di Piano (15 novembre 2022), ed in linea con gli obiettivi sottesi dalla strumentazione urbanistica sovraordinata, la Giunta Comunale con delibera G.C. n.94/2022 ha avviato formalmente il procedimento di variante al PGT e successivamente, con delibera G.C. n. 826 del 31 luglio 2025 quello della complementare VAS. Con la delibera G.C. n. 826 del 31 luglio 2025 sono stati inoltre individuati i soggetti competenti in materia ambientale e definite le modalità di informazione e comunicazione.

In data 05/08/2025 si è provveduto alla messa a disposizione sul sito regionale SIVAS, sul sito web del Comune, canali istituzionali social e presso la Sezione Sviluppo del Territorio, Servizi Tecnici, Servizi Ambientali del Comune di Segrate, del Rapporto Preliminare - Documento di Scoping, provvedendo altresì alla comunicazione ai soggetti ed enti competenti in materia ambientale ed interessati all'iter decisionale della data relativa alla conferenza di valutazione convocata, ai fini delle valutazioni ed acquisizione dei pareri, suggerimenti ed osservazioni al riguardo da rendersi entro il 03/09/2025.

In data 15/09/2025 si è tenuta la prima conferenza di valutazione al cui verbale si rimanda per gli esiti della stessa;

A seguito della prima conferenza VAS sono pervenuti le seguenti osservazioni:

- 01 RFI SPA PG n. 0037099 del 11/09/2025
- 02 REGIONE LOMBARDIA PG n. 0037330 del 15/09/2025
- 03 ATS MILANO CITTA' METROPOLITANA PG n. 0037687 del 16/09/2025
- 04 COMUNE DI MILANO PG n. 0038216 del 18/09/2025
- 05 ARPA DIPARTIMENTO DI MILANO PG n. 0038975 del 24/09/2025

In data 04/11/2025 sono stati messi a disposizione sul sito web del Comune, canali istituzionali social, sul sito web della Regione Lombardia SIVAS e presso la Sezione Sviluppo del Territorio Servizi Tecnici, Servizi Ambientali del Comune di Segrate, la prima

stesura del Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica, provvedendo altresì alla comunicazione ai soggetti ed enti competenti in materia ambientale ed interessati all'iter decisionale della data relativa alla conferenza di valutazione convocata, ai fini delle valutazioni ed acquisizione dei pareri, suggerimenti ed osservazioni al riguardo da rendersi entro il 18/12/2025.

In data 01/12/2025 si è tenuta la seconda conferenza di valutazione al cui verbale si rimanda per gli esiti della stessa;

Nel corso della procedura di VAS sono pervenuti i seguenti contributi:

- 01 WESTFIELD MILAN SPA PG n. 0048182 del 21/11/2025
- 02 CITTA' METROPOLITANA MILANO PG n. 0049253 del 28/11/2025
- 03 TERNA RETE ITALIA - TERNA GROUP PG n. 0050605 del 09/12/2025
- 04 PELLEGATTA FRANCO PG n. 0051579 del 16/12/2025
- 05 ARCH. GIACOMO COCOZZA PG n. 0051891 del 17/12/2025
- 06 ATS MILANO CITTA' METROPOLITANA PG n. 0052010 del 18/12/2025
- 07 BACCHETTA FRANCO RAPP. LEGALE SOC. MIRAGE SRL PG n. 0052017 del 18/12/2025
- 08 LEANO GANDINI AMMINISTRATORE UNICO SOC. INIZIATIVE SRL PG n. 0052074 del 18/12/2025
- 09 VASTINT ITALY SRL PG n. 0052144 del 19/12/2025
- 10 REGIONE LOMBARDIA PG n. 0052243 del 19/12/2025
- 11 WESTFIELD MILAN SPA PG n. 0052255 del 19/12/2025
- 12 HU OPENAIR SRL PG n. 0052365 del 22/12/2025
- 13 COMUNE DI MILANO PG n. 0052374 del 22/12/2025
- 14 EURO PARK SERVICE SRL PG n. 0052403 del 22/12/2025
- 15 ARPA DIPARTIMENTO DI MILANO PG n. 0052696 del 23/12/2025

Tutti i contributi ricevuti sono stati presi in considerazione nel Parere Motivato, allegato alla proposta di variante.

Dopo aver proceduto ad una consultazione pubblica effettuata prima e dopo l'Adozione del PGT, in cui i cittadini, le imprese, le associazioni operanti sul territorio hanno partecipato al processo di pianificazione, l'Amministrazione presenta la Variante al PGT contenente le modifiche e le integrazioni inserite in coerenza con le Controdeduzioni alle Osservazioni presentate ed ai pareri pervenuti da parte degli Enti istituzionali coinvolti.

L'analisi e le proposte di controdeduzione alle Osservazioni sono state raggruppate in un documento indipendente avente il seguente titolo "Allegato A – Registro Osservazioni alla Variante al PGT e Proposta Controdeduzioni". I pareri degli Enti sono stati analizzati e recepiti nelle forme grafiche e scritte riportati in più punti degli elaborati costituenti il PGT. Al Consiglio comunale viene demandato il compito istituzionale di pronunciarsi in via definitiva sul lavoro istruttorio svolto dagli uffici e dall'Assessorato.

La Variante al PGT è stata adottata dal Consiglio comunale con Delibera di Consiglio comunale n 3 del 29 gennaio 2026, e approvato dal Consiglio Comunale stesso con Delibera C.C. n ____del ____ (*inserire dati dopo approvazione e pubblicazione al BURL*).

Il presente Documento di Piano, pur strutturando uno scenario che produrrà effetti soprattutto nel medio-lungo periodo, è coerente alla natura attribuitagli dalla Legge Regionale n.12/2005. In forte continuità con le scelte fatte nel precedente PGT, persegue l'identico obiettivo del bilanciamento tra valenze ambientali ed opportunità insediative perseguendo con forza il principio di tutela del suolo.

Inoltre, la variante al PGT mira decisamente alla salvaguardia, valorizzazione e qualificazione degli elementi costitutivi e dei caratteri identitari del paesaggio locale e dei quartieri.

Nel rispetto e per la salvaguardia dello sviluppo storico della città di Segrate, ma in forte considerazione del nuovo sviluppo del territorio, sempre più al centro di grandi trasformazioni e investimenti a scala sovralocale, la variante al PGT favorisce i processi di rinnovamento e mira a rafforzare i nodi della propria rete di relazioni locali, regionali, nazionali ed internazionali.

Come nella variante al PGT del 2017, il sistema ordinatore di ogni azione pianificatoria resta la Rete Ecologica che qui si consolida in un vero e proprio progetto delle Infrastrutture verdi e blu e trova sviluppo a scala vasta apportando un contributo significativo di aree alla Rete Ecologica Provinciale e, in definitiva alla RER ma anche, scendendo ad un livello di grande dettaglio, utile anche per risolvere problematiche estremamente puntuali.

1.1 Obiettivi e Strategie di Piano

Il mandato di redigere la nuova Variante al PGT all'ufficio tecnico del Comune di Segrate è stato successivamente accompagnato da un lavoro continuativo e costante di confronto tecnico, dialogo e decisioni coordinate con il Sindaco, l'Assessore al Territorio e tutta la Giunta comunale.

Gli indirizzi e le strategie pianificatorie che l'Amministrazione vuole attuare sono racchiusi nei seguenti temi cui la Variante al PGT concentra la sua attenzione:

- riduzione del consumo di suolo e tutela del territorio;
- valorizzazione del costruito;
- visione sistemica delle dinamiche territoriali locali e di scala vasta;

- introduzione delle tematiche legate alla prevista realizzazione dell'HUB Porta Est;
- analisi e approfondimento di temi ambientali specifici in relazione alla Valutazione Ambientale Strategica;
- approfondimento della funzionalità della REC e sua integrazione nel tessuto edificato.

Innanzitutto, la variante al PGT consolida l'assetto della Città impostato nella variante al PGT del 2017 centrando il raggiungimento dei coefficienti di riduzione stabiliti dal Piano Territoriale Metropolitano. Questo obiettivo richiama direttamente la ridefinizione degli ambiti di trasformazione identificati nel PGT previgente in merito a:

- eliminazione dei perimetri individuati come "ambiti di trasformazione" ricadenti su aree verdi libere;
- ridefinizione delle aree di trasformazione già insite nella variante al PGT 2017 e necessarie al completamento di obiettivi primari del PGT e individuazione di nuove aree su territorio già edificato
- definizione di un apparato normativo flessibile ed in grado di rispondere nel tempo a sopravvenienze.

Un altro dei temi caratterizzanti la città impostato con la variante al PGT 2017 e che la presente variante al PGT intende portare a compimento quale obiettivo strategico è la costruzione del sistema dei tre parchi ossia della spina verde sulla quale è incardinata la REC. In particolare, da Nord a Sud è previsto che si sviluppino tre parchi:

1. Parco Agricolo, per il recupero ad uso agricolo e fruitivo di un'area verde oggi ancora dismessa di 1.117.833 mq (già in proprietà del Comune per oltre 700.000 mq);
2. Centro Parco, per la realizzazione di un parco adibito a scopi ludico ricreativi in luogo di aree degradate o comunque oggetto di attività di cava avente un'estensione di circa 1.148.420 mq (anche in questo caso il Comune detiene la proprietà di parti consistenti del parco dove sono già realizzate parte delle urbanizzazioni previste);
3. Parco Natura, per la rinaturalizzazione di un'area di proprietà Comunale di 389.869 mq.

Il rapporto tra tessuto urbanizzato ed ambiti naturali, agricoli e parco, viene definito attraverso il ridisegno dei margini urbani e dalla ridisegno del rapporto città-campagna attraverso il riconoscimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici. Inoltre, è prevista la realizzazione di un tessuto connettivo tra i grandi spazi verdi e gli ambiti edificati, ottenuto attraverso un processo di de-pavimentazione e rinaturalizzazione di alcune strade e delle aree pertinenziali degli edifici pubblici e privati.

Per tutto il tessuto consolidato, in un'ottica di integrazione tra Documento di Piano e Piano delle Regole, sono previste norme per l'incentivazione del riuso e della riconversione urbana attraverso specifici meccanismi di sostegno.

Inoltre, nello stesso ambito, si sta continuando a lavorare ad un apparato normativo che mira sempre più e sempre meglio all'aumento della qualità di uso del suolo urbanizzato attraverso l'utilizzazione di indici parametrici (quali ad esempio il Biotope Area Factor - BAF) per misurare la capacità biotopica del suolo urbanizzato e l'introduzione di specifica normativa che obbliga l'inserimento di interventi volti a migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dello spazio pubblico e più in generale del territorio.

Uno degli obiettivi ormai diffusi nelle pratiche urbanistiche è l'aumento delle caratteristiche energetiche del patrimonio edilizio esistente. Si ridefiniscono in sede di Piano delle Regole i parametri di incentivazione rispetto alle classi energetiche degli edifici (anche in base alla nuova normativa regionale). In particolare il tema dell'energia sarà sviluppato tenendo conto delle più recenti opportunità tecniche ed organizzative. In particolare sarà data sostegno a tutte le iniziative che favoriranno la diffusione di tecnologie ambientalmente sostenibili siano esse rivolte alla produzione di energia da fonte rinnovabile, alla nascita di comunità energetiche, come anche alla realizzazione di edifici di alta qualità ecologica.

Per compensare l'impatto ambientale del sistema edificato e dei flussi di traffico, di concerto con la VAS si individuano interventi di mitigazione complessiva dell'impronta urbanistica esistente con la previsione di specifici interventi di rinaturalizzazione.

Viene riconosciuta come fondamentale per la correzione degli squilibri ambientali la massiva piantumazione di alberi. Siano queste sotto forma di filari che di masse più o meno vaste, si attribuisce all'albero un ruolo ecologico attivo non superabile da altra misura o tecnologia stante la sua capacità di mitigare il calore, di assorbire e stoccare CO₂ e di contribuire al rafforzamento della capacità ecosistemica, anche in ambiti costruiti.

Per il settore produttivo, ai fini di mantenere e possibilmente aumentare l'occupazione si disegnano misure opportune per incentivare la permanenza delle attività produttive e terziarie all'interno della Città ma, qualora le spinte indotte della realizzazione dell'HUB Porta Est, siano tali da innescare un meccanismo di sostituzione di tali attività produttive, anche capace di controllare tale processo.

Gli spazi collettivi della città sono parte costitutiva della socialità, qualità urbana e conseguentemente del livello della qualità della vita. Il presente Piano prevede il rafforzamento delle azioni già identificate nel precedente PGT e accuratamente riviste in virtù dei cambiamenti socio-economici degli ultimi anni e dell'esperienza maturata con le nuove norme messe in campo, in modo che allo sviluppo ed alla rigenerazione di Segrate segua un progetto organico di riqualificazione dell'insieme degli spazi urbani di relazione, degli spazi urbani collettivi anche attraverso interventi sul sistema della mobilità urbana per valorizzare gli ambiti insediativi di pregio e, più in generale di ridurre il traffico di attraversamento.

Il sistema infrastrutturale deve necessariamente essere ripensato in un'ottica sovracomunale in considerazione del ruolo che la città di Segrate sta assumendo all'interno della città metropolitana alla luce degli importanti investimenti che si stanno compiendo per la realizzazione dell'HUB metropolitano Segrate Porta Est e per gli interventi di potenziamento dell'intermodalità merci.

Per il sistema dei servizi viene confermato quanto previsto oggi dal Piano dei Servizi, ossia, la ricalibratura del peso dei parametri qualitativi dei servizi attraverso una

metodologia nuova da porre a base della programmazione degli interventi sulla città pubblica e collettiva.

1.2 Approccio metodologico

Dal punto di vista metodologico la variante di piano è stata pensata per essere letta attraverso differenti chiavi di lettura.

Innanzitutto si segue l'impostazione, classica, della **visione sistemica** del territorio, che prevede un approccio analitico per il cui funzionamento occorre suddividere il sistema complesso "città" in sottosistemi, ed in particolare:

- Sistema ambientale;
- Sistema insediativo;
- Sistema infrastrutturale.

La visione complessiva del territorio deriva dalla sovrapposizione dei diversi sistemi e dalle molteplici interrelazioni che tra di essi si instaurano; la complessità del sistema urbano e lo studio della città come sistema complesso è chiaramente tracciato nella Legge Regionale 12/2005, la quale sottolinea anche la dimensione temporale e lo sviluppo nel tempo della città.

Nella realtà contemporanea, se da un lato, il carattere complesso della città non permette di prevedere scenari rigidi ed immutabili nel tempo, dall'altro lato alla pianificazione territoriale ed al governo del territorio si attribuisce la missione di prefigurare scenari che devono essere flessibili ed adattivi rispetto al mutare delle condizioni socioeconomiche del contesto.

Un'altra chiave di lettura che si intende sottolineare, è l'interscalarità del quadro di riferimento e delle scelte territoriali. Il rapporto tra dimensione locale e dimensione sovralocale (metropolitana, regionale e nazionale) nel territorio di Segrate è particolarmente stressato per la presenza di pesanti sistemi infrastrutturali (strade provinciali, aeroporto, linee ferroviarie, scali intermodali) e di funzioni previste tramite Accordo di Programma di scala nazionale (centro polifunzionale Westfield in testa).

Si aggiunge ora anche la previsione di realizzazione dell'HUB Porta Est con il quale vengono collegati tutti i sistemi trasportistici presenti nel quadrante Est dell'area metropolitana e l'individuazione dello scalo ferroviario di Milano Smistamento appartenente al retroporto di Genova.

È indispensabile che il complesso dei documenti che costituiscono il PGT, soprattutto nella componente di Valutazione Ambientale Strategica che si confronta con le Valutazioni di Impatto Ambientale delle diverse opere previste alla scala sovralocale, inquadrino gli impatti sul territorio e sull'ambiente locale delle scelte e delle strategie sovraordinate, in modo da tracciare e prevedere il complesso delle azioni di mitigazione e compensazione che permettono ai due sistemi di integrarsi efficacemente.

1.3 Approccio alla formazione di un piano per il governo del territorio

Negli ultimi anni, dal dibattito internazionale e nazionale sulla pianificazione urbanistica e sul governo del territorio sono emersi alcuni temi attorno a cui ruotano differenti orientamenti.

Utilizzando una definizione derivata dalla "planning theory", alcuni di questi argomenti fanno riferimento all'urbanistica "sostantiva", cioè quella che si occupa di definire nei contenuti qual è l'oggetto degli studi urbani e dell'urbanistica e nello stesso tempo di stabilire obiettivi e finalità del piano urbanistico.

Altri fanno riferimento all'urbanistica "processuale", che si occupa di stabilire in prima istanza la legittimità (tecnica e politica) dell'urbanistica e di analizzare le procedure ed i soggetti coinvolti in tutto il processo di governo del territorio.

Altri ancora sono approfondimenti di carattere culturale o tecnico che interessano gli ambiti disciplinari quali economia, sociologia, ambiente, geografia, che hanno effetti espliciti sulla gestione del territorio e che quindi rientrano nelle competenze urbanistiche in maniera più o meno diretta.

In continuità alle scelte poste alla base della Variante al PGT 2017 anche per la presente Variante al PGT di Segrate si è inteso lavorare sia sugli aspetti contenutistici (tipici dell'urbanistica sostantiva e legati agli obiettivi operativi dell'Amministrazione), sia su quelli processuali, che per Segrate hanno guidato la costruzione partecipata del piano.

1.3.1 Uno sguardo all'evoluzione dei fenomeni urbani

La città di Segrate è un esempio molto evidente della "crescita" per parti (per quartieri) che porta con sé la mancanza di una rete isotropa di connessioni, e la presenza di diverse criticità difficilmente risolvibili (l'isolamento di alcuni quartieri, la mancanza di connessioni nord-sud, etc.).

I flussi materiali, immateriali e di persone non seguono i limiti amministrativi ma sono a geografia variabile, per cui il disegno sovralocale si sovrappone fattivamente a quello comunale e diventa strategico per uno sviluppo territoriale equilibrato.

Il ripensamento generale sugli strumenti di governo ha portato ad ampliare il ruolo dell'individuo rispetto ai processi decisionali. Il passaggio da "government" a "governance" coinvolge la struttura dei processi di governo e si applica, per gli interessi strettamente urbanistici e territoriali, primariamente alle tematiche ambientali ed ai processi partecipativi.

L'*istanza ambientale ed ecologica* si è tradotta nel governo del territorio in una serie di processi di valutazione (su tutti la Valutazione Ambientale Strategica sancita dalla Comunità Europea nel 2001 con la Direttiva CE 42/2001) che si affiancano alla costruzione e gestione di piani e progetti durante tutto il loro percorso. Inoltre, gli aspetti legati in generale alla gestione delle risorse (tra cui la risorsa *suolo*) hanno modificato sostanzialmente le strategie e gli obiettivi di sviluppo urbano.

I *processi partecipativi* sono parte integrante delle procedure urbanistiche (tutte le leggi regionali recenti ne enfatizzano il ruolo) ma, soprattutto, è emerso un nuovo modo di

fare urbanistica e di gestire la città anche nella piccola scala con modalità "dal basso" e spesso spontanee.

Inoltre, la rivoluzione tecnologica, ha fornito un'altalena di successi strabilianti e di aspettative deluse o risultati inaspettati. È ormai chiaro che le tecnologie stanno radicalmente modificando il modo di pensare gli spazi collettivi come spazi essenziali per la cittadinanza: si pensi solo alla interazione tra spazio reale e spazio virtuale.

Non di poco conto sono gli effetti che l'informatizzazione sta portando sia sul fronte dei servizi pubblici che del modo di vivere la quotidianità sia essa privata che pubblica nel mondo del lavoro o dello studio. Di questo fatto non si può prescindere e bisogna tenerne conto anche in campo pianificatorio.

Dal punto di vista dell'urbanistica processuale si è riesaminato il ruolo dell'urbanistica e dell'urbanista all'interno dei processi gestionali e trasformativi della città.

La planning theory mette in crisi l'approccio positivista nella formazione del piano; la critica al sapere esclusivamente razionale e alla possibilità che la tecnica sola possa dare risposta alle problematiche della città e del territorio sposta l'attenzione dalla decisione/scelta (e quindi dal piano) al processo che vi è sotteso: molto sinteticamente, alle scelte intese come gesto progettuale di sintesi si sostituiscono le politiche programmatiche.

1.3.2 Difficoltà previsionale nel contesto socio-economico attuale: la necessità di un approccio flessibile

I fenomeni contemporanei (tra cui la dismissione, la riqualificazione episodica, la città per parti, lo sprawl residenziale) evidenziano una distanza sempre maggiore tra le esigenze che la città è chiamata ad esaudire e soluzioni qualitativamente evolute. Ovviamente, più velocemente cambiano le tipologie e le specifiche esigenze, meno la staticità della città fisica potrà fornire adeguate risposte.

La componente materiale della città deve provare ad adeguarsi rapidamente alle esigenze di chi la abita (residente, studente, lavoratore, visitatore, ecc), emerge la necessità di pensare le città e i territori come ambienti flessibili.

Si tratta innanzitutto di un passaggio culturale che abbraccia lo studio della città, l'esplicitazione degli obiettivi di un piano urbanistico e la definizione di step concreti.

Il piano urbanistico deve guidare i mutamenti della città con la coscienza di non poter definire un quadro dettagliato e rigido ma di dover delineare scenari plausibili, con la clausola che tra i diversi scenari non cambino gli impatti sull'ambiente.

Infatti, lo studio dello scenario possibile, o dell'insieme di scenari plausibili e delle metodologie per attuarli, è oggi uno dei temi di maggiore interesse per le Amministrazioni pubbliche di tutte le scale e di tutti i settori.

Ogni piano urbanistico è costituito da scelte territoriali (materiali) e da elementi prestazionali (che possono essere immateriali).

È necessario che la struttura urbana si possa adattare a diverse condizioni esterne (il contesto socioeconomico) ed interne (lo scenario progettuale).

Flessibilità ed adattamento, insieme alla Resilienza, sono caratteri fondamentali per un piano urbanistico adeguato ai tempi.

Gli strumenti perché queste caratteristiche raggiungano reale efficacia sono oggi disponibili. In particolare si fa riferimento al concetto esteso di perequazione, alla valutazione ambientale di diversi scenari, alla modificabilità dello strumento generale che i piani attuativi e le pratiche edilizie (SUAP e SUE) possono implicare.

La città si definisce nella relazione permanente tra città fisica (*urbs*) e cittadinanza (*civitas*), dove però all'*urbs* si possono associare forme e tipologie di luoghi che evolvono nel tempo.

Dunque, il luogo antropologico è frutto di una stratificazione storica di eventi più o meno razionali, più o meno pianificati, più o meno traumatici. Oggi la velocità alla quale le modificazioni delle condizioni socioeconomiche stanno avvenendo porta ad una accelerazione di tali eventi, che non trovano il tempo della stratificazione, inteso come periodo necessario perché la *civitas* possa appropriarsi dello spazio.

Per Segrate, città costituita storicamente di quartieri nati in modo autonomo, il "luogo antropologico" è costituito dal "patrimonio ambientale" e da quella che genericamente viene definita "qualità della vita". L'insieme dei due elementi sono la base su cui si è creato l'intero sistema insediativo, che ha mirato a creare quartieri residenziali con una qualità ambientale superiore a quella di Milano, senza rinunciare al complesso delle opportunità che il capoluogo ha sempre rappresentato.

Elementi di forza sono l'antica tradizione agricola che è andata disperdendosi nel tempo lasciando però tracce visibili di grande importanza e significative dimensioni, i laghi artificiali (testimonianza dell'attività violenta dell'uomo sul territorio che oggi si intende riconvertire con azioni di compensazione), le presenze di rilevanza storica e architettonica oggi poco valorizzate, le sequenze di spazi collettivi da riscoprire e tutelare.

L'opportunità che la flessibilità mette in campo è prevalentemente legata all'adattamento alle condizioni sociali ed economiche, e quindi alla capacità della città di essere efficiente in tempi rapidi in base alle sollecitazioni del contesto.

La flessibilità si attua attraverso due azioni principali e complementari:

- a) conservazione degli elementi antropologici;
- b) adeguamento alle mutevoli necessità socio-economiche.

All'atto pratico, queste due linee di azione si traducono in:

- a1) tutela del patrimonio ambientale e storico;
- a2) riscoperta dei capisaldi delle città (sequenze di spazi collettivi e valorizzazione degli assi urbani);
- b1) individuazione di meccanismi che permettono lo spostamento flessibile dei diritti edificatori in base alle esigenze pubbliche e private;

b2) indifferenziazione funzionale per i volumi di atterraggio rispetto alle funzioni di decollo.

1.4 Una nuova visione del territorio di Segrate

Dalla data di approvazione del PGT vigente del 2017, la sintesi sui fenomeni socio-economici ha subito cambiamenti dovuti alla ripresa economica dopo gli anni di rallentamento dal 2008 al 2015, ma anche ad eventi congiunturali significativi come il periodo del Covid-19, che ha fortemente impattato, non solo sull'economia ma anche sugli stili di vita dei cittadini e sulla modalità di lavorare. Per le città di prima cintura si è alleggerito il peso degli spostamenti da e verso Milano, grazie soprattutto al fenomeno dello smart working.

Inoltre in questi anni si è sempre più reso necessario un ripensamento delle pratiche di consumo (energia, risorse minerarie, acqua, suolo, alimenti, ecc), in primo luogo per l'importanza che finalmente viene data alla sfida contro i cambiamenti climatici, ma anche a seguito degli stravolgimenti geopolitici a cui abbiamo assistito, che hanno costretto ad un ripensamento delle modalità di approvvigionamento dell'energia ed al suo consumo responsabile, considerando anche il fenomeno delle Comunità Energetiche Rinnovabili, che costituiscono dei nuovi "condomini" dove gli interessi dei Prosumers (produttori e consumatori di energia) vengono reciprocamente soddisfatti.

Gli investimenti sovralocali sulla logistica, le infrastrutture e il settore energetico hanno interessato il Comune di Segrate sotto diversi punti di vista. Il profilarsi dell'HUB Porta Est e le trasformazioni ormai in atto sul versante della logistica, rendono Segrate un nodo nevralgico, riconosciuto anche a livello metropolitano e regionale.

Questi mutamenti sono quindi da prendere in considerazione rispetto alle previsioni di espansione precedentemente approvate.

Quanto descritto nei paragrafi precedenti è l'interpretazione del quadro fenomenologico attuale che punta ad operare sui due fronti della tutela degli elementi strutturali e sulla flessibilità per le scelte operative.

Il trend demografico e i dati sul mercato immobiliare del territorio metropolitano, insieme allo stato di attuazione dei piani attuativi vigenti nel Comune a prevalente destinazione residenziale sono gli elementi fondanti da cui la nuova Variante al PGT ha posto le basi per identificare strategie e azioni.

Gli investimenti, in particolare legati all'Hub Porta Est aprono alla possibilità di aggiornare le previsioni insediative prevedendo uno sviluppo quantitativo e qualitativo del costruito, fermo restando che la capacità del Piano, nonostante le forti riduzioni del peso insediativo operate nel 2017, non si sono ancora esaurite.

Attualmente le previsioni in essere coprono la domanda insediativa per funzioni residenziali, tuttavia è certo che il forte investimento pubblico sulla mobilità porterà da una parte ad un aumento del valore delle aree, dall'altra ad un naturale incremento della popolazione attirata dai nuovi servizi trasportistici e dal conseguente sviluppo delle attività economiche presenti sul territorio.

A questo scenario futuro questa Variante al PGT vuole dare una risposta. Risposta che deve necessariamente essere flessibile ed adattabile ad ogni possibile sopravveniente necessità.

La richiesta di flessibilità e dinamicità dell'apparato normativo-pianificatorio proveniente dal mondo dell'imprenditoria, già evidente nel 2017, è da considerarsi più che una priorità. Questo PGT infatti prosegue il lavoro fatto finora al fine di conservare e ampliare le opportunità di fare impresa sul territorio segratese, cercando di attuare dei correttivi maturati con l'esperienza di questo periodo di transizione.

Ancora una volta, questa Amministrazione insiste sull'importanza della questione ambientale, che influenza fortemente l'assetto socio-economico della città. In questi anni più che mai tutta la comunità scientifica e professionale sta facendo emergere con forza il tema del suolo come risorsa scarsa e preziosa. Suolo inteso come superficie, ma anche come parte dell'ecosistema urbano.

Per questi motivi, volendo garantire alle generazioni presenti la possibilità di soddisfare i propri bisogni senza precludere alle generazioni future la possibilità di soddisfare i propri, occorre non solo salvaguardare l'ambiente in cui viviamo ma anche cercare di recuperare quanto le precedenti generazioni hanno compromesso.

Inoltre, va ricercato un equilibrio tra le componenti ambientali e le legittime istanze sociali ed economiche che i settori pubblico e privato possono rappresentare.

La logica e lo spirito che viene posto alla base di ogni azione derivante dall'attuazione del Documento di Piano è quindi quello di rispondere alla necessità di una maggiore qualità ambientale in ambito urbano permettendo un'implementazione delle opportunità di inclusione sociale e misurando adeguatamente le ricadute pubbliche delle azioni economiche territoriali.

Sposando un approccio proattivo rispetto alle logiche insediative di macroscale, e non di subordinazione rispetto ad esse, è possibile tracciare il quadro territoriale e quello immediatamente circostante, limitandosi alla sfera delle connessioni metropolitane cui Segrate appartiene con un ruolo da protagonista.

Il rapporto con il capoluogo, la messa a sistema delle infrastrutture esistenti (sia le infrastrutture viarie, che le infrastrutture verdi e blu), la ricucitura tra le grandi aree a verde, la creazione di una rete ecologica locale, sono i temi reali con i quali la variante del PGT si continua a confrontare a livello sovracomunale.

All'interno dei confini amministrativi il PGT deve affrontare i temi del governo delle trasformazioni in corso, quello della tutela del Parco Agricolo, del completamento del Centroparco, del riordino del sistema dei servizi e della gestione virtuosa del potenziale insito nel centro polifunzionale Westfield, insieme alle opere strategiche che interessano l'area dell'Accordo di Programma, non ultimo il rivoluzionario Hub Porta Est.

1.5 Le novità introdotte dalla Variante al PGT del 2017

Uno degli aspetti fondamentali è l'introduzione di nuovi elementi, di nuovi principi e di nuove tecniche di lavoro che servono come linea guida per tutta l'attività edilizia che va dalla scala complessa dei Piani Attuativi alla pratica edificatoria diffusa dove la

fattispecie del Permesso di Costruire Convenzionato assume il ruolo protagonista per la sua snellezza ma anche per la capacità di controllo offerta all'Amministrazione.

Come chiaramente enunciato nel paragrafo precedente, la definizione di procedure finalizzate all'aumento della qualità ambientale ed insediativa a tutte le scale è uno degli obiettivi che si ritiene di dover perseguire con costanza.

DOCUMENTO DI PIANO

- 1) **riduzione del consumo di suolo** e riduzione sostanziale delle **volumetrie** rispetto al piano 2012;
- 2) introduzione di **nuovi parametri ambientali** per le trasformazioni urbane (il Biotope Area Factor);
- 3) introduzione di **meccanismi perequativi** per spostare i volumi da ambiti sensibili ad ambiti già consumati e meno significativi dal punto di vista ambientale;

PIANO DEI SERVIZI

- 1) introduzione di un modello di calcolo della **qualità dei servizi**;
- 2) pianificazione capillare della rete delle infrastrutture verdi e blu
- 3) individuazione delle priorità di intervento come linea guida per la **programmazione delle opere pubbliche**;

PIANO DELLE REGOLE

- 1) nuova lettura delle **gerarchie urbane** e delle **sequenze di elementi collettivi**;
- 2) nuova visione della "**sensibilità paesaggistica alta**" come indicazione di **progettualità** (e non solo di salvaguardia);
- 3) istituzione del **Registro** delle Cessioni e delle Acquisizioni di **titoli edificatori**.

1.6 Le novità introdotte dall'attuale Variante al PGT

La Variante al PGT del 2017 si poneva in forte rottura con lo strumento urbanistico precedente a causa di diversi fattori, normativi ma anche socio-economici.

Le motivazioni per un distacco da quelle scelte strategiche erano comprensibili e in parte gli strumenti messi a disposizione si sono rivelati in questi anni efficaci.

Per questo l'attuale Variante al PGT si pone in continuità per obiettivi e modalità con la variante precedente, continuando quindi un processo di sviluppo del territorio volto principalmente alla salvaguardia ambientale e all'innalzamento della qualità di vita dei cittadini.

Rispetto al PGT precedente, in questa Variante si è lavorato in modo ancora più sistematico per ambiti in modo da attuare azioni coerenti con un unico progetto di città declinato nei vari contesti di sviluppo e trasformazione.

Nel 2017 l'esigenza era quella di impostare un nuovo paradigma di pianificazione per Segrate, mentre oggi il principale obiettivo è governare la complessità, migliorando e in alcuni casi correggendo le scelte intraprese dallo scorso PGT alla luce della nuova situazione socioeconomica, ma soprattutto alla luce delle trasformazioni che coinvolgono il territorio e che devono inserirsi in un progetto di sviluppo controllato.

A differenza quindi dell'ultima Variante i temi su cui ci si concentra maggiormente in questo nuovo PGT sono:

- A. Il completamento del sistema dei Tre Parchi e lo sviluppo del sistema delle infrastrutture verdi e blu e della Rete Ecologica Comunale ridisegnati in un'ottica di collegamento ecosistemico e paesaggistico che pervade tutto il territorio, quindi, anche la parte costruita.
- B. Il governo delle trasformazioni in atto riguardo al potenziamento dell'intermodalità ferro-gomma derivante dalla "legge Genova", lo sviluppo dell'HUB Porta Est, il potenziamento del sistema di trasporto pubblico, la diffusione della mobilità dolce, la gestione della logistica.
- C. La ridefinizione dell'apparato Normativo per migliorare e correggere le misure già in campo in particolare per coniugare l'esigenza di elevare la qualità del paesaggio urbano con quella di favorire la sostituzione funzionale e d edilizia.

1.7 Elaborati Allegati alla Delibera di CC di Adozione della Variante al PGT 2025

- Allegato A – Registro Osservazioni alla Variante al PGT e Proposta di Controdeduzioni
- Allegato B – Pareri
- Allegato C - Compatibilità con il PTM

Documento di Piano - DdP

- Tav DdP 01 - Sintesi e mappatura delle istanze
- Tav DdP 02a - Quadro delle previsioni sovracomunali e Sistema Infrastrutturale – PTR
- Tav DdP 02a1 - Quadro delle previsioni sovracomunali e Sistema Infrastrutturale – PTR
- Tav DdP 02a2 - Quadro delle previsioni sovracomunali e Sistema Infrastrutturale – PTR
- Tav DdP 02a3 - Quadro delle previsioni sovracomunali e Sistema Infrastrutturale – PTR
- Tav DdP 02b - Quadro delle previsioni sovracomunali e Sistema Infrastrutturale – PTM
- Tav DdP 03 - Stato di attuazione del PGT vigente
- Tav DdP 04 - Consumo di suolo
- Tav DdP 05 - Sistema insediativo
- Tav DdP 06 - Sistema infrastrutturale
- Tav DdP 06a – Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM)
- Tav DdP 07 - Sistema ambientale
- All DdP 08 - Relazione, indirizzi e criteri per l'attuazione del DdP
- All DdP 08a - Schede ambiti di trasformazione
- All DdP 09 - Norme Tecniche di Attuazione
- Tav DdP 10 - Sintesi delle previsioni

Piano delle Regole - PdR

- Tav PdR 01 - Database Topografico
- Tav PdR 02a - Sistema insediativo - Nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso, stato di conservazione, rilievo qualitativo
- Tav PdR 02b - Sistema insediativo - Nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso, stato di conservazione, rilievo qualitativo
- Tav PdR 03 - Sistema insediativo - Tipologie edilizie
- Tav PdR 04 - Sistema insediativo - Altezze degli edifici
- Tav PdR 05 - Sistema insediativo - Destinazioni d'uso prevalenti
- Tav PdR 06 - Sistema insediativo - Densità edilizia
- Tav PdR 07 - Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato
- Tav PdR 07a - Lettura temi urbani e sequenze
- Tav PdR 07b – Carta condivisa del paesaggio
- All PdR 07c – Relazione esplicativa sulla morfologia urbana e Allegato P
- Tav PdR 08 – Azzonamento
- Tav PdR 08a - Azzonamento
- Tav PdR 08b - Azzonamento
- Tav PdR 08c - Azzonamento
- Tav PdR 08d - Azzonamento
- Tav PdR 08e - Azzonamento
- Tav PdR 08f – Azzonamento
- Tav PdR 08g - Azzonamento
- Tav PdR 09 – Vincoli
- Tav PdR 09a – Vincoli: Revisione 2025 Mappe PGRA in salvaguardia
- All PdR 10 - Norme Tecniche di Attuazione

Piano dei Servizi - PdS

- Tav PdS 01 - Sistema dei servizi esistenti
- Tav PdS 02 - Azionamento
- Tav PdS 03 - Rete Ecologica Comunale
- Tav PdS 03.1 - Rete Ecologica Comunale - Scenario di attuazione: schede di fattibilità tecnico ed economica
- Tav PdS 03.2 - Rete Ecologica Comunale - Elementi ecosistemici di interesse sovracomunale (adesione ai PLIS)
- All PdS A1 - Schede identificative dei servizi
- All PdS A2 - Schede identificative dei servizi - sistema del verde e dello sport
- All PdS A3 - Schede identificative dei servizi - sistema dei parcheggi
- All PdS B - Relazione
- All PdS C - Norme Tecniche di Attuazione
- All PdS D - Schede Modelli Metodologici Sezioni Elaborato PdS 03.1

Piano Urbano Generale Servizi del Sottosuolo - PUGSS

- PUGSS 01 - Rete di smaltimento delle acque
- PUGSS 02 - Rete di approvvigionamento idrico
- PUGSS 03 - Rete elettrica
- PUGSS 04 - Rete gas
- PUGSS 05 - Rete telecomunicazioni
- PUGSS 06 - Regolamenti di attuazione
- PUGSS 07 - Relazione tecnica

Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

- All GEO RL - Relazione Geologica
- Tav GEO1 - Carta della pericolosità sismica locale
- Tav GEO2 - Carta dei vincoli
- Tav GEO3 - Carta PAI - PGRA e del rischio idraulico
- All 04.1A - Valutazione idraulica del fiume Lambro - Tiranti idrici TR 10 anni
- All 04.1B - Valutazione idraulica del fiume Lambro - Velocità di flusso TR 10 anni
- All 04.2A - Valutazione idraulica del fiume Lambro - Tiranti idrici TR 200 anni
- All 04.2B - Valutazione idraulica del fiume Lambro - Velocità di flusso TR 200 anni
- All 04.3A - Valutazione idraulica del fiume Lambro - Tiranti idrici TR 500 anni
- All 04.3B - Valutazione idraulica del fiume Lambro - Velocità di flusso TR 500 anni
- Tav GEO6 - Carta di sintesi
- Tav GEO7 - Carta della fattibilità geologica
- Asseverazione

Studio di individuazione del Reticolo Idrico Minore ed esercizio delle attività di polizia idraulica (RIM)

- RIM Relazione Tecnica
- RIM Norme Tecniche di Attuazione
- RIM Nota Integrativa
- RIM Tav 1 Individuazione del reticolo idrico
- RIM Tav 2 Individuazione del reticolo idrico e delle fasce di rispetto
- RIM Tav 3 Carta PAI - PGRA

Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico (SCOGRI)

- 00 Relazione Invarianza
- All 01 Allegato fotografico
- All 02 Schede descrittive CIS e problematiche fognatura

- All 02.1A Inquadramento planimetrico Roggione-Matta-Acquabella
- All 02.1B Modellazione idraulica Roggione-Matta-Acquabella
- All 02.2A Inquadramento planimetrico Ottolino Seminario-Molina
- All 02.2B Modellazione idraulica Ottolino Seminario-Molina
- All 02.3A Inquadramento planimetrico Olgia Vecchia
- All 02.4A Inquadramento planimetrico Borromeo-Cavetto
- All 02.5A Inquadramento planimetrico Sgraffignone-Novegro
- All 02.6A Inquadramento planimetrico Nirona
- All 03 Allegato criticità-interventi
- All 04 Relazione rischio idraulico Lambro
- All 04.1A Battenti T10
- All 04.1B Velocità T10
- All 04.2A Battenti T200
- All 04.2B Velocità T200
- All 04.3A Battenti T500
- All 04.3B Velocità T500
- All 05 Relazione modellazione idraulica fognatura comunale
- All 06 Relazione criticità fognatura comunale
- All 07a Questionario criticità rete fognaria -scheda
- All 07b Questionario criticità rete fognaria mappa
- Tav 01 Rete fognaria, reticolo idrico, isopiezometriche e criticità
- Tav 02 Rete fognaria, reticolo idrico e interventi migliorativi
- Tav 03a Carta smaltimento acque meteoriche
- Tav 03b Ambiti di Trasformazione
- All 08 Rete fognaria- tiranti Tr 10-stato di fatto
- All 08 Rete fognaria- tiranti Tr 10-stato di progetto
- All 08 Rete fognaria- velocità Tr 10-stato di fatto
- All 08 Rete fognaria- velocità Tr 10-stato di progetto
- All 08 Rete fognaria- condotte-gradi riempimento Tr 10-stato di fatto
- All 08 Rete fognaria- condotte-gradi riempimento Tr 10-stato di progetto
- All 08 Relazione fognatura

Elaborato tecnico Rischio Incidenti Rilevanti (ERIR)

- ERIR - Relazione Tecnica
- ERIR Tav 1 – Individuazione aziende a rischio di incidente rilevante
- ERIR Tav 2 – Punti sorgente e aree di danno Istituto delle Vitamine S.p.a.
- ERIR Tav 3 - Rischio territoriale con effetti reversibili - Istituto delle Vitamine S.p.a.
- ERIR Tav 4 - Categorie territoriali ammissibili nelle aree di danno Istituto delle Vitamine S.p.a.
- ERIR Tav 5 - Categorie territoriali esistenti Istituto delle Vitamine S.p.a.

Valutazione Ambientale Strategica

- Rapporto Ambientale
- Parere motivato
- Dichiarazione di sintesi

2. IL PROCESSO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL PGT

Il processo di formazione del PGT è disciplinato negli aspetti fondamentali dall'art. 13 della L.R. n.12/2005 (e smi), ma è anche sottoposto ai passaggi derivanti dal complementare procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS).

Infatti, la componente partecipativa è elemento essenziale di tutto il processo di formazione del Piano.

2.1 Istanze dei cittadini

Successivamente all'avvio del procedimento di formazione della variante al PGT, avvenuto tramite delibera di Giunta Comunale n. 94 del 21 luglio 2022, si è dato corso alla fase di raccolta di suggerimenti e proposte da parte dei soggetti interessati. Questa fase si è conclusa in data 14 ottobre 2022. Le istanze pervenute sono state tutte sistematizzate e valutate al fine di costruire una prima versione del Documento di Piano. L'elaborato DdP TAV 01 sintetizza quanto pervenuto e visualizza in mappa le osservazioni che si riferiscono a punti del territorio individuabili.

A parte quest'ultima tipologia di richieste in genere riferite ad aspetti specifici, molti dei partecipanti a questa prima fase consultiva, hanno posto in evidenza temi ambientali o sociali o, comunque, a temi di interesse collettivo. In molti casi il carattere dell'osservazione pervenuta esula dal campo proprio della pianificazione urbanistica generale riferendosi a tematiche proprie di strumenti di gestione del territorio specifici quali, ad esempio, il "Piano di Azionamento Acustico" o il "Piano Urbano del Traffico".

Nel complesso tutte le osservazioni pervenute (anche le proposte "non pertinenti"), sono state utili per comprendere la percezione che i cittadini hanno di alcune problematiche esistenti sul territorio e cogliere suggerimenti utili per lo sviluppo di attività di programmazione specifiche.

Le istanze iniziali dei cittadini sono estremamente significative oltre che per il contenuto specifico e per i suggerimenti che contengono, anche per il loro ruolo all'interno del percorso di partecipazione e di gestione dell'intero processo di piano.

Di seguito si riporta la tabella di sintesi, che comprende anche i contributi pervenuti fuori termine.

NUMERO E CLASSIFICAZIONE					PROT. GEN.	SOGGETTO	TERRITORIO COINVOLTO		ASSETTO ATTUALE			TEMA
N°	Privata	Ambientale	Mobilità	Sociale			Economico	TUTTO	MQ	DdP	PdS	
1	P					37734/22	Oleotecnica Sp.A.	xxxx				Richiesta di non trasformare via Leonardo da Vinci (via sulla quale accede l'azienda) in strada di accesso al Centroparco ma farla rimanere a servizio esclusivo delle attività industriali insediate ai margini della via
2	P					38855/22	Cilenti Francesco	xxxx				Riconoscimento di una capacità edificatoria sull'area catastalmente distinta al fg.5 mapp. 273, 275, 276 per almeno 5.000 mq di SIp
3	P					38145/22	FINIM S.r.l.	xxxx				Richiesta di ampliare il parcheggio esistente utilizzando parte del fg, 27 map. 167; In particolare richiede di utilizzare di 1460 mq di area per portare a complessivi 113 posti auto la dotazione di parcheggi della propria sede aziendale (sita sul comune di Milano), propone inoltre di assegnare una capacità edificatoria pari a 7740 mq all'area fg.27 map. 167, 158
4	P					38976/22	Martinelli Francesco, Martinelli Giovanni Battista	xxxx				Trasformazione di destinazione urbanistica da Zona A - Nuclei ad impianto storico - in zona B - Ambiti prevalentemente residenziali con <u>specifici</u> parametri urbanistici (si propone If 0,40 mq/mq e Rc 30% Sf) fg. 11 mapp. 19 parte 20, 1140, 1142 (M. Giovanni) fg. 11 mapp.17, 19 parte 1139, 1141 (M. Francesco)
5	P		M			39049/22	Federal Trade S.r.l.	xxxx				Richiede di mantenere la destinazione produttiva il complesso immobiliare di sua proprietà. In caso di modifica della destinazione urbanistica delle aree poste a sud del comparto industriale, chiede di non trasformare via Leonardo da Vinci in strada di accesso al Centroparco ma farla rimanere a servizio

										esclusivo delle imprese industriali insediate ai margini della strada (propongono di creare un'altra viabilità di accesso al parco per i cittadini)
6	A	S	39117/22	Mirage S.r.l.		xxxx				In considerazione dell'approssimarsi del termine di recupero della cava, propone di prevedere per le seguenti aree di sua proprietà (fg. 2 mapp. 1, 2, 3, 4, 5) una di queste destinazioni alternative: - ricreativo/sportiva con possibilità edificatoria, - ripristino morfologico dei luoghi e riutilizzo dell'area per impianti fotovoltaici e parte ad uso ludico-sportivo - area per la realizzazione di strutture e impianti a servizio della comunità (es. R.s.a.; edifici socio-educativi...)
7	A	M	S	39131/22	Arabsolgar Dena, Fiamberti Monica		xxxx			Articolata proposta focalizzata sul tema del verde dei parcheggi, dell'utilizzo degli edifici dismessi e sulla qualità del nuovo costruito, in particolare in sintesi propone: - Dichiarare scopo e utilizzo di ciascun parco presente nel comune (es. parco X = parco ricreativo) - identificare indicatori per valutare la qualità ecologica dei parchi; risistemare i parcheggi che sorgono su aree verdi con dei meccanismi di pavimentazione ad autobloccanti; prevedere parcheggi sotterranei laddove il terreno è compromesso vincolando l'area di superficie a verde -vincolare la possibilità di costruire nuovi edifici in relazione al numero di edifici abbandonati favorendo la rigenerazione edilizia rispetto alla costruzione da nuovo - non permettere l'occupazione dell'area all'interno della cava e prevedere un'area bonificata a balneazione

11	A			39244/ 22	Galli Chiara	xxxx		Si propone di separare nettamente le aree industriali da quelle residenziali ponendo le aziende insalubri (tipo 1, 2) ad una distanza di almeno 300 mt dalle abitazioni; Propone altresì di distanziare ulteriormente di regolamentare il posizionamento degli impianti radio-base ad una distanza di almeno 70 m dalle abitazioni
12	P			39285/ 22	Investire 2020 S.r.l.	xxxx		Il proponente, proprietario di vaste aree poste all'interno del golfo agricolo, ripercorre le vicende urbanistiche legate alla sua proprietà, in particolar modo le difficoltà incontrate nel dare attuazione alle previsioni del PGT. Alla risoluzione dei problemi riscontrati propongono di: -aumentare l'Indice edificatorio da 0,054 mq di Slp fino a 0,12 mq con destinazione residenziale sulle aree di cui al fg.3 map. 250, fg. 9 mapp. 14, 15, 123, fg.3 map. 237 - Individuare due ambiti all'interno del golfo agricolo ove consentire lo sviluppo della capacità edificatoria di cui al punto precedente. A detta dell'osservante le suddette previsioni urbanistiche costituirebbero ristoro dei costi sostenuti in passato e del valore delle aree acquisite dal Comune di Segrate (e non ancora pagate) per la realizzazione della via Braille
13		E		39353/ 22	Violi Amalia, Ferrante Giuseppe, Vallone Tommaso	xxxx		In considerazione della dimensione dello scalo di Milano Smistamento e dello scalo intermodale di Redeciesio, anche alla luce di impegni assunti dai vertici di RFI all'epoca di approvazione del nuovo terminal di TERALP e, in considerazione della vocazione del territorio viene proposto che il nuovo PGT preveda la conversione a fini produttivi con logistica dell'attuale centro intermodale di Redeciesio. Inoltre si propone che venga pianificato il riutilizzo delle aree della ferrovia articolate tra Milano_Segrate_Pioltello

14	A	M			39354/ 22	Violi Amalia, Ferrante Giuseppe, Vallone Tommaso	xxxx			In previsione del completamento della Cassanese bis, gli osservanti propongono una riqualificazione dell'attuale Cassanese che ne preveda anche l'interramento di una parte (compresa fra il Golfo Agricolo e il Centroparco) e il recupero a nuovi utilizzi delle aree sovrastanti
15	P				39370/ 22	Proprietari quartiere 'Villette' (via Olgia, via Rosselli, via Greppi)	xxxx			Un gruppo di cittadini richiede la rimozione del quartiere 'Villette' dal perimetro della sottozona B6.4(corrispondente al quartiere di Milano2) e la riassegnazione di una nuova zona che permetta ai titolari delle proprietà di effettuare interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione
16	P			E	39374/ 22	Cassanese Appalti S.r.l.	xxxx			I prossimi acquirenti dell'area catastalmente distinta fg. 40 mappali 53, 54 e sita in via Dante Alighieri chiedono la modifica degli indici edificatori (ammesso il Volume esistente) da rendere possibile la sostituzione del capannone esistente con un edificio a torre. In particolare è richiesto il riconoscimento di un Indice Fondiario (If) 0,83 mq/mq. Viene manifestata la possibilità di integrare i futuri spazi a piano terra con gli spazi verdi pubblici esistenti
17	A	M	S		39397/ 22	FIAB SegrateCicl abile	xxxx			L'associazione elenca una serie di misure atte a garantire un uso "democratico" della strada che riguardano principalmente gli aspetti costruttivi dei percorsi viabilistici o le misure atte a tutelare la mobilità dolce rispetto al traffico automobilistico. Di rilevanza urbanistica la richiesta del completamento della Ciclopolitana e della creazione delle connessioni ancora mancanti sul reticolo ciclopedonale esistente e l'introduzione a traffico moderato e regolato.

18	P	A		E	39403/ 22	Carla Maria Pennati Belluschi	xxxx			In un'articolata osservazione nella quale si ripercorre la vicenda urbanistica relativa all'area di trasformazione "TR Segrate Est" (ex. TR8) si chiede il mantenimento delle previsioni attuali manifestando la volontà di riorientare l'uso agricolo delle aree verso la coltivazione di aree boschive in un'ottica di ridisegno complessivo del sistema del verde sulle vaste aree di proprietà dell'osservante.
19	P				39424/ 22	SKPproget ti S.r.l.	xxxx			Il proponente, ripercorre le previsioni urbanistiche sull'area corrispondente all'ambito CP1a sito nel Centroparco, chiede di ampliare il perimetro dell'area di galleggiamento al fine di distribuire la capacità edificatoria in maniera omogenea.
20	P				39436/ 22	Arafin S.r.l.	xxxx			Si richiede di includere la funzione di logistica nelle aree industriali comprese tra la via Sanzio e la via Tiziano. Si richiede inoltre di individuare sul territorio ulteriori aree D2 con funzione di logistica compatibili con il vigente PTM atte all'insediamento di ulteriori stabilimenti produttivi della ditta JAS S.p.a.
21	P				39454/ 22	Il Morettone S.r.l.	xxxx			L'osservante, proprietario di aree ricomprese nel golfo agricolo chiede l'innalzamento dell'attuale Indice edificatorio (0.054 mq/mq) ad almeno 0,12 mq/mq. Viene suggerito di individuare un numero di aree di ricaduta dalla capacità edificatoria maggiore rispetto all'attuale. Infine, evidenziando che l'area in argomento è confinante con altamente urbanizzate propongono che parte della sopra detta volumetria possa essere mantenuta.

22	A	M	S	39476/ 22	Comitato Golfo agricolo	xxxx	<p>Il comitato evidenzia la necessità di:</p> <ul style="list-style-type: none"> -riconfermare la scelta dei "Tre parchi" - riconfermare la scelta di affidare la tutela di parti del territorio allo strumento delle aree protette; - rispetto all'ultimo punto si chiede all'amministrazione di concludere l'iter di aggregazione di tutto il Golfo Agricolo
23	A	M	S	39481/ 22	Comitato Golfo agricolo	xxxx	<p>Il comitato alla fine della conservazione della naturalità e sostenibilità ambientale, propone di</p> <ul style="list-style-type: none"> - curare gli aspetti della connessione tra ambiti verdi esistenti e in particolare di porre in essere ogni iniziativa utile (anche intervenendo in sinergia con i comuni contermini) per garantire un continuo tra Parco Forlanini e Parco della Besozza. - Le connessioni tra sistemi del verde dovranno avvenire attraverso corridoi ecologici e percorsi di mobilità dolce
24	P	A	S	39486/ 22	Comitato Golfo agricolo	xxxx	<p>Il comitato, in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, ritiene che esistano le condizioni per una generale riduzione delle previsioni di espansioni della città e in particolar modo ritiene possibile una sensibile diminuzione se non un annullamento delle volumetrie previste per il Golfo Agricolo. In un secondo punto si invocano misure atte a controllare le trasformazioni edilizie all'interno dei quartieri Segrate Centro e Villaggio Ambrosiano evitando gli incrementi volumetrici favorendo il recupero dei caratteri originari dei luoghi. Ad esempio, per quanto concerne il Villaggio Ambrosiano, imponendo l'obbligo di mantenere le recinzioni originali o di mantenere lo stemma della cooperativa Domus Ambrosiana sulle facciate.</p>

30	P					39638/ 22	Chiara Valzi Acquistapa ce	xxxx			Richiesta di correzione dell'azonamento della particella 168, sub 701, in quanto parte della proprietà ricade in zona B2 e e il restante in ambito di zona tutelata (Parco Agricolo)
31	P					39656/ 22	Airato Giampiero	xxxx			Si propone di modificare le previsioni del PGT affinché venga concessa la possibilità di presentare un piano attuativo che consenta l'edificazione e di un edificio multipiano avente caratteristiche analoghe a quelle degli edifici vicini per rigenerare in maniera coerente l'area - fg. 9 map. 156 (area rosso/verde negli allegati 1, 2, 3)
32	P					39658/ 22	Airato Giampiero	xxxx			Propone di attribuire all'area di via Monzese n51-53 (area rosso/verde negli allegati) un indice edificatorio pari a 0,6 mq/mq con destinazione prevalentemente residenziale con ammesso terziario e commerciale
33	P					39662/ 22	Vigo Sara	xxxx			Richiesta di uniformare le previsioni urbanistiche riguardanti il lotto di cui al fg. 9 map, 156 agli indici degli edifici esistenti della zona circostante
34	P		M			39663/ 22	Parco Esposizioni Segrate S.r.l.	xxxx			Al fine di supportare lo sviluppo del Parco Esposizioni di Novegro si suggeriscono modifiche al sistema viario anche finalizzate a scongiurare fenomeni di congestionamento, in particolare chiede di valutare la possibilità di realizzare un nuovo innesto viabilistico sulla via Jannacci in modo da agevolare un'accessibilità al polo fieristico ai mezzi provenienti da viale Forlanini e ai pedoni che accederanno al parco dalla nuova fermata della M4.
35	P					39668/ 22	Proprietà Colombo	xxxx			In considerazione del cessato utilizzo da parte del Parco Esposizioni di Novegro delle aree di cui - fg, 39 mapp- 2, 3, 4, 7, 8 - si richiede il cambio di azzonamento da 'Sistema dei servizi culturali e religioso - I9 Strutture fieristiche' a 'Sistema di mobilità, sosta e trasporti - P1 Parcheggi'.

36	P			E	39674/ 22	Airato Giampiero	xxxx			Richiesta di concedere, nell'area 'TR REDECESIO OVEST' la facoltà di variare liberamente il rapporto tra le funzioni ammesse, in particolare tra quella residenziale e quella commerciale al fine di favorirne l'attuazione
37		A		S	39936/ 22	Parrocchie Madonna del Rosario e Beata Vergine Immacolat a	xxxx			Le comunità parrocchiali auspicano che la variante al PGT contenga misure atte a garantire il rispetto delle peculiarità dei luoghi destinati al culto e alle attività aggregative, in particolare dei giovani. Dette misure dovranno anche riguardare gli standard edificatori dei futuri progetti e le caratteristiche degli spazi circostanti ai luoghi di culto
38	P	A		E	40355/ 22	Kerma ReoCo	xxxx			Si propone l'inserimento dell'immobile di proprietà sito in Viale Europa (Milano Oltre 2 - Fg. 24 mappali 67, 68, 69, 70) nei processi di recupero e riqualificazione dello spazio.
39		A		S	E	40558/ 22	Barbato Domenico, Campanelli Elisabetta	xxxx		Si evidenzia la necessità di creare delle connessioni ciclopedonali atte a garantire continuità tra Milano 2, la zona nuova zona commerciale a sud del quartiere Lavanderie e Via Rombon. Inoltre, si evidenzia anche la poca permeabilità al Parco Lambro, dunque ripensare degli accessi al Parco Lambro lungo Via Fratelli Cervi.

Protocolli mandati due volte dallo stesso
soggetto

22					39461/ 22	Il Morettone S.r.l.	xxxx			Attribuire un indice edificatorio di almeno 0,12 mq/mq, individuando anche aree di ricaduta maggiori rispetto ad ora, le volumetrie concesse poi saranno da trasferire sull'area o aree limitrofe fg. 4 mappale 4
----	--	--	--	--	--------------	---------------------------	------	--	--	---

29					39509/ 22	Cuneo Giancarlo, Cuneo Fabio, Cuneo Walter	xxxx			Attribuire un indice edificatorio pari a 0,12 mq/mq; trasferire la volumetria concessa in aree di ricaduta; insediare la volumetria ammessa direttamente sull'area prevedendo possibilità di condivisione proprietà fg. 3 mappali 15, 16
32					39657/ 22	Airato Giampiero	xxxx			Attribuire la possibilità di presentare un piano attuativo che consenta l'edificazione e di un edificio multipiano aventi caratteristiche analoghe agli edifici vicini per rigenerare in maniera coerente l'area fg. 9 mappale 156 (area rosso/verde negli allegati 1, 2, 3)
33					39673/ 22	Airato Giampiero	xxxx			Attribuire all'area di via Monzese n51-53 (area rosso/verde negli allegati) un indice edificatorio pari a 0,6 mq/mq con destinazione prevalentemente residenziale con ammesso terziario e commerciale
37					39675/ 22	Airato Giampiero	xxxx			Concedere, nell'area 'TR REDECESIO OVEST' la facoltà di variare liberamente il rapporto tra le funzioni ammesse, in particolare tra quella residenziale e quella commerciale

Come era presumibile attendersi, dalle istanze emergono tre linee principali di indirizzo:

- una richiesta di tutela ambientale del territorio sia come salvaguardia della salute umana e riduzione degli impatti sull'ambiente, sia come tutela degli ambiti agricoli e verdi dell'ambito comunale;
- una richiesta di sistemazione e riassetto delle realtà esistenti, di dimensione prettamente locale;
- una richiesta di ampliamenti insediativi (prevalentemente residenziali e commerciali).

Le istanze sono state la base su cui è iniziato il dibattito interno all'Amministrazione, con la popolazione e con gli stakeholders.

2.2 Il processo di partecipazione

Come specificato nel Capitolo 1, la fase processuale del Piano è fondamentale per creare legittimità collettiva sulle scelte. Il processo partecipativo che si è voluto attivare è stato incentrato su un modello di ascolto più che di comunicazione.

- parallelamente alla redazione della strumentazione di VAS si sono svolti degli incontri nei quartieri e precisamente nelle date del 20 novembre 2024 (Redecesio – Lavanderie), 27 novembre 2024 (San Felice – Tregarezzo - Novegro), 4 dicembre 2024 (Rovagnasco – Villaggio Ambrosiano – Boffalora), 12 dicembre 2024 (Segrate Centro – Segrate Village), 8 gennaio 2025 (Milano 2), si sono tenuti incontri pubblici di ascolto;

Negli incontri pubblici, dopo la presentazione del quadro di contesto normativo, giuridico e sostanziale (le istanze pervenute) si è chiesto ai cittadini di esprimersi sui temi ritenuti più sensibili, sulle loro proposte e anche sulle critiche che ritenevano giusto porre agli Amministratori della città.

Nel 2017 il confronto e il coinvolgimento con la popolazione sono stati assidui e molto partecipati, a tal punto da delineare una traiettoria chiara per lo sviluppo del territorio. Per questo la nuova Variante al PGT ripercorre quegli stessi obiettivi e cerca dopo questi anni di assestamento di delineare norme e tecniche più accurate per raggiungerli. Il tema generale della variante è infatti il rafforzamento della componente ecologica.

Tra adozione e approvazione si stimolerà sempre di più la partecipazione dei cittadini al fine di migliorare ove possibile le scelte di governo del territorio.

2.3 Valutazione Ambientale Strategica

In data 05/08/2025 si è provveduto alla messa a disposizione sul sito regionale SIVAS, sul sito web del Comune, canali istituzionali social e presso la Sezione Sviluppo del Territorio, Servizi Tecnici, Servizi Ambientali del Comune di Segrate, del Rapporto Preliminare - Documento di Scoping, provvedendo altresì alla comunicazione ai soggetti ed enti competenti in materia ambientale ed interessati all'iter decisionale della data relativa alla conferenza di valutazione convocata, ai fini delle valutazioni ed acquisizione dei pareri, suggerimenti ed osservazioni al riguardo da rendersi entro il 03/09/2025.

In data 15/09/2025 si è tenuta la prima conferenza di valutazione al cui verbale si rimanda per gli esiti della stessa;

A seguito della prima conferenza VAS sono pervenuti le seguenti osservazioni:

- 01 RFI SPA PG n. 0037099 del 11/09/2025
- 02 REGIONE LOMBARDIA PG n. 0037330 del 15/09/2025
- 03 ATS MILANO CITTA' METROPOLITANA PG n. 0037687 del 16/09/2025
- 04 COMUNE DI MILANO PG n. 0038216 del 18/09/2025

- 05 ARPA DIPARTIMENTO DI MILANO PG n. 0038975 del 24/09/2025

In data 04/11/2025 sono stati messi a disposizione sul sito web del Comune, canali istituzionali social, sul sito web della Regione Lombardia SIVAS e presso la Sezione Sviluppo del Territorio Servizi Tecnici, Servizi Ambientali del Comune di Segrate, la prima stesura del Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica, provvedendo altresì alla comunicazione ai soggetti ed enti competenti in materia ambientale ed interessati all'iter decisionale della data relativa alla conferenza di valutazione convocata, ai fini delle valutazioni ed acquisizione dei pareri, suggerimenti ed osservazioni al riguardo da rendersi entro il 18/12/2025.

In data 01/12/2025 si è tenuta la seconda conferenza di valutazione al cui verbale si rimanda per gli esiti della stessa;

Nel corso della procedura di VAS sono pervenuti i seguenti contributi:

- 01 WESTFIELD MILAN SPA PG n. 0048182 del 21/11/2025
- 02 CITTA' METROPOLITANA MILANO PG n. 0049253 del 28/11/2025
- 03 TERNA RETE ITALIA - TERNA GROUP PG n. 0050605 del 09/12/2025
- 04 PELLEGATTA FRANCO PG n. 0051579 del 16/12/2025
- 05 ARCH. GIACOMO COCOZZA PG n. 0051891 del 17/12/2025
- 06 ATS MILANO CITTA' METROPOLITANA PG n. 0052010 del 18/12/2025
- 07 BACCHETTA FRANCO RAPP. LEGALE SOC. MIRAGE SRL PG n. 0052017 del 18/12/2025
- 08 LEANO GANDINI AMMINISTRATORE UNICO SOC. INIZIATIVE SRL PG n. 0052074 del 18/12/2025
- 09 VASTINT ITALY SRL PG n. 0052144 del 19/12/2025
- 10 REGIONE LOMBARDIA PG n. 0052243 del 19/12/2025
- 11 WESTFIELD MILAN SPA PG n. 0052255 del 19/12/2025
- 12 HU OPENAIR SRL PG n. 0052365 del 22/12/2025
- 13 COMUNE DI MILANO PG n. 0052374 del 22/12/2025
- 14 EURO PARK SERVICE SRL PG n. 0052403 del 22/12/2025
- 15 ARPA DIPARTIMENTO DI MILANO PG n. 0052696 del 23/12/2025

Tutti i contributi ricevuti sono stati presi in considerazione nel Parere Motivato, allegato alla proposta di variante.

(Capitolo da aggiornare parallelamente all'andamento del procedimento della VAS della Variante al PGT)

3. QUADRO DEMOGRAFICO ED IMMOBILIARE

Il quadro di riferimento locale approfondisce in prima istanza le dinamiche demografiche, e in seconda battuta l'offerta immobiliare. Al Capitolo 7.1 viene descritto lo stato di attuazione dei piani approvati ed in itinere e vengono analizzate le quantità edificatorie approvate ma non ancora "ultimate".

Il quadro che emerge conferma un trend demografico stabile, con piccole modificazioni nelle quantità locali. La struttura delle famiglie vede un elevato numero di nuclei familiari monocomponente o con due componenti. È opportuno sottolineare come la dinamica demografica generale, in Segrate, sia stata molto simile a quella di altri Comuni di prima cerchia attorno a Milano.

- Il grande sviluppo si è avuto dal 1961 (8.740 abitanti) al 1971 (18.209 abitanti) al 1981 (30.507 abitanti), per poi stabilizzarsi nel 2011 su 33.519 abitanti.
- In seguito, nel 2012 si è assistito ad una crescita fino a 35.107 abitanti, nel dicembre 2014 gli abitanti erano 35.217, e nel 2016 35.538.
- Negli anni che ci separano dalla Variante al PGT del 2017 la dinamica demografica è stata caratterizzata da una variazione percentuale annuale in lieve, ma costante aumento intorno al 1%, di poco quindi più alta rispetto al periodo 2012-2017 precedentemente analizzato.
- In particolare, nel 2018 la popolazione è cresciuta fino a 36.245 abitanti, così come nel 2021 fino a 37.133, per arrivare a uno stato di equilibrio alla fine del 2023 di **37.533 abitanti** (dato utilizzato come punto di partenza anche per il calcolo del peso insediativo previsto dalla nuova variante).
- Si può comunque osservare una certa stabilità in particolare negli ultimi anni, infatti, la variazione è quasi nulla, sia nel 2023 sia nel 2024 l'aumento è inferiore allo 0,2%.

Per quanto riguardano invece i dati più significativi riguardo la demografia di Segrate possiamo affermare:

- La percentuale di residenti stranieri è negli ultimi anni stabile rispetto alla leggera crescita globale della popolazione, rispetto al numero assoluto è più interessante notare la provenienza di grandi fette di popolazione straniera, per comprendere la distribuzione in comunità.
- La popolazione è leggermente più giovane rispetto al quadro nazionale, non soffre di particolari criticità rispetto all'indice di invecchiamento, fermo restando un trend di popolazione più anziana in aumento, in linea con i dati regionali e nazionali.
- L'indice di vecchiaia nel 2011 era di 141,3 rispetto al 148,7 della media nazionale. Nel 2023 l'indice di vecchiaia di Segrate è di 181, mentre la media nazionale si attesta a 199,8. Questo vertiginoso aumento è il segnale di un generale invecchiamento della popolazione italiana, che conosciamo da diverso tempo. Possiamo però osservare che rispetto al 2011 Segrate si è discostata di più di una decina di punti rispetto alla media nazionale, rendendo il dato meno allarmante rispetto alla media nazionale.

- Il numero delle famiglie è pari a 16.800 ed è aumentato negli ultimi anni in particolare alla voce "famiglie con 1 componente". La dimensione media delle famiglie Segratesi è 2,2 componenti.

Il numero delle famiglie è estremamente rilevante per il calcolo del fabbisogno immobiliare, in quanto viene di norma calcolato 1 alloggio per ogni famiglia. La dimensione degli alloggi viene di norma calcolata con 1 vano (stanza) per ogni abitante.

Ovviamente si tratta di un rapporto (quello tra alloggi e famiglie, e quello tra vani ed abitanti) teorico, in quanto utile a calcolare i fabbisogni effettuando una media delle quantità. I casi di sottoutilizzazione (ad esempio: alloggio con 4 vani occupato da nucleo familiare individuale) influiscono sulla media complessiva come anche i casi con indice di affollamento maggiore di 1.

Nei prossimi paragrafi si analizzeranno più nello specifico alcuni dati che possono risultare utili per la comprensione del territorio, delle sue dinamiche e conseguenze del PGT.

3.1 Dinamica demografica

Le dinamiche demografiche delle aree metropolitane sono molto complesse e dipendono dai flussi di domanda e offerta su un territorio vasto che riguarda il capoluogo e i Comuni di prima, seconda e terza cintura, per cui non si ritiene che il semplice dato netto sia sufficiente a dimostrare la stabilità o la dinamicità del fenomeno demografico.

Certamente, numeri alla mano, non vi sono elementi che possono indirizzare l'azione pianificatoria verso un drastico aumento dell'offerta residenziale nel futuro.

Seguono i dati relativi alla dinamica demografica del Comune.

3.1.1 Andamento popolazione residente

Confrontando i dati, in particolare tra il 2017 e il 2023 l'incremento dei residenti si aggira su un incremento annuale dell'1%.

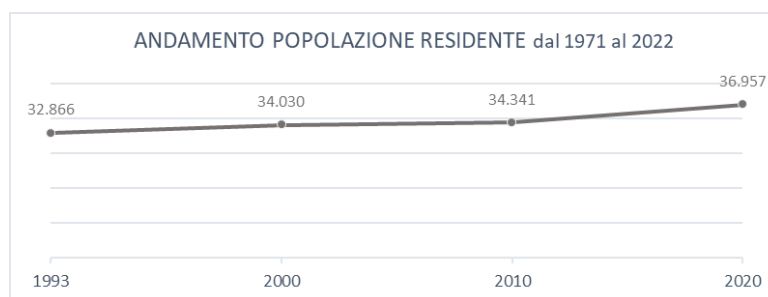
Facilmente osservabile nel grafico che segue dopo un ulteriore aumento significativo tra il 2010 e il 2020 stiamo assistendo ad un momento di equilibrio nei numeri della popolazione residente nel Comune di Segrate.

Il trend è rappresentato dalla tabella che segue con i dati grezzi rispetto alle principali variabili di interesse demografico.

Trend demografico per sesso e origine straniera tra 2010 e il 2023

Anni	Maschi	Femmine	Valore % sull'anno precedente	Italiani	Stranieri	% Cittadini stranieri	Totale
2010	16.744	17.597	1,17%	31.119	3.222	9,38%	34.341
2011	16.837	17.698	0,56%	31.131	3.404	9,86%	34.535
2012	17.111	17.996	1,66%	31.449	3.658	10,42%	35.107
2013	17.020	18.070	-0,05%	31.594	3.496	9,96%	35.090
2014	17.073	18.144	0,36%	31.622	3.595	10,21%	35.217
2015	17.132	18.212	0,36%	31.647	3.697	10,46%	35.344
2016	17.206	18.332	0,55%	31.814	3.724	10,48%	35.538
2017	17.342	18.472	0,78%	31.996	3.818	10,66%	35.814
2018	17.519	18.726	1,20%	32.270	3.975	10,97%	36.245
2019	17.700	19.020	1,31%	32.698	4.022	10,95%	36.720
2020	17.834	19.123	0,65%	32.876	4.081	11,04%	36.957
2021	17.911	19.222	1,12%	33.064	4.069	10,96%	37.133
2022	18.040	19.432	0,91%	33.368	4.104	10,95%	37.472
2023	18.084	19.449	0,16%	33.412	4.121	10,98%	37.533

Fonte: Ufficio Statistica Comune di Segrate



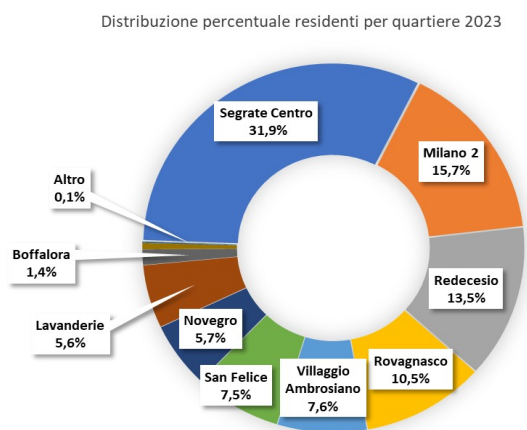
Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

Il numero di stranieri, come la popolazione residente totale, è in continuo leggero aumento, tra il 2015, dati presi in considerazione per la precedente Variante al PGT e il 2023, dati considerati per questa Variante, possiamo notare che la percentuale di stranieri è stabile intorno all'11% dal 2018. Questo dato rispetto ad altri comuni della prima fascia dell'hinterland milanese è in forte controtendenza e spiega infatti l'assenza di interventi in questo ambito di supporto sociale.



Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

Segue l'analisi della distribuzione demografica per quartieri, per la quale nel 2016 con Delibera GC 129/2016 è stata individuata una nuova suddivisione in quartieri per il Comune di Segrate, Città Policentrica che supera la tradizionale toponomastica e permette una migliore gestione del territorio ed una raccolta dati più accurata. La suddivisione della popolazione per quartieri permette inoltre di identificare le aree di maggior necessità e possibilità di sviluppo future:



° Quartieri individuati con Delibera GC 129/2016

Elaborazione: Ufficio di Statistica su dati dell'Ufficio Anagrafe, Comune di Segrate

La maggiore concentrazione dei residenti si ha sempre nel quartiere di Segrate Centro (31,9%) che si differenzia nettamente dalle altre frazioni del territorio per numero di abitanti; a seguire Milano due, Redecesio e Rovagnasco con percentuali tra il 15,7% e 10,5% e con percentuali inferiori, e con popolazione tra i 2.000 e 3.000 abitanti circa, Villaggio Ambrosiano, San felice, Novegro e Lavanderie. Questi dati registrano uno spostamento interno della popolazione in termini quantitativi da Villaggio Ambrosiano in favore di Rovagnasco e in minima parte anche da Lavanderie a Novegro, fermo restando che il quartiere portante Segrate Centro continua a crescere rispetto agli anni precedenti.

Distribuzione della popolazione nei quartieri

Quartieri	Pop. Totale	Area (kmq)	Densità (ab/kmq)	% Residenti
Segrate Centro	11.961	3,28	3.651,5	12,3%
Milano 2	5.905	1,62	3.656,0	12,4%
Redecesio	5.060	1,66	3.051,9	10,2%
Rovagnasco	3.936	1,05	3.741,6	12,6%
Villaggio Ambrosiano	2.852	1,24	2.300,9	7,7%
San Felice	2.807	0,50	5.562,4	18,7%
Novegro	2.146	1,19	1.801,6	6,1%
Lavanderie	2.086	0,89	2.353,9	7,9%
Boffalora °	512	0,31	1.670,3	5,7%
Tregarezzo	213	0,11	1.903,8	6,0%
Marconi °	51	0,39	130,0	0,4%
Idroscalo °	4	3,07	1,3	0,0%
Westfield °	-	0,53	-	0,0%
Totale	37.533	15,83	2.370,3	100,0%

° Quartieri individuati con Delibera GC 129/2016

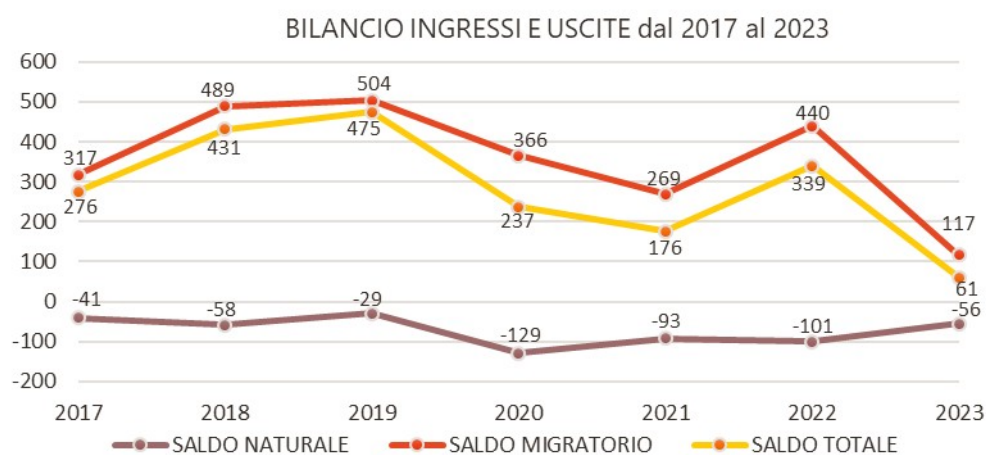
Fonte: Ufficio Statistica Comune di Segrate

In questa tabella si confermano i quartieri più popolosi Segrate Centro, sia in numeri assoluti sia per densità di popolazione, e a seguire Rovagnasco, Milano Due e Redecesio. Anche San Felice da questa analisi risulta densamente popolato. Osserviamo anche la comparsa e l'inizio del popolamento di alcuni nuovi quartieri, quali ad esempio Boffalora, Marconi e Idroscalo, che saranno da tenere sotto osservazione da qui in avanti per comprendere meglio gli sviluppi del territorio.

Trend demografico Ingresso-Uscita (2017-2023)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Bilancio Complessivo 2017-2023
Popolazione iniziale	35.538	35.814	36.245	36.720	36.957	37.133	37.472	
Nascite	242	254	276	261	266	286	262	1.847
Decessi	283	312	305	390	359	387	318	2.354
Iscritti da altri comuni	1.195	1.234	1.358	1.292	1.306	1.486	1.452	9.323
Cancellati per altri comuni	946	847	1.035	958	1.111	1.136	1.432	7.465
Iscritti dall'estero	211	237	134	181	250	204	231	1.448
Cancellati per l'estero	121	163	36	139	131	115	124	829
Iscritti per altri motivi	15	34	83	19	59	68	63	341
Cancellati per altri motivi	37	6	-	29	104	67	73	316
Totale Iscritti	1.421	1.505	1.575	1.492	1.615	1.758	1.746	11.112
Totale Cancellati	1.104	1.016	1.071	1.126	1.346	1.318	1.629	8.610
Saldo Naturale	-41	-58	-29	-129	-93	-101	-56	-507
Saldo Migratorio	317	489	504	366	269	440	117	2.502
Saldo Totale	276	431	475	237	176	339	61	1.995
Popolazione finale	35.814	36.245	36.720	36.957	37.133	37.472	37.533	

Fonte: Ufficio Statistica Comune di Segrate



Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

Per il 2023 il saldo migratorio è positivo, poiché il numero degli iscritti è maggiore rispetto al numero dei cancellati. Si sono trasferiti da altri comuni n. 1.452 unità, il flusso elevato in entrata è rimasto costante rispetto all'anno precedente, tuttavia si registra un

forte aumento, di 296 unità in uscita, dato molto più alto rispetto agli anni passati, pertanto la differenza tra iscritti e cancellati è sempre più sottile.

È inoltre importante notare come negli anni che ci separano dall'ultima Variante al PGT (2017) il saldo naturale sia sempre negativo, evidenziando un trend che rispecchia l'andamento nazionale e regionale di un calo costante delle nascite, che quindi si ripercuote sulla distribuzione per fasce d'età della popolazione. Elemento di forte interesse per la pianificazione, in quanto indicatore di bisogni e opportunità di sviluppo.

Tale andamento è rilevante anche ai fini della valutazione delle potenzialità sociali, del fabbisogno di servizi (per tipologia in base all'età dei residenti) e delle possibili criticità dovute alla crescita della popolazione anziana.

3.1.2 Andamento popolazione per fasce d'età

A livello globale la dinamica demografia per età mostra leggere oscillazioni ma non si denotano grandi modificazioni rispetto il trend storico. La popolazione in età attiva è rimasta pressoché costante negli ultimi anni, mentre la popolazione più giovane e quella più anziana hanno visto rispettivamente un graduale calo e un graduale aumento che si aggira intorno al 2% in 10 anni. Questo dato indica un lento andamento verso una sostituzione della popolazione più giovane con un maggior numero di anziani, che tuttavia non sembra essere così significativo come può essere in altre zone della Città Metropolitana. Inoltre il dato grezzo in sé non tiene conto delle grandi trasformazioni future e in atto che vedono Segrate al centro di un importante processo di rinnovamento conseguente alla realizzazione dell'Hub Metropolitano Porta Est.

Per quanto riguarda la distribuzione degli stranieri per fasce d'età il rapporto è nettamente a favore della fascia in età lavorativa, con delle percentuali comunque più alte tra i 5 e 14 rispetto ai cittadini italiani.

Popolazione italiana e straniera residente per fasce d'età

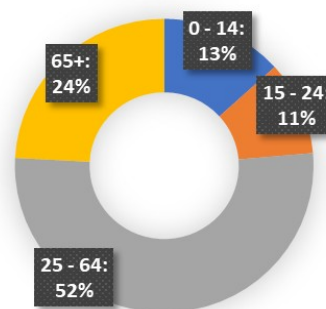
Età	Italiani	Stranieri	Totale	% Pop. straniera
0 – 4	1.295	171	1.466	13,2%
5 – 9	1.443	248	1.691	17,2%
10 – 14	1.583	237	1.820	15,0%
Bambini - ragazzi (0-14 anni)	4.321	656	4.977	13,2%
15 – 19	1.773	202	1.975	11,4%
20 – 24	1.766	151	1.917	8,6%
Giovani	3.539	353	3.892	9,1%
25 – 29	1.535	241	1.776	15,7%
30 – 34	1.603	322	1.925	20,1%
35 – 39	1.686	415	2.101	24,6%
40 – 44	1.807	497	2.304	27,5%
45 – 49	2.281	429	2.710	18,8%
50 – 54	2.797	376	3.173	13,4%
55 – 59	2.771	301	3.072	10,9%
60 – 64	2.303	234	2.537	10,2%
Popolazione attiva	16.783	2.815	19.598	14,4%
65 – 69	1.916	132	2.048	6,9%
70 – 74	1.708	76	1.784	4,4%
75 – 79	1.917	45	1.962	2,3%
80 – 84	1.684	28	1.712	1,7%
85 +	1.544	16	1.560	1,0%
Anziani (> 65 anni)	8.769	297	9.066	3,3%
Totale	33.412	4.121	37.533	12,3%

Fonte: Ufficio Statistica Comune di Segrate

Popolazione totale per fasce d'età

Età	Popolazione	% di Popolazione
0 - 14 anni	4.977	13,26%
15 - 24 anni	3.892	10,37%
25 - 64 anni	19.598	52,22%
65 anni e più	9.066	24,15%
Totale	37.533	100%

Distribuzione percentuale per classi d'età



Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

Tralasciando i quartieri di nuova edificazione che non hanno ancora raggiunto la piena occupazione per permettere una comparazione con gli altri quartieri, un dato interessante riguarda la distribuzione percentuale per fasce d'età nei diversi quartieri di Segrate. Infatti, questa analisi ci permette di indentificare i quartieri in cui la presenza di anziani è maggiore, Milano 2 e a seguire Villaggio Ambrosiano, San Felice e Rovagnasco. Allo stesso modo notiamo che la popolazione più giovane sia abbastanza uniforme in tutti i quartieri.

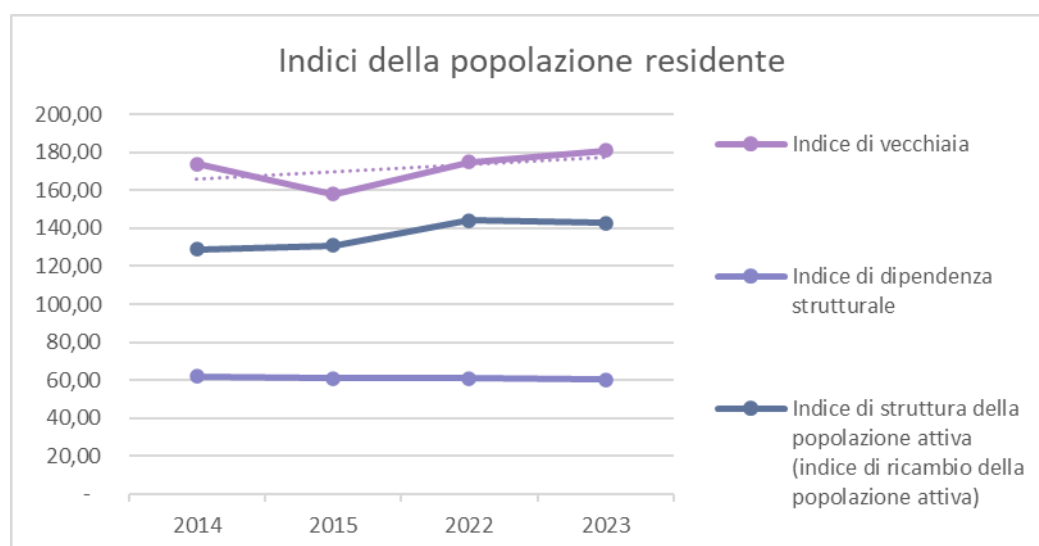
Rapporto percentuale di residenti per fasce d'età nei quartieri più popolosi

Quartieri	0-14 anni	15-24 anni	25-64 anni	65 anni e più	Totale
Segrate Centro	13,8%	9,7%	53,5%	23,0%	100,0%
Milano 2	12,9%	11,7%	45,4%	30,0%	100,0%
Redecesio	13,1%	8,9%	54,7%	23,2%	100,0%
Rovagnasco	13,1%	8,9%	52,3%	25,8%	100,0%
Villaggio Ambrosiano	12,9%	11,8%	48,4%	26,9%	100,0%
San Felice	13,5%	11,1%	49,5%	25,9%	100,0%
Novegro	13,3%	11,1%	59,2%	16,5%	100,0%
Lavanderie	9,0%	13,8%	56,4%	20,9%	100,0%

Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

Indici della popolazione residente

Indicatore	2014	2015	2022	2023
Età media	-	-	46,00	46,30
Indice di vecchiaia	174,00	158,00	175,00	181,00
Indice di dipendenza strutturale	62,00	61,00	60,90	60,30
Indice di dipendenza strutturale anziani	-	-	38,80	38,90
Indice di struttura della popolazione attiva (indice di ricambio della popolazione attiva)	129,00	131,00	144,30	142,80



Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

L'indice di vecchiaia rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. Per l'anno 2023 si evidenzia che ogni 100 giovani vi sono 181 anziani, valore in aumento. L'età media della popolazione è comunque intorno ai 46 anni, in linea con il resto del paese.

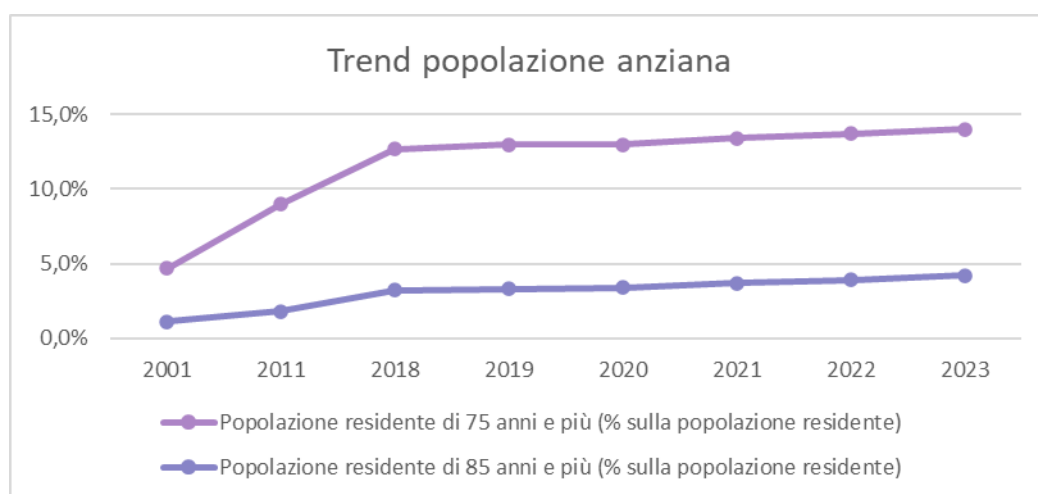
L'indice di dipendenza strutturale rappresenta la relazione tra popolazione non attiva (bambini e anziani) con la popolazione in età attiva (potenzialmente lavorativa). Nel Comune di Segrate, nel 2023, ci sono 60,3 individui a carico su ogni 100 che lavorano. Questo dato è in realtà più basso e quindi più favorevole rispetto all'ultimo biennio considerato.

Tuttavia secondo l'indice di ricambio della popolazione attiva, che rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. Nel Comune di Segrate nel 2023, l'indice di ricambio è 142,8 e significa che la popolazione in età lavorativa è sempre più anziana, nonostante l'indice tra il 2022 e il 2023 sia diminuito sarà fondamentale osservare questo dato nei prossimi anni per comprendere l'andamento dello sviluppo del territorio

Indicatori della popolazione residente

Indicatori	2001	2011	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Popolazione residente fino a 4 anni (% sulla popolazione residente)	5,2%	4,9%	4,2%	4,1%	4,1%	4,0%	4,1%	4,0%
Popolazione residente di 75 anni e più (% sulla popolazione residente)	4,7%	9,0%	12,7%	13,0%	13,0%	13,4%	13,7%	14,0%
Popolazione residente di 85 anni e più (% sulla popolazione residente)	1,1%	1,8%	3,2%	3,3%	3,4%	3,7%	3,9%	4,2%
Donne di 85 anni e più (% sulla popolazione residente di 85 anni e più)	79,1%	71,2%	60,5%	62,5%	61,4%	60,9%	59,8%	58,9%

Fonte: Istat, Censimento permanente della popolazione, aggiornato al 2023



Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

Questo secondo tipo di indicatori pongono maggiormente l'attenzione sulle fasce più fragili della popolazione e questa tabella e il relativo grafico mettono in evidenza alcuni dati altrettanto interessanti.

Da sottolineare due tendenze, la prima riguarda la popolazione anziana nel suo complesso, notiamo come dal l'aumento della popolazione over 75 e quella over 85 siano in aumento, tuttavia a differenza delle aspettative rispetto al trend nazionale Segrate risulta aver un sempre maggior equilibrio tra uomini e donne over 85. La seconda tendenza, che rispecchia la media regionale e nazionale invece riguarda una continua diminuzione della popolazione infante e testimonianza della diminuzione della natalità.

3.1.3 Numero di Famiglie

Segue a questa analisi anche la necessità di comprendere come questa popolazione si raggruppa in famiglie e soprattutto le diverse tipologie che si stanno affermando in questo decennio:

Trend demografico residenti e famiglie 2018-2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Residenti	35.245	36.720	36.957	37.133	37.472	37.533
Famiglie	15.814	16.137	16.324	16.535	16.774	16.945
Dimensione media delle famiglie	2,29	2,27	2,23	2,23	2,22	2,20

Fonte: Ufficio Statistica Comune di Segrate e Istat, Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni, aggiornamento 2023

Dai dati risulta che la dimensione media delle famiglie di Segrate è bassa (minore di 3 unità) ma rimane pressoché costante nel tempo.

Trend demografico famiglie per numero di componenti (2018-2023)

N. componenti	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	5.211	5.390	5.558	5.780	5.992	6.203
2	4.760	4.878	4.866	4.862	4.842	4.827
3	2.928	2.913	2.917	2.909	2.919	2.932
4	2.204	2.253	2.286	2.301	2.333	2.308
5	569	563	556	544	544	535
6	90	91	95	95	106	103
più di 6	52	49	46	44	38	37
Totale Famiglie	15.814	16.137	16.324	16.535	16.774	16.945

Fonte: Ufficio Statistica Comune di Segrate

Il numero dei nuclei familiari è in costante aumento, infatti in meno di 10 anni, il numero di famiglie sia cresciuto di quasi 2000 unità.

Rispetto ai dati analizzati nella precedente Variante al PGT, che risalgono al 2015, il dato evidente è un aumento considerevole del numero di famiglie e in modo ancor più significativo è notevole l'aumento in proporzione delle famiglie con un solo componente. Per quanto riguarda le famiglie da 2 a 6 componenti i valori risultano stazionari, le famiglie con più di 6 componenti invece continuano a diminuire.

Questo dato, unito alla diminuzione della natalità e all'aumento degli anziani, è perfettamente in linea con i dati regionali e nazionali, in cui Segrate si pone in linea.

I due dati combinati stanno ad indicare un fabbisogno crescente di alloggi ma di taglio piccolo. Come si evince dalla tabella precedente, il crescente fabbisogno di alloggi è in

gran parte dovuto all'aumento dei nuclei familiari monocomponente e in parte di quelli con due componenti.

Famiglie per numero di componenti

N. componenti	1	2	3	4	5	6	più di 6
N. Famiglie	6.203	4.827	2.932	2.308	535	103	37
Percentuale	36,6%	28,5%	17,3%	13,6%	3,2%	0,6%	0,2%

Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

Si evidenzia quindi un fabbisogno abitativo orientato ai nuclei familiari piccoli (più del 60% del totale tra nuclei monocomponente e con due componenti) in maniera piuttosto ben distribuita tra i quartieri.

Rapporto percentuale dei nuclei familiari per componenti e per quartiere 2023

Quartieri	1	2	3	4	5	6	più di 6	Totale Famiglie
Segrate Centro	36,41%	28,56%	17,68%	13,74%	3,01%	0,42%	0,18%	5.424
Milano Due	39,38%	28,38%	15,34%	12,71%	3,24%	0,80%	0,15%	2.745
Redecesio	37,18%	29,01%	18,27%	12,24%	2,57%	0,51%	0,21%	2.337
Rovagnasco	32,54%	32,71%	18,14%	13,55%	2,21%	0,57%	0,28%	1.764
San Felice	39,55%	26,88%	16,01%	13,52%	3,50%	0,39%	0,16%	1.287
Villaggio Ambrosiano	30,24%	30,33%	16,58%	16,58%	4,55%	1,20%	0,52%	1.164
Novegro	42,33%	22,25%	15,65%	13,90%	4,43%	1,24%	0,21%	971
Lavanderie	33,62%	29,32%	20,52%	12,89%	3,33%	0,21%	0,11%	931
Boffalora	37,16%	18,35%	21,56%	20,18%	1,83%	0,00%	0,92%	218
Tregarezzo	38,10%	14,29%	15,48%	22,62%	7,14%	2,38%	-	84
Marconi	27,78%	22,22%	11,11%	22,22%	11,11%	5,56%	-	18
Idroscalo	50,00%	-	50,00%	-	-	-	-	2
Westfield	-	-	-	-	-	-	-	-

Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

Lo stesso trend, infatti, si conferma anche osservando i dati suddivisi per quartieri. Da notare un picco di monocomponenti a Novegro, a differenza di quanto accadeva nei dati rilevati dalla precedente variante al PGT, in cui questo quartiere risultava avere una percentuale di famiglie più numerose più alta della media. Oltre a questo, anche Milano Due e San Felice, hanno un'alta percentuale di monocomponenti; mentre Rovagnasco e Villaggio Ambrosiano sono gli unici due quartieri che, anche se di pochissimo, hanno una percentuale più alta di famiglie con 2 componenti.

Come le altre analisi relative ai quartieri, la nuova suddivisione territoriale e lo sviluppo di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali non permette un'analisi dettagliata, ma prefigura un dato interessante da osservare per il prossimo sviluppo territoriale di Segrate.

Popolazione residente suddivisa per stato civile, maschi e femmine, con relativi valori percentuali (anno 2023)

Stato civile	Maschi	%	Femmine	%	Totale	%
Celibi/Nubili	8.420	22,43%	7.550	20,12%	15.970	42,5%
Coniugati	8.062	21,48%	8.280	22,06%	16.342	43,5%
Uniti civilmente	21	0,06%	15	0,04%	36	0,1%
Divorziati	596	1,59%	952	2,54%	1.548	4,1%
Vedovi	500	1,33%	1.918	5,11%	2.418	6,4%
N.D.	485	1,29%	734	1,96%	1.219	3,2%
Totale	18.084	48%	19.449	52%	37.533	100%

Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

Osservando poi lo stato civile dei residenti si rileva come la maggior parte della popolazione residente sia coniugata, dato che rafforza l'immagine di Segrate come luogo preferito dalle famiglie, sia per la vicinanza al capoluogo, sia per la dotazione di servizi a disposizione. Notiamo che tra la popolazione femminile rispetto a quella maschile la percentuale di divorziate e soprattutto di vedove è quasi doppia rispetto alla popolazione maschile.

Anche osservando i dati grazie è giusto notare come la maggior concentrazione di popolazione è tra i 45 e 64 anni, di cui la distribuzione rispetto allo stato civile trova un buon bilanciamento tra celibi/nubili e coniugati, ma allo stesso tempo un costante aumento di divorziati e vedovi.

Popolazione residente per fasce d'età e stato civile (anno 2023)

Anni	Celibi /Nubili	Coniugati	Uniti civilmente	Divorziati	Vedovi	N.D.	Totale popolazione
0-4	1.466	-	-	-	-	-	1.466
5-9	1.691	-	-	-	-	-	1.691
10-14	1.820	-	-	-	-	-	1.820
15-19	1.975	-	-	-	-	-	1.975
20-24	1.853	11	-	1	-	52	1.917
25-29	1.546	118	2	3	-	107	1.776
30-34	1.246	508	6	15	-	150	1.925
35-39	934	992	8	29	-	138	2.101
40-44	781	1.279	6	80	8	150	2.304
45-49	786	1.631	1	138	12	142	2.710
50-54	716	2.054	5	256	24	118	3.173
55-59	479	2.096	5	327	56	109	3.072
60-64	265	1.829	3	256	81	103	2.537
65-69	165	1.500	-	164	156	63	2.048
70-74	98	1.310	-	125	218	33	1.784
75-79	75	1.373	-	68	422	24	1.962
80-84	46	1.029	-	54	570	13	1.712
85+	36	612	-	32	871	9	1.560
Totale	15.978	16.342	36	1.548	2.418	1.211	37.533

Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

3.1.4 Andamento popolazione straniera

L'andamento della popolazione residente di nazionalità straniera è rappresentato nella tabella che segue:

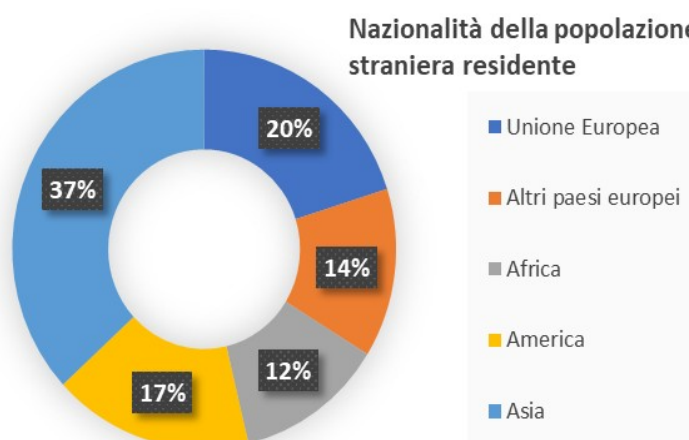
Trend demografico popolazione italiana e straniera

Popolazione	2011	2015	2017	2020	2023
Italiana	31.131	31.647	31.996	32.876	33.412
Straniera	3.404	3.697	3.818	4.081	4.121
Totale	34.535	35.344	35.814	36.957	37.533
% Stranieri sul totale	10,9%	11,7%	11,9%	12,4%	12,3%

Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

La popolazione straniera rappresenta nel 2023 il 12,3% della popolazione totale. L'incidenza di residenti di nazionalità diversa è passata dal 10,9% del 2011 al 12,3% del

2023. Un trend in costante crescita, che si può però definire moderata rispetto alla media dei comuni della città metropolitana di Milano (15%) e in linea con la media dei comuni della Regione Lombardia (12,1%).



Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

La più elevata percentuale degli stranieri è rappresentata dai cittadini con cittadinanze asiatiche con il 36,8%, nello specifico i residenti con cittadinanza filippina per un totale di 669 abitanti, a seguire i cittadini facenti parte dell'Unione Europea (20,1%) e altri paesi europei (13,7%).

Le principali nazioni di provenienza sono appunto Filippine, Romania e Repubblica Popolare Cinese, di seguito un elenco più esaustivo:

Popolazione straniera residente per principali paesi di provenienza

Cittadinanza	Maschi	Femmine	Totale	Cittadinanza	Maschi	Femmine	Totale
Bulgaria	78	59	137	Bolivia			25
Francia			36	Brasile			48
Germania			43	Ecuador	77	112	189
Grecia			14	El Salvador			83
Polonia			26	Perù	100	159	259
Portogallo			10	Stati Uniti d'America			19
Romania	170	265	435	Venezuela			13
Slovacchia			10	Bangladesh			23
Spagna			63	Filippine	311	358	669
Albania	64	69	133	Georgia			32
Federazione russa			69	Giappone			18
Moldova			67	India			49
Regno Unito			57	Iran			78
Turchia			29	Israele			15
Ucraina	46	139	185	Libano			13
Egitto	84	55	139	Pakistan			16
Marocco			69	Repubblica di Corea	58	52	110
Mauritius	84	111	195	Cina	122	124	246
Nigeria			13				
Senegal			28	Siria			27
Tunisia			19	Sri Lanka	102	88	190

Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

È comunque difficile inquadrare le dinamiche in atto rispetto a quanto avvenuto in epoca antecedente alla pandemia da COVID19 anche perché lo scenario attuale è ancora in fase di assestamento.

3.1.5 Andamento economico e occupazionale

A chiudere il ritratto della popolazione, si inseriscono alcune tabelle riepilogative dell'andamento dell'occupazione per settore negli ultimi anni ed il paragone con la media regionale e con la media nazionale.

Comunque, per quanto riguarda l'occupazione i dati pubblici aggiornati si riferiscono al 2021 (anno ufficiale del Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni di Istat), anno che ci permette di considerare il decennio tra 2011 e 2021. A titolo informativo nel 2021 la popolazione in età lavorativa ammontava a 21.133 unità, suddivise in 11.387 maschi e 11746 femmine. Questi dati potrebbero essere utili per comprendere meglio i tassi e gli indicatori di seguito riportati.

Tuttavia per altri indicatori riguardo la condizione professionale e il grado di istruzione sono stati presi in considerazione dati più aggiornati, nel primo caso al 2023 e nel secondo al 2022.

Indicatori comparati tra il 2011 e il 2021 sull'occupazione

Indicatore	2011	2021
Tasso di occupazione maschile	60	77,74
Tasso di occupazione femminile	45,6	64,21
Tasso di occupazione	52,5	70,87
Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo	0,8	0,35
Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	18,8	15,77
Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio	62,6	40,82
Incidenza dell'occupazione nel settore commercio	17,8	20,28
Incidenza dell'occupazione in altri settori		22,78
Rapporto occupati indipendenti		25,53

Fonte: Istat, Censimento permanente della popolazione, aggiornato al 2021

Rispetto al 2011 nel 2021 l'occupazione è cresciuta di quasi 20 punti a Segrate, questo aumento è generale, poiché sia l'occupazione femminile che maschile sono aumentati quasi parallelamente. Per quanto riguarda i settori si nota un calo nel settore agricolo e industriale, mentre si è avuto un aumento nel settore commercio.

Indicatori comparati tra Segrate, la Città Metropolitana di Milano, la Regione Lombardia e l'Italia sull'occupazione

Indicatore (anno 2021)	Segrate	Città Metropolitana di Milano	Lombardia	Italia
Tasso di occupazione maschile	77,74	82,50	78,33	72,14
Tasso di occupazione femminile	64,21	70,50	62,17	53,88
Tasso di occupazione	70,87	73,00	70,36	63,04
Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo	0,35	0,63	1,81	3,60
Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	15,77	19,16	27,98	24,24
Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio	40,82	37,11	28,56	24,70
Incidenza dell'occupazione nel settore commercio	20,28	19,91	19,36	20,51
Incidenza dell'occupazione in altri settori	22,78	23,19	22,30	26,95
Rapporto occupati indipendenti	25,53	22,29	22,21	24,66

Fonte: Istat, Censimento permanente della popolazione, aggiornato al 2021

Il confronto con i territori limitrofi permette di comparare alcuni andamenti regionali e nazionali allo sviluppo economico di questo territorio.

Per quanto riguarda l'occupazione vediamo il dato in linea con i valori provinciali e regionali, che si distaccano da quelli nazionali. La divisione del lavoro in settori invece ci permette di notare come rispetto alla Regione e all'Italia intera, a Segrate il settore industriale sta già lasciando il posto ad un aumento dell'occupazione nel settore terziario di diverso tipo. Infine è interessante notare come il numero occupati-indipendenti veda Segrate con un valore più alto sicuramente del resto della Città Metropolitana di Milano, della Regione Lombardia, ma anche in parte del dato nazionale.

Guardiamo ora più nel dettaglio la popolazione di Segrate sotto la lente dello sviluppo, quindi l'occupazione, l'istruzione e il reddito. Per i primi due temi la popolazione verrà comparata in base a classi di età e poi successivamente per cittadinanza tra origine italiana e straniera. Per quanto riguarda il reddito invece l'analisi si concentra maggiormente sul cambiamento temporale dei redditi della popolazione.

La rappresentazione che segue ci permette di notare come tra i giovani (25-49 anni) la forza lavoro attualmente a Segrate corrisponde a quasi il 90% del totale, come anche la popolazione in età da lavoro più adulta si attesta intorno all'80%, questo dato dimostra una certa dinamicità del mercato del lavoro nell'area territoriale, ma a livello demografico restituisce anche ottime possibilità di crescita per il futuro, quando la popolazione più vicina alla pensione smetterà di lavorare il ricambio occupazionale si prospetta comunque considerevole.

Condizione professionale per età aggiornata al 2023

Condizione professionale	15-24 anni	25-49 anni	50-64 anni	65 anni e più	15 anni e più
Forze di lavoro	25,4%	88,6%	78,9%	8,8%	56,1%
	977	9.382	6.847	794	18.001
Occupato/a	19,5%	84,8%	75,9%	8,7%	53,3%
In cerca di occupazione	6,0%	3,8%	3,0%	0,1%	2,8%
Non forze di lavoro	74,6%	11,4%	21,1%	91,2%	43,9%
	2.862	1.212	1.836	8.194	14.103
Casalinga/o	1,4%	6,1%	9,5%	8,9%	7,2%
Studente/ssa	69,1%	1,5%	0,0%	0,0%	8,8%
Perettore di una o più pensioni	0,1%	0,6%	7,0%	75,1%	23,1%
In altra condizione	4,0%	3,3%	4,7%	7,2%	4,8%
Totale	3.839	10.594	8.683	8.988	32.104

Fonte: Istat, Censimento permanente della popolazione, aggiornato al 2023

Per quanto riguarda il grado di istruzione si rileva che il 40% della popolazione ha un diploma di scuola superiore e più del 25% hanno conseguito un titolo terziario o universitario, nella fascia d'età tra 25 e i 49 anni poi questo dato aumenta fino al 44% dimostrando un sempre maggior accesso agli studi universitari.

Grado di istruzione per età di 9 anni e più aggiornata al 2022

Grado di istruzione	9-24 anni	25-49 anni	50-64 anni	65 anni e più	9 anni e più
Nessun titolo di studio	11,3%	0,9%	0,9%	2,1%	3,1%
Licenza di scuola elementare	19,4%	1,1%	2,2%	19,7%	9,5%
Licenza di scuola secondaria di I grado	34,6%	12,5%	21,0%	23,2%	21,3%
Diploma di istruzione secondaria di II grado o di qualifica professionale	29,3%	41,5%	48,0%	37,7%	40,0%
Diploma di tecnico superiore ITS o titolo di studio terziario di I livello	4,6%	12,6%	3,5%	1,2%	5,9%
Titolo di studio terziario di II livello e dottorato di ricerca	0,7%	31,4%	24,4%	16,1%	20,3%
Totale	6.001	10.652	8.536	8.906	34.095

Fonte: Istat, Censimento permanente della popolazione, aggiornato al 2022

Le due tabelle che seguono mostrano alcune caratteristiche rispetto alla cittadinanza di provenienza dei residenti.

Condizione professionale per cittadinanza aggiornata al 2023

Condizione professionale	Italiano/a	Straniero/a o apolide	Totale
Forze di lavoro	54,7%	68,1%	56,1%
	15.697	2.304	18.001
Occupato/a	52,3%	61,7%	53,3%
In cerca di occupazione	2,4%	6,4%	2,8%
Non forze di lavoro	45,3%	31,9%	43,9%
	13.024	1.079	14.103
Casalinga/o	6,3%	15,2%	7,2%
Studiante/ssa	9,0%	6,6%	8,8%
Percettore di una o più pensioni	25,4%	3,7%	23,1%
In altra condizione	4,6%	6,4%	4,8%
Totale	28.721	3.383	32.104

Fonte: Istat, Censimento permanente della popolazione, aggiornato al 2023

Possiamo notare come la popolazione straniera di Segrate sia in gran parte occupata, sintomo di una buona integrazione nel territorio. Anche tra coloro che non appartengono alla forza lavoro un dato interessante riguarda il fatto che i cittadini italiani sono più spesso percettori di un qualche tipo di pensione, mentre tra gli stranieri è più diffusa la condizione di casalinga.

Grado di istruzione per cittadinanza di 9 anni e più aggiornato al 2022

Grado di istruzione	Italiano/a	Straniero/a o apolide	Totale
Nessun titolo di studio	2,5%	7,4%	3,1%
Licenza di scuola elementare	9,5%	8,6%	9,5%
Licenza di scuola secondaria di I grado	20,6%	27,3%	21,3%
Diploma di istruzione secondaria di II grado o di qualifica professionale	40,3%	37,4%	40,0%
Diploma di tecnico superiore ITS o titolo di studio terziario di I livello	6,1%	4,8%	5,9%
Titolo di studio terziario di II livello e dottorato di ricerca	20,9%	14,5%	20,3%
Totale	30.476	3.619	34.095

Fonte: Istat, Censimento permanente della popolazione, aggiornato al 2022

A differenza dell'occupazione il dato sull'istruzione tra la popolazione di origine straniera mostra un parziale gap. Infatti, se la percentuale di stranieri diplomati non è

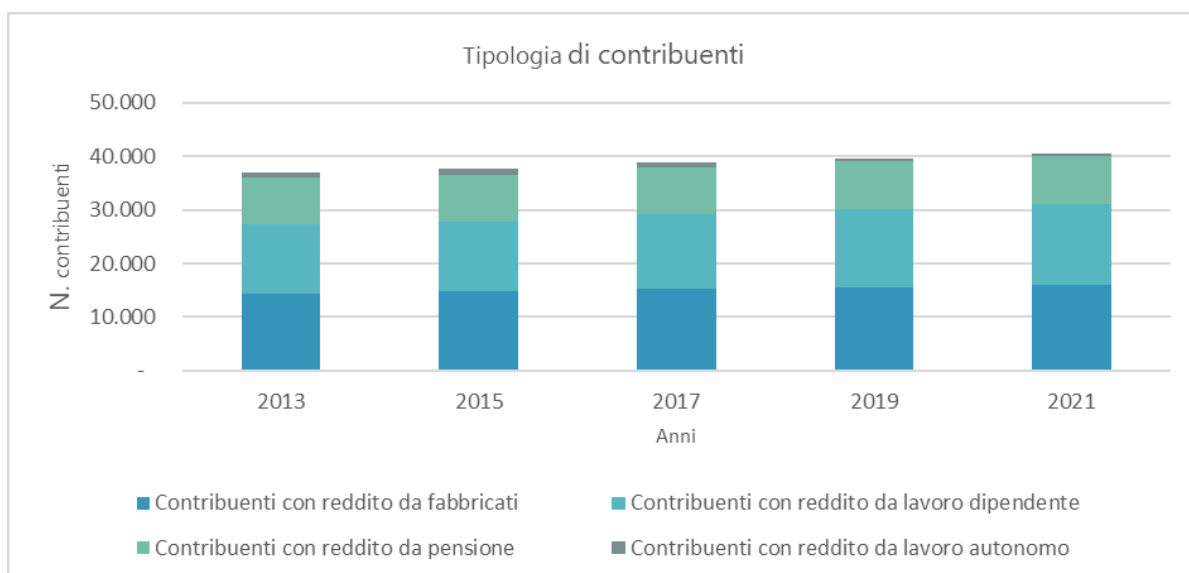
molto distante da quella dei cittadini italiani (entrambi intorno al 40%) per quanto riguarda i titoli più elevati ancora possiamo notare una certa distanza.

Trend demografico per tipologia di contribuzione biennale 2013-2021

Indicatore	2013	2015	2017	2019	2021
Contribuenti con reddito da fabbricati	14.411	14.863	15.186	15.576	15.966
Contribuenti con reddito da lavoro dipendente	12.867	13.030	13.956	14.639	15.013
Contribuenti con reddito da pensione	8.653	8.700	8.706	8.819	8.966
Contribuenti con reddito da lavoro autonomo	1.045	1.013	940	631	693
Contribuenti totali	25.042	25.044	25.934	26.804	27.177

Fonte: Istat, Censimento permanente della popolazione, aggiornato al 2021

Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate



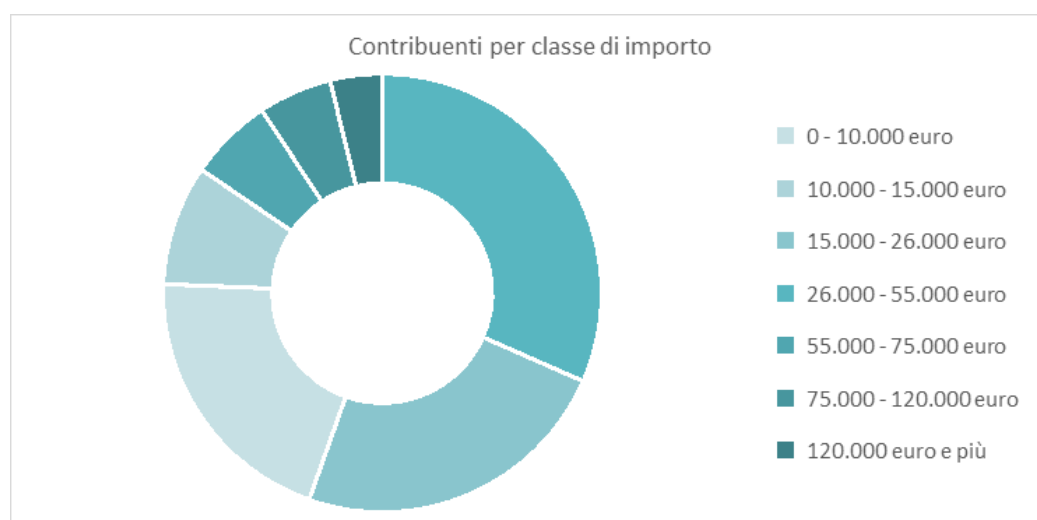
I contribuenti a Segrate dal 2013 sono in aumento, in linea con la crescita della popolazione. La distribuzione della tipologia di reddito è in favore dei contribuenti con reddito da fabbricati, seguiti da quelli con reddito da lavoro dipendente, che negli anni sono cresciuti. Al contrario i contribuenti con reddito da lavoro autonomo risultano nettamente in calo.

Trend demografico dei contribuenti per classe di importo biennale 2013-2021

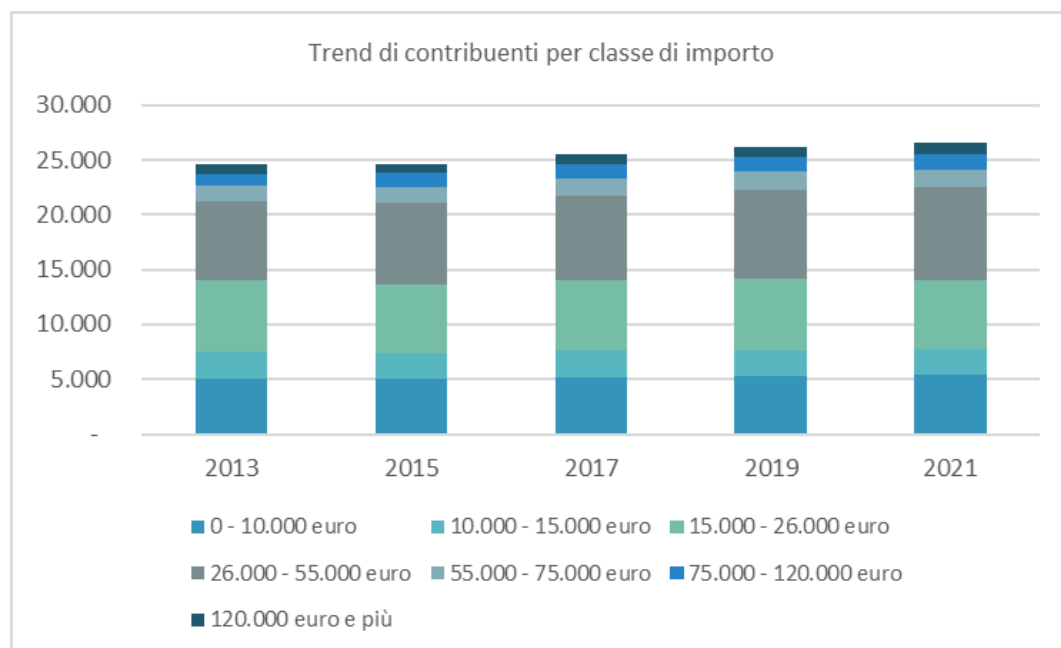
Classe di importo dei contribuenti	2013	2015	2017	2019	2021
0 - 10.000 euro	5.089	4.995	5.174	5.302	5.377
10.000 - 15.000 euro	2.429	2.387	2.472	2.386	2.361
15.000 - 26.000 euro	6.469	6.297	6.452	6.443	6.338
26.000 - 55.000 euro	7.242	7.408	7.688	8.167	8.395
55.000 - 75.000 euro	1.379	1.470	1.506	1.608	1.646
75.000 - 120.000 euro	1.147	1.221	1.266	1.329	1.444
120.000 euro e più	842	865	911	979	1.023

Fonte: Istat, Censimento permanente della popolazione, aggiornato al 2021

Osservando invece la distribuzione dei contribuenti per classi di importo possiamo notare che negli anni la maggioranza della popolazione si attesta tra i 15.000 e i 55.000 euro di reddito con numeri stabili per la prima classe e in aumento per la seconda. La terza classe di reddito invece si conferma con delle leggere oscillazioni la prima classe con i redditi più bassi tra 0 e 10.000 euro.



Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate



Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate

L'aumento del numero di contribuenti è stato pressoché uniforme nelle diverse classi di reddito. In particolare possiamo notare che dal 2013 al 2021 è aumentato di circa un quarto il numero di contribuenti appartenenti alle classi più elevate di reddito, a dimostrazione della crescita della ricchezza del territorio. Al contrario i contribuenti nella seconda classe sono in leggero calo.

In definitiva, si può confermare che Segrate è uno dei primi comuni italiani per reddito anche se questo è concentrato in fasce non estese di popolazione. La popolazione è benestante anche per il fatto che mediamente è proprietaria di immobili di valore molto superiore a quelli degli altri comuni di prima cintura.

3.2 Patrimonio immobiliare

Al momento dell'approvazione del precedente PGT nel 2017, la crisi immobiliare che aveva colpito il territorio milanese nel 2011 non era ancora esaurita. I dati dello stato di fatto risalivano comunque al censimento del 2011, quindi le considerazioni fatte in quelle circostanze erano fortemente influenzate dalla situazione di instabilità e incertezza del periodo.

Ad oggi invece la situazione ha subito altrettanti cambiamenti, che in parte posizionano il Comune nelle condizioni di guardare al futuro con maggior positività, in parte però il mercato non ha dimostrato una stabilità tale per fare previsioni dirompenti rispetto al passato.

Il patrimonio e il mercato immobiliare in questi ultimi anni sono stati spettatori di primo piano dei grandi cambiamenti che a livello internazionale si sono susseguiti ad una velocità senza precedenti. Il primo evento straordinario è sicuramente stata la pandemia da Covid-19, che, costringendoci in casa per periodi prolungati, ha permesso un cambio di prospettiva nel modo di abitare e nella necessità di riappropriarsi dello spazio della casa come centrale. Successivamente una serie di scelte economiche ha cercato di dare risposte dirompenti ad una crisi dalle caratteristiche anomale, ci si riferisce al PNRR, ma anche l'ascesa e la disfatta di politiche come i Superbonus del settore edilizio ma anche il blocco dei grandi cantieri per mancanza di manodopera e per la bolla dei prezzi della manodopera e dei materiali da costruzione. Infine, è da ricordare come questi ultimi anni siano stati caratterizzati anche dalla guerra in Ucraina, che a livello locale ha provocato un aumento dei costi dell'energia e una forte inflazione.

Guardando più nel dettaglio il Comune di Segrate è stato caratterizzato da alcuni fattori da prendere in considerazione per un ampliamento delle analisi svolte in precedenza:

- Il contesto economico di sviluppo territoriale in cui Segrate è inserita è fortemente influenzato dalla vicinanza con il capoluogo lombardo, che dopo la forte spinta economica portata da EXPO nel 2015 sta vivendo un periodo di incremento dei prezzi e del valore degli immobili che supera di gran lunga le altre grandi città italiane. Questo si ripercuote su Segrate, come comune della prima cerchia dell'hinterland, non solo per la vicinanza, ma anche per la dotazione di servizi e la qualità della vita che la caratterizzano, come uno dei comuni più attrattivi della zona. A questo fenomeno corrisponde un aumento del costo delle abitazioni.
- Le trasformazioni immobiliari in atto, già in previsione negli scorsi strumenti urbanistici che sono giunti al completamento o in buono stato di avanzamento, hanno fatto sì che negli ultimi anni il patrimonio residenziale di Segrate sia aumentato in favore di nuovi edifici pronti ad accogliere nuove famiglie e nuovi residenti. Anche questo fenomeno contribuisce ad innalzare il livello dei prezzi delle case.
- La previsione di nuove infrastrutture di trasporto pubblico di scala metropolitana già è motivo di un prossimo sviluppo economico ancora maggiore dato dalla prossimità a nodi della mobilità sempre più potenti. La recente apertura della fermata Linate della M4 ha già cambiato radicalmente la

prospettiva di mobilità del comune, ma soprattutto il progetto dell'Hub Metropolitano che si sta definendo in quest'ultimo periodo, fa sì che previsioni di sviluppo immobiliari siano non solo in parte inevitabili, ma se governati correttamente anche auspicabili per i cittadini e il territorio. Questo fenomeno sta portando nuovi investitori sul territorio.

In definitiva l'andamento economico conduce ad un innalzamento dei valori immobiliari che a Segrate porta cittadini ed aziende che richiedono alta mobilità ed elevata qualità dell'abitare.

Passando ora ad analisi basate sui dati disponibili bisogna però considerare che per quanto riguarda il patrimonio immobiliare i dati completi e aggiornati sulle caratteristiche fisiche degli immobili risalgono al 2011, anno dell'ultimo censimento tradizionale, poiché con l'avvento dei censimenti permanenti ad oggi non è stata effettuata un'analisi di dettaglio territoriale riferita al Comune di Segrate. Per questo verranno analizzati i dati del 2021, data che risulta abbastanza recente per comprendere l'andamento dello sviluppo immobiliare del territorio.

Abitazioni occupate e non sul totale aggiornato al 2021

Indicatore	Segrate (valori assoluti)	Segrate	Città Metropolitana di Milano	Lombardia	Italia
Abitazioni occupate	16.118	91,0%	87,6%	78,8%	72,8%
Abitazioni non occupate	1.595	9,0%	12,4%	21,2%	27,2%
Totale abitazioni	17.713	100%	100%	100%	100%

Fonte: Istat, Censimento permanente della popolazione, aggiornato al 2021

Considerando i dati relativi al 2021 per coerenza, Segrate contava 16.535 nuclei familiari, di cui 5.780 monocomponente e 4.862 con due componenti. **L'offerta abitativa media è quindi adeguata** proprio considerando l'elevato numero di famiglie di piccole dimensioni o monocomponente. La percentuale di abitazioni occupate supera il 91%, dato ben più positivo della media della Città Metropolitana di Milano, ma soprattutto del livello regionale e nazionale, dimostrando un ottimo grado di utilizzazione degli edifici residenziali.

Distribuzione dei titoli di godimento degli immobili aggiornato al 2021

Titolo di godimento immobili	Segrate (valori assoluti)	Segrate	Città Metropolitana di Milano	Lombardia	Italia
Proprietà	13.168	80,3%	70,9%	74,1%	73,4%
Affitto	2.505	15,3%	24,6%	20,9%	19,4%
Altro titolo diverso	721	4,4%	4,5%	5,1%	7,2%
Totale	16.395	100%	100%	100%	100%

Fonte: Istat, Censimento permanente della popolazione, aggiornato al 2021

Per quanto riguarda invece i titoli di godimento prevalenti, notiamo una percentuale molto elevata, anche in relazione ai dati provinciali, regionali e nazionali, di residenti che vivono in abitazioni di proprietà e solo un 15% in affitto. Questi dati rispecchiano anche la prevalenza delle tipologie edilizie presenti nel Comune di Segrate rispetto ad altri comuni dell'hinterland di Milano e la configurazione in quartieri con una forte connotazione pianificata nell'ottica della città-giardino.

Valore degli immobili residenziali al mq

Zone	Affitto	Vendita
Centro Villaggio Ambrosiano	8,98 €	2.486 €
Lavanderie Redecesio Marconi	8,51 €	2.261 €
Idroscalo Novegro	6,72 €	1.883 €
Milano 2	11,23 €	3.292 €
San Felice	10,00 €	2.730 €
Zona Rurale	5,15 €	1.519 €

Elaborazione: Direzione Sviluppo del Territorio, Comune di Segrate (Fonte: borsinoimmobiliare.it e Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate a confronto)

Infine, abbiamo riportato in quest'ultima tabella i valori immobiliari registrati da Borsino Immobiliare per il Comune di Segrate rispetto ad alcune zone identificate per un'uniformità dei valori degli immobili per avere un quadro seppur limitato dell'andamento del mercato immobiliare. Possiamo notare che Milano 2 e San Felice sono i quartieri con valori maggiori dell'usato, seguiti da Segrate Centro e Villaggio Ambrosiano.

Secondo questo osservatorio privilegiato la dinamicità rispetto ad altre aree regionali a Segrate è molto alta, considerando anche che in media il reddito comunale è elevato.

L'andamento delle quotazioni residenziali al 2025 vede un incremento annuale positivo del +5,17% simile all'andamento delle vendite non residenziali con il +4,15%, a differenza dell'andamento delle vendite residenziali che ha invece subito una lieve diminuzione pari al -0,16%.

Come accennato inizialmente i dati relativi allo stato degli immobili più aggiornati a disposizione per il Comune di Segrate risalgono al 2011. Al momento dell'adozione di questa nuova Variante al PGT sono passati quasi 15 anni e quindi i dati non possono essere considerati aggiornati e attendibili. Rimane utile ai fini conoscitivi del territorio riassumere le tendenze e lo sviluppo in atto, possibile grazie a report e studi a livello sovralocale, di cui Segrate fa parte.

Nel 2024, secondo uno studio condotto Istat, lo stato delle abitazioni in Italia mostra un patrimonio abitativo in gran parte risalente alla seconda metà del secolo scorso, con oltre il 56% delle abitazioni costruite tra il 1961 e il 2000. In Lombardia, che detiene il primato per densità abitativa con 234,7 abitazioni per km², si registra anche la quota più alta di abitazioni occupate a livello nazionale: il 17,2% del totale italiano. La Città Metropolitana di Milano è anche il territorio con il maggior numero di nuove abitazioni costruite dopo il 2016 (19.228 unità).

Allo stesso modo, secondo un'indagine svolta nel 2023 dal Dipartimento delle Finanze e dall'Agenzia delle Entrate riguardo gli immobili in Italia, la Lombardia si conferma la regione con il maggior numero di unità immobiliari (oltre 12 milioni, pari al 16,4% del totale nazionale), seguita da Veneto e Lazio. La Città Metropolitana di Milano è al primo posto tra le province con oltre 3,4 milioni di immobili, evidenziando un'elevata concentrazione edilizia.

Un elemento di grande interesse riguarda i consumi energetici del settore residenziale, dal 2017 al 2023, infatti in Italia abbiamo assistito a cambiamenti significativi:

- Una generale riduzione dei consumi: i consumi finali di energia nel settore residenziale sono diminuiti del 10,6%, riflettendo sia interventi di efficienza energetica sia cambiamenti comportamentali a livello climatico.
- È calato l'uso dei combustibili tradizionali: il gas naturale, pur rimanendo la fonte dominante, è in progressivo calo (-13,5% dal 2017). Anche il consumo di gasolio è crollato (-45,2%).
- Si è registrato un aumento dell'uso delle rinnovabili: un aumento del 9,2% dei consumi di energia da fonti rinnovabili nel residenziale. In particolare le biomasse restano la fonte rinnovabile più usata, anche se con un lieve calo; seguite dal solare termico, che è cresciuto del 17%; infine, anche il fotovoltaico ha visto un netto sviluppo, anche grazie agli incentivi alla riqualificazione energetica.
- Possiamo inoltre osservare una crescita generalizzata nell'uso dell'energia elettrica (soprattutto da fonti rinnovabili), favorito dalla diffusione delle pompe di calore e da elettrodomestici più efficienti.

Non sono presenti dati specifici relativi alla Città Metropolitana di Milano nel settore residenziale. Tuttavia, ci sono alcuni riferimenti a livello regionale sulla Lombardia che ci danno una prospettiva un po' più ravvicinata. La Lombardia si conferma tra le regioni con i maggiori consumi residenziali di energia, data la densità abitativa e il clima rigido di alcune aree. È ora tra le prime per consumo di energia elettrica e gas naturale nel settore domestico. Rilevante è anche l'utilizzo di fonti rinnovabili nel residenziale, soprattutto biomasse legnose e impianti fotovoltaici (in particolare nei territori extraurbani o meno densi). Possiamo quindi ipotizzare un'efficienza energetica mediamente più alta nelle nuove costruzioni rispetto alla media nazionale, ma con ampi margini di miglioramento nel patrimonio edilizio esistente.

In sintesi, dall'approvazione del PGT vigente ai dati disponibili al momento dell'approvazione di questa nuova variante, il settore residenziale è diventato più efficiente, meno dipendente da fonti fossili tradizionali e con un crescente apporto delle rinnovabili e dell'elettrificazione. Tuttavia, la transizione resta ancora in corso, con ampi margini di miglioramento sul piano della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Edilizia produttiva

I dati relativi il mercato degli immobili produttivi sono molto rarefatti perché non esiste dinamicità. Il valore posizionale di Segrate nell'area metropolitana è talmente elevato che difficilmente le aziende insediate cercano di trasferirsi altrove.

Possiamo affermare che si sta assistendo ad una terziarizzazione delle attività che diventano nel tempo sempre più tecnologiche.

Sul territorio non ci sono aree industriali dismesse che producono criticità ma solo rari e puntuali casi di sostituzione di attività.

4. QUADRO PIANIFICATORIO SOVRAORDINATO

4.1 Piani sovraordinati

La Legge Regionale n.12/2005 "*legge per il Governo del Territorio*" supera il tradizionale rapporto gerarchico tra strumenti urbanistici ponendo i piani di governo del territorio degli enti territoriali su un piano paritetico di sussidiarietà e complementarietà con i piani provinciali e regionali.

Il nuovo Piano Territoriale Metropolitano ed il Piano Territoriale Regionale descrivono ciascuno per le proprie competenze lo scenario delle previsioni di scala metropolitana e regionale.

Il PGT ha il compito di recepire declinandoli obiettivi e previsioni di detti piani adeguandoli ai propri obiettivi e programmi.

Senza entrare nello specifico di ogni singolo aspetto trattato dai succitati strumenti urbanistici, in questa sede preme evidenziare che incrociando le indicazioni fornite da ciascuno di essi, emerge un quadro di sintesi che vede Segrate completamente inserito in tematiche tipiche delle grandi aree metropolitane, dove il quadro delle previsioni risulta dominato dalle pressioni derivanti da aspetti insediativi ed infrastrutturali. Il fatto non è certo una novità.

4.1.1 Piano Territoriale Regionale ⁴

⁴ Con pubblicazione sul BURL n. 5 del 28.01.2026 ha preso efficacia la revisione generale del Piano Territoriale Regionale approvata con D.c.r. 18 novembre 2025 n. XII/1157.

A seguito di ciò, il Documento di Piano è stato integrato con le tavole DdP 02a1, 02a2, 02a3 - Quadro delle previsioni sovracomunali e Sistema Infrastrutturale. PTR, nelle quali sono riportati gli estratti dei principali documenti che compongono il PTR ed enucleati tutti i temi che riguardano il comune di Segrate. Per quanto concerne il comune di Segrate i criteri e gli indirizzi contenuti nella revisione del PTR seppur declinati diversamente non incidono su quanto operato dalla Variante al PGT in conformità al previgente PTR. In particolare, si ritiene che la variante partecipi al consolidamento dei "cinque pilastri" del PTR:

Coesione e connessioni: riguarda i rapporti di sinergia con i territori confinanti, la riduzione dei divari tra centro e periferia, tra città e campagna, con attenzione ai punti di debolezza (le aree interne) e di forza (il policentrismo e l'infrastrutturazione).

Attrattività: attiene alla valorizzazione del capitale territoriale per attrarre persone e imprese.

Resilienza e governo integrato delle risorse: riguarda i temi della conservazione del capitale naturale, delle sfide ambientali e climatiche e della prevenzione del rischio idrogeologico, idraulico e sismico, perseguendo un approccio multidisciplinare e integrato.

Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione: riprende quanto già approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 411 del 19 dicembre 2018 con l'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31/2014 e i contenuti della l.r. n. 18/2019.

Cultura e paesaggio: rimanda ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) vigente e al percorso di co-pianificazione con il Ministero della Cultura (MIC) e con il Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica (MASE), evidenziando la necessità di valorizzare le identità culturali e paesaggistiche, promuovendole e integrandole in un progetto unitario di cultura dei luoghi.

La Regione Lombardia, tramite la Delibera n.951 del 19 gennaio 2010, ha approvato il Piano Territoriale Regionale (PTR), aggiornato periodicamente e, più di recente con la D.C.R. n.650 del 26 novembre 2024, che fa da impianto strategico per dare coerenza fra programmazione settoriale e contesto fisico-ambientale del territorio lombardo. Il PTR stabilisce:

- Obiettivi di sviluppo socio-economico, inquadrati nel contesto europeo e nazionale;
- Criteri operativi per la tutela dell'ambiente, la salvaguardia del paesaggio, la riduzione del consumo di suolo, la gestione delle risorse idriche e la prevenzione del rischio ambientale;
- Un quadro conoscitivo delle caratteristiche fisiche, ambientali e infrastrutturali, con suddivisione del territorio lombardo in sistemi territoriali omogenei (sistema metropolitano, laghi, montagna ecc.)

I documenti di riferimento utilizzati in questa Variante al PGT quindi, sono gli elaborati e le indicazioni della proposta di revisione generale del PTR, mentre nella Tavola 02a del Documento di Piano sono presenti i riferimenti agli elaborati e alle indicazioni per la pianificazione comunale concernenti il Piano Paesaggistico Regionale vigente, inquadrati fino all'Aggiornamento 2024 del PTR.

Il quadro conoscitivo del PTR, però rimane sostanzialmente invariato, in quanto riprende le matrici strutturali su cui si costruisce il tessuto ambientale, infrastrutturale ed insediativo della Regione Lombardia.

Per il Sistema Metropolitano, che include l'area di Milano ed il suo hinterland orientale (tra cui Segrate), il PTR evidenzia:

- Densità insediative elevate, presenza di grandi infrastrutture e forte centralità economico-terziaria;
- Criticità legate al congestionamento dei nodi viari, elevato consumo di suolo, frammentazione paesaggistica, inquinamento urbano e perdita di identità storico-culturali.

Il comune di Segrate fa parte del sistema metropolitano orientale e si caratterizza per:

- Presenza di quartieri residenziali consolidati e moderni (ad esempio Segrate Centro, Milano 2, Redecesio, Lavanderie e altri);
- Infrastrutture strategiche come l'Aeroporto di Linate, l'Idroscalo di Milano (sia per sport che per eventi), l'Ospedale San Raffaele e il Parco Esposizioni di Novegro;

Come ampiamente descritto nella presente Relazione tutti i sopracitati argomenti sono cardine del processo di Variante al PGT (Ampliamento della dotazione infrastrutturale con l'HUB Metropolitano e l'Intermodalità; Blocco del Consumo di Suolo; Sviluppo della REC capillare su tutto il territorio; Misure di incentivazione per la valorizzazione del paesaggio costruito e misure per la riconversione funzionale e lo sviluppo delle aree produttive).

- Viabilità provinciale e tangenziali (SP Cassanese, Rivoltana, Paullese) che collegano Segrate con Milano, ma anche con tutto il quadrante Est della Città Metropolitana.

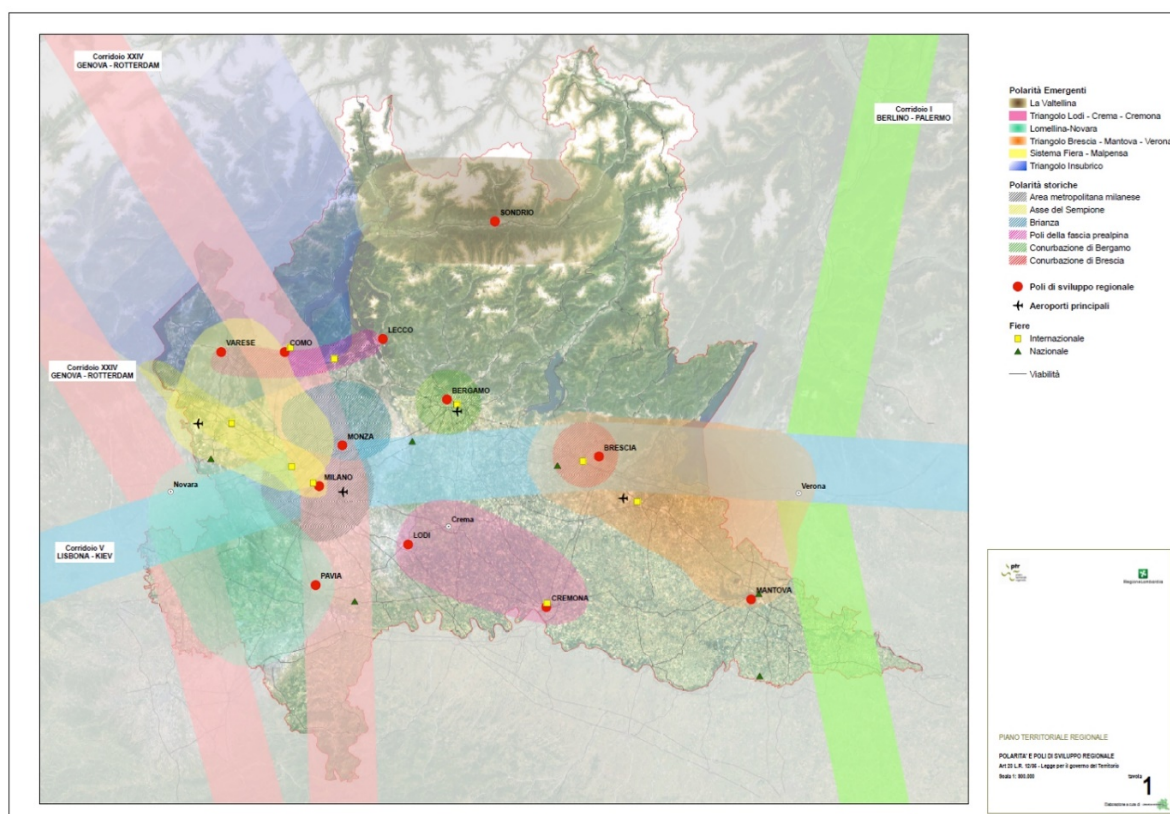
Il PTR considera queste caratteristiche offrendo uno scenario ad alta densità e interconnessione infrastrutturale, evidenziando come Segrate rientri in un'area ad alto valore strategico, ma anche fragile in termini di sostenibilità territoriale.

La lettura sistemica che il Piano Territoriale Regionale (PTR) descrive in maniera chiara quali possono essere le tensioni di sviluppo nel breve e medio periodo.

Nella TAV.1 "Polarità e poli di sviluppo regionale", si individuano gli ambiti che maggiormente saranno oggetto di trasformazioni di scala sovralocale e che si configurano come poli emergenti.

In questo quadro si nota con chiarezza quanto sia interessante e strategica la posizione di Segrate non solo a livello metropolitano ma anche regionale. Segrate si trova infatti nel crocevia delle principali polarità regionali ed anche per questo sarà la sede di un nuovo Hub Intermodale Porta Est.

PTR – DDP – Tavola 1: Polarità e poli di sviluppo regionale – aggiornata al 2010

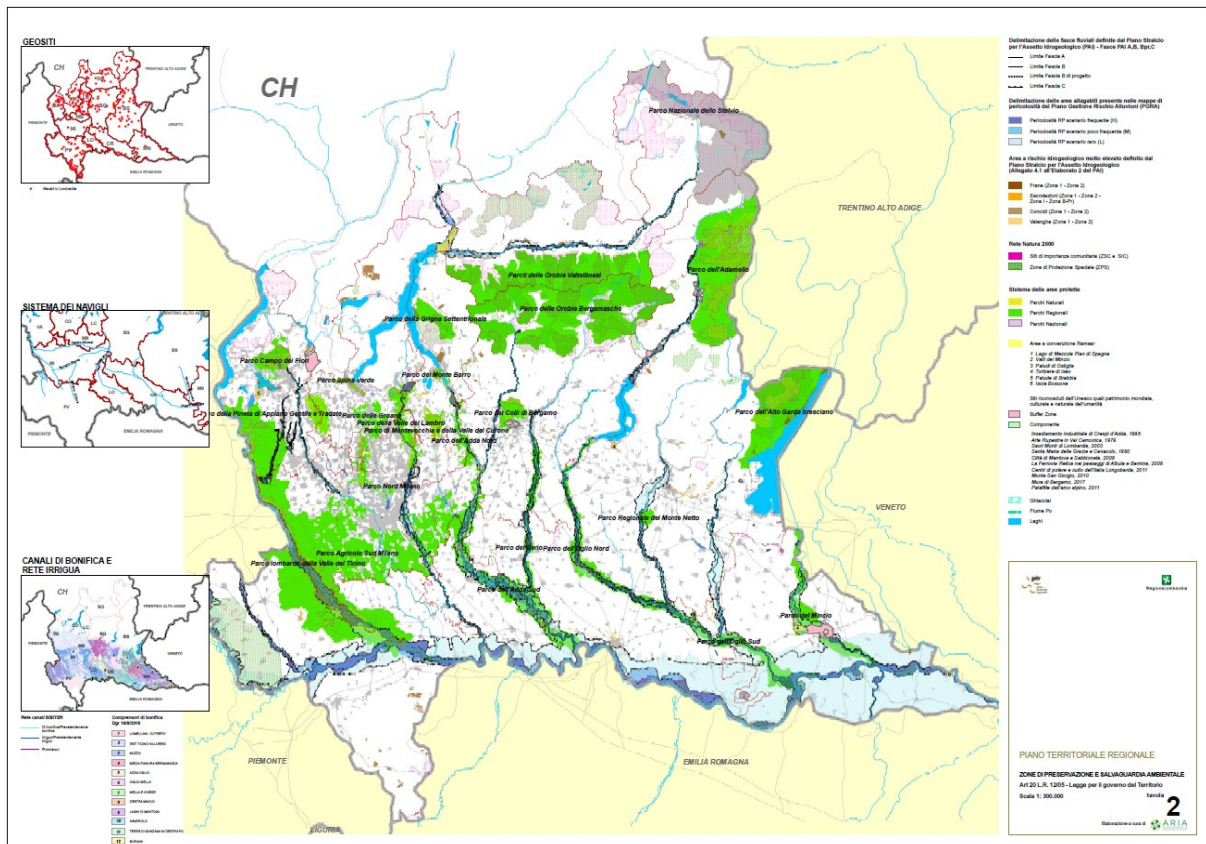


La localizzazione migliore dal punto di vista dell'offerta di servizi e del quadro delle opportunità, offre a chi risiede il vantaggio della posizione e della disponibilità di ciò che soddisfa il proprio fabbisogno ma, per contro, comporta lo svantaggio di combattere contro la pressione insediativa e la domanda che un tale ambito richiama.

Ecco, quindi, che il momento della pianificazione urbanistica diventa per la città di Segrate un momento di estrema rilevanza e che richiede un'adeguata riflessione in quanto le problematiche da affrontare sono davvero eccezionali, dovendo coniugare le esigenze di sviluppo che il mondo reale richiede con la salvaguardia della qualità del territorio, della vita e del lavoro in tutti i suoi aspetti.

La scelta progettuale del Documento di Piano è quindi la scelta di conservazione, valorizzazione a fini ambientali-paesaggistici e di fruibilità di tutti gli spazi aperti; e quella di conferire la massima flessibilità al mondo produttivo. Sullo sfondo di queste macro-azioni, vi è l'esigenza di riequilibrare l'offerta residenziale ai reali fabbisogni e quella di mantenere elevata la qualità dei servizi offerti.

PTR – DDP – Tavola 2: Zone di preservazione e salvaguardia ambientale – aggiornata al 2022

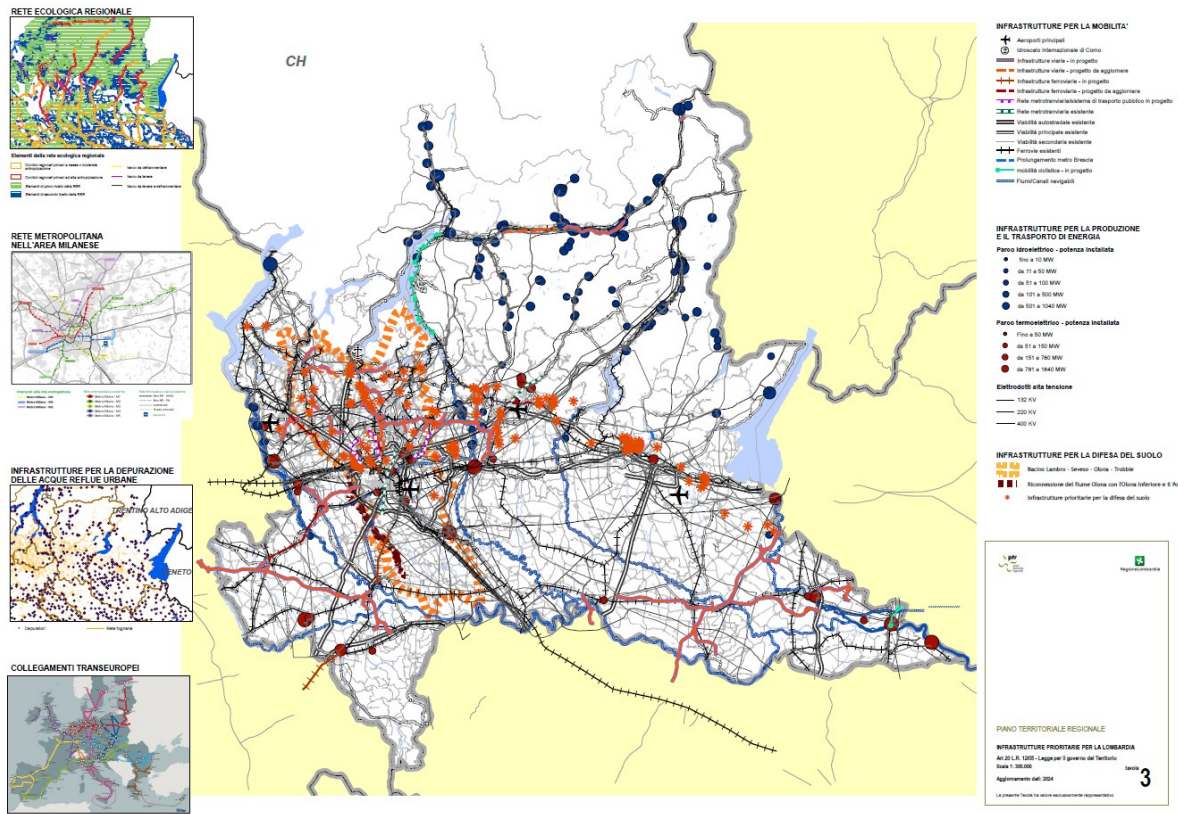


Nella TAV.2 "Zone di Preservazione e Salvaguardia Ambientale", si individuano le aree che maggiormente sono oggetto di tutela e rischio ambientale a scala sovralocale e che si configurano come zone particolarmente attenzionate dal PTR, proprio per la loro valenza ambientale.

Il Comune di Segrate si trova al centro di alcune di esse ed in questo senso assumono particolare interesse per la pianificazione, presenza di aree protette, in quanto parte di parchi di interesse sovralocale, comprendenti zone che delimitano le fasce fluviali definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e delle aree allagabili presente nelle mappe di pericolosità del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

Questa localizzazione complessa ma privilegiata stimola ulteriormente l'attenzione, già forte, dell'Amministrazione comunale per i temi ambientali e della salvaguardia ecosistemica e idrogeologica.

PTR – DDP – Tavola 3: Infrastrutture prioritarie per la Lombardia – aggiornata al 2024

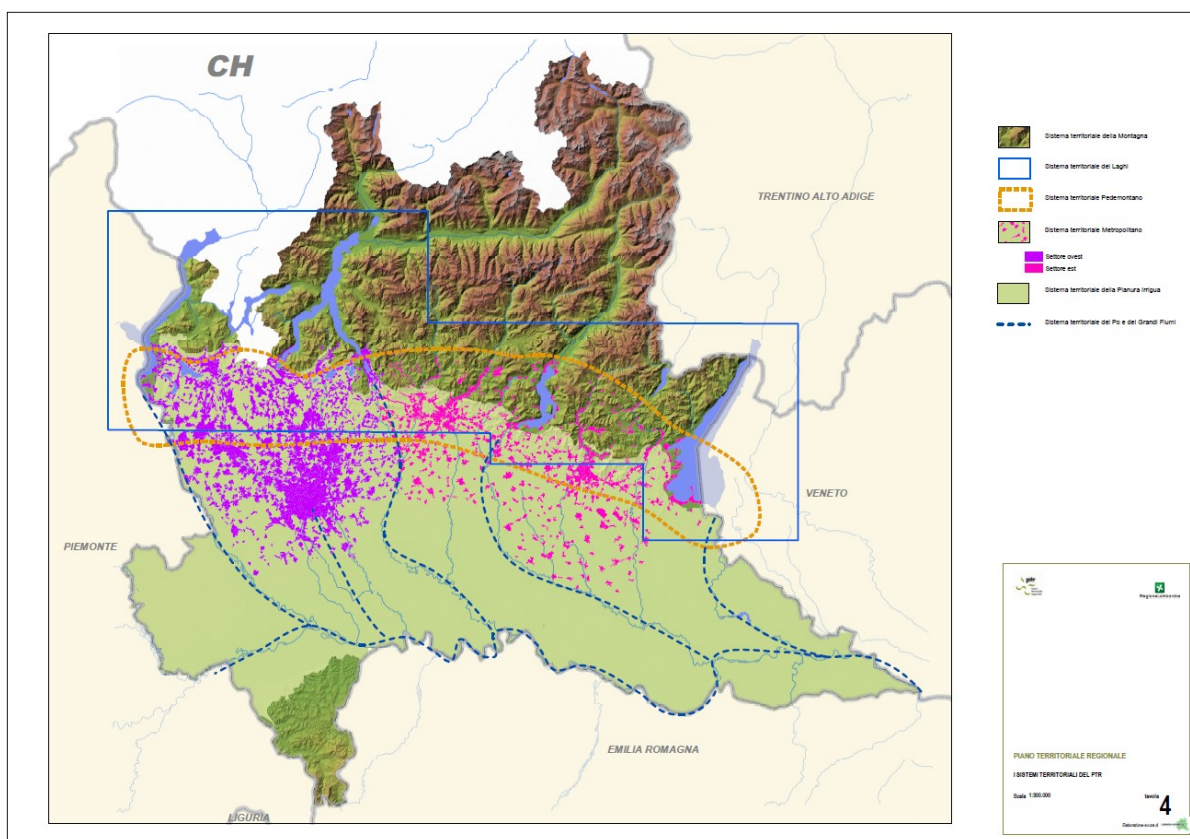


Nella TAV.3 "Infrastrutture prioritarie per la Lombardia", come già accennato nella TAV.1, si individuano le aree di interesse per la rete infrastrutturale regionale, declinata nei suoi diversi livelli e in cui già l'area metropolitana è il fulcro.

Segrate, per la sua posizione e la presenza di nodi centrali assume un ruolo strategico, che questa Variante al PGT, non solo vuole favorire, ma addirittura accrescere per mantenere una centralità decisionale nel processo di sviluppo che permette di conciliare la crescita della qualità di vita dei suoi cittadini, governando il rapido sviluppo infrastrutturale.

Parallelamente in questo contesto, massima attenzione viene posta alla realizzazione dell'Hub Metropolitano Porta Est e al tema dell'Intermodalità merci.

PTR – DDP – Tavola 4: I sistemi territoriali del PTR – aggiornata al 2010



Segrate si trova in un ambito territoriale particolare, in quanto sul margine meridionale è completamente compreso nel Parco Agricolo Sud Milano che, visto in senso antiorario, rende Segrate la prima città senza vincoli sovraordinati nella cerchia dei comuni contermini di Milano.

Allo stesso tempo, è interessata da un sistema infrastrutturale di rilevanza nazionale, regionale e metropolitano di grande intensità: aeroporto, raccordi di tipo autostradale con la BreBeMi, nuova viabilità speciale (Cassanese Moderna), aree ferroviarie, aree di intermodalità.

Appare dunque evidente come la concentrazione delle infrastrutture sommata agli indotti che queste generano sul territorio un impatto enorme senza che vi siano strumenti compensativi.

Segrate è limitrofa ad ambiti ambientalmente significativi, esistenti e programmati, in particolare i PLIS della Media Valle del Lambro, Est delle Cave, Delle Cascine.

In sintesi, il quadro conoscitivo del PTR applicato a Segrate attesta un territorio fortemente interconnesso e strategico, con risorse ambientali e infrastrutturali. Importanti in un quadro demografico complesso. Le tensioni principali derivano dal bisogno di equilibrare crescita urbana in un momento di stagnazione economica, mobilità sostenibile in un'epoca caratterizzata da risorse economiche scarse, tutela del paesaggio e dell'ambiente durante una forte crisi ambientale, infine della qualità di vita in un periodo di grandi mutamenti. Per il PGT di Segrate, ciò significa sviluppare un piano in grado di ricevere positività dagli eventi negativi presenti o prevedibili.

Questo approccio, accompagnato dal monitoraggio e dalla partecipazione cittadina (richiamati dalla legge regionale 12/2005), mira a garantire uno sviluppo coerente con le direttive regionali contenute nel PTR (approfondito alla sezione 7.2.8 della presente Relazione).

4.1.2 Piano Territoriale Metropolitan

La presente variante al PGT vigente prende in considerazione le novità introdotte dal nuovo Piano Territoriale Metropolitan (PTM), che ha sostituito a tutti gli effetti il residuale PTCP della provincia di Milano, ancora in vigore alla data della precedente approvazione del 2017.

Il PTM ha, infatti, acquisito efficacia il 6 ottobre 2021 con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi n. 40, secondo quanto prescritto all'art. 17, comma della LR 12/2005.

Il PTM sostituisce il precedente PTCP della Città Metropolitana di Milano, discostandosi da esso in molti aspetti e tra questi l'approccio con il quale sono stati affrontati i temi fondamentali, quali la sostenibilità ambientale, la rigenerazione urbana, il contenimento del consumo di suolo e lo sviluppo infrastrutturale di scala metropolitana.

È previsto che il PTM si attui con il contributo di tutti i Comuni, che vengono chiamati a rispettare i percorsi metodologici stabiliti in vere proprie strategie di pianificazione.

Al momento, nell'ambito del PTM sono state definite tre STTM (Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane), divenute efficaci nel marzo-aprile 2024, che dettagliatamente declinano le indicazioni del Piano:

STTM 1: Sostenibilità, emergenze ambientali e rigenerazione territoriale

La STTM 1 è lo strumento operativo della Città metropolitana dedicato alla sostenibilità ambientale e alla rigenerazione territoriale, in coerenza con la Missione 2 del PNRR. Essa guida le trasformazioni urbanistiche attraverso indicatori e criteri orientati alla tutela delle risorse non rinnovabili (suolo, acqua, energia, aria) e all'adattamento ai cambiamenti climatici. Il suo fulcro è la Rete Verde Metropolitana, un sistema integrato di spazi verdi che mira a ricucire il rapporto tra ambiti urbani e rurali, migliorare la resilienza del territorio, contenere il consumo di suolo e valorizzare i servizi ecosistemici, configurandosi anche come riferimento per l'allocazione delle risorse economiche.

STTM 2: Coesione sociale, servizi sovracomunali e metropolitani

La STTM 2 si concentra invece sulla coesione sociale e sull'organizzazione dei servizi a scala metropolitana, con l'obiettivo di garantire equità territoriale e accesso diffuso ai servizi. Essa promuove la rigenerazione urbana come leva per migliorare la qualità della vita e individua nei Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM) gli spazi privilegiati per localizzare servizi sovracomunali, favorendo l'integrazione tra mobilità sostenibile e funzioni urbane. In linea con il modello della "città dei 15 minuti", la strategia punta a ridurre le disuguaglianze tra centro e periferie, rafforzando accessibilità, vivibilità e ruolo dei servizi come attivatori di processi di trasformazione territoriale.

STTM 3: Innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione

La STTM 3 affronta infine i temi dell'innovazione degli spazi produttivi, dei servizi e della logistica, alla luce delle recenti trasformazioni del settore, accelerate anche dalla pandemia. L'obiettivo è comprendere e governare questi processi, orientando la localizzazione dei nuovi insediamenti verso criteri di sostenibilità ambientale, integrazione paesaggistica e innovazione tecnologica. La strategia promuove in particolare il riuso e la rigenerazione di aree esistenti per limitare il consumo di suolo, oltre a prevedere strumenti di valutazione e incentivi per migliorare la qualità e la compatibilità degli spazi produttivi e logistici, favorendo al contempo una maggiore integrazione tra funzioni economiche e territorio.

Partendo da queste strategie di indirizzo si è formata l'intera variante al PGT, che fa propri e sviluppa tutti i temi centrali per il Piano Territoriale Metropolitan. I principali termini e le modalità con cui è avvenuto l'effettivo recepimento dei contenuti minimi prescrittivi e prevalenti del PTM all'interno della variante di piano sono descritti in sintetico nel paragrafo 7.2.10 "Declinazione alla scala locale degli obiettivi sovralocali – Adeguamento al PTR e PTM" della presente relazione illustrativa.

Segrate, secondo la ripartizione del territorio regionale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) effettuata dal PTR, appartiene all'ATO "MARTESANA ADDA",

Il territorio di Segrate è, inoltre, interessato sia dalla presenza di un LUM "sovracomunale" esistente, che dalla previsione di un LUM di rilevanza "metropolitana". Il PTM individua come LUM le zone comprese entro una distanza dagli impianti della fermata di 400 metri per le fermate di rilevanza metropolitana, e di 200 metri per le fermate di rilevanza sovracomunale, che sono stati specificamente analizzati in uno specifico elaborato grafico (Tav DdP 06a) della presente variante al PGT.

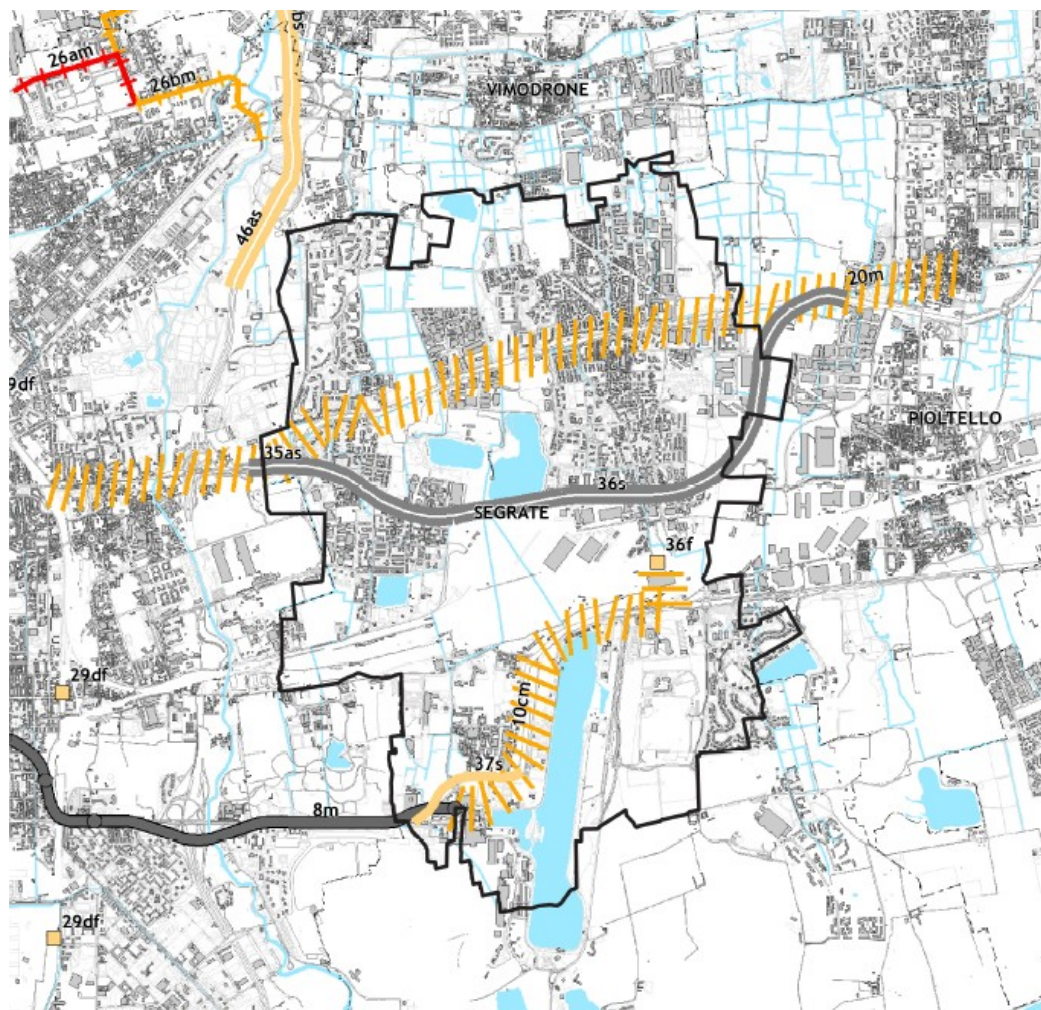
Come il PTR, anche il PTM riconosce al Comune di Segrate un ruolo di centralità per la presenza di infrastrutture strategiche come l'Aeroporto di Linate, l'Idroscalo, il San Raffaele, un parco fieristico e importanti assi viari come le provinciali Cassanese, Rivoltana e Pauselle. Nei diversi ambiti di applicazione a scala comunale il PTM:

- Ribadisce che la nuova espansione residenziale o logistica deve essere subordinata alla rigenerazione, soprattutto in aree sovracomunali accessibili e condivise. Nel caso di Segrate, gli interventi di trasformazione urbana dovrebbero investire: quartieri consolidati e aree industriali da riqualificare, piuttosto che consumo di suolo agricolo.
- Promuove la creazione e valorizzazione di nodi di interscambio modale come luoghi urbani strategici. A Segrate, il potenziamento della fermata ferroviaria S5/S6, l'estensione della M4 fino a Segrate Porta Est (due nuove stazioni: Idroscalo-San Felice e Segrate Porta Est) valorizzano questa funzione. L'obiettivo è anche potenziare la rete ciclabile extraurbana collegata all'Idroscalo e le ciclopoliche già esistenti, in linea con la strategia Biciplan metropolitana.
- Individua zone soggette a rischio idrogeologico, calore urbano e degrado paesaggistico; il territorio di Segrate è monitorato ai fini della gestione delle acque, mitigazione delle isole di calore e favorendo Nature Based Solutions in progetti di adattamento climatico.
- Analizza dettagliatamente la domanda di servizi per categorie vulnerabili (anziani, minori, comunità straniere, pendolari). Segrate, in quanto comune

sovrapopolato e con alta presenza di pendolari, rientra in ambiti di domanda elevata di servizi sanitari, educativi e di trasporto intercomunale.

I documenti di riferimento utilizzati in questa Variante al PGT, sono i riferimenti agli elaborati dispositivi del PTM riportati nella Tavola 2b del Documento di Piano del PGT, in cui sono rappresentati i diversi tematismi di indirizzo sviluppati nel PTM vigente. Di seguito sono riportati gli elaborati di particolare interesse per Segrate.

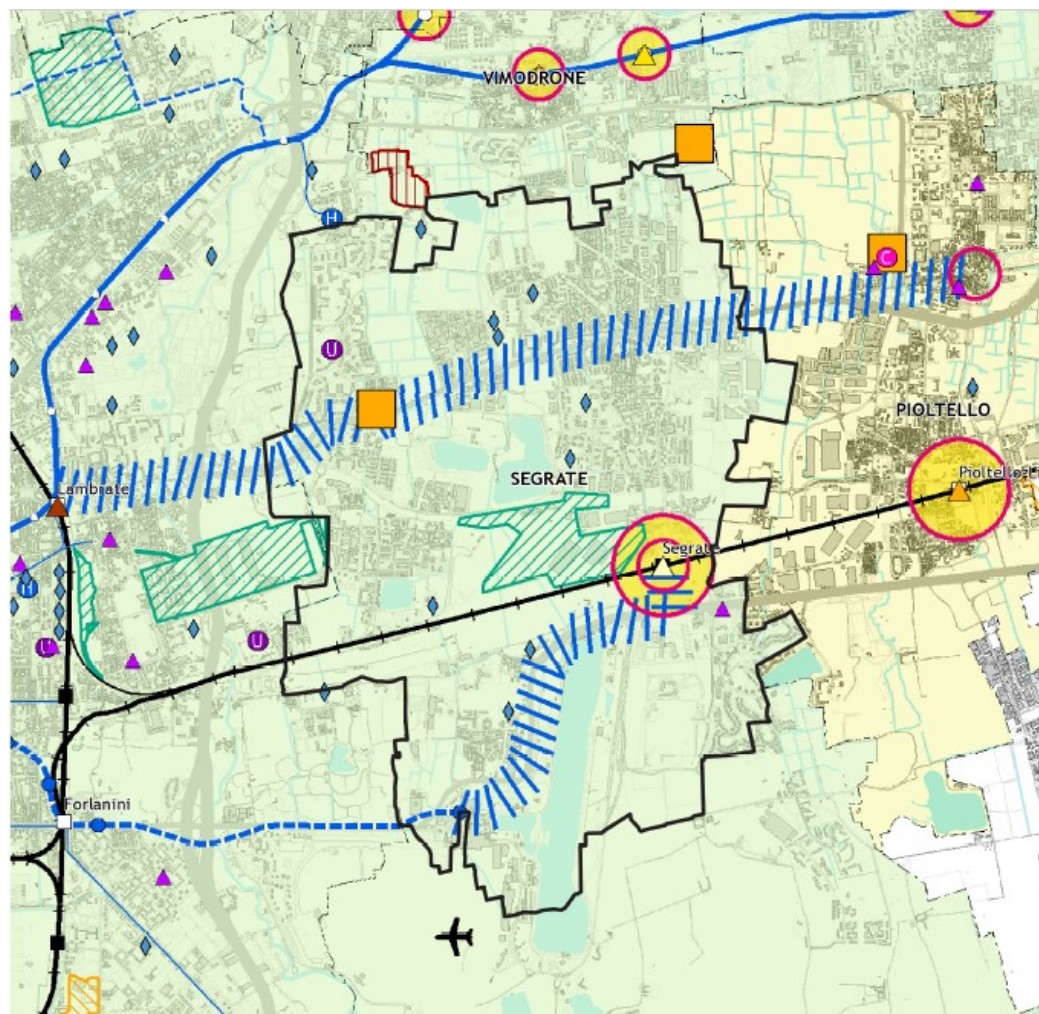
Oltre a queste indicazioni prescrittive per la pianificazione comunale, che verranno ulteriormente approfondite più avanti (sezione 7.2.8 della presente Relazione), nel marzo del 2022 la Città Metropolitana di Milano ha inoltre rilasciato un documento di sintesi del PTM, dove sono riportati analisi per ribadire come la città di Segrate si inserisce nel quadro sovralocale sotto molteplici aspetti.

PTM – Elaborati dispositivi – Tavola 1 – Sistema infrastrutturale – aggiornamento 2021

Nella Tavola 1 "Sistema infrastrutturale", si individuano i principali assi di trasformazione e rinnovamento viabilistico di interesse per la rete infrastrutturale metropolitana. Segrate con il progetto in fase conclusiva della Cassanese Moderna, l'ambizioso progetto del Chilometro Verde e il ripensamento della Rivoltana, è sicuramente un comune di grande interesse a scala metropolitana su questo versante.

Il PTM non tiene però in dovuta considerazione la presenza dei Terminal Intermodali che la "Legge Genova" fa ricadere proprio nel quadrante Est dell'Area Metropolitana e che saranno generatori di traffico in quantità difficilmente calcolabile (oltre al già rilevante tema della diffusione della logistica dell'"ultimo miglio" in tutta la prima corona del capoluogo).

PTM – Elaborati dispositivi – Tavola 2 – Servizi urbani e linee di forza per la mobilità – aggiornamento 2021



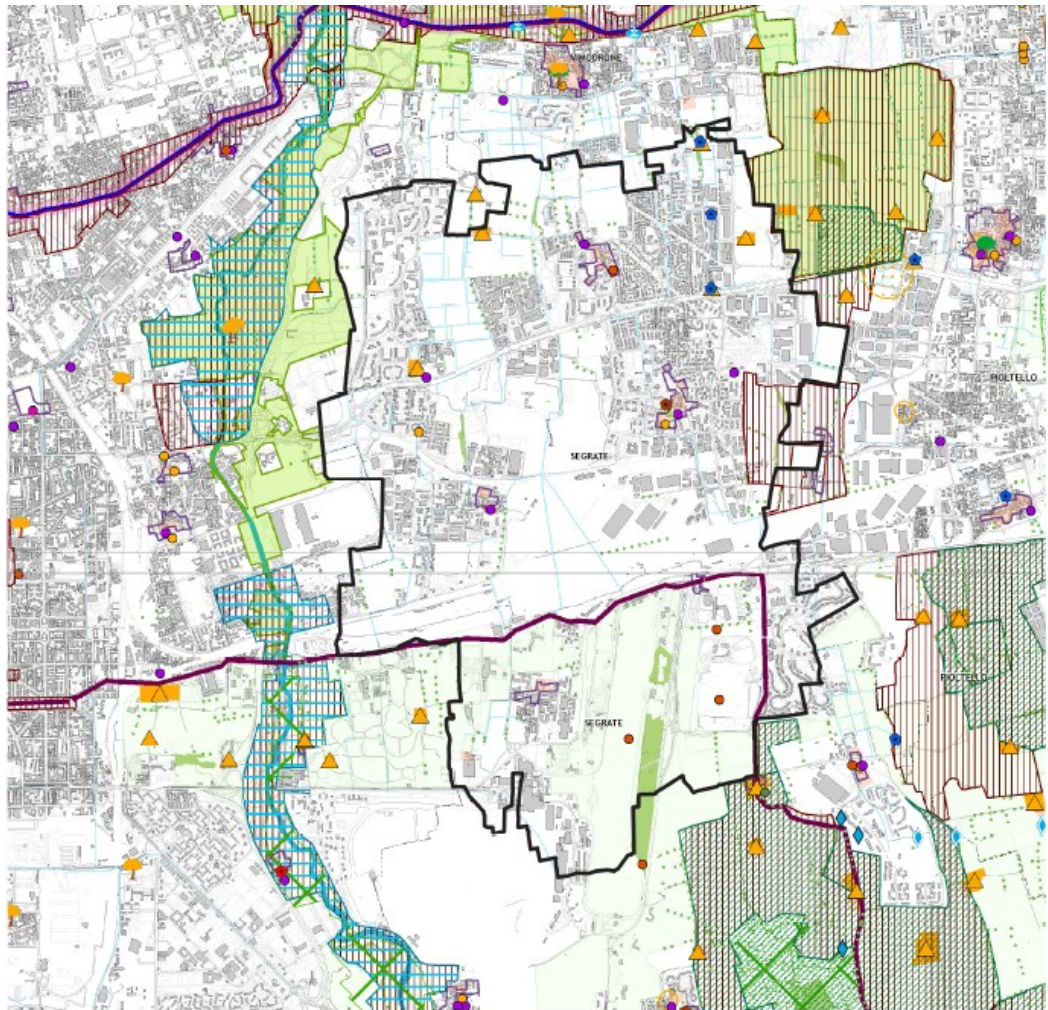
In diversi studi eseguiti dalla Città Metropolitana di Milano vengono individuati sul territorio i "poli attrattori", ovvero quei luoghi sui quali gravita, per motivi di varia natura, un alto numero di individui non residenti.

Per l'individuazione di tali poli sono stati utilizzati diversi criteri che prendono in considerazione sia gli spostamenti per motivi di lavoro o studio, sia quelli relativi allo svago o ai servizi (amministrativi, cultura, giustizia, istruzione, sanità, servizi alle imprese, sicurezza e università).

In queste analisi Segrate risulta essere un polo attrattore di primo livello (gerarchia A, ovvero in grado di attrarre un numero/densità di viaggi molto superiore rispetto ai comuni della provincia secondo il metodo "Trip Generation Density") che corrisponde al "massimo grado di polarità".

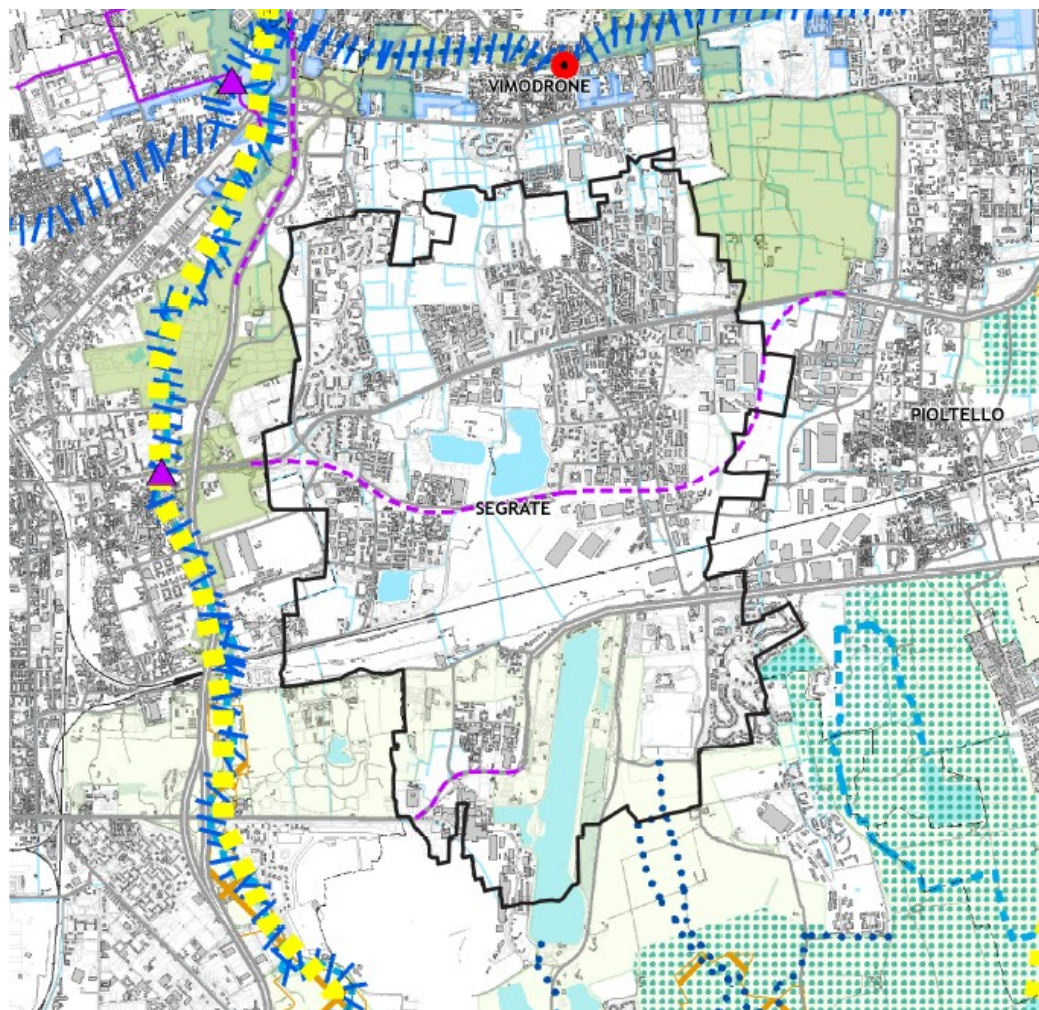
Anche per questa ragione gli Enti territoriali hanno ritenuto di posizionare l'Hub Metropolitano Porta Est sul territorio di Segrate.

PTM – Elaborati dispositivi – Tavola 3 – Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica – aggiornamento 2021



È molto evidente come i tematismi evidenziati dal PTM siano orientati a sottolineare il ruolo di snodo infrastrutturale di Segrate. Tuttavia in questa tavola è possibile notare come, rispetto al precedente PTCP, anche a livello metropolitano stia emergendo le possibilità di valorizzare la Città anche dal punto di vista paesistico, così come l'Amministrazione sta cercando di ribadire con forza anche in questa Variante al PGT, in continuità con gli obiettivi già fissati nel PGT del 2017.

PTM – Elaborati dispositivi – Tavola 4 – Rete ecologica metropolitana – aggiornamento 2021



Nella Tavola 4 "Rete Ecologica Metropolitana", infine, è possibile notare come Segrate sia al centro di diversi ambiti di rilievo ecologico di scala metropolitana. Questo elemento è centrale per questa nuova Variante al PGT, che si pone come obiettivo prioritario il rafforzamento della propria Rete Ecologica Comunale fortemente voluta per integrare il proprio territorio in un sistema di tutela molto più vasta e l'adesione al PLIS Est delle Cave con oltre un milione di metri quadri di aree a parco (processo di adesione in fase avanzata).

Infine, è bene ricordare che sul territorio di Segrate insistono le sedi di importanti aziende che sono la meta di moltissimi pendolari, di cui molti provenienti da Milano.

Per quanto riguarda l'istruzione, sono molte le scuole primarie e soprattutto secondarie di primo grado, che contano tra i loro iscritti ragazzi provenienti da comuni limitrofi come Milano, Vimodrone, Pioltello o Cologno Monzese.

Oltre ad essere meta per motivi di lavoro o di studio, Segrate offre importanti servizi legati al tempo libero di livello sovracomunale, basti pensare all'Idroscalo che durante l'estate richiama 50.000 persone o all'aeroporto Forlanini che conta oltre 8.000.000 di passeggeri ogni anno soprattutto per viaggi di piacere e studio.

4.1.3 Parco Agricolo Sud Milano

Come riportato nel Rapporto Ambientale, il PTC del Parco Agricolo Sud Milano (che ha ruolo prevalente rispetto al PGT) possiede degli obiettivi legati alla tradizione e alla vocazione agricola del territorio che lo stesso PTC intende difendere e proteggere. Il passato agricolo di Segrate è testimoniato dai numerosi nuclei rurali distribuiti sul territorio e dalle frange di tessuto agricolo che sono pervenute intatte sino ad oggi.

Una parte del territorio comunale risulta compreso nell'area del Parco Agricolo Sud Milano che come accennato precedentemente abbraccia tutti gli ambiti da ovest, sud ed est del territorio attorno a Milano e termina il suo ambito di cintura proprio nel Comune di Segrate.

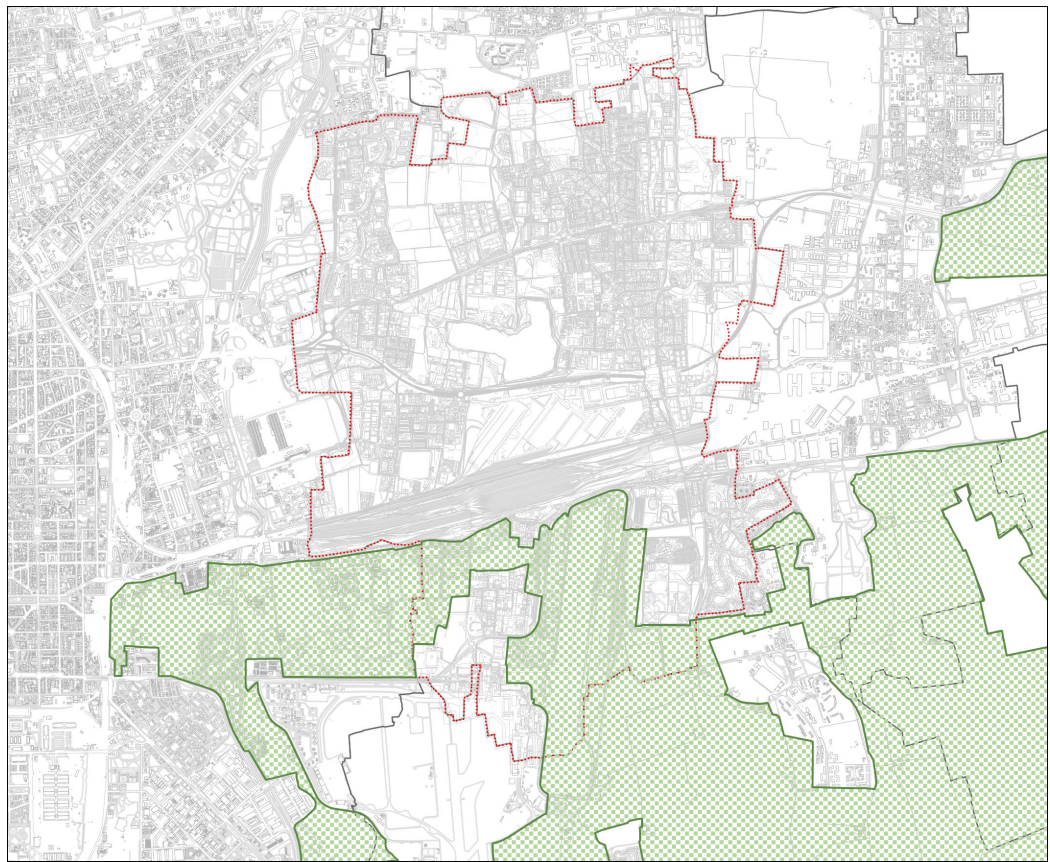
Anche da questo fatto, dipende la scelta di sviluppare una rete ecologica comunale strutturata su un cardine costituito da un sistema di "tre grandi parchi" orientati lungo la direttrice Nord-Sud verso il Parco Sud.



La cesura delle linee ferroviarie rappresenta a tutti gli effetti un elemento di forte discontinuità nel tessuto agricolo. Nel territorio Comunale sono ancora presenti aree agricole di rilevante significato che nella parte a sud della ferrovia si pongono in continuità alle aree agricole presenti nei comuni contermini e che nella parte a nord della ferrovia possiedono ancora una estensione meritevole di salvaguardia e recupero funzionale.

Il Parco Sud riconosce tuttavia la presenza di un livello di antropizzazione molto elevato, come previsto in tutti i punti di raccordo tra il Parco ed il capoluogo, prevede i cosiddetti piani di cintura urbana quali strumenti per consolidare gli interventi di raccordo tra città e territorio agricolo.

Essendo i documenti vigenti ampiamente noti, si propongono solo gli elaborati che hanno rilevanza ai fini delle azioni di piano che verranno di seguito specificate.

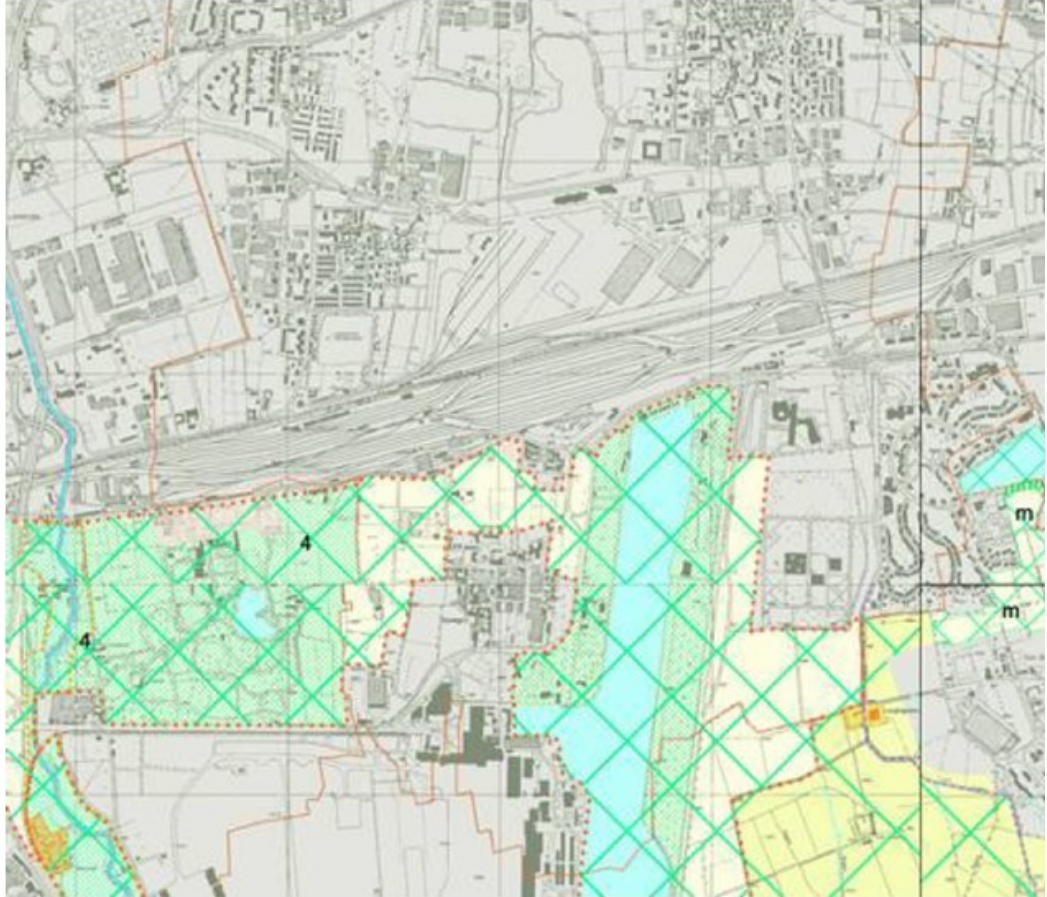
Aree del Territorio di Segrate comprese nel Parco Agricolo Sud Milano



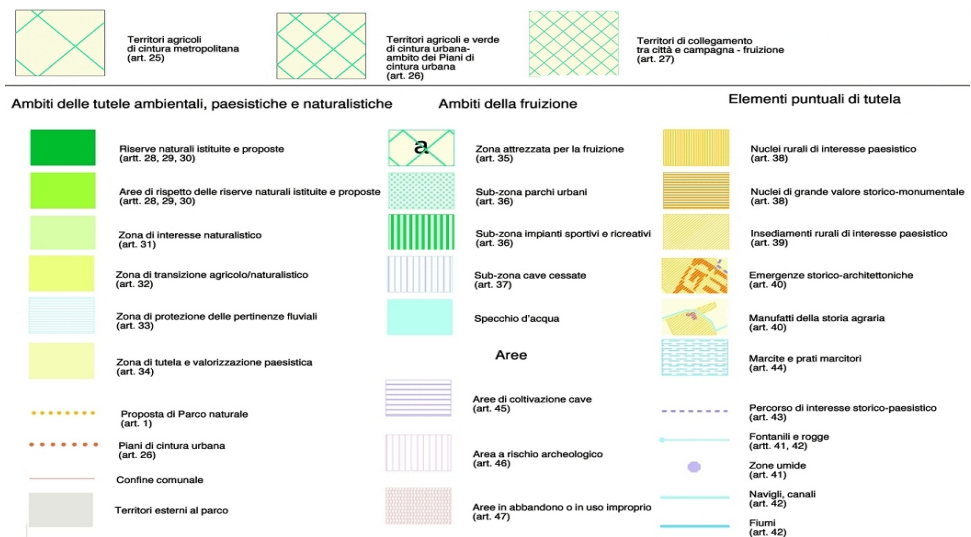
-  Parco Agricolo Sud
-  Confine comunale di Segrate

Fonte: Geoportale Regione Lombardia.

Articolazione territoriale delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud di Milano – inquadramento sul Comune di Segrate



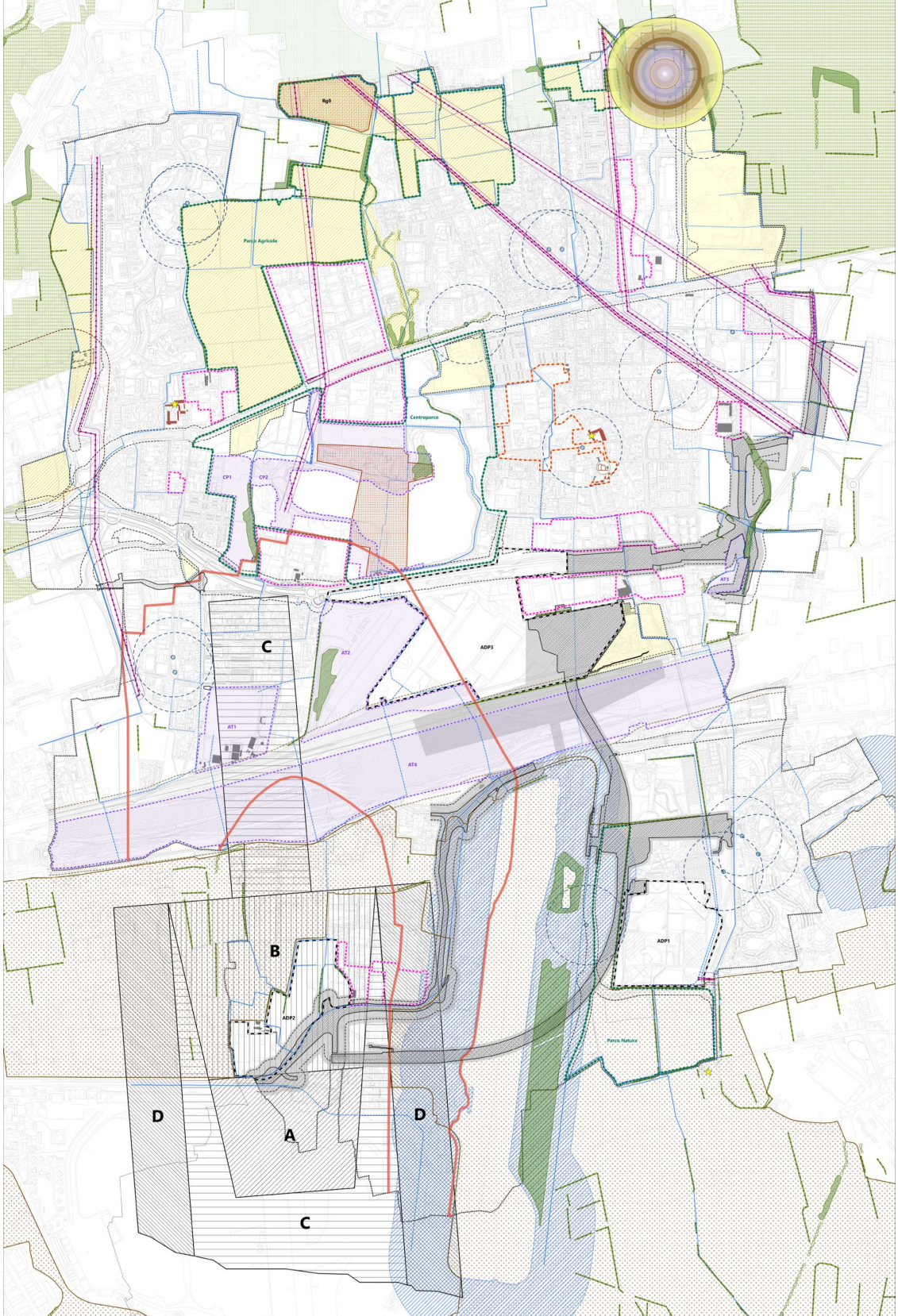
Partizione generale del territorio del parco



Fonte: PTC del Parco Agricolo Sud di Milano

4.2 Quadro dei vincoli

Tavola PdR 09 - Vincoli



Indicazioni di base

- Confine comunale
- Tessuto edificato
- Aree recupero cava Holcim

Piano Cave

- Cava di recupero Rg9

Vincoli storici e architettonici

- Tutela dei beni di interesse artistico e storico - D.Lgs. 42/2004 e s.m.e i. - Parte seconda**
- Beni culturali (art. 10)

Tutela dei beni di interesse paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 e s.m.e i. - Parte terza

- Fascia rispetto laghi
- Parchi regionali (art. 142 lett f) - Parco Agricolo Sud (Legge istitutiva: LR 24/90 del 23 aprile 1990)

Vincoli tecnici

- Rispetto stradale (D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 - Nuovo Codice della Strada) D.P.R. 16/12/1992 n. 495 - Regolamento di esecuzione
- Rispetto cimiteriale (T.U. leggi sanitarie n. 1265/1934 art. 338 e s.m.e.i.)
- Rispetto ferroviario (D.P.R. 11/07/1980 art. 49)
- Corridoio di salvaguardia urbanistica (D.G.R. 3 dicembre 2008 - N.8/8579)
- Elettrodotto
- Rispetto elettrodotto
- Traliccio
- Zona di rispetto aeroportuale - curve isofoniche (D.Lgs. 09/05/2005 n. 96 art. 707 D.Lgs. 15/03/2006 n. 151)
- Rischio di incidente rilevante - (D.M. 09/05/2001 e Delib. N°IX/3753 del 11/07/2012) Fascia danno IDLH

Piano di rischio aeroportuale (art. 707 comma 5, Codice della Navigazione, approvato da ENAC n.00/51OP/MV del 15.09.2011)

- A
- B
- C
- D

Interventi urbanistici in attuazione

- Piani e Programmi in attuazione
- Accordi di Programma in attuazione

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

- Progetti Strategici**
- Aree produttive con possibilità di riconversione orientate a:
 - A** Commerciale e direzionale
 - B** Residenziale e direzionale

Vincoli ambientali

- Area di tutela assoluta dei pozzi civili - 10 mt (D.Lgs. 152/2006 art.94)
- Area di tutela assoluta dei pozzi civili - 10 mt (D.Lgs. 152/2006 art.94)

Verde e parchi

- Ampliamento PLUS Parco delle Cave in Vimodrone
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS)
- Aree da includere nei PLIS

Piano di Indirizzo Forestale - LR 8/1976 e s.m. e i.

- Aree boscate
- Fasce boscate
- Formazioni longitudinali

Reticolo Idrografico

- Canali irrigui e fontanili - tratti a cielo aperto
- Canali irrigui e fontanili - tratti intubati
- Canali irrigui e fontanili - tratti tombati
- Rispetto di inedificabilità (Per lo specifico regime vincolistico consultare la "Componente geologica")

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Fiume Lambro

(Per lo specifico regime vincolistico vedere lo studio "Valutazione del rischio idraulico del Fiume Lambro nei territori della fascia C in comune di Segrate" della componente geologica e norme geologiche associate)

- Fascia C (ai sensi dell'art.31, comma 5 delle N.A. del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)
- Area individuata nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni come area allagabile per Tr=500 anni (scenario raro L) con pericolosità bassa



Il sistema dei vincoli è particolarmente complesso data la presenza di un carico infrastrutturale molto articolato anche sulle scale di riferimento: nazionale (ferrovia, aeroporto); regionale e provinciale (grandi assi stradali, Parco Sud, Rogge e Laghi, ecc.).

Inoltre, sono presenti molti vincoli di natura idrogeologica derivanti dalla vicinanza del fiume Lambro, dal livello di soggiacenza della falda freatica, dalla presenza di cave tombate, rogge e fontanili, ecc. (vedere componente geologica del PGT).

Questi elementi risultano quindi imprescindibili rispetto alle azioni di piano e alle possibilità di trasformazioni all'interno del territorio e sono quindi sempre da tenere in forte considerazione.

5. IL CONSUMO DI SUOLO

Nel 2017, quando è stato approvato il PGT vigente, la pianificazione urbanistica era nel pieno di un frangente storico di transizione tra il metodo di pianificazione "classico" dove il fattore suolo era disponibile per la pianificazione in misura "illimitata" ad un nuovo approccio (non più solo di avanguardia o teorico ma anche legislativo) dove il territorio ha iniziato ad essere considerato risorsa scarsa e quindi preziosa e quindi, ancora, da tutelare.

In questo senso la variante al PGT vigente si poneva ampiamente in linea con il nuovo spirito urbanistico, in quanto riduceva il peso insediativo e, senza incidere sul suolo urbanizzato, introduceva meccanismi perequativi atti a valorizzare dal punto di vista ambientale le aree ancora libere.

Tuttavia, agli effetti pratici si può affermare che nulla era mutato rispetto lo stato quo ante la promulgazione della delibera di C.R. n. X/1523 del 23.05.2017 che ha adottato i criteri per l'adeguamento degli strumenti urbanistici alla L.R. n.31/2014, se non l'introduzione di un lessico nuovo rispetto a quello previgente.

Per quanto riguarda il tema del consumo di suolo, la variante di PGT punta a salvaguardare le aree ancora libere evitando processi di trasformazione urbanistica ponendosi in linea con scelte strategiche assunte anche a livello nazionale e regionale.

Quadro normativo di riferimento per il consumo di suolo e la rigenerazione urbana

Con la promulgazione della Legge Regionale n.31 del 28 novembre 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", e s.m.i., si sono gettate le basi affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità, orientino gli interventi urbanistici ed edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse.

Sotto il profilo del rispetto delle previsioni di legge, la scelta di non introdurre un ulteriore consumo di suolo risulta necessaria alla luce dell'articolo 2, comma 3 della legge regionale n. 31/2014 (come da ultimo modificata dalla legge regionale 26 maggio 2017, n. 16.), il quale prescrive che, in ogni caso, *"gli strumenti comunali di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo del suolo sino a che non siano state del tutto attuate le previsioni di espansione e trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge"*.

La norma ha assegnato compiti specifici ai diversi Enti coinvolti (Regione, Province, Città Metropolitana e Comuni), determinando di conseguenza significativi effetti di indirizzo e di controllo sia sugli strumenti di pianificazione territoriale di area vasta (PTR, PTM) sia sui PGT comunali.

Emerge una chiara gerarchia tra i diversi livelli di pianificazione. Il PTR definisce la soglia complessiva di riduzione del consumo di suolo a livello regionale, specificando:

- i criteri per la determinazione e la misurazione degli indici di consumo di suolo;
- una soglia di riferimento per Province e Città Metropolitana.

Questi ultimi, attraverso i propri strumenti (PTM), possono ridefinire la strategia a una scala più dettagliata, stabilendo modalità applicative che troveranno riscontro nei PGT

comunali. A livello locale, il PGT applica la soglia assegnata tenendo conto dello stato di fatto delle trasformazioni sul territorio.

Il documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo", approvato con DCR XI/411 del 19/12/2018 (efficace con pubblicazione sul BURL del 13 marzo 2019) costituisce il riferimento cartografico e operativo rivolto a Province, Città Metropolitana e Comuni. A scala regionale stabilisce due soglie temporali di riduzione del consumo di suolo:

- per il 2030 riduzione del **45%** della superficie complessiva degli Ambiti di Trasformazione (AT) su suolo libero a prevalente destinazione residenziale vigenti al 2/12/2014 (ridotta al 20-25% al 2025).
- per il 2025, riduzione del **20%** della superficie complessiva degli AT su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane, vigenti al 2 dicembre 2014;

Il PTR rimodula queste soglie in base alle specificità insediative e previsionali di ciascuna Provincia e della Città Metropolitana di Milano, considerando:

- l'indice di urbanizzazione territoriale;
- il rapporto tra AT previsti su suolo urbanizzato e fabbisogno;
- le potenzialità della rigenerazione urbana.

Per la Città Metropolitana di Milano, le soglie risultano:

- tra **-25% e -30%** degli AT a prevalente destinazione residenziale;
- **-20%** degli AT a destinazioni per altre funzioni urbane.

Sebbene tali soglie siano **tendenziali**, tutti i Comuni lombardi sono tenuti a contribuire al loro raggiungimento, attraverso varianti o nuovi PGT, in quanto la riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario della Regione Lombardia, sancito dalla legge regionale.

Con l'approvazione del PTM della Città Metropolitana di Milano (Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 16 dell'11 maggio 2021, pubblicato il 6 ottobre 2021) sono stati ulteriormente definiti i criteri per determinare, a scala comunale, le soglie di riduzione del consumo di suolo (art. 18 delle Norme di Attuazione e Relazione illustrativa del PTM).

Il PTM stabilisce la soglia di riduzione del consumo di suolo applicando due tipologie di criteri:

- Criteri guida, comuni a tutti i Comuni del territorio;
- Criteri differenziali, che consentono di modulare le soglie in base alle specificità di ciascun Comune.

Nello specifico, il PTM per il Comune di Segrate ha individuato la soglia minima di riduzione del consumo di suolo al 2025 pari a **40%** (come indicato nella tabella al paragrafo 3.2.2 della Relazione generale del PTM).

Di seguito viene illustrato il metodo utilizzato per la costruzione della Carta del consumo di suolo del Comune di Segrate, i calcoli effettuati per determinare la soglia di riduzione del consumo di suolo comunale, oltre alla dimostrazione della riduzione del consumo di suolo rispetto alle soglie previste dal PTM, attraverso mappe e tabelle utili ai fini della lettura dei dati riportati.

Il **Calcolo della riduzione del consumo di suolo**, deriva dal confronto tra:

- gli **Ambiti di Trasformazione (AT)** su suolo agricolo o naturale previsti nel Documento di Piano del PGT vigente al **2 dicembre 2014** (data di entrata in vigore della L.R. 31/2014);
- gli AT su suolo agricolo o naturale previsti nel presente Documento di Piano del PGT.

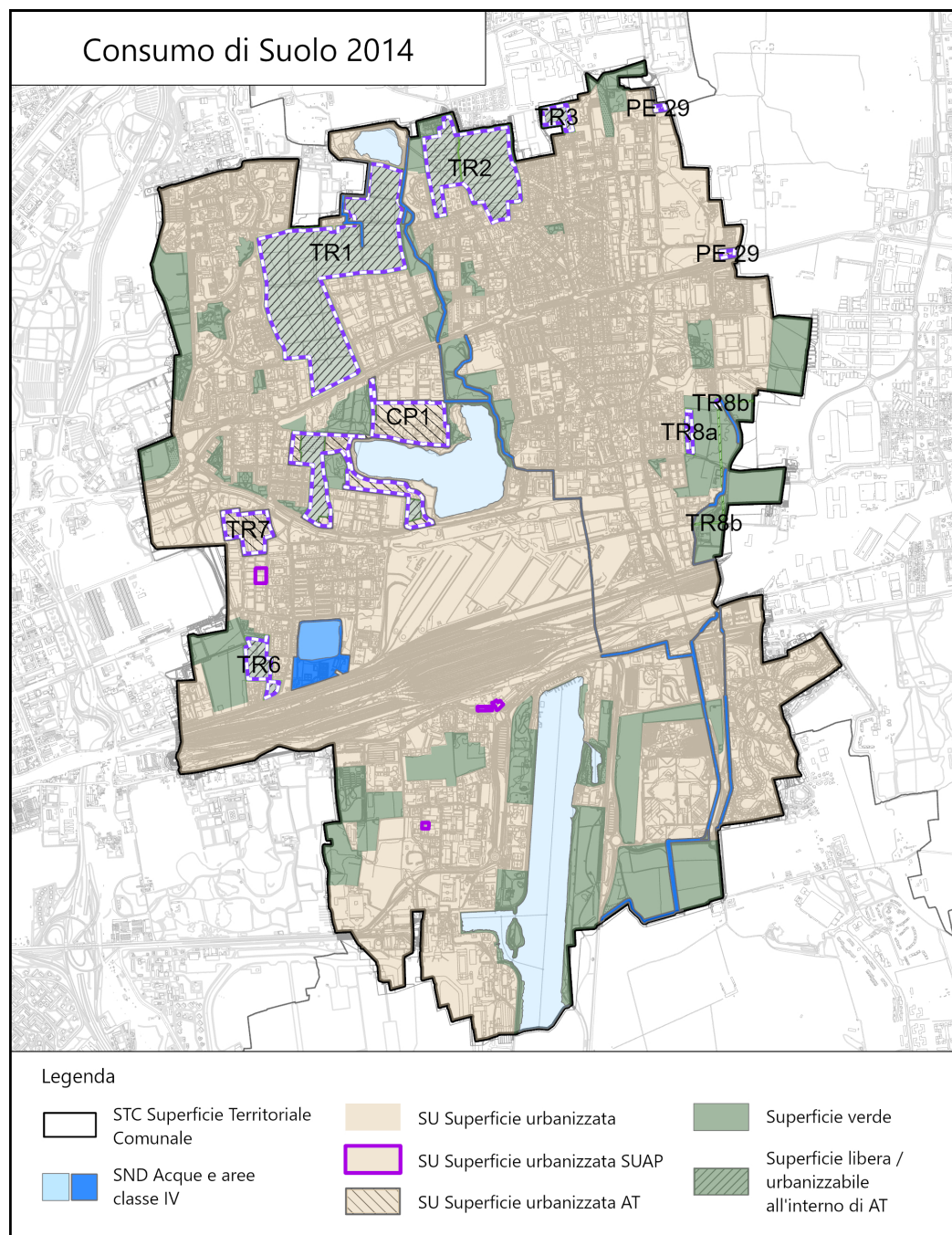


TABELLA CONSUMO DI SUOLO 2014			
STC	Superficie territoriale	17.420.455,95 mq	
SU	Superficie urbanizzata	12.492.655,75 mq	71,71%
SND	Acque e IV	1.318.493,72 mq	7,57%
	Superficie verde	2.471.516,98 mq	14,19%
Residuo AT	Superficie urbanizzabile	1.137.789,49 mq	6,53%
			100,00%
	Riduzione Consumo di suolo da applicare	40%	mq

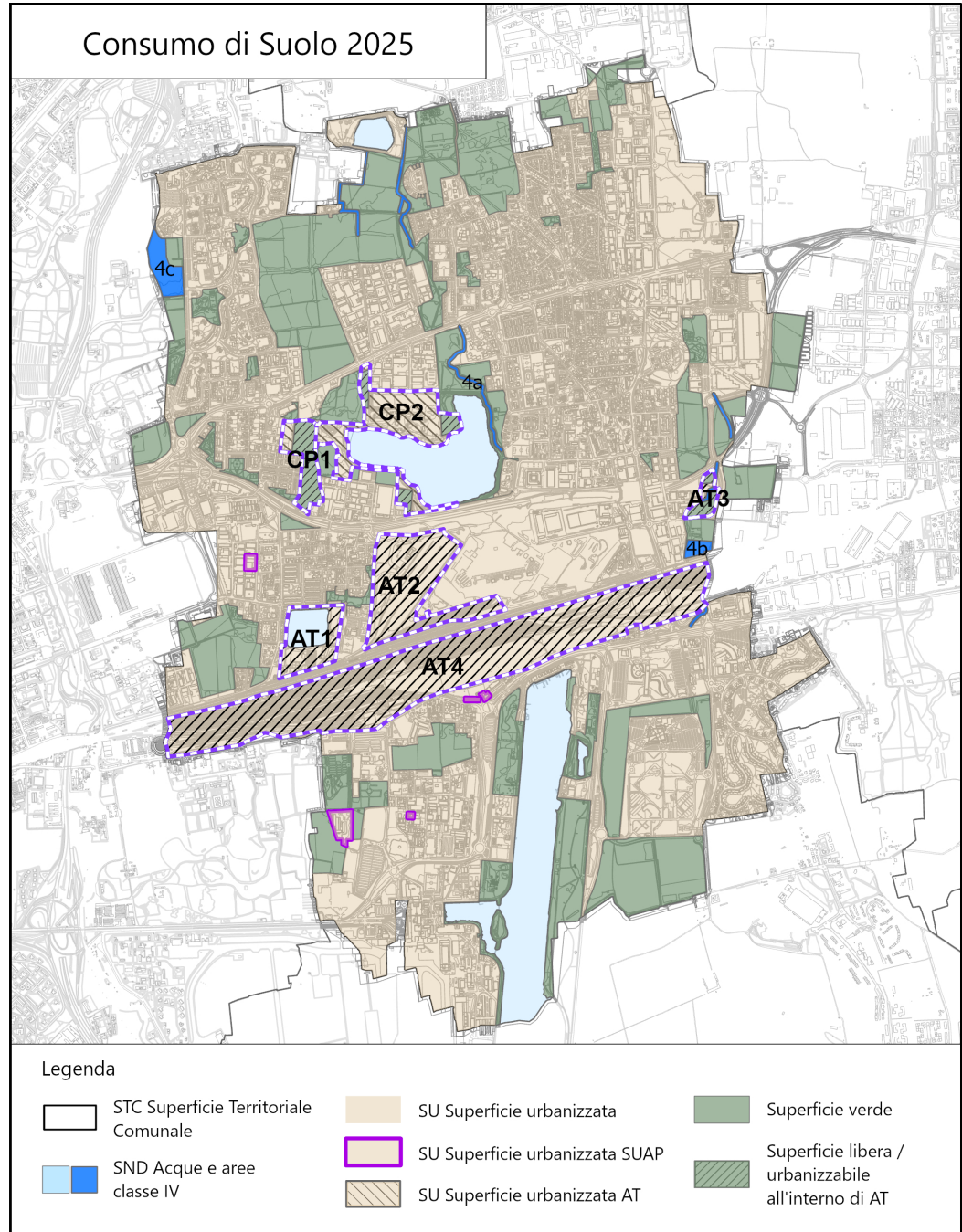


TABELLA CONSUMO DI SUOLO 2025			
STC	Superficie territoriale	17.412.845,82 mq	
SU	Superficie urbanizzata	12.599.633,60 mq	72,36%
	Acque e IV	1.198.282,59 mq	6,88%
	Superficie verde	3.481.681,41 mq	19,99%
Residuo AT	Superficie urbanizzabile	133.248,22 mq	0,77%
			100,00%
	Riduzione Consumo di suolo applicata	88%	1.004.344,11 mq

6. ELEMENTI DI QUALITÀ AMBIENTALE NEL PIANO URBANISTICO

Tra i nuovi paradigmi che si sono affacciati con forza nei recenti studi urbani, la resilienza e la flessibilità ricoprono un ruolo decisamente predominante. Come noto vi sono varie declinazioni che esse assumono, ma in linea di principio si tratta di interpretazioni che pongono l'accento su due aspetti fondamentali:

- il rapporto tra uomo (città e territorio) e ambiente;
- la ricerca di forme transitorie di equilibrio che prendono la forma di *scenari di piano* (una volta assodato che l'equilibrio *statico* di un piano rigido è superato, in questo non è efficace né efficiente).

Facendo anche riferimento al quadro normativo attuale, è evidente che l'ambiente urbano, spinto da continue trasformazioni sia intrinseche dovute al cambiamento delle esigenze dei suoi abitanti, sia esterne date dai vari livelli governo, debba comunque garantire un bilanciamento dinamico con i sistemi naturali.

Questo bilanciamento è stato tradotto in un sistema di controllo e valutazione, la Valutazione Ambientale Strategica, che mira ad ottimizzare il rapporto tra risorse, utilizzazione delle stesse e salvaguardia dell'ambiente.

Una parte dei processi di degradazione macro-microclimatica dell'ambiente è causata ed alimentata dalla copertura ed impermeabilizzazione dei suoli, fenomeno che si accentua sempre più con lo sprawl.

In particolare nelle aree urbane la densificazione edilizia di questi anni ha condotto a conseguenze (previste) degli effetti (previsti) che cumulativamente agiscono negativamente sull'ambiente e questi sulla qualità della vita.

Impermeabilizzazione del suolo, generazione di isole di calore, emissioni climalteranti, inquinamento acustico, sono solo le principali e più tangibili negatività prodotte da un modello di sviluppo urbano essenzialmente fondato sul principio edonistico del massimo profitto, ossia, vivere e produrre nel luogo più profittevole e concentrato sia in termini di antropizzazione che di aree naturali.

Per affrontare questi problemi, e, se possibile rovesciare il trend, il pianificatore deve focalizzare l'attenzione verso strategie e azioni finalizzate al miglioramento qualitativo dei processi di sviluppo urbano anche attraverso l'uso consapevole delle tecnologie. L'applicazione di indici mirati per l'integrazione della pianificazione urbanistica ed ecologia è sicuramente uno strumento dalla duplice funzionalità: per i nuovi ambiti permette di indirizzare scelte strutturali lasciando spazio alla fase progettuale, per gli ambiti consolidati può migliorare le prestazioni ambientali.

Uno dei temi di maggiore attenzione negli ultimi anni riguarda il **consumo di suolo**. Con la **Legge Regionale n. 31/2014** la questione è stata posta in termini perentori e, fatto salvo l'adeguamento degli strumenti pianificatori di livello Regionale e Metropolitana), oggi vi sono indicazioni precise che limitano il consumo di nuovo suolo all'interno di varianti degli strumenti pianificatori comunali.

Parallelamente, per evidenziare ulteriormente la necessità di miglioramento della qualità ambientale in ambito urbano, una **problematica emergente** è la "**qualità dell'uso del suolo**".

6.1 Biotopo Area Factor

6.1.1 Piano e valutazione: problematiche emergenti

L'integrazione del processo di valutazione con quello di pianificazione implica che il Piano approvato abbia recepito le istanze emerse nel processo di VAS e che contenga obiettivi, azioni e strumenti attuativi che permettono un miglioramento fattivo dell'assetto ambientale.

Gli indicatori ambientali di base (quelli dei classici rapporti sullo stato dell'ambiente) sono utili nella creazione di indici compositi, che devono contenere sia parametri strettamente urbanistici che elementi ambientali ad essi correlati.

Si intende però stigmatizzare una recente tendenza che punta a delegare ai soli *super-indici* sintetici di interi processi trasformativi territoriali il verdetto valutativo delle scelte. Questi appaiono spesso troppo semplificatori di realtà che sono per loro natura altamente complesse.

6.1.2 Un Indice prestazionale: il Biotopo Area Factor

Un indice efficace deve innanzitutto avere una legittimazione scientifica, deve essere stato sufficientemente testato e deve poter indirizzare una scelta strutturale lasciando spazio alla fase attuativa/progettuale. Inoltre deve poter essere legato o legabile alle fasi tipicamente regolamentari.

Tra i diversi indici disponibili in bibliografia, il *Biotopo Area Factor* (BAF) ha dimostrato di possedere tutte queste caratteristiche.

Il BAF si definisce come rapporto tra area ecologica effettiva e area territoriale (o fondiaria).

$$\text{BAF} = \frac{\text{Area ecologicamente efficace}}{\text{Superficie di riferimento}}$$

(St o Sf, secondo la disciplina di dettaglio per l'area considerata)

L'area ecologica effettiva è data dalla sommatoria delle superfici espresse in mq moltiplicate per un coefficiente ecologico, assegnato in base alle caratteristiche specifiche delle superfici stesse e sintetizzato in valori tabellati.

I criteri alla base dell'assegnazione dei valori all'interno delle aree sono:

- Alta efficienza di evapotraspirazione;
- Capacità di fissazione delle polveri con effetto di riduzione delle polveri sospese;
- Capacità di captazione dell'acqua da parte del suolo e relativo deposito;
- Conservazione e sviluppo a lungo termine delle funzioni del suolo, ovvero filtraggio, *buffering* e trasformazione di sostanze nocive-pericolose;
- Disponibilità di habitat adatti per piante e animali.

Questo indice è stato perfezionato con riferimento ad ambiti con destinazione d'uso differenti (residenziale, attività economiche, piano dei servizi) e definisce uno standard ecologico minimo che una nuova edificazione o una riqualificazione deve garantire: il valore di BAF target (o BAF obiettivo) oscilla tra 0,2 e 0,6 a seconda della funzione insediata ed al rapporto di copertura.

Contrariamente ad altri parametri, il BAF prende in considerazione non solo le aree coperte esclusivamente da vegetazione su suolo indisturbato (che sono indispensabili per la tutela dell'ecosistema), ma considera anche il contributo di quelle superfici che hanno un diverso valore di permeabilità a patto che permettano almeno all'acqua di attraversare, se pur in parte, la superficie antropizzata. Vengono quindi incluse anche superfici pavimentate, nonché tetti verdi e pareti esterne senza finestre che hanno vegetazione su di essi.

Soprattutto nelle aree urbane spesso diventa particolarmente importante sfruttare appieno il potenziale di aree verticali all'interno dell'area urbanizzata, in quanto queste vengono sommate all'area ecologicamente efficace senza incidere nel conteggio del denominatore dell'indice BAF.

Nel contesto di **Segrate** l'ambito di applicazione perfetto per il **BAF** quale strumento di rigenerazione è la **città consolidata**. Ciò in ragione del fatto che per i nuovi interventi, il parametro BAF viene introdotto come parametro di base (in sostanza è un parametro che costituisce le condizioni minime di fattibilità di un intervento), mentre la città consolidata, nella maggior parte dei casi ed in particolare in alcuni ambiti di Segrate, si è sviluppata e trasformata senza tenere conto di parametri di qualità ecologica.

L'attuazione di un obiettivo strategico di riqualificazione della città esistente, può essere portato a termine attraverso l'utilizzazione del BAF come parametro qualitativo per tutti gli interventi di riqualificazione edilizia ed urbana.

6.1.3 Analisi dei dati

Nell'analisi dei dati raccolti si è cercato di individuare le correlazioni tra il BAF ed altri indici urbanistici. In particolare sono emersi questi risultati a sostegno dell'utilizzo di questo indice.

- L'evoluzione del BAF in relazione al rapporto di copertura mostra un legame di proporzionalità inversa tra i due parametri, infatti al decrescere del rapporto di copertura corrisponde un aumento di BAF.
- L'andamento del BAF rispetto alla dimensione degli edifici ha invece rivelato che, in questo caso, non c'è una relazione diretta fra i due parametri (BAF/edifici). Si deduce quindi che il target del BAF può essere sempre soddisfatto indipendentemente dalla tipologia o dimensione dell'edificio costruito, anche in presenza di edifici di grandi dimensioni.
- Il rapporto tra BAF e quantità di superficie impermeabile presente nei lotti rileva una stretta relazione, in quanto l'andamento del BAF decresce all'aumentare della superficie impermeabile.

È palese a questo punto che per rispettare i valori BAF sia fondamentale porre particolare attenzione alla sistemazione delle superfici esterne ed alla scelta dei materiali utilizzati.

6.1.4 Metodo di calcolo

Il BAF è calcolato come indice parametrico. Quindi per calcolare il BAF è necessario innanzitutto classificare le superfici che sono presenti nel sito in relazione al loro effetto positivo sull'ecosistema. Questa classificazione viene operata tramite dei fattori di ponderazione che tengono presente il potenziale ecologico di ogni superficie parziale.

Oltre alle classiche superfici parziali, come l'asfalto, il cemento e la vegetazione, possono essere prese in considerazione anche superfici compensative come tetti verdi, pareti verdi e le aree di copertura la cui acqua piovana viene lasciata filtrare attraverso il suolo.

I fattori di ponderazione del BAF sono 9:

1) Superfici impermeabilizzate (aree che non permettono il passaggio di aria ed acqua, senza la crescita delle piante), ad esempio: cemento, asfalto, terrazzo, ceramica, piastrelle, pavimentazione (con una sottostruttura di chiusura), rivestimenti plastici impermeabili caratterizzati da una nulla efficienza di evapotraspirazione, senza infiltrazione.

Fattore di ponderazione = 0,0

2) Aree parzialmente sigillate (zone con affioramenti di aria ed acqua che permettono l'infiltrazione in una certa misura, ma in genere non permettono la crescita delle piante), ad esempio: pavimento a mosaico, pavimento di legno; pavimentazione in cemento e piastrelle a incastro (con giunti in sabbia / sottostruttura pietrisco), zone sabbiose, pietrisco, rivestimenti di plastica permeabile.

Fattore di ponderazione = 0,3

3) Aree semi-aperte (superficie permeabile all'acque ed aria con crescita di vegetazione) ad esempio: ghiaia con copertura d'erba, legno blocco di pavimentazione, mattoni a nido d'ape con erba. Caratterizzate da una media efficienza di evapotraspirazione, una media infiltrazione e stoccaggio dell'acqua piovana determinando un'efficienza del suolo migliorando significativamente l'habitat per piante e animali.

Fattore di ponderazione = 0,5

4) Area coperta da vegetazione non connessa al suolo sottostante (aree poste sopra box interrati con uno strato di terreno inferiore ad 80 cm). Efficienza di evapotraspirazione medio alta, bassa efficienza di infiltrazione, limitata efficienza del suolo, medio significato per habitat per piante e animali.

Fattore di ponderazione = 0,5

5) Area coperta da vegetazione non connessa al suolo sottostante (superficie di vegetazione su garage interrati con uno strato superiore ad 80 cm di terreno). Caratterizzata da un'efficace evapotraspirazione e buona capacità di deposito di polveri per infiltrazione di acqua piovana media, media efficienza delle funzioni del suolo. Il valore di ponderazione è più elevato rispetto al precedente per la migliore condizione di sviluppo della vegetazione.

Fattore di ponderazione = 0,7

6) Superfici di vegetazione collegata al terreno circostante (disponibile come sito per lo sviluppo di vegetazione). Caratterizzate da un'elevata efficienza di evapotraspirazione, alto tasso d'infiltrazione e capacità di stoccaggio del suolo ed un'efficienza di funzioni del suolo ad alta idoneità come habitat per piante e animali. Una differenziazione nella qualità della vegetazione o del volume di spazi verdi non è effettuata. Pertanto, la qualità di questo tipo di area può differenziare notevolmente il suo significato ecologico

Fattore di ponderazione = 1

7) Infiltrazioni di acqua piovana. Ogni metro quadrato del tetto su cui è scaricata l'acqua di superficie fuori a una superficie verde che funge da infiltrazioni acqua piovana. Caratterizzata da una affluenza alle falde acquifere sotterranee.

Fattore di ponderazione 0,2

8) Aree verdi verticali sui muri esterni senza finestre e pareti per un'altezza inferiore a dieci metri. Caratterizzate da un'alta efficienza di traspirazione e migliorando l'habitat per gli animali.

Fattore di ponderazione = 0,5

9) Tetti giardino. Caratterizzati da un'alta efficienza di evapotraspirazione e capacità di assorbire la polvere, funzioni del suolo limitato ed elevato valore come habitat per piante e animali.

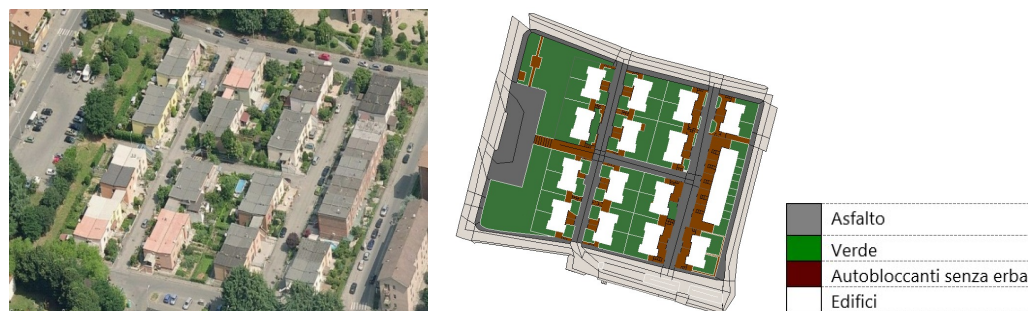
Fattore di ponderazione =0,7

ABACO COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE

TIPI DI SUPERFICIE	FATTORI DI PONDERAZIONE
SUPERFICIE IMPERMEABILE ALL'ARIA E ALL'ACQUA SENZA VEGETAZIONE(COME CEMENTO E ASFALTO....)	0,0
SUPERFICIE PARZIALMENTE PERMEABILE ALL'ARIA E ALL'ACQUA SENZA VEGETAZIONE (COME MATTONI, PAVIMENTI A MOSAICO, GHIAIA, ...)	0,3
SUPERFICIE SEMI APERTE, PERMEABILI ALL'ARIA E ALL'ACQUA CON VEGETAZIONE (COME MATTONI A NIDO D'APE CON ERBA, GHIAIA CON STRATO DI ERBA SOVRASTANTE)	0,5
SUPERFICIE CON VEGETAZIONE NON CONNESSA AL SUOLO, COSI' COME GARAGE SOTTERRANEI CON MENO DI 80CM DI TERRENO A COPRIRE	0,5
SUPERFICIE CON VEGETAZIONE, NON CONNESSO AL SUOLO MA CON PIU' DI 80 CM DI TERRENO A COPRIRE	0,7
SUPERFICIE CON VEGETAZIONE, CONNESSE AL SUOLO, DISPONIBILE PER LO SVILUPPO DI FLORA E FAUNA	1,0
INFILTRAZIONI DI ACQUA PIOVANA PER MQ DI COPERTURA SU SUPERFICIE CON VEGETAZIONE ESISTENTE	0,2
PARETI COMPLETAMENTE COPERTE DA VEGETAZIONE O PARETI SENZA FINESTRE, NON PIU' ALTE DI 10 M	0,5
COPERTURE VERDI	0,7

Esempio di calcolo

Considerando un'area generica, come da immagine, si analizzano le tipologie di suolo presenti nell'area stessa in base alle tipologie standard definite dall'abaco di cui sopra.



Viene misurata l'estensione di ogni tipologia di suolo e per ogni tipologia si moltiplica l'estensione per i valori parametrici di valenza ecotopica.

Materiale	Superficie	Coefficiente BAF	Area ecologicamente efficace
Edifici	2.787 mq	0	0
Asfalto	3.752 mq	0	0
Autobloccanti senza erba	2.143 mq	0,3	642,9 mq
Verde	6.574 mq	1	6.574 mq
TOTALE	15.256 mq		7.216,9 mq

BAF= Superficie ecologicamente efficace/superficie territoriale = 7.216,9 / 15.256 = **0,47**

6.1.5 BAF Target

Per quanto detto precedentemente, affinché il BAF venga applicato in modo corretto ci deve essere una distinzione tra nuova realizzazione ed intervento sul comparto costruito.

Nel caso delle trasformazioni operate nell'ambito degli ambiti di trasformazione del **Documento di Piano**, si rinvia all'individuazione del BAF Target operata nelle relative schede di ambito (Elaborato DdP 8a).

Per quanto riguarda invece gli interventi sul tessuto consolidato operati ai sensi del **Piano delle Regole**, è opportuno svolgere alcune elaborazioni di dettaglio.

Si stabiliscono i seguenti valori BAF target come minimo standard per le seguenti aree residenziali esistenti:

1. Ambiti con Rapporto di Copertura fino a 0,37: BAF target = 0,6
2. Ambiti con Rapporto di Copertura tra 0,38 e 0,49: BAF target = 0,45 (ristrutturazione) – 0,6 (nuova costruzione)
3. Ambiti con Rapporto di Copertura pari 0,5 ed oltre: BAF target = 0,3 (ristrutturazione) – 0,6 (nuova costruzione)

Per le aree con destinazione d'uso per attività economiche: BAF target = da 0,2 a 0,4 (d'accordo con la tabella di seguito indicata).

Può avvenire che il BAF debba essere applicato ad ambiti con funzioni miste (es., residenziale/commerciale). In questi casi ai fini della verifica del BAF è opportuno considerare l'intero lotto come occupato dalla funzione prevalente.

La tabella di sintesi che segue specifica il BAF target per gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione sul tessuto consolidato.

	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 DESTINAZIONI D'USO	Ristruttur. (intero edificio)	Nuova costruzione	Ristruttur. (intero edificio)	Nuova costruzione	Ristruttur. (intero edificio)	Nuova costruzione
1 – Residenziale	0,6	0,6	0,45	0,6	0,3	0,6
2 – Turistico-ricettiva	0,6	0,6	0,45	0,6	0,3	0,6
3.1 – Produttiva	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2
3.2 – Direzionale	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3
4 – Commerciale	0,4	0,4	0,35	0,35	0,3	0,3
SERVIZI	0,4	0,4	0,35	0,35	0,3	0,3

Il **valore di BAF target**, per gli ambiti consolidati va quindi fissato a **0,2**.

Nel Piano delle Regole viene approfondito come **applicare** l'indice **BAF** secondo **step differenziati** in base al tipo di intervento previsto (dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione urbanistica).

6.2 Il paesaggio urbano

Nell'ambito della formazione della Variante al PGT, la presente relazione ha lo scopo di documentare l'attività di lettura della struttura urbana che ha permesso di pervenire alla formulazione di indicazioni per le scelte urbanistiche, progettuali e normative, contenute nel PGT, nonché alla redazione degli strumenti di supporto alla procedura di valutazione paesistica dei progetti da parte degli organi competenti.

Oggetto del presente studio sono stati:

- ❖ Studio della morfologia urbana;
- ❖ Studio della gerarchia degli spazi pubblici;
- ❖ Studio dei margini urbani;
- ❖ Studio del rapporto fra spazio costruito a spazio aperto;

Si premette che quella della città europea, della sua nascita ed espansione, è una vicenda unica nel tempo e nello spazio. Un "ciclo" di urbanizzazione sostanzialmente indipendente dalle tracce della civiltà antica, provvisto di costanti e variabili morfologiche proprie, senza confronto altrove nel mondo, anche ai giorni nostri,

quando il modello economico occidentale è stato ampiamente esportato, anche se spesso con esiti contraddittori.

6.2.1 *Autorappresentazione in "temi collettivi"*

Soprattutto, nella città Europea la cosa pubblica non si manifesta solo con infrastrutture, ossia diritti di cittadinanza motivati da ragioni pratiche, di igiene, di viabilità o affini, quali le strade (opere di urbanizzazione primaria), con le loro dotazioni tecniche e relativi accessori, e gli edifici destinati a servizi pubblici (come scuole, ospedali e altri uffici), bensì anche con opere singolari – i "temi collettivi" – che rispondono a regole particolari:

- ❖ Si sono stratificati nelle città europee nei secoli al ritmo lento di circa un nuovo tema ogni generazione;
- ❖ Sono comuni a tutte le città, che si tratti del borgo o della metropoli, sebbene a livelli di rango molto diversi, e sono perciò riconosciuti da ogni cittadino;
- ❖ Sono quindi materia di confronto e competizione fra città, in particolare se di pari rango e dimensione, motivo di orgoglio cittadino nella auto-percezione della propria identità;
- ❖ Seguono ciascuno regole di collocazione proprie, possono essere risolti in stili architettonici diversi, anche in ragione dell'epoca in cui sono stati realizzati, e proprio nell'originalità delle scelte (le variabili) e nella loro articolazione nel tempo (le costanti) risiede il carattere di una specifica città.

A questo carattere il progetto del presente Piano intende riferirsi.

Gli edifici meramente funzionali sono edifici classificabili come "diritti di cittadinanza", generalmente considerati a livello urbanistico come servizi, alla stessa stregua dei temi collettivi, ma invece privi di una motivazione identitaria: le scuole, gli ospedali, ma anche le stazioni ferroviarie, frutto di ragioni sovra-locali e solo in alcuni casi particolari risolte come monumenti, in particolare laddove siano parte di una sequenza urbana, oppure i ponti, frutto di esigenze che solo in alcune circostanze sussistono (la presenza di un ostacolo da scavalcare) e solo in alcuni casi particolari risolti come monumenti, in particolare quando rappresentano una sorta di "porta" della città.

6.2.2 *Maturazione dei temi*

Il tempo lungo di maturazione di tali temi è dovuto al fatto che il diffondersi di differenti temi sociali comporta esigenze pratiche alla base del bisogno di luoghi specifici, ma solo alcuni di essi sono a posteriori riconosciuti come meritevoli di attenzione da parte dell'intera città, quindi oggetto di impegno collettivo, rientrando così nel novero di quei luoghi fisici degni di nota e condivisi.

Anzi, col tempo lo scopo originario passa in secondo piano rispetto al ruolo rappresentativo del tema in questione: dallo scopo allo "spreco", nel senso di prevalenza del ruolo simbolico su quello funzionale.

La città è un corpo vivo, non immobile e così il paesaggio che la caratterizza: perché ogni città ha un proprio carattere. Ecco perché il paesaggio è un bene da tutelare ma anche lavagna da riscrivere in particolare quando il proprio intervento edilizio concorre

alla formazione di uno spazio collettivo. La bellezza di una città, del suo "paesaggio" urbano si misura dal fatto che ogni dettaglio abbia un motivo d'essere, che presenti un'intenzione, come sin dal Medio Evo erano intenzionali le decorazioni sulle facciate delle singole case.

Il presente progetto di PGT infatti individua diversi "luoghi" di azioni progettuali per la ridefinizione dello spazio pubblico, momenti puntuali qualificanti di sequenze riconoscibili nel tessuto urbano, cui le azioni dei progetti privati sono chiamate a concorrere mediante una progettazione consapevole dell'analisi del contesto.

In pratica i temi collettivi svolgono un ruolo nel confronto fra città che è del tutto simile a quello che la casa svolge nel confronto fra cittadini, in alcuni casi tramite il suo aspetto pubblico (una villa, un alloggio in un palazzo antico o moderno, ricco o modesto, centrale o periferico), ma sempre di più il suo interno, vero spazio architettonico "abitato" e quindi arredato, analogamente allo spazio urbano visto come un interno a d'interesse collettivo, con spazi d'incontro e vita pubblica, con il proprio decoro e la propria funzionalità.

6.2.3 Tutti i nuclei urbani sono città, a diverso rango

Nel lavoro svolto all'interno della componente paesaggistica del PdR si è inteso andare a rintracciare quelli che possono essere i temi urbani attorno ai quali riscoprire un senso di prossimità e appartenenza locale, che dà qualità ai luoghi di vita dei residenti, indipendentemente dal loro valore intrinseco.

In tutto ciò occorre sottolineare come ogni abitante, cittadino persegue, nell'ambito della propria comunità locale di appartenenza, una volontà di identità individuale che si riflette anche nei luoghi fisici dell'abitare (la casa): ciò che rileva è sempre l'ubicazione, il tipo edilizio e le sue forme architettoniche.

Il paesaggio urbano quindi non è riqualificabile, come spesso si crede, tramite il perseguimento di una uniformità che mai si è verificata nella storia, bensì attraverso il riconoscimento delle misurate trasgressioni che permettono il riconoscimento dell'individualità.

Questo principio vale sempre, anche se in alcuni casi può essere molto temperato dal fatto che edifici privati concorrono alla formazione di uno spazio collettivo tematizzato (una piazza, una via principale, un viale o un boulevard): in tal caso occorre anzitutto capire qual è il contributo del singolo edificio al tutto. Ma appunto questa condizione è limitata a casi particolari – dei quali è stata impostata una mappatura – non all'intera estensione dei diversi nuclei urbani.

Tornando sull'aspetto della irregolarità come volontà estetica, è importante osservare che i temi collettivi, sia quelli "puntuali" costituiti da singoli edifici, sia quelli formati da spazi urbani oggetto di cura specifica, come piazze civiche e strade espressamente tematizzate, sono per loro natura indipendenti, perché soggetti a regole di collocazione proprie, derivanti anche dall'epoca della loro originaria tematizzazione. Ne consegue che la disposizione di tali temi in sequenze, cioè in successioni contraddistinte dalla prossimità fisica, dal contrappunto, dall'orientamento prospettico e dalla presenza di vie o piazze come spazi di raccordo, è una scelta deliberata caratteristica di ogni città. Tale carattere di "stile" è peraltro generalmente costante, nella prospettiva del tempo lungo

transgenerazionale, per ogni singola città: è quindi un aspetto cruciale da leggere, salvaguardare e valorizzare perché un nucleo urbano abbia uno sviluppo organico.

6.2.4 Il disegno della città e la gestione del territorio

L'Ottocento fu un periodo in cui una disciplina progettuale applicata al disegno della città ebbe grande diffusione: i piani di allora erano principalmente disegno di strade e isolati. Tale approccio, oggi desueto, ebbe però il grande merito di dare luogo a spazi urbani molto leggibili, compatti e privi di spazi residuali, diffusisi solo più tardi e principalmente per effetto di dispositivi regolamentari.

È invece del dopoguerra l'indirizzo dell'urbanistica nella direzione della gestione del territorio, che tuttora, con nuove declinazioni dal alcuni anni, viene praticata. Tali aspetti sono viepiù rilevanti, ma è opportuno che al loro interno vedano il recupero del disegno dello spazio urbano come luogo del vivere collettivo: si tratta di spazio abitato e percorso che il costruito, con una propria gerarchia simbolica, funzionale e dimensionale contribuisce a costruire.

Solo di recente, ai temi tradizionali si aggiungono approcci legati alla necessità di compensare alcuni effetti tossici derivanti dall'eccessivo impiego dello spazio.

I decenni del dopoguerra furono anche il periodo delle grandi espansioni residenziali, che fecero sì che la città di pochi decenni prima si moltiplicasse, in termini di suolo occupato, di molte volte.

Il fenomeno sopra descritto ha assunto una dimensione rilevante nel territorio dell'hinterland di Milano: una città di grande rilievo che condiziona il grande incremento del costruito nei nuclei urbani minori circostanti, che a loro volta sovrastano le rispettive frazioni, il tutto in assenza di un'idea di città complessiva (in quanto non si sapeva dove si sarebbe arrivati), perché le espansioni, sebbene condizionate dalla dimensione "metropolitana", sono poi state generalmente gestite in un'ottica localistica, per cui ogni nucleo urbano ha teso a perdere contatto con il proprio territorio, senza peraltro entrare consapevolmente a far parte di un orizzonte più grande.

6.2.5 I temi sovra locali e il recupero dei luoghi della civitas

In questo quadro, nei territori come Segrate e come altri centri urbani della fascia del milanese, hanno assunto grande rilevanza i temi urbani sovra-locali, termine che consapevolmente utilizziamo in modo improprio.

Si tratta infatti di infrastrutture sia puntuali sia a rete, che occupano e condizionano vaste aree di territorio senza un vero e proprio rapporto con la dimensione locale, tanto per ragioni di scala, quanto per motivi connessi al processo decisionale del loro insediamento, che vede impegnati soggetti decisori atti a ragionare su una scala differente rispetto a quella dei cittadini abitanti.

Ecco la ragione – nella convinzione che sia importante il recupero di una dimensione di prossimità per la qualità e la sicurezza dell'abitare – della lettura del territorio in chiave gerarchica, isolando i nuclei urbani veri e propri dal territorio circostante, che un tempo fu campagna e che ora è formato da suolo urbanizzato **non-città**.

L'effetto del non-luogo, certamente negativo per la qualità della città, può dunque essere contrastato sia promuovendo una progettazione delle trasformazioni

consapevole della dimensione dello spazio urbano oltre che del disegno architettonico, sia potenziando la struttura gerarchica e più densa di significato della città stratificatasi nel tempo.

6.2.6 La valenza delle sequenze nel disegno urbano e nella riqualificazione dello spazio costruito

Gli spazi dell'abitare a loro volta sono nobilitati sia dal decoro architettonico sia, soprattutto, da un rapporto consapevole con i temi collettivi e le loro sequenze, che sono ciò che rende riconoscibile un luogo, che rende un singolo edificio manifestamente appartenente a una specifica realtà urbana e non indifferente al suo contesto. Questo è anche il motivo per cui, se la qualità dello spazio urbano esterno al nucleo urbano vero e proprio si gioca maggiormente su rapporti planimetrici più dilatati, nei nuclei urbani si tratta di recuperare una dimensione di compattezza e di spazio concluso che vede una più intima cooperazione fra politiche pubbliche e azioni del privato.

Valorizzare, tramite interventi pubblici e privati, le sequenze esistenti, sia all'interno dei nuclei urbani sia in proiezione verso la dimensione sovra-locale è dunque un'opportunità che il Piano intende cogliere, in particolare richiedendo che il disegno urbanistico delle aree di trasformazione e rigenerazione urbana obbedisca all'intenzione di integrare le sequenze esistenti.

Il rapporto città/campagna è da sempre una componente caratteristica dello sviluppo della città. Tuttavia oggi, nei contesti urbani come quello in esame, la campagna è quasi scomparsa, sostituita da una dimensione sovra-locale governata da logiche proprie.

Della campagna ci interessa recuperare scorci di paesaggio naturale. Se il paesaggio naturale è cosa del tutto diversa dal paesaggio urbano, qui lo scopo è di rendere tali scorci di "campagna" parte di alcune sequenze urbane: in particolare alcuni frammenti della campagna di un tempo, e ve ne sono di significativi sia a Sud che a Nord della strada Cassanese, possono così diventare vero e proprio elemento qualificante del paesaggio.

La riflessione e le prescrizioni relative ai margini urbani obbediscono a tale intenzione e concorrono, assieme alle fasce boscate già individuate dal PTM, all'identificazione e all'inclusione di tali luoghi a valenza naturalistica rispetto ai nuclei urbani.

Le sequenze, individuate negli elaborati grafici di cui al presente studio (Tavole PdR 7, 7a, 7b e 7c) e delle quali sono state ipotizzate linee di forza per la loro successiva integrazione, sono quindi ciò che dà carattere alla città consolidata. Ma non solo a essa, perché un orientamento delle future trasformazioni consapevoli della loro presenza, una volta ravvivata la loro leggibilità, permetterà di far sì che i nuovi interventi risultino più integrati ai luoghi su cui insistono, più allacciati alla struttura consolidata della città e quindi meglio in grado di contribuire al suo organico sviluppo.

Le politiche pubbliche possono contribuire alle sequenze urbane in modi diversi: tramite la pianificazione, intesa come apposizione di regole, che tengano conto sia degli aspetti quantitativi che di quelli morfologici; tramite l'intervento diretto su edifici del patrimonio pubblico e sugli spazi collettivi aperti; tramite un'integrazione fra le scelte in materia di viabilità e quelle inerenti la sistemazione dei suddetti spazi; tramite un'attenta valutazione degli svariati elementi di arredo, e spesso di disturbo, che popolano il

paesaggio urbano, quali segnaletica per la viabilità, insegne e pannelli pubblicitari, manufatti relativi a servizi a rete e altro ancora.

L'intervento privato potrà contribuire alla leggibilità, alla consapevolezza e all'integrazione delle sequenze urbane, proponendo interventi di elevata qualità progettuale, dove la valenza in discussione non è tanto l'aspetto architettonico che, se ponderato e ben documentato rimane principalmente nella sfera delle decisioni individuali, bensì il contributo che un progetto può dare al suo contesto, in termini per esempio di allineamenti, masse e altezze. Inoltre, un tale approccio comporta una forte gerarchizzazione nell'impostazione e nella valutazione dei progetti, riservando maggiore attenzione a quei casi in un cui un intervento privato contribuisce alla formazione di uno spazio pubblico rilevante: un esempio su tutti è l'intervento su un immobile con affaccio su una piazza, oppure il disegno degli spazi pubblici e l'orientamento dei fabbricati nei casi di pianificazione attuativa.

Un caso particolare, ma di grande rilevanza in questo periodo storico e nel quadro della normativa urbanistica attuale, è dato dal "qualificante" derivante dai Piani Attuativi e dai P.I.L., questi ultimi peraltro soggetti a una valutazione di congruenza rispetto alle caratteristiche di integrazione dell'intervento con la città, trattandosi di fatto di una forma di progetto che ha valenza di pianificazione della trasformazione urbana. In tal caso il "qualificante" (neologismo che introduciamo per indicare quelle opere e/o valenze pubbliche in sovrappiù rispetto ai minimi e quindi fattore preferenziale per dar corso a una trasformazione di cui non è stata verificata preventivamente la congruità in sede di pianificazione generale) può essere un'opera interna o esterna alle aree di trasformazione, ossia esterna a esse ma interna a un perimetro di ricaduta locale, oppure persino collocata altrove rispetto alla trasformazione medesima. In tutti questi casi il ruolo d'indirizzo della parte pubblica è essenziale, perché solo l'amministrazione ha sotto controllo la fisionomia dell'intera massa urbana. Tuttavia, un'adeguata consapevolezza da parte del proponente, che mette in gioco le risorse anzitutto progettuali per la trasformazione prefigurata, è irrinunciabile.

6.2.7 Il senso della valutazione paesistica dei progetti

Tornando alla valutazione paesistica, in allegato al presente studio e al suo apparato grafico, si ripropone un "Allegato P" (anch'esso presente tra gli allegati al PdR, nello specifico l'elaborato 7c) concepito per guidare l'autovalutazione dei progetti da parte dei progettisti e quindi per guidare gli organi deputati alla valutazione e alla comprensione della portata e della specificità delle ragioni di ogni progetto, secondo un criterio uniforme. Tale allegato, inteso come integrazione della modulistica regionale, di cui condivide pianamente metodi e contenuti, permette di indicare in modo sintetico, personale ma obbligatorio, i contenuti salienti delle scelte progettuali, di cui quindi risulteranno chiare le ragioni.

Occorre infatti sottolineare che il giudizio d'impatto paesistico tratta appunto l'impatto del progetto sul contesto e non i contenuti del progetto medesimo, a meno che ciò non rilevi in modo particolare fini dell'impatto complessivo. Inoltre l'impatto non è sinonimo di inopportunità: anzi, a nostro avviso un territorio come quello di Segrate ha bisogno di interventi che, tramite il loro **impatto originale ma consapevole**, siano in grado di rivalutarne il paesaggio urbano.

In pratica, se un progetto di portata ordinaria può assumere come valore l'impatto neutro sul contesto, un progetto di rilievo, o perché di dimensioni considerevoli o

perché situato in luoghi privilegiati della gerarchia della struttura della città come più sopra individuata, dovrà avere il compito di conseguire un impatto positivo. Si badi che tale valenza positiva non deve essere intesa come sinonimo di eccellenza, bensì semplicemente come progetto in grado di introdurre elementi di novità di rango adeguato, qualità del disegno e consapevolezza dell'intorno e della gerarchia dei luoghi urbani che lo caratterizzano.

Questo è il motivo per cui, nelle aree di cui è attesa la trasformazione o la rigenerazione urbana, sono stati individuati ambiti a sensibilità elevata, opportunamente distinti, dove non vi è un contesto da tutelare bensì un contesto da ricostruire, dove in altre parole l'impatto elevato, ma positivo, è elemento indispensabile della rigenerazione attesa, è cioè fattore virtuoso.

Questa Variante al PGT vuole infatti affermare l'importanza di questo strumento aggiuntivo, che seppur a disposizione negli anni dalla sua introduzione, ancora non è stato sfruttato a pieno. Viene quindi riproposto come innovazione utile allo sviluppo coerente del territorio e del paesaggio, ma anche ai tecnici e professionisti, che desiderino approcciare il Comune di Segrate interessati alla sua crescita e valorizzazione.

6.3 La componente del paesaggio urbano nella pianificazione

Le scelte di pianificazione inerenti alla componente del paesaggio urbano sono state basate su un'analisi del territorio condotta secondo il critério dell'individuazione di costanti e variabili nella morfologia della città europea e del contesto ambientale nel quale si inserisce. Ossia si è proceduto identificando i diversi nuclei d'identità urbana presenti nel territorio comunale e, al loro interno, l'articolazione di temi collettivi puntuali e spazi collettivi aperti tematizzati che li connotano. L'analisi del costruito è stata condotta mediante analisi storiche e sul campo.

La fase progettuale della pianificazione si è articolata mediante l'identificazione:

- Delle sequenze dei suddetti temi collettivi, le quali connotano l'ambiente urbano in modo gerarchico
- Dei luoghi di azioni progettuali per la ridefinizione dello spazio pubblico
- Dei criteri d'intervento per i progetti d'iniziativa privata, relativi a procedure di tipo diretto oppure di tipo convenzionato.

6.3.1 La Carta della sensibilità paesistica

L'azione progettuale si sostanzia nei contenuti della Carta della sensibilità paesistica, che utilizza la gradazione di sensibilità canonica, ma curando in modo particolare due aspetti caratteristici:

- ❖ Il primo è la formazione di fasce di rispetto e l'articolazione di un'adeguata gradazione della sensibilità fra ambiti limitrofi, salvo nei casi dove è prescritta specifica trattazione dei margini, laddove tale gradazione non è praticabile;
- ❖ Il secondo è l'individuazione di ambiti a sensibilità medio-alta di tipo innovativo, ossia vocati non alla sola tutela, come generalmente sono intesi tali ambiti, bensì

alla riqualificazione: si tratta cioè di ambiti dove la progettualità avrà impatto elevato purché virtuoso.

In tale articolazione di ambiti di sensibilità è stata altresì curata la coerenza fra la perimetrazione dei nuclei d'identità urbana consolidati suddetti, i perimetri degli ambiti di trasformazione e rigenerazione previsti, che di fatto costituiscono l'evoluzione di tali nuclei d'identità, e gli ambiti non urbanizzati dotati di valore paesistico (anche di carattere storico-rurale). Tutto ciò nel quadro di gerarchia dei luoghi tracciato dalle sequenze urbane individuate.

La Carta della sensibilità paesistica è stata infine sovrapposta alle indicazioni di cui alla tavola dedicata al paesaggio del PTM, al fine di assicurare la relativa coerenza.

In particolare questo elaborato si sostanziano gli orientamenti e le prescrizioni per la rigenerazione del territorio urbano, costruito e non, mediante: livelli di sensibilità paesistica e loro articolazione fra la promozione della tutela del contesto esistente ovvero la promozione / riqualificazione, ossia la trasformazione, del medesimo; azioni progettuali, intesi come luoghi dove verrà privilegiata la progettualità sullo spazio pubblico aperto; margini urbani dei quali è attesa una soluzione progettuale atta a mitigare una discontinuità localizzata potenzialmente critica, soluzione che potrà coinvolgere sia interventi di mitigazione veri e propri sia conformazioni del costruito che portino a esiti equivalenti; elementi puntuali emergenti e sequenze urbane, laddove il contenuto di tali sequenze è stato dettagliato nelle tavole precedenti. Il significato dell'indicazione delle sequenze è principalmente quello di segnalare gli elementi di continuità territoriale ai quali le future trasformazioni sono chiamate a dare risposta consapevole.

6.3.2 La Carta condivisa del paesaggio

La Carta condivisa del paesaggio, invece, è stata disegnata per dar conto in modo chiaro delle analisi svolte e delle scelte progettuali condotte.

In ottemperanza al dettato normativo che prescrive la redazione di tale "Carta", il presente studio ha affrontato tale problematica in modo sistematico, a partire da un approccio centrato sugli aspetti della lettura morfologica e tematica dei nuclei di identità urbana.

Un paesaggio urbano come quello della città di Segrate, infatti, incontra le sue maggiori criticità proprio nel fatto che il suo essere "città" risulta disarticolato da una quantità di interventi indifferenti al sottile disegno unitario quasi inconsapevolmente sotteso a ogni nucleo urbano.

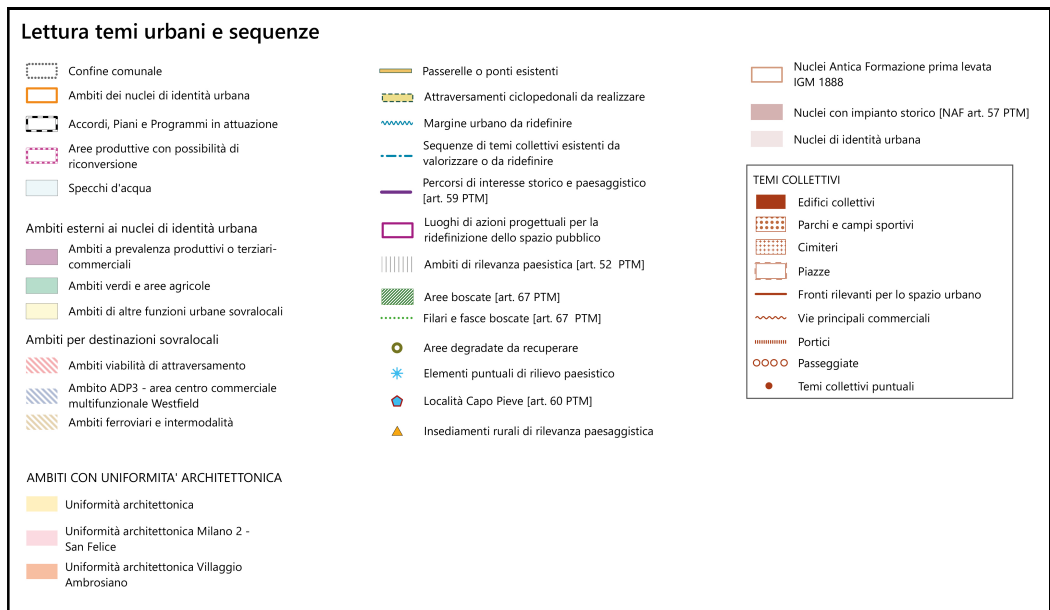
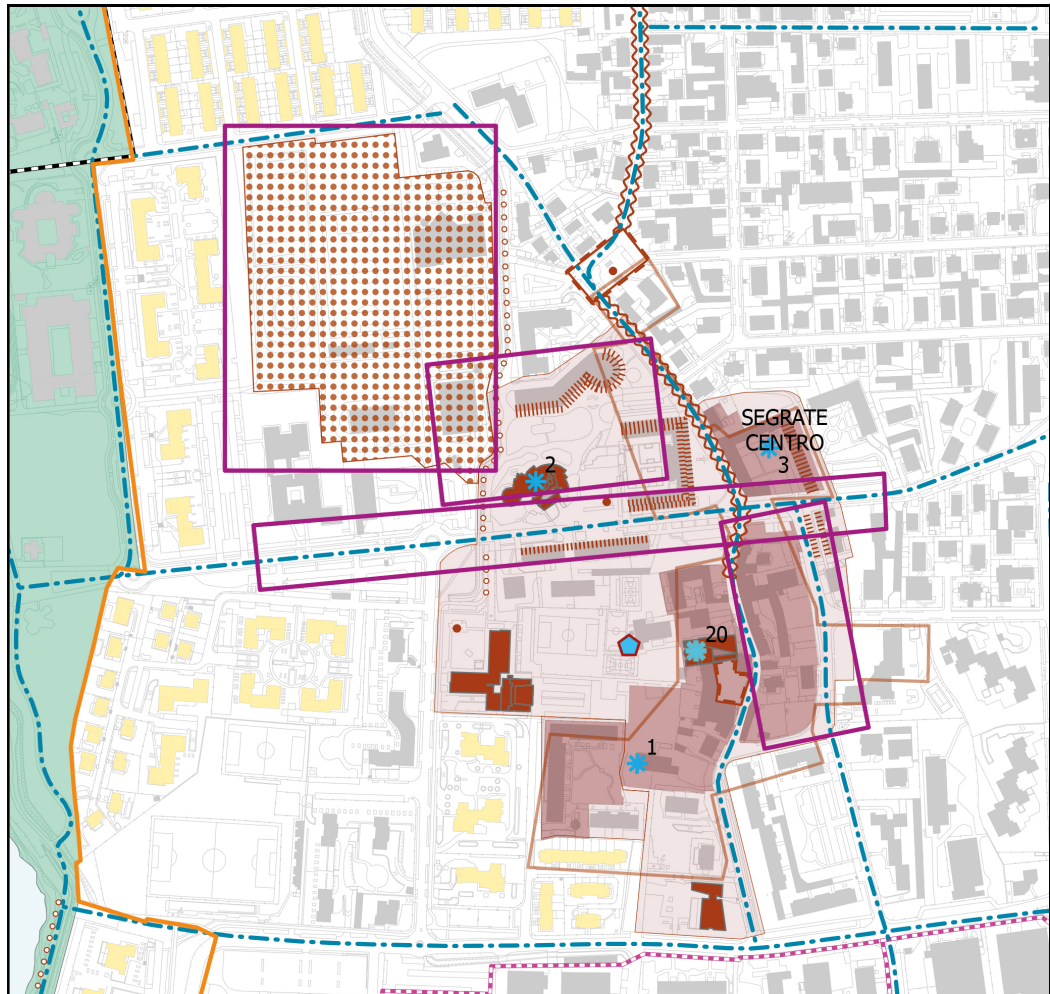
Si trattava quindi di iniziare a riscoprire questo disegno, renderlo manifesto, indicare la sua struttura, le sue emergenze, i suoi punti caratteristici presenti e quelli potenziali, in modo da fornire una prima chiave di lettura del costruito che permetta un primo grado di consapevolezza a chi progetta (che si tratti di trasformazioni urbane o di singoli interventi privati o ancora di politiche pubbliche di opere edilizie o viabilità), nonché all'Amministrazione medesima, la quale ha in capo il livello politico della decisione, che non può essere indifferente agli argomenti dell'estetica della città.

La Carta condivisa del paesaggio si propone di:

- ❖ Perimetrare con ragionevole approssimazione gli ambiti urbani veri e propri, quelli caratterizzati dalla presenza di insediamenti abitativi e provvisti del mix funzionale e dei connotati essenziali morfologici della città europea;
- ❖ Indicare i principali temi collettivi presenti in ogni nucleo urbano, sulla base del repertorio noto in letteratura in materia di estetica della città;
- ❖ Individuare le loro sequenze manifeste e potenziali, sollecitando in tal modo una consapevolezza in sede progettuale, soprattutto laddove l'intervento privato contribuisce a formare un valore nello spazio pubblico (es.: piazze, via principali, viali o altre figure analoghe del repertorio degli spazi urbani);
- ❖ Mappare alcuni elementi puntuali a sé stanti (elementi puntuali di rilievo paesistico; aree degradate da recuperare);
- ❖ Indicare i margini urbani da riqualificare, sia mediante interventi specifici di mitigazione sia mediante un organico sviluppo del costruito;
- ❖ Indicare i "luoghi urbani" di maggior interesse per le politiche di ridefinizione e riqualificazione dello spazio pubblico;
- ❖ Indicare vasti ambiti, spesso prossimi a sequenze consolidate o alle loro propaggini, dove si auspica:
 - che il costruito esistente sia soggetto a un processo di rigenerazione volto non tanto alla sua conservazione quanto alla sua promozione e/o riqualificazione;
 - che il costruito di nuova formazione o di sostituzione sia conformato in modo consapevole dei tessuti urbani limitrofi e delle sequenze in essere, sino a poterle integrare e quindi valorizzare;
- ❖ Indicare l'estensione degli Ambiti di Trasformazione in itinere o pianificati, allo scopo di evidenziarne i vincoli di continuità con gli ambiti urbani consolidati, i loro margini e le sequenze che li solcano, delle quali cui si auspica una progressiva e ragionata crescita.

Tutti i fattori appena elencati sono quindi stati riversati e tradotti anche nella Carta della sensibilità e fattori di evoluzione, la quale si focalizza sull'attribuzione del grado di sensibilità atteso, evidenziando però le ragioni della scelta e, per quanto attiene ai livelli di sensibilità medio alta, distinguendo fra le situazioni in cui tale livello è motivato da ragioni di conservazione (dove preferibilmente ci si dovrà attenere a progettualità con impatto neutro), e le situazioni in cui tale livello è motivato da ragioni di promozione/riqualificazione (dove la progettualità potrà essere di impatto elevato, purché finalizzato alla rigenerazione del costruito e nel contempo alla valorizzazione delle sequenze evidenziate).

Estratto elaborato PdR 7a – Lettura Temi urbani e sequenze - Segrate Centro



7. AZIONI DI PIANO

7.1 Stato di attuazione del PGT vigente

La tavola 3 del DdP riassume lo Stato di Attuazione del PGT Vigente.

7.1.1 Piani in attuazione e ambiti di trasformazione previsti dal PGT vigente (Variante PGT 2017)

La Variante al PGT 2017 prevedeva diversi ambiti di trasformazione e prendeva atto di ambiti già in itinere all'atto della stesura del piano stesso. Ad oggi, quindi, il quadro dei piani e programmi in attuazione e degli ambiti di trasformazione previsti nella Variante al PGT 2017 e fondamentale per comprendere i progetti in atto sul territorio che per macro numeri è sintetizzabile come segue.




TOTALE SUP. TERRITORIALE	TOTALE SLP	TOTALE SLP RESIDENZIALE	TOTALE SLP ALTRE FUNZIONI
4.144.011	865.206	480.145	385.061

La superficie territoriale interessata da Aree di trasformazione previsti e/o già in attuazione nel 2017 si aggirava attorno ai **4.100.000 mq** di territorio.

Il solo centro polifunzionale Westfield (Ambito ADP3) occupa una superficie, di 607.000 mq (con sviluppo di una slp di quasi 287.000 mq), mentre il Centroparco TRP1 ha una superficie territoriale di 810.170 mq (compresi la St dei PII Centroparco Lotti 1-2-5) senza considerare i quasi 340.000 mq di acqua presenti al suo interno.

La superficie lorda di pavimento prevista in tutti i suddetti ambiti di intervento è di poco superiore a **865.000 mq** (di cui **480.145 mq** a destinazione **residenziale**).

Alla data di adozione della presente Variante al PGT risulta che alcuni ambiti non sono stati attuati, mentre altri sono già completamente realizzati. La tabella nella pagina seguente riepiloga lo stato di fatto indicando ogni intervento in corso di attuazione che rimarranno in essere anche per la presente variante.

STATO DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT 2017 ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE PGT 2025				
dati desunti da: Schede Ambiti di trasformazione (elaborato DdP8a) /capo/ Norme tecniche di attuazione (elaborato PdS aI.C) PGT 2017				
 COMPLETATO	 ATTUATO	 NON ATTUATO		
INTERVENTO	SUP. TERRITORIALE	SLP	DESTINAZIONI D'USO	
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CENTRO PARCO LOTTO 1"	64.608	40.000	RESIDENZIALE TERZ./COMM.	36.000 4.000
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CENTRO PARCO LOTTO 2"	24.401	15.840	RESIDENZIALE TERZ./COMM.	14.840 1.000
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CENTRO PARCO LOTTO 5"	31.538	29.921	RESIDENZIALE TERZ./COMM.	27.381 2.540
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "VECCHIA OLGHIA"	40.525	15.090	RESIDENZIALE RES. CONVENZ DIR./COMM.	12.073 2.263 754
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "REDECESIO EST"	93.300	27.426	RESIDENZIALE RES. CONVENZ TERZ./COMM.	20.826 5.600 1.000
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "QUARTIERE DELLA STAZIONE"	79.780	60.000	RESIDENZIALE COMMERCIALE DIREZIONALE	55.800 2.200 2.000
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "REDECESIO NORD"	6.655	9.780	RESIDENZIALE TERZ./COMM.	8.930 850
PIANO ATTUATIVO "TEND Srl"	11.585	2.850	COMMERCIALE	2.850
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP1 - Area residenziale "CDP Immobiliare"	253.000	101.200	RESIDENZIALE COMMERCIALE	97.152 4.048
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP2 - Area a terziario e parcheggi	183.673	14.840	DIR./TERZ. ALBERGHIERO	4.840 10.000
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP3 - Area Centro commerciale multifunzionale "Westfield" e Cassanese bis ("Viabilità speciale")	606.909	286.564	COMMERCIALE	286.564
TRP1 CENTROPARCO *	1.148.420 di cui: suolo 810.170 acqua 338.500	75.000 oltre 85.761 di PII CentroParco Lotti 1-2-5 già riportati sopra	ai fini del Dimensionamento di Piano:	
			RESIDENZIALE: non attuati	32.850
			completati	28.350
			PRODUTTIVO TERZIARIO COMMERCIALE	4.000 1.550 8.250
TR Cascina Boffalora - MILANO4YOU	306.860	69.808	RESIDENZIALE DIREZIONALE COMMERCIALE	60.308 4.000 5.500
TR REDECESIO NORD	72.114	43.268	PRODUTTIVO RESIDENZIALE	34.615 8.653
TR REDECESIO OVEST	56.705	11.171	RESIDENZIALE TERZ./COMM./DIR.	9.171 2.000
TR SEGRATE EST	16.710	5.013	RESIDENZIALE	5.013
TR REDECESIO LAGO	78.277	2.500	TERZ./COMM./DIR.	2.500
PARCO AGRICOLO nota: area verde di progetto del Piano dei Servizi con indice edificatorio perequativo	1.017.332	54.935	RESIDENZIALE	54.935
PARCO NATURA	389.869			
		totale mq a destinazione residenziale già realizzati al 2017:		75.631
TOTALE	totale ST	totale SLP	TOTALE SLP RESIDENZIALE	480.145
	4.144.011	865.206	TOTALE SLP ALTRE FUNZIONI	385.061
			Totale SLP residenziale NON ATTUATA	55.687
			Totale SLP residenziale COMPLETATA	83.952
Totale al netto degli ambiti attuati e non attuati	totale ST	totale SLP	TOTALE SLP RESIDENZIALE	264.875
	3.750.394	742.048	equivalente ab. Virtuali:	5.298

NOTA: I dati dell'ambito di trasformazione TRP1 Centroparco, per la sua complessità, sono riportati in modo dettagliato nella sottostante tabella, dove sono evidenziate le sue componenti specifiche. Questa distinzione verrà mantenuta per illustrare anche il processo del dimensionamento di piano (paragrafo 7.4 della presente Relazione).

* TRP1 CENTROPARCO composizione:			
tipologia intervento		mq di SIp	destinazione d'uso
PII Centro Parco Lotti 1-2-5		85.761	vedi sopra
CP1	totale	45.000	
	CP1a	8.750	RESIDENZIALE
	CP1b	16.000	RESIDENZIALE
		4.000	PRODUTTIVO
	CP1c	8.250	COMMERCIALE **
CP1d	1.550	TERZIARIO	
nella disponibilità del Comune:	Slp localizzata internamente	6.450	Piano Attuativo "TEND" 2.850
	Slp localizzata esternamente	30.000	P.A. "Secomind" 25.500
	Residuo NON ATTUATO		8.100
totale		130.761	

** di cui 3.500 sono stati realizzati nell'ambito del progetto Secomind

La seguente tabella riassume il progredire delle trasformazioni previste e rende quindi necessario un aggiornamento degli ambiti di trasformazione comunale per chiarire con maggiore precisione a cittadini e imprenditori le possibilità di crescita future.

VERIFICA ATTUAZIONE PGT		
in base alla superficie territoriale		
ambiti considerati	superficie in mq	%
superficie comunale	17.412.845,82	100%
superficie totale ambiti di trasformazione di cui:	4.144.011,00	24%
superficie ambiti attuati	3.750.394,02	91%
superficie ambiti non attuati	223.806,00	5%
superficie ambiti completati	169.811	4%

È altresì fondamentale considerare lo stato di fatto delle trasformazioni in corso alla data di adozione di questa Variante al PGT per avere maggiore contezza dell'andamento dei piani. Per questa analisi sono stati considerati sia le superfici che già hanno ottenuto l'agibilità sia gli abitanti già insediati.

STATO DI COMPLETAMENTO PORZIONI PRIVATE DEGLI INTERVENTI IN ATTUAZIONE					
INTERVENTI	Slp residenziale prevalente prevista		Slp realizzata (agibilità)		abitanti già insediati
ADP1	97.152	mq	No	mq	0 ab.
ADP2	No	mq	No	mq	0 ab.
ADP3	No	mq	No	mq	0 ab.
P.I.I. "Quartiere della Stazione" L.R. n. 9/1999	55.800	mq	34.956	mq	897 ab.
P.I.I."Centro Parco-LOTTO 1 L.R.12/05	38.000	mq	38.000	mq	807 ab.
P.I.I."Centro Parco-LOTTO 5" art. 87 L.R.12/05	28.221	mq	3.929	mq	53 ab.
P.I.I. Redecesio Nord art. 87 L.R.12/05	8.930	mq	No	mq	745 ab.
MILANO 4 YOU	60.308	mq	22.162	mq	532 ab.
TOTALE	288.411	mq	99.047	mq	3.034 ab.

Al contrario i Piani Integrati di Intervento, in misura diversa, sono in ottimo stato di avanzamento, è quindi probabile che nel prossimo futuro vengano completati.

Quindi, risulta che il PGT ha ancora in gestazione **188.524 mq** di SL destinata a edilizia residenziale, quantitativo sufficiente per assorbire la domanda del prossimo futuro.

Allo stesso modo, la SL disponibile per le funzioni non residenziali ammonta a ... mq.

Questi valori seppur in crescita rispetto alla Variante al PGT vigente rendono i piani in corso di attuazione ancora una parte fondamentale del processo di trasformazione del territorio comunale.

Se non si rendesse necessario impostare la pianificazione di medio-lungo termine relativa a progetti strategici e grandi trasformazioni urbane legate allo sviluppo della logistica ed all'avvento dell'Hub Porta Est, il PGT con le previsioni attuali può affrontare il prossimo quinquennio, tuttavia occorre guardare al futuro e configurare un nuovo scenario.

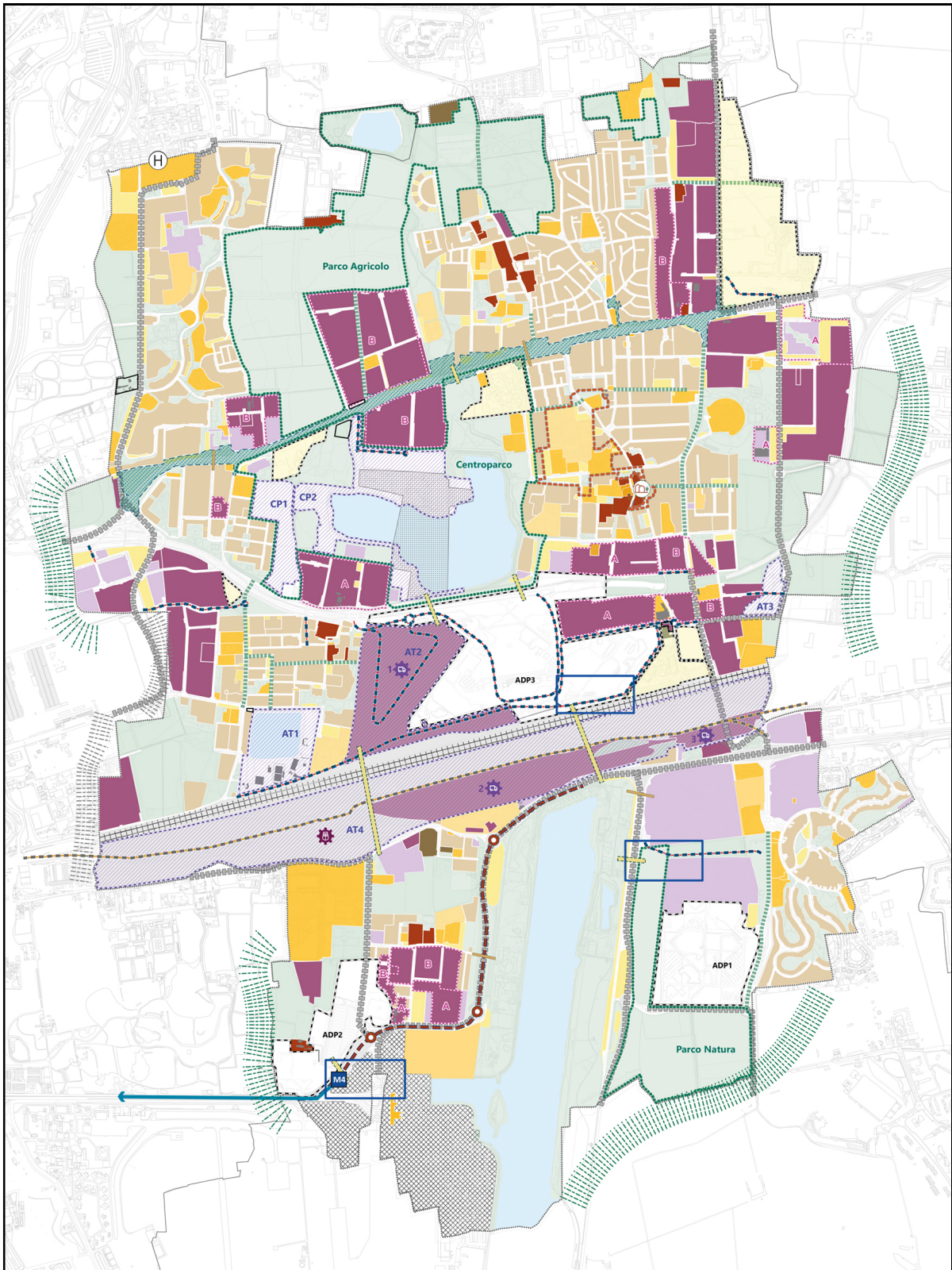
7.2 Azioni di Piano

Le azioni che la variante al PGT intende attuare sono volte a sistematizzare il quadro delle istanze di natura ambientale con l'assetto insediativo e la rete infrastrutturale.

Oltre alle scelte di carattere e natura strettamente locale, che possono avere effetti sui Comuni contermini ma che dipendono da scelte individuali del Comune di Segrate, vi è il quadro delle azioni da mettere in campo al fine di coordinare lo sviluppo del territorio alla scala metropolitana e regionale.





La variante al PGT ha sintetizzato le azioni di piano declinandole nei tre sistemi principali, Sistema Ambientale, Sistema Insediativo, Sistema Infrastrutturale.









SISTEMA INSEDIATIVO










SISTEMA INSEDIATIVO

INQUADRAMENTO



-  Confine comunale
-  Aree verdi o agricole
-  Elementi d'acqua
-  Aree recupero cava Holcim
-  Cava di recupero (Piano Cave)

-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree prevalentemente produttive
-  Aree prevalentemente terziarie e commerciali
-  Nuclei ad impianto storico
-  Aree a servizi e di pubblico interesse
-  Centri sportivi e ricreativi
-  Parcheggi
-  Aree degradate
-  Edifici dismessi - art. 40 bis l.r. 12/2005

-  Sedime aeroportuale
-  Ferrovia
-  Direttrice M4 Liniate esistente

-  Viabilità principale
-  Ospedale San Raffaele
-  ZLS - Porto e Retroporto di Genova (Scalo Ferroviario Milano Smistamento) - Art. 7 Legge 130/2018
-  Aree intermodali
 - 1 Scalo Intermodale Redecesio
 - 2 Centro Intermodale Teralp
 - 3 Centro Intermodale Messina
-  Passerella ciclopeditonale esistente

Interventi urbanistici in attuazione

-  Piani e Programmi in attuazione
-  Accordi di Programma in attuazione

STRATEGIE DI PIANO


Nuova mobilità urbana






-  Nodi dell'HUB Metropolitan
-  Potenziamento strada Rivoltana
-  Viabilità di progetto
-  Viabilità di progetto privata dedicata al funzionamento di Milano Smistamento
-  Passerella ciclopeditonale di progetto
-  Ricuciture con i comuni contermini
-  Aree non compatibili con la pianificazione

Strategie di Ecologia Urbana

-  I Grandi Parchi
-  Chilometro Verde
-  Cuciture verdi con comuni contermini
-  Strade da riqualificare priorità alta
-  Strade da riqualificare priorità bassa

Progetti Strategici

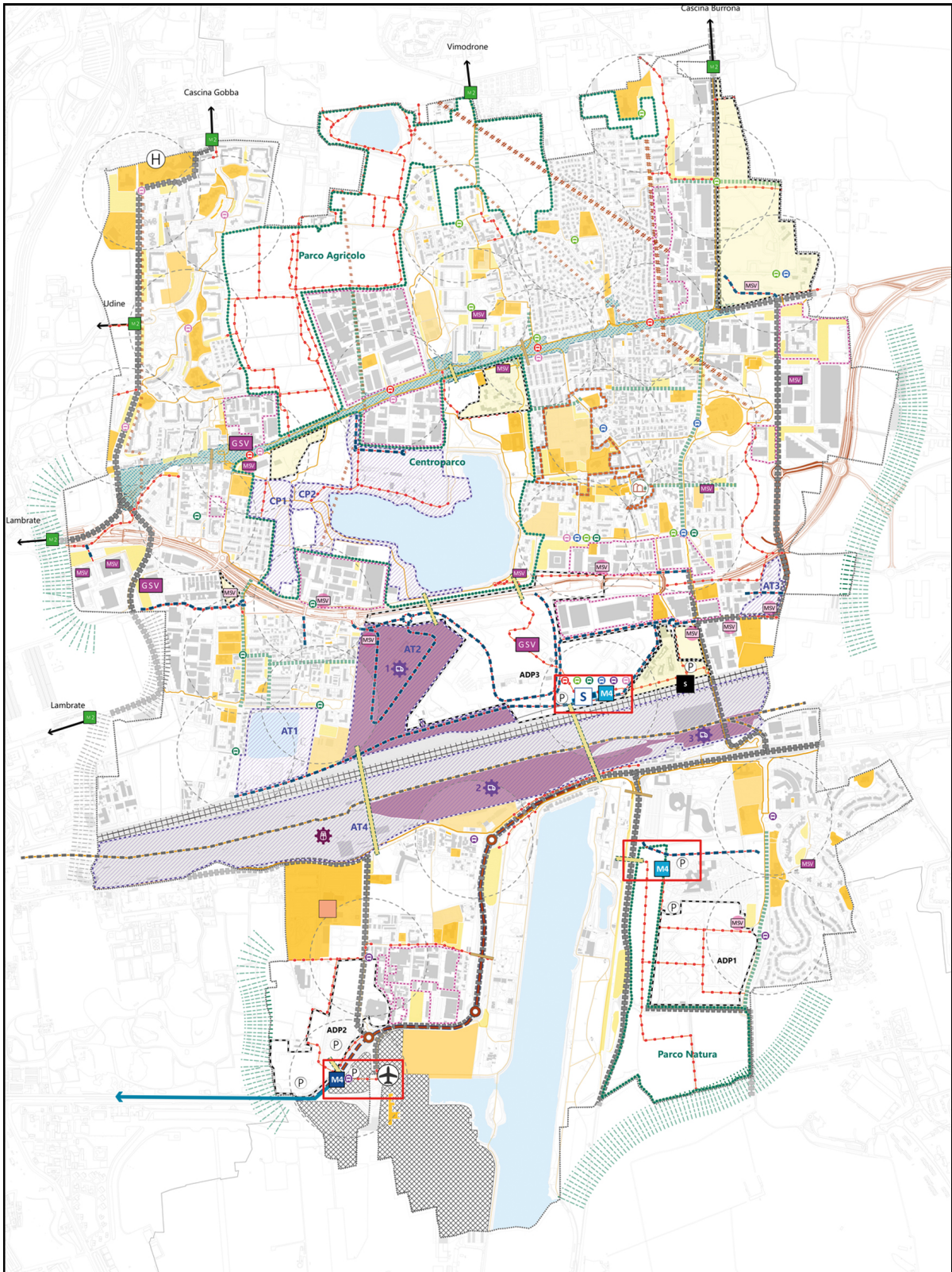
-  APR - Aree produttive con possibilità di riconversione orientate a:
 - A** Commerciale e direzionale
 - B** Residenziale e direzionale

-  Segrate Centro Riqualificazione aree pubbliche
-  Chilometro Verde
-  Parco Agricolo
-  Centroparco
-  Parco Natura

Ambiti di Trasformazione

-  Centroparco 1
-  Centroparco 2
-  Redecesio Lago
-  Redecesio Porta Est
-  Rugacesio
-  Asse Intermodalità

SISTEMA INFRASTRUTTURALE



SISTEMA INFRASTRUTTURALE

INQUADRAMENTO

- Confine comunale
- Tessuto edificato
- Aree pubbliche o di pubblico interesse
- Aree servizi sportivi
- Aree verdi o agricole
- Elementi d'acqua
- Aree a parcheggi
- Parco Esposizioni Novegro
- Sedime aeroportuale
- Ferrovia
- Stazione Passante Ferroviario
- Viabilità principale
- Cassanese Bis
- Ospedale San Raffaele
- ZLS - Porto e Retroporto di Genova (Scalo Ferroviario Milano Smistamento) - Art. 7 Legge 130/2018
- Aree intermodali
 - 1 Scalo Intermodale Redecesio
 - 2 Centro Intermodale Teralp
 - 3 Centro Intermodale Messina
- Grandi Strutture di Vendita
- Medie Strutture di Vendita
- Medie Strutture di Vendita aggregate
- Medie Strutture di Vendita in previsione
- Medie Strutture di Vendita in previsione aggregate
- Linee di trasporto pubblico locale esistente
- Linee di trasporto pubblico locale in programma
- Bacini di utenza trasporto pubblico locale
- Piste ciclabili di interesse sovralocale esistenti
- Piste ciclabili principali esistenti
- Piste ciclabili secondarie esistenti
- Passerella ciclopedonale esistente

Interventi urbanistici in attuazione

- Piani e Programmi in attuazione
- Accordi di Programma in attuazione

STRATEGIE DI PIANO

Nuova mobilità urbana

Nodi dell'HUB Metropolitan - Porta Est

- Stazione Ferroviaria Porta Est
- Prolungamento Metropolitana M4
- Parcheggio interscambio
- Nuova organizzazione trasporto pubblico locale - fermate
- Diretrice per Metropolitana M2
- Diretrice M4 Linate esistente
- Piste ciclabili di progetto
- Passerella ciclopedonale di progetto
- Cuciture tessuto urbano

Opere Infrastrutturali

- Completamento e potenziamento strada Rivoltana
- Viabilità di progetto
- Viabilità di progetto privata dedicata al funzionamento di Milano Smistamento
- Interramento elettrodotti alta/media tensione priorità alta
- Interramento elettrodotti alta/media tensione priorità bassa

Strategie di Ecologia Urbana

- I Grandi Parchi
- Chilometro Verde
- Strade da riqualificare priorità alta
- Strade da riqualificare priorità bassa

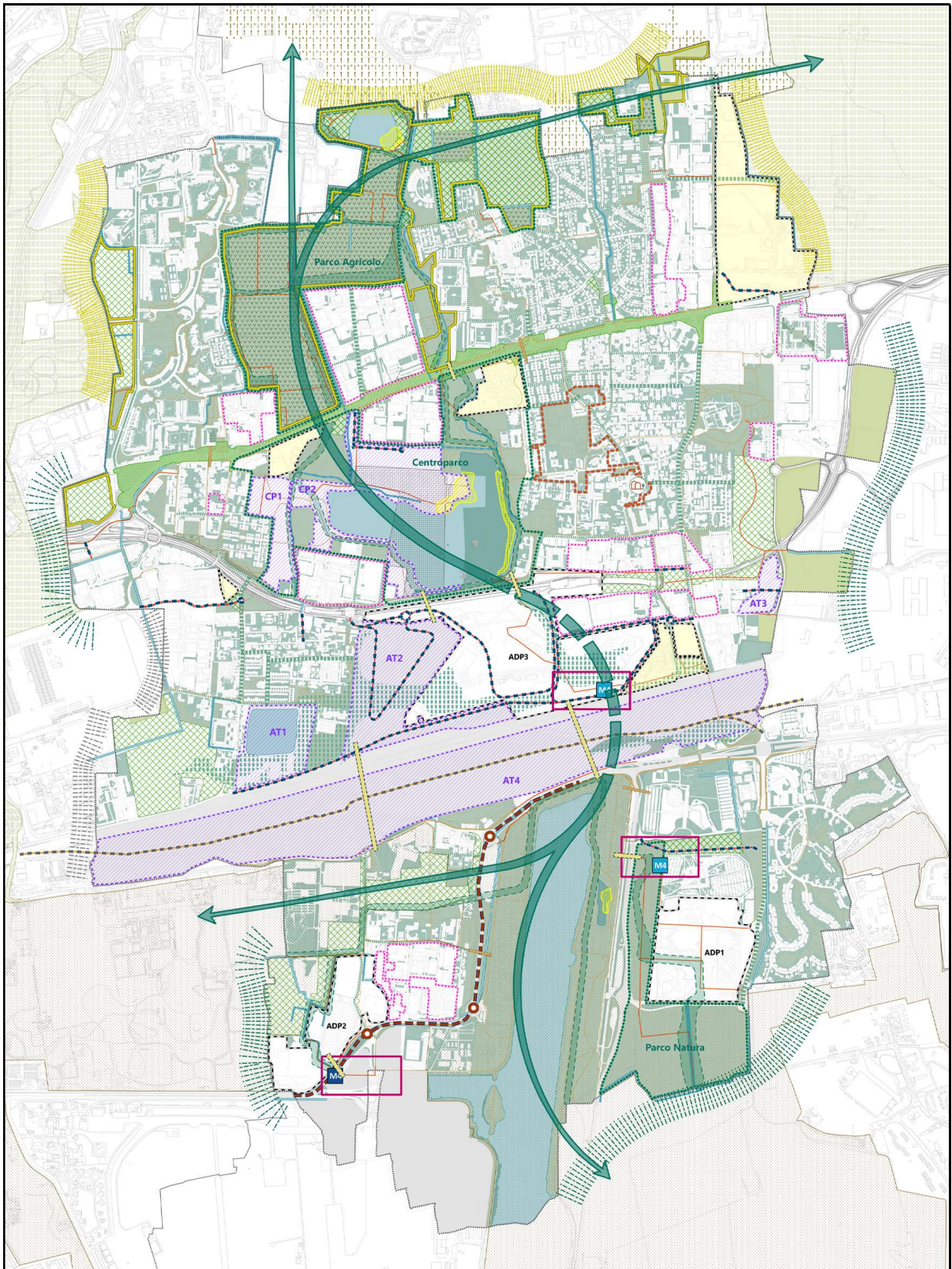
Progetti Strategici

- APR - Aree produttive con possibilità di riconversione
- Segrate Centro Riqualificazione aree pubbliche
- Chilometro Verde
- Parco Agricolo
- Centroparco
- Parco Natura

Ambiti di Trasformazione

- Centroparco 1
- Centroparco 2
- Redecesio Lago
- Redecesio Porta Est
- Rugacesio
- Asse Intermodalità

SISTEMA AMBIENTALE





SISTEMA AMBIENTALE

INQUADRAMENTO


Indicazioni di base

-  Confine comunale
-  Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS)
-  Ampliamento PLIS Parco delle Cave in Vimodrone
-  Parco Agricolo Sud
-  Elementi d'acqua
-  Tessuto edificato
-  Aree agricole
-  Aree agricole di tutela
-  Verde pubblico
-  Verde privato in tessuto edificato
-  Infrastrutture trasportistiche
-  Aree recupero cava Holcim
-  Cava di recupero (Piano Cave)
-  Ponte ciclopedonale esistente
-  Piste ciclabili sovralocali esistenti
-  Piste ciclabili locali esistenti
-  Metropolitana M4
-  Nodi dell'HUB Metropolitano - Porta Est





Interventi urbanistici in attuazione

-  Piani e Programmi in attuazione
-  Accordi di Programma in attuazione

Progetti Strategici










-  APR - Aree produttive con possibilità di riconversione



-  Completamento e potenziamento strada Rivoltana
-  Viabilità di progetto
-  Viabilità di progetto privata dedicata al funzionamento di Milano Smistamento
-  Cuciture tessuto urbano

STRATEGIE DI PIANO

Sviluppo Rete Ecologica Comunale Infrastrutture verdi e blu

-  Aree da includere nei PLIS
-  Cuciture con i PLIS
-  Cuciture verdi con comuni contermini
-  **Corridoio ecologico 1° livello**
-  **I Grandi Parchi**
-  Aree verdi di progetto
-  Aree verdi di progetto per progetti strategici e interventi infrastrutturali programmati
-  **Corridoio ecologico 2° livello**
-  Connessione tra matrici antropizzate
-  Progetto Chilometro Verde
-  Aree umide
-  Strade verdi - primo livello
-  Strade verdi - secondo livello
-  Canali irrigui e fontanili - tratti a cielo aperto
-  Canali irrigui e fontanili - tratti da ripristinare
-  Ponte ciclopedonale di progetto
-  Piste ciclabili di progetto

Ambiti di Trasformazione

-  Centroparco 1
-  Centroparco 2
-  Redecesio Lago
-  Redecesio Porta Est
-  Rugacesio
-  Asse Intermodalità

7.2.1 Coordinamento nella costruzione dei margini con Milano

L'espansione del capoluogo e la crescita urbanistica di Segrate sono avvenute sotto la spinta di fenomeni socioeconomici eccezionali nei confronti dei quali non è stato quasi mai possibile anteporre un reale processo pianificatorio. I processi insediativi si sono susseguiti in maniera puntuale e con un blando coordinamento legato ad interventi strategici che potevano contare su normative ad hoc (è il caso ad esempio della Legge Obiettivo sulla BreBeMi e del collegamento tra questa e la Tangenziale Est lungo la Rivoltana e la Cassanese).

Storicamente tra i due Comuni non c'è mai stato un tavolo aperto sui temi urbanistici "di confine" e il territorio mostra tangibilmente i risultati di questa mancanza di dialogo.

Ad oggi esistono ancora delle aree interstiziali e degli ambiti non ancora interessati da processi di urbanizzazione sui quali è possibile incardinare un concreto processo di ricucitura urbanistica ed ambientale che, per la qualità delle valenze esistenti, mostra un potenziale eccezionale che le politiche di gestione territoriale non possono non considerare.

Alla scala vasta, e a prescindere da specifiche localizzazioni geografiche, il **sistema infrastrutturale multimodale** (che in Segrate è particolarmente completo/compleso riguardando mobilità aerea, su ferro, su gomma, e ciclopedonale) deve necessariamente essere affrontato in modo coerente tra esigenze regionali e metropolitane, ed esigenze ed impatti locali. I temi dell'Hub Intermodale Segrate Porta Est (di cui si parlerà più avanti) ed in generale del sistema della mobilità regionale e metropolitana fanno parte di tavoli di lavoro da cui devono discendere azioni specifiche che mitigano e compensano gli effetti diretti sul territorio segratese.

Al **sistema insediativo** ed al **sistema ambientale** fanno riferimento azioni di coordinamento che devono essere elaborate al fine di valorizzare gli elementi ambientali esistenti e di coerentizzare le scelte insediative affinché non si generino processi conflittuali lungo i confini amministrativi.

In particolare si fa riferimento ai seguenti ambiti di coordinamento:

- 1) connessione Lambro – di prevalente contenuto ambientale, dovrà coniugare la pressione generata dalla presenza delle strutture ospedaliere e di ricerca del S. Raffale con la necessità di potenziare la valenza ambientale del parco Lambro in termini dimensionali, ambientali, fruitivi, paesaggistici e percettivi. Ciò verrà raggiunto anche con l'inclusione di alcune aree di margine all'interno del PLIS Media Valle del Lambro (di cui è già partner Milano e che compie funzione di coordinamento progettuale sui temi ambientali);
- 2) connessione Rubattino – nei punti di connessione dei tessuti edificati, ovvero tra il margine dell'ex "PRU Rubattino" e la nuova zona commerciale di Segrate occorre cogliere l'opportunità offerta dall'avvenuto completamento della pianificazione sulle aree del PRU e del ex CISE per garantire la sinergica fusione delle parti. Infatti, sono ormai definite le aree libere che possono essere recuperate ai fini di nuove e definitive connessioni verdi di valenza ambientale;
- 3) connessione Forlanini – l'arrivo della M4 a Linate ed il delinarsi del progetto "Grande Forlanini" e la necessità di riorganizzare e rilanciare il Parco Idroscalo

sono i motivi che devono portare al coordinamento delle scelte pianificatorie tra i due comuni (oltre che con il Parco Sud Milano e Città Metropolitana) per garantire continuità tra i due parchi, garantendo la protezione delle aree verdi esistenti e potendo anche ipotizzare progetti di potenziamento ambientale sulle fasce agricole di confine e un'integrazione maggiore con lo stesso Idroscalo.

7.2.2 Rete Ecologica Comunale – REC e adesione ai PLIS

La Comunità Europea, nel 2010, ha definito le infrastrutture verdi come un sistema di "reti di aree naturali e seminaturali pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici". La loro realizzazione promuove un approccio integrato alla gestione del territorio, fornendo una serie di aspetti positivi che riguardano non solo la mitigazione del rischio derivante dai cambiamenti climatici, ma anche quelli riferiti al contesto economico e sociale.

Il ruolo delle infrastrutture verdi è quindi quello di "aiutare i cittadini ad adattarsi e attenuare gli effetti negativi del cambiamento climatico", ovvero aumentare la resilienza ecosistemica e sociale di un territorio tramite una serie di interventi ambientali, portatori di "benefici ecologici, economici e sociali" (Atti della Conferenza "La Natura dell'Italia", 2013).

Ormai da diversi anni, dunque, insieme alla costruzione delle reti ecologiche europee, regionali e delle reti ecologiche locali si è affacciata una visione più estensiva degli ambiti naturali e paraturali che comprende anche l'aspetto fruitivo.

La natura policentrica del Comune di Segrate e il suo sviluppo per spinte insediative forti nonché il pesante carico infrastrutturale ha inciso profondamente sulla originaria struttura agricola del territorio. Oggi le presenze che possiedono un carattere ambientale proprio e riconoscibile sono molto poche, disgregate e disperse.

Per contro, nell'immediato intorno di Segrate esistono elementi altamente significativi come ad esempio il Parco Agricolo Sud, il PLIS della media valle del Lambro, il PLIS delle Cascine di Pioltello ed anche il PLIS Est delle Cave, al quale Segrate sta aderendo.

Sul territorio sono però presenti tre grandi aree libere, che già con la variante al PGT del 2017 si cerca di porre a sistema per elevare la dotazione ambientale, non solo del Comune ma anche di tutto il quadrante Est dell'area metropolitana e tra i comuni contermini.

Infatti, le aree del Parco Agricolo a Nord, quelle interessate dal progetto Centroparco al centro e le aree del Parco Natura (cui si aggiunge il Parco Idroscalo) a Sud, diventano la "spina verde" costituente il cardine della rete ecologica comunale e la cerniera della ricucitura verde del margine est dell'area metropolitana con il tessuto agricolo dei comuni di seconda e terza cintura.

Questa è una forte strategia introdotta nel precedente PGT e che questa nuova variante mantiene al centro delle scelte, amplificando gli sforzi per renderla accessibile e funzionale a tutti gli effetti.

Gli aspetti tecnici della rete ecologica comunale (REC) sono definiti nel Piano dei Servizi dove, coerentemente ai pareri pervenuti, il tema è stato ampiamente approfondito. In particolare, la REC è sviluppata con tre elaborati: PdS03 (Rete Ecologica Comunale su

base della Rete Ecologica Provinciale), PdS 03.1 (Dettagli progettuali e indicazioni di fattibilità tecnico economica), PdS 03.2 (Elementi ecosistemici di interesse sovracomunale - Adesione ai PLIS).

Gli elementi puntuali di rilievo paesistico sono individuati nella tavola PdR 7a (Carta condivisa del paesaggio). Gli articoli 2, 34 e seguenti delle norme del Piano delle Regole specificano che per tali elementi puntuali vigono gli indirizzi e le prescrizioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio dettati dal Piano Territoriale Metropolitano di Milano, di cui sono richiamate le norme di riferimento.

La variante al PGT intende inoltre investire sul rafforzamento ambientale, paesistico e fruitivo del Parco Agricolo, anche con un'auspicata ripresa dell'attività agricola con l'obiettivo non solo di rilanciare un'attività presente fino ai primi anni 2000, ma anche di legare a questa attività funzioni sociali, fruitive e paesaggistiche, connotando l'agricoltura in senso multifunzionale e contemporaneo. Il tema sociale e quello fruitivo sono elementi particolarmente significativi per la creazione di vere e proprie infrastrutture verdi per Segrate.

L'attività agricola residua sul territorio di Segrate (compresa quella sulle aree a verde che vengono incluse nel Piano dei Servizi) potrà essere valorizzata, anche in funzione del ruolo che essa può svolgere nel mantenimento e nell'attuazione della rete ecologica (ad esempio con la creazione di opere di rafforzamento naturalistico utilizzando le convenzioni previste dal D.lgs. 228/2001), oltre che generare servizi per i cittadini.

Il Parco Agricolo, che costituisce l'ultima traccia residua sostanziale della storia agricola di Segrate, pur modificato dalle recenti trasformazioni, è caratterizzato da una sensibilità paesistica alta (Elaborato 7a). Le indicazioni paesistiche per l'area – specificate nella relativa scheda di progetto strategico – prendono spunto dall'articolo 28 del PTM (Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica), che tuttavia non è applicato in via automatica, proprio alla luce delle modificazioni già intervenute (in primis, il preverdissment che ha alterato il paesaggio in diverse porzioni dell'area).

Infine, la variante al PGT investe sul completamento del Centroparco e sul rilancio a scopo ludico-ricreativo e sportivo dell'Idroscalo anche attraverso l'integrazione dello stesso con le aree verdi di proprietà del Comune di Segrate poste ad est dall'Idroscalo stesso (progetto strategico Parco Natura).

Per quanto sopra, partendo da una lettura a scala vasta, è possibile ritrovare nella variante al PGT una REC strutturata su due livelli:

- una rete di primo livello che racchiude il sistema dei parchi protendendosi a Nord verso il PLIS Est delle Cave, a Sud-Est con l'Idroscalo e il Parco Agricolo Sud (ambito nel quale è stato redatto il progetto del "Grande Parco Forlanini") mentre a Sud-Ovest con il Parco Forlanini e il Parco Sud e ad Ovest con il PLIS della media valle del Lambro. Essa è interrotta al suolo dallo scalo ferroviario di Milano Smistamento e mantiene una continuità in direzione nord-sud esclusivamente in riferimento all'aviofauna (per cui si può trovare un riferimento nelle Direttive 79/409/CEE e 2009/147/CE);
- una rete di secondo livello che percorrendo parchi esistenti, nuovi ponti verdi, rogge e fontanili (di cui è prevista la riattivazione) consente di percorrere il "primo livello" in ogni direzione raggiungendo anche il Parco Lambro e il PLIS

delle Cascine di Pioltello.

L'inclusione del Parco Agricolo nel PLIS Est delle Cave consentirà di creare una continuità ecologico-ambientale lungo la direttrice est / ovest, anche per favorire il raggiungimento degli obiettivi riportati al punto 2 del protocollo sottoscritto in data 21 dicembre 2015 tra Città Metropolitana e 11 Comuni, tra cui Pioltello, Vimodrone e Milano (delibera di Giunta Comunale di Segrate n. 6/2016).

Tale PLIS sarà altresì connesso con quello della Media Valle del Lambro (comprendente il corridoio ecologico di rilevanza regionale lungo il Lambro, da Milano a Monza; www.pmvl.it), al quale il Comune di Segrate contribuisce direttamente con l'inclusione di alcuni ambiti di notevole valore paesistico ad ovest di Milano 2, già di proprietà del Comune di Milano e da tale ente alienati con finalità agricola tramite il c.d. "Fondo 2".

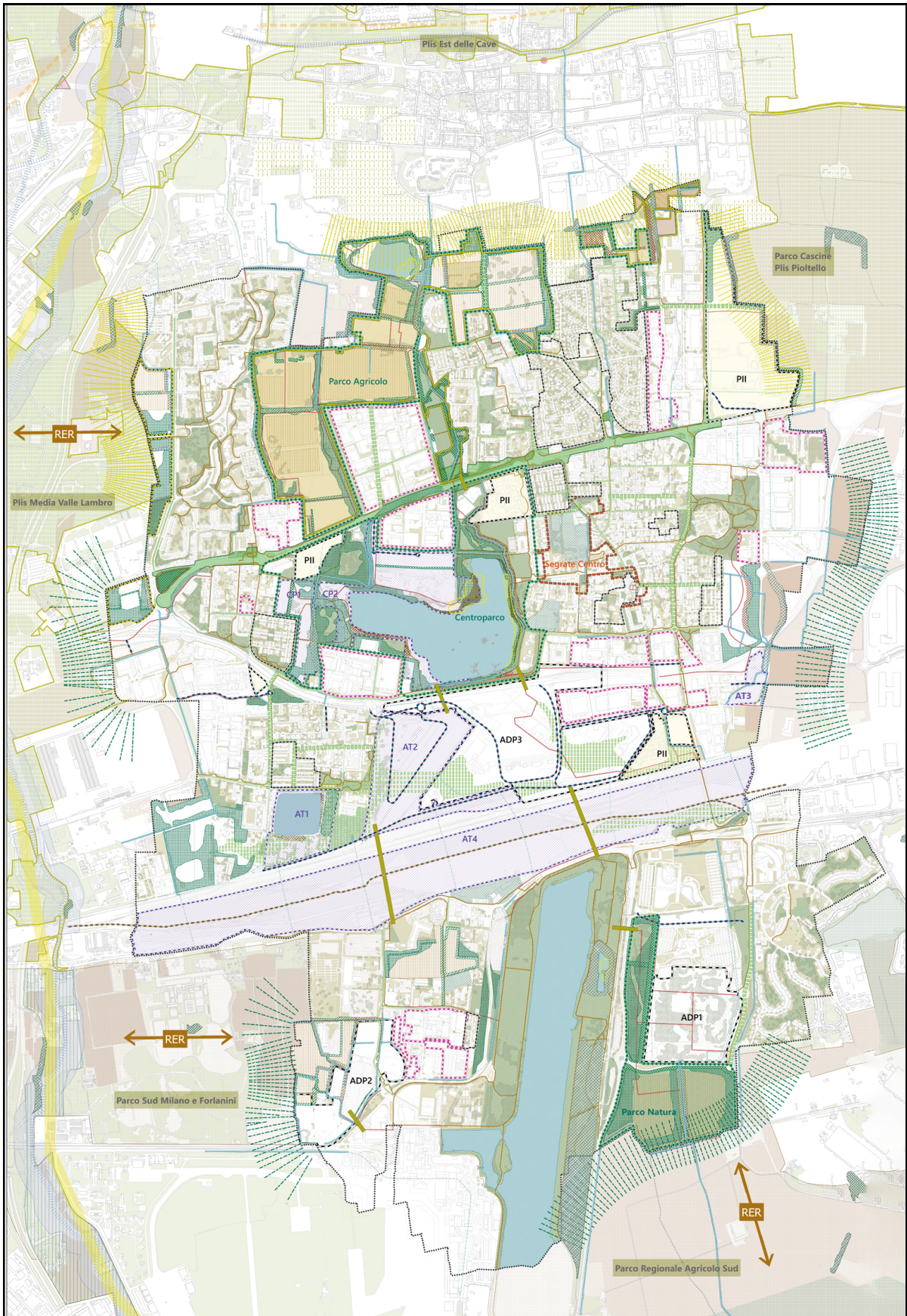
Le aree comprese tra la linea ferroviaria Milano – Bologna in Milano e il Comune di Peschiera Borromeo, rientrano nel progetto "Grande Parco Forlanini", al quale Segrate ha aderito con la Delibera di Giunta Comunale del 31 maggio 2018, approvando lo schema di Protocollo di Intesa per lo studio e la realizzazione di interventi nell'ambito del comparto 4: "Parco Est-Idroscalo", tra Parco Agricolo Sud Milano, Comune di Milano - Assessorato Urbanistica, Area verde, Agricoltura, Comune di Peschiera Borromeo, Comune di Segrate e Parco Nord Milano. Il progetto ha definito come Grande Parco Forlanini la porzione di territorio compresa tra gli assi viari ubicati a Nord (Via Corelli/ Via Rivoltana) e quelli a Sud (Viale Forlanini) caratterizzato, al suo interno, dalla presenza del Fiume Lambro, elemento importantissimo per la connessione ecologica e funzionale di quello che sarà il Parco di Cintura Metropolitana. Il progetto ha interessato 1 mln di mq del Comune di Segrate nel quartiere di Novegro tra Parco Forlanini e Idroscalo e 1,4 mln di mq dell'Idroscalo, evidenziando la rete dei percorsi ciclabili, le cascine presenti, le aree oggetto di trasformazione, gli spazi da riqualificare all'interno del quartiere di Novegro, le altre aree con criticità e i sistemi verdi da preservare, mettendo in evidenza la parcellizzazione delle proprietà e quindi la necessità di definire un masterplan comune al quale tutti i soggetti interessati potessero fare riferimento.

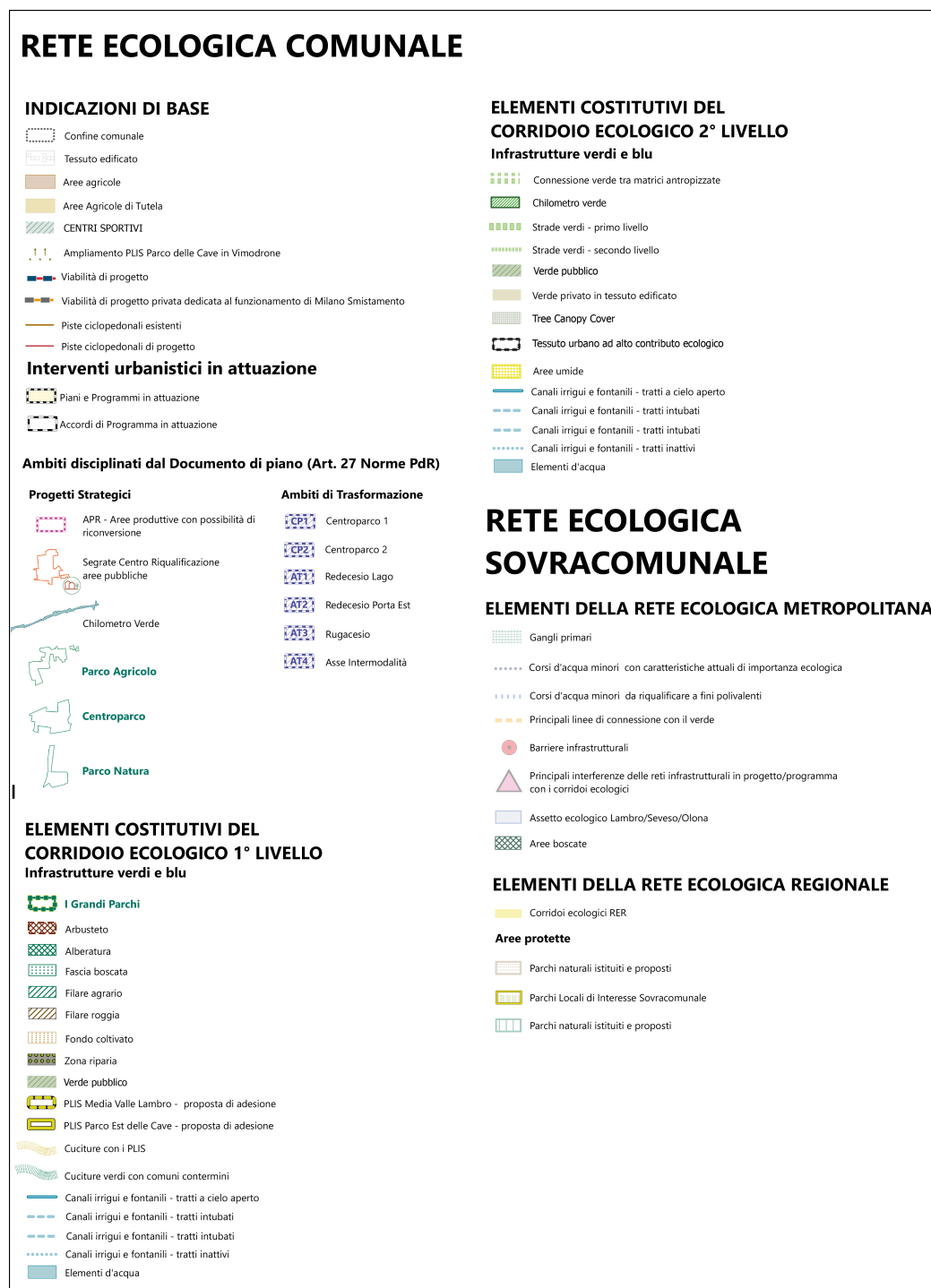
Il progetto del Grande Parco Forlanini rappresenta per Segrate una grande opportunità di valorizzazione del quartiere di Novegro, di ricucitura dei confini con Milano a sud della rete ferroviaria e di protezione dei sistemi verdi che oggi ancora costituiscono un corridoio ecologico indispensabile di connessione tra Parco Forlanini – Idroscalo – comune di Peschiera Borromeo nel Parco Sud Milano.

Nell'elaborato PdS 03.2 sono evidenziati i principali elementi della fase analitica, anche alla luce dei dettami della D.G.R. 12 dicembre 2007 n. 8/6148.

Dal punto di vista della funzionalità ambientale i PLIS Media Valle del Lambro, Delle Cascine, ed Est delle Cave grazie all'inserimento delle aree di Segrate entreranno in connessione pressoché diretta.

RETE ECOLOGICA COMUNALE





7.2.3 Tre parchi per Segrate

In coordinamento con le azioni per la costruzione della Rete Ecologica Comunale viene quindi istituito il sistema dei Tre Grandi Parchi:

- a) il "Parco Agricolo" a Nord, con valenza marcatamente ambientale e per il quale si prevede che parte del territorio venga inserito nel PLIS Est delle Cave (opzione da vagliare anche alla luce dei tempi di attuazione del primo). Nel Parco Agricolo trova nuova vita l'agricoltura;

- b) il "Centroparco" al centro di Segrate, quale grande polmone verde per lo svago, lo sport, il tempo libero e gli eventi di interesse pubblico. Nel Centroparco possono trovare sede le attività istituzionali che possono trarre dalla preponderante presenza del verde un miglioramento della qualità del servizio offerto;
- c) il Parco Natura, quale estensione verso Est del Parco Forlanini ed Idroscalo.

I Tre Grandi Parchi verranno posti a sistema e integrato con le aree verdi presenti nei comuni contermini attraverso la riqualificazione delle presenze ambientali ancora esistenti quali ad esempio reticolo idrografico superficiale, la connessione dei parchi esistenti, la realizzazione di ponti verdi, ecc.

7.2.4 Strade Verdi

Il Comune di Segrate in questi anni ha puntato molto sulla digitalizzazione dei dati riguardanti il territorio sviluppando un vero e proprio gemello digitale del comune (in termine tecnico Digital Twin) che sta già oggi permette di eseguire nuove tipologie di analisi (prima precluse) utili non solo come strumento di monitoraggio ambientale, ma anche come metodologia tecnica per la verifica dell'efficacia delle strategie e azioni previste dal PGT, favorendo un approccio integrato alla pianificazione urbana sostenibile.

In particolare, limitandosi al tema ambientale, è in via di completamento una dettagliata analisi basata sulla regola urbanistica del 3-30-300, che rappresenta un principio guida nella progettazione di città più verdi e vivibili. Secondo questo modello ogni cittadino dovrebbe poter vedere almeno 3 alberi dalla propria abitazione, vivere in un quartiere con almeno il 30% di copertura arborea, e trovarsi a non più di 300 metri da un'area verde accessibile di almeno mezzo ettaro di superficie.

Questa regola, pur essendo molto semplice risulta estremamente efficace, poiché orienta le politiche verso una maggiore equità ambientale e, conseguentemente verso un diffuso miglioramento della qualità della vita.

In coerenza con tali obiettivi, la presente variante urbanistica adotta la strategia delle Strade Verdi, che si configurano come una misura concreta nata dall'esigenza di riqualificare il tessuto edificato in chiave sostenibile attraverso la riqualificazione dei principali assi viari della città.

Gli interventi previsti — che comprendono la depavimentazione di parte del sedime stradale esistente, la razionalizzazione dei parcheggi pubblici, l'inserimento di verde urbano (filari, aiuole) e il potenziamento della mobilità dolce — mirano a creare una rete di connessioni "green" tra il tessuto urbano costruito e il sistema dei tre grandi parchi urbani oltre a sviluppare in maniera estremamente capillare la mobilità dolce.

Grazie alle modellazioni digitali permesse dal Digital Twin è facilissimo dimostrare come in molti casi, lo spostamento a piedi o in bicicletta sia molto più rapido e meno costoso rispetto ad uno spostamento in auto. E' anche possibile calcolare facilmente l'effetto cumulativo di certe azioni come ad esempio, quanti giorni di vita anno si risparmiano se in ora di punta si va a prendere il treno in bicicletta piuttosto che in automobile o quanta anidride carbonica viene assorbita dalla piantumazione di un filare di alberi lungo la tal via, ecc.

7.2.5 Chilometro Verde

La variante al PGT recepisce il progetto denominato Chilometro Verde.

Sviluppato assieme alla cittadinanza nel corso dell'anno 2023 e discusso a più livelli nel corso dell'anno successivo viene ora inserito nel piano di governo della città dove assume un ruolo strategico per la rigenerazione del tessuto urbano e per la connessione ecologica del territorio comunale.

Il progetto prende origine dalla realizzazione della Cassanese Moderna (ex Cassanese Bis), che una volta ultimata (primo semestre 2026) consentirà il declassamento funzionale del tracciato storico della Strada Provinciale S.P. 103 "Cassanese" a strada urbana.

L'intervento, redatto dal prestigioso studio di architettura del paesaggio West 8 di Rotterdam, interessa l'intero tracciato della "Cassanese" - dalla rotatoria di via F.lli Cervi allo svincolo con le vie Morandi-Di Vittorio - e si configura come un progetto di recupero paesaggistico, ambientale e funzionale finalizzato alla trasformazione dell'attuale infrastruttura stradale in un asse verde continuo.

Volendo si può affermare che il Chilometro verde sarà la più grande "strada verde" della città. Esattamente come avverrà per molte altre strade (ad esempio viale delle Regioni, via Morandi, via De Amicis, via Lambro, via Cristei), anche la "Cassanese" verrà depavimentata, piantumata e riorganizzata con la differenza che le dimensioni di questo progetto sono tali da produrre effetti positivi di scala molto più vasta come quelli prodotti dalla ricucitura dei quartieri o la creazione della connessione verde tra il PLIS della Media Valle del Lambro e il PLIS delle Cascine di Pioltello.

Il progetto prevede la demolizione di due delle quattro corsie esistenti e il recupero a verde pubblico attrezzato delle superfici liberate, articolando il tracciato in sei nodi viabilistici e quattro aste caratterizzate da un'alternanza di ambiti naturalistici e urbani, secondo uno schema volto alla continuità e alla ricucitura spaziale e funzionale.

Il "Chilometro Verde" è concepito come strumento di rigenerazione urbana: la riduzione del traffico veicolare e la valorizzazione paesaggistica dell'asse costituiscono il presupposto per la riconversione edilizia e funzionale delle aree produttive limitrofe, che potranno accogliere nuove funzioni di rango superiore in un contesto ambientale di qualità.

Dal punto di vista ambientale, il progetto contribuisce a mettere a sistema il Parco Agricolo, il Centroparco e il Parco Alhambra, generando una continuità ecologica tra il PLIS della Media Valle del Lambro e il PLIS delle Cascine di Pioltello. Si configura così un nuovo corridoio verde in grado di integrare il sistema del verde urbano con quello agricolo e territoriale, rafforzando le connessioni ecologiche e la fruibilità pubblica degli spazi aperti.

Dal punto di vista infrastrutturale e della mobilità, il Chilometro Verde si pone l'obiettivo di favorire le connessioni Nord-Sud, promuovendo una nuova organizzazione della mobilità dolce e del trasporto pubblico locale, orientata alla sostenibilità e alla riduzione dei flussi di attraversamento. In tal senso, la realizzazione della cosiddetta "Fase 0", da attuarsi contestualmente all'apertura della Cassanese Moderna, prevede un primo

intervento generalizzato lungo l'intero tracciato, finalizzato a limitare il traffico di attraversamento e a predisporre le condizioni per gli interventi successivi.

7.2.6 Intermodalità

Tra le numerose infrastrutture presenti sul territorio comunale quella con il maggiore impatto territoriale è sicuramente l'area occupata dalla ferrovia. Lo scalo ferroviario di Milano Smistamento con la sua propaggine Nord in ciò che resta della Ex Dogana è una frattura insormontabile che essendo cresciuta per parti ancora oggi è unita solo dall'esile "Ponte degli Specchietti".

Con la crisi dei trasporti via ferro a favore dell'autotrasporto anche gli impianti ferroviari di Segrate hanno subito un forte declino funzionale, solo recentemente, a seguito delle decisioni del Governo Svizzero in merito al trasporto merci (ora previsto solo in galleria ferroviaria) si è acceso un rinnovato interesse per la movimentazione merci su ferro in quanto unico sistema per valicare le alpi e dirigersi verso il Nord Europa e l'oriente su un percorso alternativo al "Corridoio 5".

In aggiunta, rileva anche la decisione del Governo italiano di investire nel potenziamento del porto di Genova e quindi sulla necessità di sviluppare la rete infrastrutturale (retroporto) necessaria per il trasferimento delle merci da nave a treno e da treno a camion (e viceversa). Segrate è stata inclusa nell'elenco dei comuni appartenenti al retroporto di Genova e lo Scalo ferroviario di Milano Smistamento è stato definito Zona a Logistica semplificata ossia luogo preferenziale per lo sviluppo dell'intermodalità merci.

È noto che oltre, al Centro Intermodale "Milano Segrate" di via Lazio ed al ben più piccolo centro smistamento "Messina", a Segrate è in corso di costruzione il Nuovo Grande Centro Intermodale della società TERALP ALPTRANSIT SPA (società partecipata al 50% da RFI SPA) in grado di movimentare 20 coppie di treni al giorno, ciascuno dei quali avente una lunghezza di 700 metri.

Si tratta quindi di un centro intermodale in grado di assorbire il quantitativo di merci gestibile dal terminal di via Lazio.

Il nuovo terminal TERALP occupa una minima parte dello scalo di Milano Smistamento che è quindi in grado di vedere aumentare ulteriormente la sua capacità trasportistica.

Conseguentemente, seppur vero che a livello generale è indiscutibilmente necessario potenziare le attività intermodali e liberare le strade dai mezzi pesanti, è anche vero che a livello locale, dove i mezzi pesanti convergono verso i centri intermodali è necessario potenziare la viabilità e adottare azioni compensative degli impatti prodotti da tali impianti.

Per Segrate le questioni aperte sono la riqualificazione della strada Rivoltana de Tregarezzo sino alla connessione con viale Forlanini, la realizzazione di una adeguata viabilità alternativa alla Rivoltana per accedere a Milano Smistamento e fin quanto sia questo sia percorribile coordinare attraverso un piano urbanistico le relazioni tra le nuove funzionalità che si insedieranno in Milano Smistamento e la città.

Per questo il Documento di piano ha individuato uno specifico ambito di Trasformazione AT4 ed un complementare ambito AT2 per il trasferimento del terminal di via Lazio all'interno di Milano Smistamento stesso.

7.2.7 Hub Metropolitano

La contemporanea presenza sul territorio dell'aeroporto, della linea ferroviaria Milano-Venezia (corridoio 5), delle strade di interesse regionale Rivoltana e Cassanese (opere connesse BREBEMI), i centri intermodali hanno spinto tutti gli enti territoriali a promuovere la realizzazione di un HUB dell'intermodalità civile denominato HUB Porta Est.

Per la realizzazione dell'HUB Porta Est gli Enti e i soggetti coinvolti (Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Segrate, Comune di Milano, MM S.p.A., RFI S.p.A., Westfield Milan S.p.A.) hanno sottoscritto uno specifico accordo.

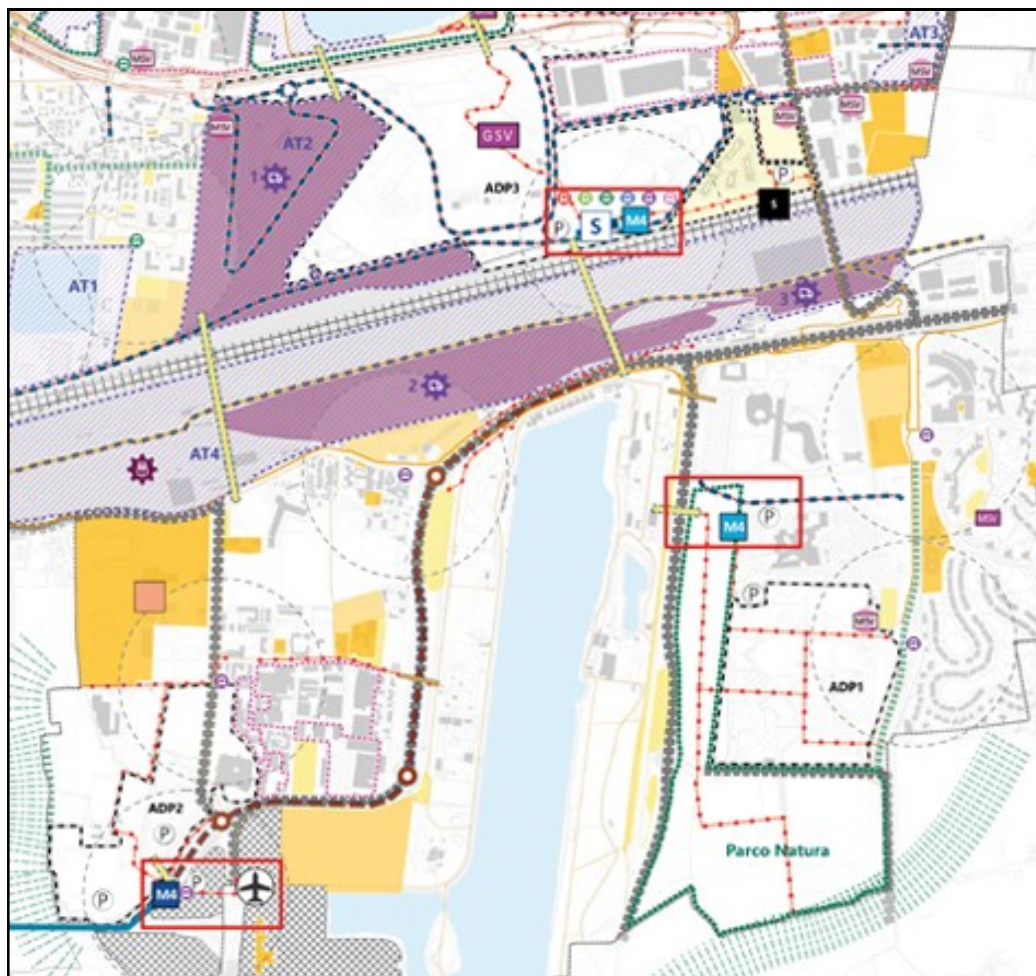
L'HUB Porta Est prevede il prolungamento della linea Metropolitana 4 da Linate sino alla linea ferroviaria Milano-Venezia, ossia fino al punto in cui verrà realizzata la nuova Stazione di Porta Est delle ferrovie. Per accedere al nuovo nodo dove troverà interscambio anche il sistema del Trasporto Pubblico Locale, si rende necessario modificare l'assetto delle previsioni insediative all'interno delle aree incluse nel Piano Attuativo ADP3 dove è prevista la realizzazione del centro commerciale polifunzionale della società Westfield Milan S.p.A.

Il tema della "porta est" di Milano, è di sicuro interesse alla scala metropolitana ma pone Segrate al centro di molteplici interventi che hanno sicuri impatti sull'ambiente e sul futuro del territorio.

Sicuramente il già alto "valore posizionale" di Segrate si accrescerà e di conseguenza è prevedibile che sul territorio si inneschino dei meccanismi di sostituzione urbanistica ed edilizia orientate verso nuove funzioni urbane che, tecnicamente, vengono dette di "rango" più elevato.

E' anche corretto che accanto a nodi trasportistici della capacità pari a quella che avrà l'HUB metropolitano di Porta Est si insedino funzioni di ampio interesse pubblico.

La presente variante al PGT si prepara alla realizzazione dell'HUB inserendo i vincoli urbanistici necessari alla sua realizzazione, predisponendo nel PdR un apparato normativo atto a favorire la riconversione funzionale delle aree produttive (Zone APR), ed individuando nel Documento di Piano l'Ambito di Trasformazione AT2 per la riconversione delle aree oggi occupate dal terminal intermodale di via Lazio in un nuovo quartiere multifunzionale che in continuità all'ambito ADP3 sviluppa un' ambito territoriale orientato spiccatamente verso funzioni di interesse pubblico di livello adeguato alla presenza dell'HUB Porta Est.



Estratto TAV DdP 06 Sistema infrastrutturale con il futuro Hub Metropolitano al centro il sistema infrastrutturale che da esso si snoda.

7.2.8 Ambiti di trasformazione e criteri generali per la perequazione

La Variante al PGT, anche ad esito degli approfondimenti condotti alla luce dei pareri e delle osservazioni pervenute, individua alcuni ambiti di trasformazione che vengono confermati nei loro contenuti principali rispetto al PGT vigente (in particolare quelli relativi alla realizzazione del Centroparco). Tuttavia, mantenendo l'obiettivo di ridurre l'impronta urbanistica complessiva e di ridurre al minimo il consumo di suolo, le strategie di individuazione dei diversi scenari di piano hanno preso forma considerando le **potenzialità ambientali** del territorio e le **ricadute pubbliche** che interventi di natura privata possono apportare.

Nelle schede degli Ambiti di Trasformazione sono sintetizzati i riferimenti progettuali per lo sviluppo dei piani urbanistici attuativi dagli stessi previsti.

Come è stato ampiamente discusso nel primo capitolo, si intende configurare un **quadro pianificatorio flessibile** che prevede **diverse possibilità di localizzazione** insediativa, di valorizzazione ambientale e di ottenimento di benefici pubblici.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione non ancora convenzionati alla data di approvazione della presente Variante è subordinata a una verifica periodica, con cadenza almeno quinquennale, del fabbisogno insediativo reale, con riferimento

all'andamento demografico, al patrimonio edilizio disponibile e allo stato di attuazione delle previsioni vigenti.

Per la realizzazione dell'azione "Tre parchi per Segrate", sono previsti **meccanismi perequativi opzionali e incentivazioni** finalizzati a mantenere il comparto di valore ecologico e paesistico del Parco Agricolo e incrementare le superfici permeabili e destinate a verde nel Centro Parco.

Si intende procedere con il meccanismo virtuoso che permetta di salvaguardare gli ambiti ritenuti strategici per i cittadini di Segrate, e nello stesso tempo di riattivare ambiti oggi poco qualificati. In alternativa di spostare i volumi da ambiti sensibili ad ambiti in cui il suolo è già consumato da diverso tempo.

Per salvaguardare il suolo libero da nuovo consumo, è stato indispensabile individuare ambiti di atterraggio dei volumi che fossero già consumati e che potessero assorbire le significative quantità di volume che possono decollare.

Si sono individuati gli ambiti del tessuto consolidato (prevalentemente quelli ad uso produttivo azzonati D2 e C1.1) con possibilità di riconversione funzionale verso destinazioni più qualificate (Zone APR), e nuclei di antica formazione azzonati A in cui si devono ricostruire morfologia e corretti rapporti tra spazi edificati e vuoti urbani.

Nelle aree commerciali azzonate C, nelle quali gli incrementi di superficie lorda sono vincolati all'acquisto di diritti edificatori esterni attraverso meccanismi di perequazione urbanistica.

Tutti gli interventi edilizi in ampliamento debbono raggiungere elevati standard edilizi ed urbanistici. Non esistono indici edificatori di isolato ma soltanto diritti edificatori che possono essere acquisiti se i progetti raggiungono gli obiettivi attesi dall' Piano di Governo del territorio.

Di seguito la tabella delle azioni introdotte dalle Norme Tecniche del DdP per poter accedere a ampliamenti dei diritti edificatori esistenti e che la normativa tecnica del Piano delle Regole dettaglia specificandone i punteggi di merito.

Obiettivo	Misura	Azione	punteggio	
Incremento della qualità ambientale	Superamento requisito minimo NZEB (Nearly Zero Energy Building)	Raggiungimento del requisito ZEB (Zero Energy Building) Nota: il requisito ZEB può essere raggiunto attraverso la realizzazione di impianti fotovoltaici su edifici comunali o realizzando coperture fotovoltaiche sopra parcheggi pubblici, per una potenza minima pari al fabbisogno necessario. Per questo caso il punteggio attribuito è pari a 5	8	
	Diffusione energie rinnovabili	Realizzazione di impianti fotovoltaici su strutture pubbliche (per ogni 10 kW installati sino al massimo di 30 kW per intervento)	5	
	Mitigazione isole di calore	Minimizzazione della pavimentazione del suolo prevedendo una superficie verde drenante non inferiore al 50% della SF ¹		5
		Piantumazioni delle aree pertinenziali degli edifici con alberi ad alto fusto ² o arbusti con sviluppo verticale che a maturazione comporti una copertura minima del 30% delle aree pertinenziali.		4
		Realizzazione di tetti o pareti verdi in misura superiore al 50% del minimo necessario per il raggiungimento del BAF target		8
	Abbattimento emissioni inquinanti	Costruzioni prive di impianti a gas (metano, gpl, ecc)		2
		Impianti termici e idricosanitari totalmente elettrici o con generatori a idrogeno		5
		Impiego di materiali da costruzione riciclati o riciclabili (certificati) in misura superiore al 50 % del valore complessivo del progetto da computo metrico.		3
		Inserimento nelle unità immobiliari di dispositivi per il monitoraggio della qualità dell'aria interna (composti organici volatili, particolato, anidride carbonica, gas combust, umidità e relativo dispositivo di sanificazione)		3
	Riduzione consumi idrici	Recupero acque meteoriche per irrigazione giardini		3

Obiettivo	Misura	Azione	punteggio
Incremento della qualità paesaggio urbano	Attenzione all'architettura	Eliminazione delle superfetazioni edilizie (tettoie, verande, ricoveri attrezzi, ecc)	2
		Trasferimento in sottosuolo dei box esistenti posti fuori terra in aree pertinenziali degli edifici	8
		Progetti che prevedono l'accorpamento di due o più lotti edificati confinanti tra loro (escluso Villaggio Ambrosiano) ³	10
		Progetti che prevedono l'accorpamento di due o più lotti edificati confinanti tra loro eseguiti con concorso di progettazione (escluso Villaggio Ambrosiano)	20
		Integrazione degli apparati impiantistici all'interno dell'architettura	3
		Assenza o eliminazione delle recinzioni rivolte sullo spazio pubblico ⁴	5
	Potenziamento del Tree Canopy Cover ⁱ	Impiego di recinzioni adatte al passaggio fauna selvatica ⁵	2
		Trattamento delle aree di pertinenza degli edifici con piantumazioni arboree e arbustive secondo lo schema progettuale contenuto nell'elaborato PdS All.D – Schede e modelli metodologici della REC	5
Incremento della qualità dell'abitare	Dimensionamento degli alloggi superiore ai requisiti minimi del RLI	Superficie minima netta di abitazione pari a 30,00 mq per la prima persona e 12,00 mq in più per ogni successiva persona	3
		Altezza interpiano pari o superiore a 3,00 m	4
		Dimensionamento minimo dei locali secondo seguente schema: Spazi di abitazione (escluso camere da letto) 10,00 mq Camera da letto singola 11,00 mq Camera da letto matrimoniale 17,00 mq	5
		Dotazione di logge, balconi o terrazzi aventi superficie minima superiore a 8,00 mq e larghezza non inferiore 1,75 m	5
		Incremento del rapporto tra superficie di pavimento e superficie finestrata trasparente nei locali di abitazione a 0.60	3
Miglioramento del sistema della mobilità	Posizionamento parcheggi privati	Realizzazione di parcheggi privati posti unicamente nel sottosuolo degli edifici o delle aree pertinenziali esterne	6
		Realizzazione di parcheggi auto dotati di punto di ricarica (1 punto ricarica per abitazione minimo)	2
	Diffusione mobilità dolce	Realizzazione di depositi biciclette attrezzati con punti di ricarica (1 punto ricarica per abitazione minimo)	2

La superficie territoriale delle zone in cui è possibile un atterraggio è la seguente:

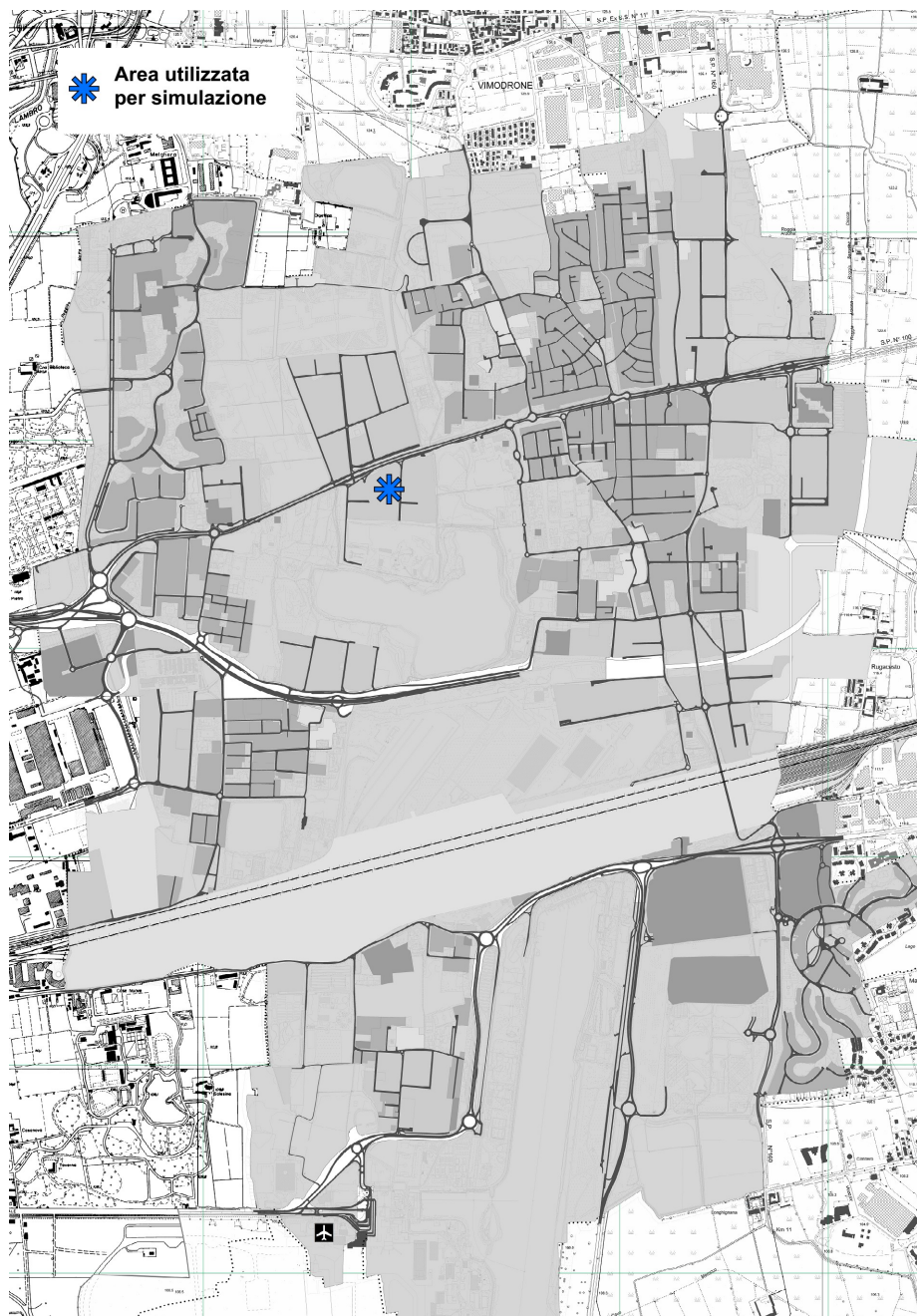
Zona	Superficie (MQ)
A - Nuclei ad impianto storico	117.766
C2 - Aree commerciali per Medie Strutture di Vendita	16.585
C3 - Aree commerciali per Grandi Strutture di Vendita	26.039
D1 - Aree produttive	499.264
D2 - Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale	1.122.947

La regolamentazione dei trasferimenti edificatori è contenuta nell'articolo 11 delle norme del Documento di Piano, laddove è tra l'altro specificato che:

- il trasferimento di diritti edificatori dagli Ambiti di Trasformazione e dalle aree comprese nei perimetri dei Progetti Strategici (ove ammesso dalle relative schede), comporta la cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di decollo;
- le aree così cedute al Comune saranno qualificate come dotazione di servizi nell'ambito degli interventi urbanistici che, nei dieci anni successivi alla cessione, utilizzeranno i corrispondenti diritti trasferiti.

A titolo del tutto teorico si illustra un'ipotesi tipo di trasformazione tramite atterraggio di volumi in un ambito dell'area "Marconi" a sud della Cassanese.

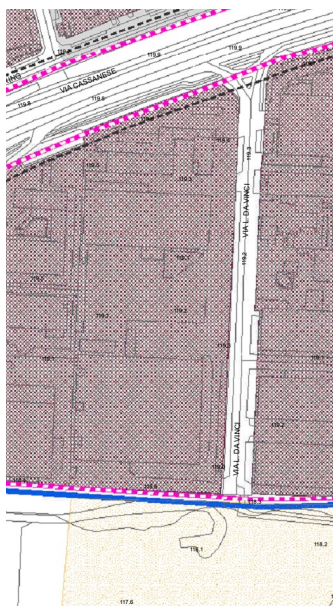
Simulazione intervento edilizio in zona industriale e terziaria con ricaduta capacità edificatoria



Localizzazione ipotesi di intervento

Al fine di dimostrare l'ipotetica fattibilità di un intervento urbanistico comportante l'utilizzo di capacità edificatoria derivante da diritti perequati, si è inteso proporre la simulazione di un caso complesso.

Infatti, la misura perequativa prevista dal PGT, che si addice soprattutto a casi di ampliamenti interni di strutture produttive attraverso ad operazioni di soppalco o ampliamento di strutture produttive esistenti, è comunque molto utile anche per quelle aziende che intendono eseguire grossi investimenti sul territorio segratese, realizzando nuovi impianti o apportare grandi ristrutturazioni alle strutture esistenti.

Estratto Tav. 08PdR del Piano delle Regole

La zona prescelta per eseguire la simulazione corrisponde ad una grossa porzione di un isolato posto in "Zona industriale Marconi" all'interno di un ambito produttivo per il quale il PGT ammette interventi di rigenerazione urbana.

Si tratta di un'area di circa 25.000 mq azzonata nel PGT come zona produttiva D2 - "area di rigenerazione urbana", ove è previsto un indice fondiario (per casi di demolizione e ricostruzione) pari a 0,7 mq/mq.

Stato di Fatto - estratto DBT topografico

Come evidenziato nell'estratto del DBT Topografico si tratta di una zona edificata con capannoni e edifici industriali ormai datati e di varia conformazione attualmente adibiti a logistica conto terzi ed in parte molto minoritaria ad attività industriali ed artigianali.



vista aerea

vista aerea 3D



vista ingresso da via Leonardo da Vinci



vista ingresso da via Cassanese

Sull'area che, come si è detto possiede una superficie complessiva di circa 25.000 mq, sono attualmente insediati 11.500 mq. circa di slp.

In funzione degli indici di PGT in caso di interventi ordinari, sono attualmente edificabili 15.000 mq di slp mentre, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione è applicabile l'indice 0,7 mq/mq per complessivi **17.500 mq di slp**

Per quanto sopra, l'area detiene un residuo di capacità edificatoria di soli 6.000 mq

A titolo esemplificativo, poiché l'area è attestata sulla strada Provinciale Cassanese quindi, in zona di alta accessibilità, è possibile formulare un'ipotesi di progetto che, conformemente alle prescrizioni del Piano delle Regole per i casi di integrale demolizione e sostituzione, preveda la realizzazione di una struttura a prevalente destinazione commerciale costituita da un unico grande plesso di quattro piani e avente una altezza massima al colmo pari a 25 metri.

Si tratta di una struttura avente una destinazione oggi tra le più ricercate dal mercato, realizzabile ricorrendo alle ordinarie tecnologie di prefabbricazione (in cemento e vetro). Si prevede il reperimento di una dotazione di parcheggi pari al 100% della slp e che gli stessi vengano realizzati in sottosuolo, (come nel caso del vicino punto vendita Esselunga di Segrate).

La conformazione del lotto, consente di attestare gli ingressi e le uscite in più punti lungo la via Cassanese e di garantire il reperimento della dotazione di verde privato drenante (30% della superficie del lotto, ovvero 7.500 mq) sui lati rivolti verso il Centroparco e la via Leonardo Da Vinci come riportato nello schema sottostante.



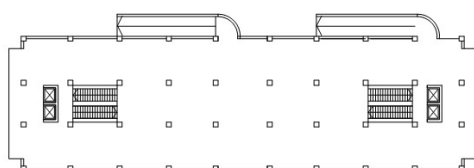
Schema e dati progettuali:

a) stato di fatto

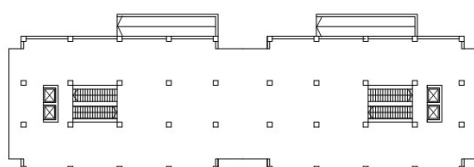
- Superficie fondiaria 25.000 mq

- Indice di utilizzazione 0,60 mq/mq
- Indice di utilizzazione 0,70 mq/mq (per casi di demolizione e ricostruzione)
- Massima edificabilità **17.500 mq di slp**
- Slp esistente 11.500 mq

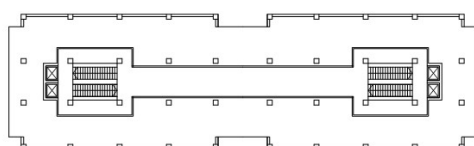
b) progetto



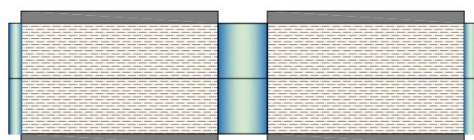
piano interrato tipo (55,00 x 185,00) = 10.175 mq



piano terra (55,00 x 185,00) = 10.175 mq

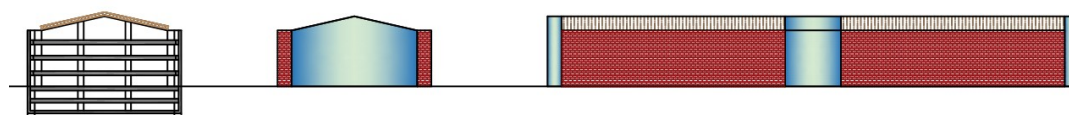


piano tipo (55,00 x 185,00) = 10.175 mq



copertura (55,00 x 185,00) = 10.175 mq

Sezione – prospetti su Cassanese – Centroparco



Slp di progetto: (55,00 x 185,00) = 10.175 mq x n.4 piani = 40.700 mq slp

Rapporto di copertura di progetto: (10.175: 25.000) = 0,40

Quantificazione dei diritti edificatori perequati da reperire per dare attuazione al progetto: (40.700-17.500) = **23.200 mq slp**

Come evidenziato dagli schemi e conteggi sopra riportati l'area è in grado di ospitare un progetto che, solo dal mero punto di vista urbanistico, prevede al contempo:

- demolizione di fabbricati tipo logicamente obsoleti;
- recupero funzionale di un'area sita in collocazione strategica nel territorio comunale (ingresso Centroparco)
- mantenimento di un adeguato rapporto di copertura dei suoli
- attivazione significativa di meccanismi perequativi e pertanto attivazione delle convenzioni per l'attuazione o del Centroparco o dell'Area Strategica "Parco Agricolo"

Si ribadisce che la presente scheda ha il solo scopo di illustrare in forma schematica la capacità (geometrica) di recepimento dei diritti perequativi previsti dal PGT stesso.

Il suddetto esempio è solo di tipo matematico e non ha alcun valore pianificatorio o istruttorio ai fini della presentazione di progetti per l'area considerata, posto che una tale ipotesi sarebbe comunque subordinata, oltre che a pianificazione attuativa (con tutte le connesse valutazioni – in questa sede non condotte – circa la presenza di vincoli specifici di fatto o di diritto), anche a verifica di assoggettamento a VAS, il che potrebbe indicarne l'inidoneità localizzativa (in primis, alla luce dell'elevato indice di atterraggio generato e del conseguente peso insediativo).

Nel Piano delle Regole sono specificate le procedure e le modalità di decollo e atterraggio dei volumi. Per l'utilizzo dei volumi ai fini di riqualificazione è necessario attivare il Registro delle Cessioni e Acquisizioni. Detto registro dovrà essere predisposto dalla Giunta comunale entro sei mesi dalla pubblicazione sul BURL della variante al PGT.

7.2.9 Potenziamento/riqualificazione degli insediamenti produttivi

Un aspetto molto importante per il futuro del territorio è quindi, anche lo sviluppo del sistema produttivo, oggi particolarmente sofferente. La dinamica territoriale ha visto aziende di eccellenza (tra cui Microsoft, 3M, probabilmente Mediaset) allontanarsi da Segrate. Inoltre, il tessuto produttivo di piccole e medie dimensioni, a Segrate, vede alcune aziende molto attive che necessitano di svilupparsi, ed altre che sono alla ricerca di un riassetto in riduzione.

Lo sviluppo tecnologico consente oggi, salvo rare eccezioni limitate all'industria chimica di base o quella propriamente "pesante" di poter integrare qualsiasi attività economica in un tessuto urbano ordinario.

Un comune di prima cintura metropolitana, soprattutto in un contesto economico ed occupazionale come quello attuale, deve quindi operare per poter cogliere in maniera vantaggiosa qualsiasi istanza di carattere insediativo proveniente dal mondo produttivo, garantendone la sostenibilità sotto il profilo sociale ed ambientale.

La vicinanza a Milano e soprattutto l'articolazione e la sovrabbondanza di infrastrutture presenti sul territorio sono il plus che fa di Segrate un luogo di grande attrattività per le attività economiche che necessitano di attestarsi in prossimità di poli primari della rete delle relazioni produttive.

Il potenziamento del sistema infrastrutturale in corso (riqualificazione Cassanese-Rivoltana, nuova linea Metropolitana 4) e l'avvento del grande centro polifunzionale Westfield eleveranno ulteriormente la capacità attrattiva del territorio.

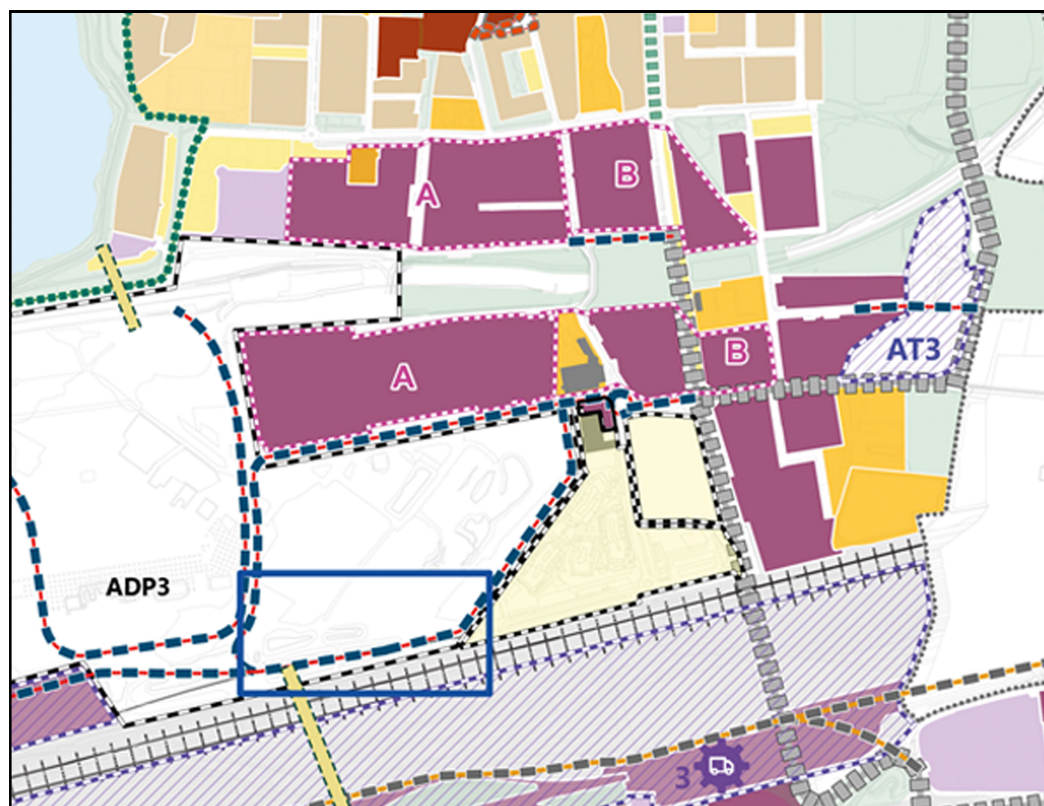
Per i sopraddetti motivi nel Piano delle Regole, per le aree ritenute dal Documento di Piano maggiormente significative, si opererà per ampliare i margini operativi agendo sulla flessibilità delle norme, a favore di processi di riconversione delle attività esistenti.


Invece, per ambiti territoriali che vedono una lenta ed inesorabile dismissione delle attività (ad esempio l'area produttiva Marconi, circondato dal Parco Agricolo), in particolare laddove adiacenti ad ambiti di valore paesistico e ambiti residenziali che facciano ipotizzare un possibile percorso di rigenerazione, è opportuno prevedere la possibilità di una **riconversione funzionale a consumo di suolo zero**.

Le stesse norme garantiranno l'innalzamento del livello ambientale del costruito e vincoleranno le scelte di maggior peso ad una fase di condivisione con il Comune attraverso l'istituto del convenzionamento.

Come accennato poco sopra, si prevede anche che gli ambiti produttivi inclusi nel perimetro degli ambiti di rigenerazione urbana, possano essere oggetto di riconversione funzionale verso destinazioni diverse e il processo dovrà essere governato agendo per comparti opportunamente dimensionati e con una progettualità di grande qualità.

Estratto TAV DdP 05 Sistema insediativo con le zone "D2" qualificate quali aree produttive con possibilità di riconversione



 APR - Aree produttive con possibilità di riconversione orientate a:

A Commerciale e direzionale

B Residenziale e direzionale

7.2.10 Declinazione alla scala locale degli obiettivi sovralocali – Adeguamento al PTR ed al PTM

Ad integrazione delle azioni sopra riportate, si segnalano gli Obiettivi Strategici del PTR adottato con D.c.r. n. X/1523 del 3 maggio 2017 specificamente elaborati per l'ambito Est milanese nonché gli Obiettivi del PTM approvato dal Consiglio Metropolitano con Deliberazione n. 16/2021 dell'11 maggio 2021 e le risposte che la presente variante al PGT propone.

Rispetto al Piano Territoriale REGIONALE – PTR

OBIETTIVI PTR	OBIETTIVI Variante al PGT
ST1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ob. PTR 7,8,17)	<p>Il PGT favorisce la creazione di Comunità energetiche per autoconsumo.</p>
	<p>In ambito industriale è stato promosso un premio volumetrico a patto che le società si rendano promotrici di Isole energetiche</p>
	<p>È stato previsto un premio volumetrico per le abitazioni civili, a condizione del raggiungimento di un consistente efficientamento energetico delle stesse</p>
ST1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14, 17)	<p>Il PGT prevede la formazione di tre Grandi Parchi, in aggiunta all'esistente Parco Idroscalo, che nel complesso vanno a destinare a parco un totale di 3.596.000 m² (20,6 % del territorio comunale)</p>
	<p>Uno dei tre Grandi Parchi, il Parco Agricolo, è destinato al ripristino della funzione agricola del suolo, ormai abbandonato da numerosi decenni.</p>
	<p>Al fine di incentivare l'efficienza energetica nel settore edilizio, è stato previsto un premio volumetrico per le abitazioni civili, a condizione di un miglioramento consistente della classe energetica</p>
	<p>Viene incentivato il riutilizzo del calore di scarto dei cicli produttivi</p>
ST1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (ob. PTR 16, 17)	<p>Nel PGT vengono promosse operazioni di depaving e di riqualificazione ambientale delle strade, al fine di creare un reticolo verde di connessione tra i Grandi Parchi e anche di andare a contrastare la formazione di isole di calore.</p>
	<p>È previsto il ripristino dei fontanili</p>
	<p>In ottica di ripristino dell'utilizzo originario del Parco Agricolo, è prevista la riattivazione del reticolo di irrigazione</p>
	<p>Verrà promossa la progressiva riapertura dei corsi d'acqua (compresi quelli tombinati), anche per favorire lo scarico delle acque</p>
	<p>Il PGT prevede il censimento e la rimozione degli scarichi abusivi in roggia</p>

<p>ST1.4 Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia (ob. PTR 2, 13)</p>	<p>Il PGT prevede la ricezione e lo sviluppo dell'HUB metropolitano Porta Est, una misura atta a ridurre il traffico dal capoluogo di Regione, in ottica di miglioramento della qualità della vita di cittadini e utenti</p>
	<p>È prevista l'introduzione di un'elasticità normativa all'interno delle aree produttive (ambiti di rigenerazione), al fine di incentivare un possibile ricollocamento di aziende attualmente con sede a Milano, permettendogli di non allontanarsi eccessivamente dal capoluogo lombardo (dove hanno il centro delle proprie relazioni e interessi)</p>
	<p>Viene confermata la necessità di realizzare un nuovo sistema viabilistico (strada Cassanese bis, nuova strada Rivoltana, etc....) per garantire la connessione diretta dello Scalo di Milano smistamento; quest'ultimo assumerà, infatti, un'importanza maggiore a livello logistico per tutto il territorio nazionale, essendo stato individuato come Porto e retroporto di Genova" (L.16/11/2018, n. 130).</p>
	<p>Il PGT non prevede l'identificazione di aree di nuova edificazione, ma promuove invece il miglior utilizzo del suolo già urbanizzato.</p>
<p>ST1.5 Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee (ob. PTR 2, 12, 24)</p>	<p>Sono stati individuati due specifici ambiti di trasformazione complementari (AT2 e AT4) per favorire lo sviluppo dell'intermodalità; in particolare per lo scambio gomma-ferro, ferro-ferro e nave-ferro (lo Scalo di Milano smistamento è stato infatti individuato come Porto e retroporto di Genova", L.16/11/2018, n. 130)</p>
	<p>Con lo sviluppo dell'HUB metropolitano della stazione di Porta Est si potenzia il ruolo di tutta l'area metropolitana all'interno del Corridoio Mediterraneo (terzo dei nove assi prioritari del sistema delle TEN-T)</p>
<p>ST1.6 Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili (ob. PTR 2, 3, 4)</p>	<p>Il nuovo HUB metropolitano prevede il potenziamento dell'asse ferroviario</p>
	<p>La presenza del nuovo HUB metropolitano Porta Est, che andrà a potenziare l'asse ferroviario, riorienterà completamente i flussi sul territorio (sia di attraversamento, sia generati e diretti sul territorio)</p> <p>Segrate sviluppa, inoltre, la sua già imponente rete di piste ciclabili</p>

<p>ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21)</p>	<p>Si è lavorato sul sistema del paesaggio, individuando misure di tutela dei nuclei con un a particolare identità urbana</p>
	<p>È stato individuato l'ambito di trasformazione AT2 che, anche in funzione della sua vicinanza al nuovo HUB metropolitano, si prevede avrà funzioni di rango superiore rispetto all'attività terminalistica attuale; in particolare, è previsto l'insediamento di strutture pubbliche dedicate agli sport</p>
	<p>Non sono previste aree di nuova edificazione, ma verranno sfruttate aree già precedentemente urbanizzate, tutelando il suolo libero esistente</p>
	<p>Il PGT non prevede nuove strutture della grande distribuzione</p>
	<p>Nel presente PGT è stata confermata e sviluppata la componente paesaggistica, che ha come obiettivo primario la valorizzazione dello spazio pubblico</p>
	<p>Vengono evitati fenomeni conurbativi, non essendo previsti dal PGT</p>
<p>ST1.8 Riorganizzare il sistema del trasporto merci (ob. PTR 2, 3)</p>	<p>Sono stati individuati due specifici ambiti di trasformazione complementari (AT2 e AT4) per favorire lo sviluppo dell'intermodalità; in particolare per lo scambio gomma-ferro, ferro-ferro e nave-ferro (lo Scalo di Milano smistamento è stato infatti individuato come Porto e retroporto di Genova", L.16/11/2018, n. 130)</p>
<p>ST1.9 Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza (ob. PTR 11, 23, 24)</p>	<p>È prevista l'introduzione di un'elasticità normativa all'interno delle aree produttive (ambiti di rigenerazione), al fine di incentivare un possibile ricollocamento di aziende attualmente con sede a Milano, permettendogli di non allontanarsi eccessivamente dal capoluogo lombardo (dove hanno il centro delle proprie relazioni e interessi)</p>
<p>ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20)</p>	<p>Nell'ottica di favorire una maggiore attrazione e fruizione turistica dell'aerea, tra gli ambiti di trasformazione ne è stato identificato uno (AT1) che ospiterà un camping</p>

Come comune di prima cintura del capoluogo lombardo e in corrispondenza di punti infrastrutturali nevralgici (HUB metropolitano, scalo Milano smistamento, nuova viabilità stradale, etc...), l'intenzione portata avanti dal PGT è quella di creare una massa verde, una città giardino che contribuisca a migliorare la qualità della vita dei suoi abitanti e l'immagine collettiva

La componente paesaggistica del PdR è stata perciò impostata nella logica di innalzamento (anche percettivo) della qualità del tessuto edificato

Obiettivi del sistema territoriale metropolitano – PTM

OBIETTIVI PTM	OBIETTIVI Variante al PGT
Obiettivo 1 Coerenziane le azioni del piano rispetto ai contenuti e ai tempi degli accordi internazionali sull'ambiente	<p>Con l'obiettivo di andare a contrastare la formazione di isole di calore e di contribuire alla creazione di un reticolo verde, vengono promosse operazioni di depaving e di riqualificazione ambientale delle strade</p>
	<p>In ottica di una riattivazione della funzione agricola del Parco Agricolo è prevista la riapertura del reticolo idrico minore (RIM)</p>
	<p>Nel contesto di un aggiornamento della componente geologica del PGT e del RIM è previsto un censimento con conseguente rimozione degli scarichi abusivi in roggia</p>
	<p>Viene incentivata l'installazione di impianti fotovoltaici sugli edifici, che eventualmente possono essere ceduti al Comune, in modo che il risparmio economico per le spese energetiche venga poi destinato a misure di aiuto per i cittadini in stato di indigenza</p>
	<p>In ambito civile è stata prevista una misura per incentivare la riqualificazione architettonica e l'efficientamento energetico delle abitazioni. Per i casi particolarmente performanti, a patto di un miglioramento consistente delle prestazioni energetiche, sarà attribuito un premio volumetrico</p>
	<p>È stato promosso, inoltre, un premio volumetrico anche in ambito industriale, a condizione che le aziende si rendano promotrici di comunità energetiche</p>

	<p>Uno dei principali obiettivi del PGT è la tutela del suolo libero esistente, consentendo nuove edificazioni solo in aree già urbanizzate. Si prevede di lasciare a suolo libero tutte le aree non edificate per il rafforzamento delle dotazioni di aree libere all'interno del quadrante Est</p>
<p>Obiettivo 2 Migliorare la compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni</p>	<p>Il PGT prevede la creazione di tre Grandi Parchi che, insieme all'esistente Parco Idroscalo, andranno a destinare a parco un totale di 3.596.000 m² (20,6 % del territorio complessivo)</p> <p>Si è lavorato sul sistema del paesaggio, individuando misure di tutela dei nuclei con un' particolare identità urbana</p> <p>Non sono previste aree di nuova edificazione, ma verranno sfruttate aree già precedentemente urbanizzate, tutelando il suolo libero esistente</p> <p>Nel presente PGT è stata confermata e sviluppata la componente paesaggistica, che ha come obiettivo primario la valorizzazione dello spazio pubblico</p>
<p>Obiettivo 3 Migliorare i servizi per la mobilità pubblica e la coerenza con il sistema insediativo</p>	<p>Per quanto riguarda lo sviluppo del sistema infrastrutturale, tutto è stato impostato in previsione e per favorire la realizzazione del nuovo HUB metropolitano, che comporterà un nuovo orientamento dei flussi (sia di attraversamento, sia generati e diretti sul territorio) e prevederà il potenziamento dell'asse ferroviario</p> <p>Il Comune di Segrate intende, inoltre, sviluppare la sua già ampia rete di piste ciclabili</p>
<p>Obiettivo 4 Favorire in via prioritaria la localizzazione degli interventi insediativi su aree dismesse e tessuto consolidato</p>	<p>Sul territorio comunale non sono presenti aree dismesse di dimensioni significative sulle quali indirizzare eventuali interventi insediativi</p> <p>Il PGT introduce un'elasticità normativa dedicata alle aree produttive (ambiti di rigenerazione), atta ad incentivare un possibile ricollocamento di aziende attualmente con sede a Milano, per garantire il loro sviluppo pur non allontanandosi eccessivamente dal capoluogo</p>
<p>Obiettivo 5 Favorire l'organizzazione policentrica del territorio metropolitano</p>	<p>Il PGT prevede la ricezione e lo sviluppo del nuovo HUB metropolitano Porta Est; questa misura ha l'obiettivo di ridurre il traffico sul capoluogo di Regione, offrendo un'alternativa conveniente all'automobile, nell'ottica di un miglioramento della qualità della vita di cittadini e utenti</p>

	<p>Viene confermata la necessità di realizzare un nuovo sistema viabilistico (strada Cassanese bis, completamento e potenziamento della strada Rivoltana, etc...) per garantire la connessione diretta dello Scalo di Milano smistamento; quest'ultimo assumerà, infatti, un'importanza maggiore a livello logistico per tutto il territorio nazionale, essendo stato identificato come "zona logistica semplificata - Porto e retroporto di Genova" (L.16/11/2018, n. 130)</p>
<p>Obiettivo 6 Potenziare la rete ecologica</p>	<p>La componente paesaggistica del PdR è stata impostata nella logica di innalzamento (anche percettivo) della qualità del tessuto edificato</p> <p>Nel PGT vengono promosse operazioni di riqualificazione ambientale delle strade, al fine di creare un sistema capillare di infrastrutture verdi e blu di connessione tra i Grandi Parchi e di andare a mitigare il fenomeno delle isole di calore</p> <p>Uno dei principali obiettivi del PGT è la tutela del suolo libero esistente, consentendo l'edificazione solo in aree già urbanizzate, e destinando la maggior parte del suolo libero a verde pubblico</p>
<p>Obiettivo 7 Sviluppare la rete verde metropolitana</p>	<p>Con l'obiettivo di tutelare il suolo libero esistente, il PGT prevede di lasciare a verde pubblico le aree non edificate del quadrante Est del territorio comunale, realizzando una sorta di Riserva di aree verdi</p>
<p>Obiettivo 8 Rafforzare gli strumenti per la gestione del ciclo delle acque</p>	<p>In ottica di una rifunzionalizzazione ad uso agricolo del Parco Agricolo è prevista la riattivazione del reticolo idrico minore (RIM)</p> <p>Il PGT prevede, inoltre, la riapertura delle rogge oggi intubate</p> <p>Per il tema dell'invarianza idraulica è stata sottoscritta una convenzione con il CAP</p>
<p>Obiettivo 9 Tutelare e diversificare la produzione agricola</p>	<p>Attualmente il territorio comunale è quasi del tutto sfornito di aree a destinazione agricola, ma il PGT prevede la riattivazione della funzione originaria del Parco Agricolo</p>

Il Comune di Segrate nella stesura della presente variante al PGT non solo ha preso in considerazione gli obiettivi del PTM e dei principali termini e modalità con cui è avvenuto il recepimento dei contenuti mini prescrittivi e prevalenti del PTM all'interno del Piano, ma è anche completamente allineato alle Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane (STTM) del PTM.

Di seguito sono infatti riportate le 3 STTM vigenti del PTM con le rispettive strategie e azioni messe in campo da questo strumento urbanistico in piena uniformità con i principi della Città Metropolitana di Milano.

Strategie Tematico-Territoriali STTM	STRATEGIE Variante al PGT
STTM 1: Sostenibilità, emergenze ambientali e rigenerazione territoriale	<p>Relativamente al tema del consumo di suolo il Documento di Piano impedisce le espansioni ed elimina tutte le previsioni previgenti che avrebbero comportato ampliamento del tessuto edificato introducendo misure di salvaguardia di tutte le aree libere (vincolate a verde o destinandole all'agricoltura).</p>
	<p>Il Documento di Piano e il Piano dei Servizi consolidano il progetto dei tre grandi parchi (Parco Agricolo, Centroparco, Parco Natura) quali fulcro di una REC imponente (più di 3.000.000 mq di verde esistente a cui si aggiungono circa 1.170.000 mq di verde di progetto) ed estremamente capillare. La REC comprende importanti interventi di reinverdimento delle principali strade, il ripristino dei percorsi irrigui, la depavimentazione e la diffusione di piantumazione ad alto fusto anche nelle aree urbanizzate e ciò anche al fine di abbattere le isole di calore.</p>
	<p>Il Documento di Piano attraverso il Progetto Strategico "Chilometro Verde" prevede il recupero ambientale del tracciato storico della Cassanese, quale asse verde di connessione Est-Ovest tra i PLIS Media Valle del Lambro, Est Delle Cave, Delle Cascine.</p>
	<p>Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole ordinano le possibilità di ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti (non sono previste espansioni) al recepimento di "buone pratiche" volte a ridurre le emissioni inquinanti, mitigare le isole di calore, garantire un uso razionale dell'acqua potabile e il recapito diretto in suolo delle acque meteoriche. Le norme prevedono anche meccanismi premiali per gli interventi che comportano, non solo limitazioni dei consumi energetici, ma anche la costruzione di edifici "attivi".</p>
	<p>Il Documento di Piano subordina la pianificazione attuativa delle Aree di Trasformazione a procedimenti di urbanistica concertata (Accordi di Programma) e in generale, sottopone tutti i progetti di maggior rilievo alla verifica del bilancio delle Diffusività degli effetti prodotti dai progetti stessi.</p>

STTM 2: Coesione sociale, servizi sovracomunali e metropolitani

Il consolidamento della previsione di realizzazione dell'HUB Metropolitano Porta Est, che è parte integrante delle strategie del Documento di Piano, partecipa al potenziamento della rete trasportistica di scala metropolitana avviando il processo di sviluppo delle attività intermodali (Ambito di Trasformazione AT4) derivanti dall'individuazione dello scalo di Milano Smistamento quale ZLS del Retroporto di Genova, mantenendo la previsione del potenziamento della Rivoltana previsto dall'ADP "Westfield".

Il Documento di Piano definisce a livello di maggior dettaglio i LUM (sovracomunale esistente e metropolitano in previsione) come stabilito dalle NdA del PTM (Tav DdP 06a - Luoghi Urbani per la Mobilità).

STTM 3: Innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione

Introduce i tutti e 3 gli strumenti del PGT come Progetto Strategico ampie possibilità di valorizzazione e sviluppo delle aree destinate al settore economico prevedendo zone dove vengono incentivati processi di riconversione e sviluppo (Aree Produttive con possibilità di Riconversione funzionale - APR).

Il Documento di Piano sostiene lo sviluppo dell'Intermodalità di scala metropolitana avviando il processo di sviluppo delle attività intermodali (Ambito di Trasformazione AT4) derivanti dall'individuazione dello scalo di Milano Smistamento e l'Azzonamento (Tav PdR 08) si allinea alla strategia di potenziamento dell'intermodalità prevedendo delle aree specifiche per questa funzione.

7.3 Ambiti di trasformazione

Gli Ambiti di Trasformazione, unitamente agli Interventi Urbanistici in Attuazione e ai Progetti Strategici sono descritti e disciplinati nell'allegato DdP 8a al quale si rimanda.

Vengono quindi riportati in questo documento esclusivamente in modo sintetico attraverso la tabella che segue.

7.3.1 Riepilogo degli interventi urbanistici in itinere e nuovi ambiti di trasformazione

Questa nuova Variante al PGT identifica tre tipologie di ambiti, gli Interventi urbanistici in attuazione divisi per strumento attuativo utilizzato (Programmi Integrati di Intervento PII e Accordi di Programma ADP), gli Ambiti di Trasformazione e i Progetti Strategici.

Per i Piani e Programmi in corso di attuazione sono fatti salvi i parametri urbanistici e le indicazioni contenute nelle Convenzioni urbanistiche attuative dei PII e dei Piani attuativi derivanti dall'AdP già sottoscritti con l'Amministrazione Comunale e oggi in attuazione.

Di seguito vengono riportati sinteticamente sottoforma di tabella i dati relativi agli ambiti in corso di attuazione. Come accennato sopra per una comprensione più

approfondita dei dati progettuali si rinvia alle relative schede, che si possono consultare all'allegato di riferimento per una migliore leggibilità (Elaborato DdP 8a).

AREE DI TRASFORMAZIONE VARIANTE PGT 2025					
diritti edificatori coincidenti con il PGT 2017 + varie					
INTERVENTO	ST	SL	CU	DT	
PIANI E PROGRAMMI IN ATTUAZIONE					
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "QUARTIERE DELLA STAZIONE"	79.780	60.000		Area destinata a servizi pubblici	42.138
				Monetizzazione area a servizi pubblici (968.623 €)	8.450
				Standard qualitativo in opere e monetizzazione (8.125.000 €)	71.185
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CENTRO PARCO LOTTO 1"	64.608	40.000		Area destinata a servizi pubblici di cui 59.881 mq aree reperite esternamente	89.364
				Standard qualitativo (7.732.820 €)	67.748
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CENTRO PARCO LOTTO 5"	31.538	29.921		Area destinata a servizi pubblici di cui 59.450 mq aree reperite esternamente	71.091
				Standard qualitativo monetizzato (2.268.943 €)	
				Standard qualitativo in opere urbanizzative (2.268.943 €)	39.755
				Contributo verifiche ambientali (1.000.000 €)	
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "REDECESIO NORD"	6.655	9.780		Impianti fotovoltaici su edifici pubblici: 120KW potenza installata	
				Area destinata a servizi pubblici	1.229
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "MILANO4YOU"	306.860	69.808		Standard qualitativo e monetizzazione (2.526.589 €)	22.135
				Aree pubbliche	114.498
				Aree asservite ad uso pubblico	39.646
				Servizi privati di interesse pubblico	45.569
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP1 - CDP IMMOBILIARE Spa	253.000	101.200		Standard monetizzato	26.087
				Dotazione aree a standar (già soddisfatta)	133.584
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP2 - GEZZO Srl	183.673	14.840		Aree ulteriori da destinare ad attrezzature collettive e parco	30.000
				Area destinata a servizi pubblici (già ceduta)	6.370
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP3 - AREA CENTRO COMMERCIALE MULTIFUNZIONALE "WESTFIELD"	606.909	286.564		Monetizzazione standard	39.755
				Aree già cedute (convenzione 2002)	83.466
				Aree già cedute in fregio ambito ADP1	37.705
				Aree già cedute in fregio ambito ADP1	64.120
				Aree già cedute nell'ambito ADP3	7.473
				Aree da cedere/asservire nell'Ambito ADP3	8.880
				Aree a standard nell'Ambito 3	5.000
				Aree da cedere/asservire nell'Ambito ADP3 per parcheggi	286.566
Monetizzazione standard (15.984.000 €)				79.920	
TOTALE PIANI E PROGRAMMI IN ATTUAZIONE	1.533.023	612.113			1.421.734

I diritti edificatori per nuove costruzioni all'interno degli Ambiti di Trasformazione del PGT vigente assommano a **612.113MQ** i cui 402.564 MQ compresi negli ambiti dell'Accordo di Programma sottoscritto per la realizzazione della Cassanese Moderna e la riqualificazione della Strada Rivoltana.

Nella tabella sottostante si riportano invece i dati relativi ai nuovi Ambiti di Trasformazione previsti dalla presente variante.

Delle previsioni previgenti e non attuate la presente variante urbanistica riconferma, aggiornandone in parte i contenuti, le previsioni relative alle aree di trasformazione CP1a e CP1b

AREE DI TRASFORMAZIONE VARIANTE PGT 2025					
diritti edificatori coincidenti con il PGT 2017 + varie					
INTERVENTO	ST	SL	CU	DT	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE					
TRP1 CENTROPARCO	1.148.420	160.761			
CP1 CENTROPARCO 1 (ex Cp1a)	83.871	8.750	7.700	Aree da destinare alla realizzazione del Centroparco compresi di CU	71.000
CP2 CENTROPARCO 2 (ex Cp1b)	263.190	20.000	19.840	Cessione aree interne all'ambito Cessione aree esterne all'ambito (nella DT è compresa la CU)	238.190 210.000
AT1 REDECESIO LAGO	77.809 oltre all'acqua pari a mq: 57.977	2.500	2.500	Area destinata a servizi pubblici di cui 2.500 mq di CU e 8.000 mq da poter reperire dallo specchio d'acqua	32.000
AT2 REDECESIO PORTA EST	303.197	70.000	65.500	Area destinata ad uso pubblico, compresi 65.500 mq di CU	131.600
AT3 RUGACESIO	31.899	10.000	12.500	Area destinata ad uso pubblico, compresi 12.500 mq di CU	14.800
AT4 ASSE INTERMODALITA'	1.061.167	78.000	1.061.177	Da reperire all'interno dell'AT4 o da monetizzare in forma di standard qualitativa nell'AT2	106.117
TOTALE NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	1.821.132	189.250	1.169.217		803.707

AT1 REDECESIO LAGO – intervento di recupero del “Laghetto di Redecesio” per usi ricettivi in parte aperti e disponibili alla popolazione residente.

AT2 REDECESIO PORTA EST – grande ambito di trasformazione oggi occupato dal terminal intermodale di via Lazio e per il quale RFI S.p.A. -proprietaria delle aree- in occasione dell’approvazione del progetto relativo al nuovo grande terminal intermodale TERALAP si è impegnata ad eseguirne il trasferimento all’interno del nuovo terminal TERALP stesso. Questo ambito è destinato principalmente all’insediamento di funzioni di pubblico interesse di rilevanza sovracomunale o regionale che possano beneficiare della vicina presenza dell’HUB Metropolitano Segrate Porta Est.

AT3 RUGACESIO – Piccolo ambito di Trasformazione atto a riconformare l’ingresso in Città da Pioltello.

AT4 ASSE INTERMODALITÀ – Previsione di pianificazione attuativa introdotta per governare la meglio lo sviluppo dello scalo ferroviario di Milano Smistamento a seguito del suo inserimento nel novero delle zone a logistica semplificata del porto e retroporto di Genova.

CP1 CENTROPARCO 1 – Conferma di precedenti previsioni urbanistiche volte a garantire il completamento del Centroparco.

CP2 CENTROPARCO 2 - Conferma di precedenti previsioni urbanistiche volte a garantire il completamento del Centroparco.

I diritti edificatori per nuove costruzioni all'interno degli Ambiti di Trasformazione ammontano a **189.250 MQ** di cui 148.000 MQ riservati alle aree ferroviarie AT2 e AT4

Oltre agli ambiti di trasformazione relativi ad aree private, la variante al PGT, riconferma le previsioni pianificatorie relative ad ambiti di proprietà pubblica (o in gran parte pubblica), introducendone di ulteriori al fine di comporre un mosaico di interventi definiti "strategici" per l'innalzamento della qualità del territorio, sia dal punto di vista ambientale che strutturale.

AREE DI TRASFORMAZIONE VARIANTE PGT 2025				
diritti edificatori coincidenti con il PGT 2017 + varie				
INTERVENTO	ST	SL	CU	DT
PROGETTI STRATEGICI				
PARCO AGRICOLO nota: area verde di progetto del Piano dei Servizi con indice edificatorio perequativo	1.117.833 oltre all'acqua pari a mq: 46.075	60.363 * da perequare	/	Parco Agricolo
CENTROPARCO	810.170 oltre all'acqua pari a mq: 338.250		70%	Acquisizione aree necessarie per la realizzazione del Centroparco così come da Masterplan
PARCO NATURA	389.869		/	Area già di proprietà pubblica
SEGRATE CENTRO RIQUALIFICAZIONE AREE PUBBLICHE	143.399		*	*
CHILOMETRO VERDE	228.193		*	*
ALTRO				
DIRITTI EDIFICATORI PEREQUATIVI EXTRA Parco Agricolo	60.646	3.275		
DIRITTI PER INTERVENTI DI RIGENERAZIONE		50.000		
TOTALE PROGETTI STRATEGICI	2.750.110	53.275		

Infine sono inoltre confermati i diritti edificatori perequativi necessari per portare a compimento importanti interventi di riqualificazione del tessuto edificato e per completare, al contempo, il Parco Agricolo (* di cui 35.565 mq già in fase di trasferimento nell'ambito dell'iter di approvazione del progetto di rigenerazione urbana per la realizzazione di un data center nel quartiere Redecesio - Cyrusone).

Relativamente al tessuto edificato, disciplinato dal Piano delle Regole, occorre rilevare che la variante al PGT modifica radicalmente il tradizionale approccio pianificatorio.

Da un lato il PdR attribuisce a tutte le parti del tessuto edificato in cui è presente una forte omogeneità del costruito, un apparato normativo volto a mantenerne il carattere identitario.

In tali luoghi, quali ad esempio, Milano2, San Felice oppure ancora i numerosi lotti di edilizia residenziale convenzionata eseguiti secondo schemi e tipologie uniformi, sono consentiti solo interventi di carattere manutentivo.

Discorso diverso per il quartiere del Villaggio Ambrosiano dove, nonostante sia ancora fortemente riconoscibile l'identità del luogo, i numerosi interventi edilizi eseguiti nel corso del tempo ne hanno compromesso l'originaria unitarietà.

Per questo quartiere, ma anche in altre zone di Segrate dove è richiesto un migliore controllo sulla qualità del costruito è stato previsto che gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, possano avvenire solo al raggiungimento di elevati standard costruttivi e solo in misura parametrica rispetto al volume già esistente.

I progetti che raggiungono detti obiettivi potranno attingere la superficie lorda necessaria per la loro realizzazione da un "fondo" di capacità edificatori (SL) pari a 50.000 mq che l'Amministrazione distribuirà attraverso permessi di costruire convenzionati.

I diritti edificatori per ampliamenti e nuove costruzioni riservati ad interventi posti all'esterno degli ambiti di trasformazione assommano a **53.275 MQ** di cui 50.000 mq sono quelli nella disponibilità dell'Amministrazione per la definizione dei permessi di costruire convenzionati.

7.4 Dimensionamento del Piano

Prima di proseguire con la descrizione del dimensionamento di Piano, che in gran parte si fonda sulle previsioni insediative spesso antecedenti alla Variante al PGT del 2017, è necessario riportare alcuni dati tecnici e modalità di calcolo presenti nella Relazione di Piano della Variante al PGT del 2017, in modo da favorire la comprensione della situazione in cui oggi ci troviamo e per spiegare in modo coerente, le scelte che stanno alla base di questa Variante al PGT che, si ricorda ulteriormente, si fonda:

- 1) sulla volontà di non incidere sul territorio libero (zero consumo di suolo)
- 2) sul potenziamento del sistema della REC (incentrata sui grandi parchi) quale elemento per l'innalzamento della qualità della vita dei cittadini residenti e risorsa ambientale di livello sovracomunale.
- 3) sulla realizzazione dell'Hub Metropolitano Porta Est

7.4.1 Il Dimensionamento di Piano nella Variante al PGT del 2017

Il Dimensionamento di Piano della Variante al PGT del 2017 di **281.976 mq di SIp e 8.451 abitanti massimi insediabili** era stato calcolato con le seguenti modalità:

- Per quanto riguarda i piani e progetti in attuazione già previsti dal PGT 2012 sono stati sommati i mq di SIp complessiva di tutti gli interventi escludendo "Piano Attuativo TEND S.r.l." (non realizzato nei modi originariamente previsti) e

gli ambiti ADP2 e ADP3 dell'Accordo di Programma in quanto non contengono Slp residenziale.

- Come indicato nella tabella sottostante, alla superficie urbanistica (Slp) destinata a residenza pari a 299.257 mq sono stati sottratti i 75.631 mq di Slp che al momento di approvazione della variante al PGT 2017 risultavano già edificati pertanto occupati da persone rientranti nel conteggio della popolazione residente fornito dall'Anagrafe comunale

$$299.257 - 75.631 = \mathbf{223.626 \text{ mq}}$$

dati desunti da: Schede Ambiti di trasformazione (elaborato DdP8a) /capo/ Norme tecniche di attuazione (elaborato PdS al.C) PGT 2017

CAPACITA' INSEDIATIVA DA VARIANTE PGT 2017					
da interventi già previsti nel PGT 2012					
INTERVENTI PREESISTENTI RECEPITI DALLA VARIANTE PGT 2012	SUP. TERRITORIALE	SLP	DESTINAZIONI D'USO		mq residenziali già realizzati
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CENTRO PARCO LOTTO 1"	64.608	40.000	RESIDENZIALE TERZ./COMM.	36.000 4.000	1.000
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CENTRO PARCO LOTTO 2"	24.401	15.840	RESIDENZIALE TERZ./COMM.	14.840 1.000	8.333
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CENTRO PARCO LOTTO 5"	31.538	29.921	RESIDENZIALE TERZ./COMM.	27.381 2.540	
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "VECCHIA OLGHIA"	40.525	15.090	RESIDENZIALE RES. CONVENZ DIR./COMM.	12.073 2.263 754	8.500
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "REDECESIO EST"	93.300	27.426	RESIDENZIALE RES. CONVENZ TERZ./COMM.	20.826 5.600 1.000	22.842
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "QUARTIERE DELLA STAZIONE"	79.780	60.000	RESIDENZIALE COMMERCIALE DIREZIONALE	55.800 2.200 2.000	34.956
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "REDECESIO NORD"	6.655	9.780	RESIDENZIALE TERZ./COMM.	8.930 850	
PIANO ATTUATIVO "TEND Srl"	11.585	2.850	COMMERCIALE	2.850	
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP1 - Area residenziale "CDP Immobiliare"	253.000	101.200	RESIDENZIALE COMMERCIALE	97.152 4.048	
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP2 - Area a terziario e parcheggi	183.673	14.840	DIR./TERZ. ALBERGHIERO	4.840 10.000	
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP3 - Area Centro commerciale multifunzionale "Westfield" e Cassanese bis ("Viabilità speciale")	606.909	286.564	COMMERCIALE	286.564	
TOTALE	1.395.974	299.257	totale SLP residenziale	280.865	75.631
			totale SLP altre funzioni	322.646	
			totale SLP considerata per capacità insediativa sottratta la SLP residenziale già realizzata:		223.626
			totale ab. Virtuali	4.473	

- Ai 223.626 mq derivanti dagli ambiti di trasformazione privata in di attuazione è stata sommata la sola Slp "residenziale" prevista nell'Ambito di Trasformazione Pubblica "TRP1 Centroparco", ossia 8.750 mq relativi al CP1a, 16.000 mq relativi al CP1b e 33.600 mq nella disponibilità del comune (poi effettivamente impiegata per realizzazione di funzioni commerciali quali: Secomind per 25.000 mq e TEND per 2.850 mq) ricavando il dimensionamento complessivo di: $223.626 + 8.750 + 16.000 + 33.600 = 281.976 \text{ mq}$




(nota: si è verificato che nella variante del 2017 in luogo di 281.976 è stato battuto 280.976 con un conseguente ammanco di n.20 abitanti virtuali. In proseguo verranno utilizzati i dati corretti per cui verrà riportato il dato di 5.639 abitanti virtuali anziché 5.619.

- Sono poi state sommate le superfici a destinazione residenziale relativi agli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT 2012, ("TR Cascina Boffalora", "TR Redec시오 Nord", "TR Redec시오 Ovest" e "TR Segrate Est" e "TR Redec시오 Lago") ma che all'epoca della variante 2017 non erano ancora in fase di attuazione e che nell'insieme sviluppano una Slp totale di 85.645 mq cui corrispondono 1.713 abitanti virtuali.
 - Infine, è stata considerata la Slp perequativa derivante dal Parco Agricolo pari a 54.935 mq da cui - ipotizzandone un integrale impiego per funzioni residenziali - derivano ulteriori 1.099 abitanti virtuali insediabili.
- ➔ Dalla somma di quanto sopra si ottiene il carico urbanistico complessivo massimo della variante al PGT 2017: $5.639 + 1.713 + 1.099 = 8.451$ abitanti equivalenti
- ➔ Capacità insediativa massima della variante al PGT 2017:
 8.451 abitanti equivalenti massimi insediabili
35.344 abitanti residenti al 31.12.2015 (dati anagrafe)
 43.795 unità capacità insediativa massima (compresi i 20 abitanti derivanti dall'errore accennato sopra)




CAPACITA' INSEDIATIVA DA VARIANTE PGT 2017				
da interventi di nuova previsione Variante PGT 2017				
INTERVENTI PREVISTI DALLA VARIANTE PGT 2017	SUP. TERRITORIALE	SLP	DESTINAZIONI D'USO	Somme SLP per calcolo capacità insediativa
TR Cascina Boffalora	306.860	69.808	RESIDENZIALE	60.308
			DIREZIONALE	4.000
			COMMERCIALE	5.500
TR REDECESIO NORD	72.114	43.268	PRODUTTIVO	34.615
			RESIDENZIALE	8.653
TR REDECESIO OVEST	56.705	11.171	RESIDENZIALE	9.171
			TERZ./COMM./DIR.	2.000
TR SEGRATE EST	16.710	5.013	RESIDENZIALE	5.013
TR REDECESIO LAGO	78.277	2.500	TERZ./COMM./DIR.	2.500
				85.645
				1.713
PARCO AGRICOLO nota: area verde di progetto del Piano dei Servizi con indice edificatorio perequativo	1.017.332	54.935	RESIDENZIALE	54.935
				1.099
TOTALE	totale ST	totale SLP	totale SLP residenziale	138.080
	1.547.998	186.695	totale SLP altre funzioni	48.281
			TOTALE SLP per calcolo dimensionamento di Piano:	422.556
			totale ab. Virtuali	2.812
				8.451

7.4.3 Stato di attuazione degli ambiti di trasformazione della Variante al PGT 2017 alla data di adozione della Variante al PGT 2025

Di seguito si riporta tabella nella quale è illustrato lo stato di attuazione delle iniziative immobiliari previste nella variante al PGT del 2017, distinguendo tra quelle già concluse, quelle in stato di attuazione e quelle non attuate che come si vedrà in proseguo vengono eliminate dalle previsioni urbanistiche

STATO DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRSFORMAZIONE DEL PGT 2017 ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE PGT 2025				
dati desunti da: Schede Ambiti di trasformazione (elaborato DdP8a) /capo/ Norme tecniche di attuazione (elaborato PdS al.C) PGT 2017				
 COMPLETATO	 ATTUATO	 NON ATTUATO		
INTERVENTO	SLP	DESTINAZIONI D'USO		abitanti già insediati
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CENTRO PARCO LOTTO 1"	40.000	RESIDENZIALE TERZ./COMM.	38.000 2.000	807
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CENTRO PARCO LOTTO 2"	15.840	RESIDENZIALE TERZ./COMM.	14.840 1.000	
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CENTRO PARCO LOTTO 5"	29.921	RESIDENZIALE TERZ./COMM.	28.221 1.700	53
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "VECCHIA OLGHIA"	15.090	RESIDENZIALE RES. CONVENZ DIR./COMM.	12.073 2.263 754	
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "REDECESIO EST"	27.426	RESIDENZIALE RES. CONVENZ TERZ./COMM.	20.826 5.600 1.000	
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "QUARTIERE DELLA STAZIONE"	60.000	RESIDENZIALE COMMERCIALE DIREZIONALE	55.800 2.200 2.000	897
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "REDECESIO NORD"	9.780	RESIDENZIALE TERZ./COMM.	8.930 850	745
PIANO ATTUATIVO "TEND Srl"	2.850	COMMERCIALE	2.850	
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP1 - Area residenziale "CDP Immobiliare"	101.200	RESIDENZIALE COMMERCIALE	97.152 4.048	
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP2 - Area a terziario e parcheggi	14.840	DIR./TERZ. ALBERGHIERO	4.840 10.000	
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP3 - Area Centro commerciale multifunzionale "Westfield" e Cassanese bis ("Viabilità speciale")	286.564	COMMERCIALE	286.564	

Proseguimento tabella pagina precedente

STATO DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT 2017 ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE PGT 2025					
dati desunti da: Schede Ambiti di trasformazione (elaborato DdP8a) /capo/ Norme tecniche di attuazione (elaborato PdS al.C) PGT 2017					
	COMPLETATO		ATTUATO		NON ATTUATO
INTERVENTO	SLP	DESTINAZIONI D'USO		abitanti già insediati	
TRP1 CENTROPARCO *	75.000	ai fini del Dimensionamento di Piano:			
	oltre	RESIDENZIALE:			
	85.761	non attuati	32.850		
	di PII CentroParco	completati	28.350		
	Lotti 1-2-5 già	PRODUTTIVO	4.000		
		TERZIARIO	1.550		
		COMMERCIALE	8.250		
TR Cascina Boffalora - MILANO4YOU	69.808	RESIDENZIALE	60.308	532	
		DIREZIONALE	4.000		
		COMMERCIALE	5.500		
TR REDECESIO NORD	43.268	PRODUTTIVO	34.615		
		RESIDENZIALE	8.653		
TR REDECESIO OVEST	11.171	RESIDENZIALE	9.171		
		TERZ./COMM./DIR.	2.000		
TR SEGRATE EST	5.013	RESIDENZIALE	5.013		
TR REDECESIO LAGO	2.500	TERZ./COMM./DIR.	2.500		
PARCO AGRICOLO nota: area verde di progetto del Piano dei Servizi con indice edificatorio perequativo	54.935	RESIDENZIALE	54.935		
PARCO NATURA					

* TRP1 CENTROPARCO composizione:			
tipologia intervento		mq di Slp	destinazione d'uso
PII Centro Parco Lotti 1-2-5		85.761	vedi sopra
CP1	totale	45.000	
	CP1a	8.750	RESIDENZIALE
	CP1b	16.000	RESIDENZIALE
	CP1c	4.000	PRODUTTIVO
	CP1d	8.250	COMMERCIALE **
nella disponibilità del Comune:	Slp localizzata internamente	6.450	Piano Attuativo "TEND" 2.850
	Slp localizzata esternamente	30.000	P.A. "Secomind" 25.500
	Residuo NON ATTUATO		8.100
totale		130.761	

** di cui 3.500 sono stati realizzati nell'ambito del progetto Secomind

Come schematizzato nelle tabelle sopra riportate, molti ambiti di trasformazione previsti dalla variante del 2017 sono giunti al completamento. Conseguentemente nella verifica del carico insediativo della presente variante non vengono più considerati in quanto in detti ambiti vivono abitanti reali "censiti" nel rilievo fornito dall'Anagrafe comunale ossia nei 37.533 abitanti di Segrate alla data del al 31/12/2023.

La tabella sottostante riporta dati di sintesi.

VERIFICA ATTUAZIONE PGT		
in base alla superficie territoriale		
ambiti considerati	superficie in mq	%
superficie comunale	17.412.845,82	100%
superficie totale ambiti di trasformazione di cui:	4.144.011,00	24%
superficie ambiti attuati	3.750.394,02	91%
superficie ambiti non attuati	223.806,00	5%
superficie ambiti completati	169.811	4%

Gli ambiti attuati, ovvero in fase di attuazione vengono recepiti nella presente variante mentre degli ambiti non attuati, stante la volontà di ridurre il consumo di suolo, si è ritenuto di riproporre unicamente quelli necessari per il completamento del progetto Centroparco.

Ci si riferisce agli Ambiti di Trasformazione CP1 e CP2 (rispettivamente corrispondenti ai "vecchi" CP1a e CP1b), per i quali esistono accordi assunti con i proprietari delle aree nell'anno 2008, che prevedono la progressiva cessione bonaria delle aree necessarie alla formazione del Centroparco a fronte dell'approvazione di piani urbanistici contenenti Slp compensativa del valore di dette cessioni.

7.4.4 Ambiti di Trasformazione PGT 2025

Per tutte le considerazioni riportate nella presente relazione, così come schematizzate ed illustrate negli elaborati programmatici del Documento di Piano, il Piano delle Regole nella presente variante prevede:

- 1 Il recepimento degli Ambiti di Trasformazione delle variate del 2017 oggi in attuazione;
2. La conferma degli ambiti Cp1a e Cp1b ricadenti all'interno del Centroparco (ora Ambiti CP1 e CP2);
3. L'individuazione dei seguenti nuovi Ambiti di Trasformazione:

AT1 – Redecesio Lago, che prevede il riuso a fini ricettivi del "Laghetto di Redecesio" tramite la realizzazione di un moderno camping che prevede 2.500 mq di SL;

AT2 – Redecesio Porta Est, che prevede, in luogo dell'attuale scalo intermodale di via Lazio, la realizzazione di un moderno quartiere polifunzionale integrato con l'ambito ADP3 e l'HUB Metropolitano Porta Est. Detto ambito prede complessivamente 70.000 mq di SL di cui 35.000 mq a destinazione residenziale.

AT3 – Rugacesio, che prevede la ridefinizione del margine urbano della città lungo la direttrice di ingresso proveniente da viale Europa (nuovo asse stradale di raccordo con la Cassanese Moderna). La SL prevista, tutta destinata a funzioni produttive e terziarie, è stabilita in 10.000 mq.

AT4 – Asse intermodalità, che prefigura il futuro sviluppo dello scalo ferroviario di Milano Smistamento alla luce dell'attivazione del centro intermodale TERALP e della realizzazione degli interventi derivanti dalla cosiddetta Legge Genova che ha inserito lo scalo di Milano Smistamento nelle Zone e Logistica Semplificata de porto e retroporto di Genova. La SL prevista in questo ambito do 78.000 mq è destinata a funzioni produttive e direzionali.

Di seguito, quindi, la tabella definitiva aggiornata per il dimensionamento della variante di piano suddivisa tra: Piani e Programmi in corso di attuazione (già previsti dal PGT 2017), i nuovi Ambiti di Trasformazione e i Piani Strategici, che questo nuovo strumento urbanistico prevede.

AREE DI TRASFORMAZIONE VARIANTE PGT 2025					
INTERVENTO	SUP. TERRITORIALE	SL	DESTINAZIONI D'USO		Abitanti già insediati al 2025
PIANI E PROGRAMMI IN ATTUAZIONE					
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "QUARTIERE DELLA STAZIONE"	79.780	60.000	RESIDENZIALE COMMERCIALE DIREZIONALE	55.800 2.200 2.000	897
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CENTRO PARCO LOTTO 1"	64.608	40.000	RESIDENZIALE DIR./COMM.	38.000 2.000	807
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CENTRO PARCO LOTTO 5"	31.538	29.921	RESIDENZIALE DIR./COMM.	28.221 1.700	53
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "REDECESIO NORD"	6.655	9.780	RESIDENZIALE DIR./COMM.	8.930 850	745
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "MILANO4YOU"	306.860	69.808	RESIDENZIALE DIREZIONALE COMMERCIALE	60.308 4.000	532
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP1 - CDP IMMOBILIARE Spa	253.000	101.200	RESIDENZIALE COMMERCIALE	97.152 4.048	
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP2 - GEZZO Srl	183.673	14.840	DIREZIONALE RICETTIVO	4.840 10.000	
ACCORDO DI PROGRAMMA ADP3 - AREA CENTRO COMMERCIALE MULTIFUNZIONALE "WESTFIELD"	606.909	286.564	COMMERCIALE	286.564	
Totale abitanti già insediati					3.034
TOTALE PIANI E PROGRAMMI IN ATTUAZIONE	1.533.023	612.113	TOTALE RESIDENZIALE (1)	288.411	
			TOTALE ALTRE FUNZIONI (1)	318.202	
			Totale abitanti da insediare		5.768
			equivalente ab. Virtuali previsti (2017)		2.734

INTERVENTO	SUP. TERRITORIALE	SL	DESTINAZIONI D'USO	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE				
TRP1 CENTROPARCO	1.148.420	160.761		
CP1 CENTROPARCO 1 (ex Cp1a)	83.871	8.750	RESIDENZIALE	8.750
CP2 CENTROPARCO 2 (ex Cp1b)	263.190	20.000	RESIDENZIALE PRODUTTIVO	18.000 2.000
AT1 REDECESIO LAGO	77.809 oltre all'acqua pari a mq: 57.977	2.500	RICETTIVO/COMM. VICINATO	2.500
AT2 REDECESIO PORTA EST	303.197	70.000	RESIDENZIALE DIREZIONALE COMMERCIALE	35.000 30.000 5.000
AT3 RUGACESIO	31.899	10.000	PRODUTTIVO DIR./COMM.	2.500 7.500
AT4 ASSE INTERMODALITA'	1.061.167	78.000	PRODUTTIVO DIREZIONALE	60.000 18.000
TOTALE NUOVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	1.821.132	189.250	TOTALE RESIDENZIALE (2)	61.750
			TOTALE ALTRE FUNZIONI (2)	127.500
			Totale abitanti da insediare	1.235

INTERVENTO	SUP. TERRITORIALE	SL	DESTINAZIONI D'USO	
PROGETTI STRATEGICI				
PARCO AGRICOLO nota: area verde di progetto del Piano dei Servizi con indice edificatorio perequativo	1.117.833 oltre all'acqua pari a mq: 46.075	60.363 da perequare	RESIDENZIALE	* 60.363
CENTROPARCO	810.170 oltre all'acqua pari a mq: 338.250			
PARCO NATURA	389.869			
SEGRATE CENTRO RIQUALIFICAZIONE AREE PUBBLICHE	143.399			
CHILOMETRO VERDE	228.193			
ALTRO				
DIRITTI EDIFICATORI PEREQUATIVI EXTRA Parco Agricolo	60.646	3.275	RESIDENZIALE	3.275
DIRITTI PER INTERVENTI DI RIGENERAZIONE		50.000	RESIDENZIALE	50.000
TOTALE	2.750.110	113.638	TOTALE RESIDENZIALE (3)	113.638
			TOTALE ALTRE FUNZIONI (3)	-
			Totale abitanti da insediare	2.273

Riepilogando, considerato che come riferimento di base per il calcolo del carico urbanistico della variante al PGT 2025 è stato assunto il numero di cittadini residenti alla data del 31 dicembre 2023, ossia n. 37.533 abitanti (in quanto su questo dato sono state compiute tutte le analisi demografiche riportate nei capitoli precedente – NB: da notare che gli abitanti al 31/12/2024 sono 37.558 – variazione non significativa) il dimensionamento della variante di PGT è il seguente:

- a) 37.533 abitanti residenti
 - b) 2.734 abitanti derivanti da Piani e Programmi in fase di attuazione
 - c) 1.235 abitanti previsti nei nuovi Ambiti di Trasformazione
 - d) 2.273 abitanti previsti dai diritti edificatori perequativi e dai diritti destinati ai processi di sviluppo, riqualificazione e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente
- * nota: di cui 35.565 mq in fase di trasferimento nell'ambito dell'iter di approvazione del progetto di rigenerazione urbana per la realizzazione di un data center nel quartiere Redecesio - Cyrusone

Per complessivi 43.775 abitanti.

Da quanto sopra si evince che:

- la percentuale di abitanti derivante in Piani e Programmi già approvati è del **43,8%**
- La percentuale di abitanti derivante da azioni della presente variante **56,25% ***

7.4.5 Fabbisogno e dotazione di Aree per Attrezzature Pubbliche e di Interesse pubblico o generale della variante al PGT 2025

Per quanto previsto dall'art.9 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, in ragione del numero di abitanti residenti e previsti dalla presente variante il fabbisogno minimo di Aree per Attrezzature Pubbliche e di Interesse pubblico o generale della variante al PGT 2025 ammonta a:

$$43.775 \text{ abitanti} \times 18,00 \text{ mq/ab} = 787.950 \text{ mq}$$

A fronte del sopraddetto fabbisogno minimo il Piano dei Servizi prevede 6.383.620 mq di aree cosiddette "Standard" (che considerando le superfici d'acqua 1.063.192 raggiunge la cifra di 7.446.812 mq) corrispondete a 145,83 mq ad abitante (170,12 mq considerando l'acqua), il tutto come meglio riportato nella tabella riepilogativa sottostante estratta dalla Relazione del Piano dei Servizi.

ABITANTI al 31/12/2023		37.533,00		Abitanti previsti		43.775,00	
SEGRATE							
	ESISTENTI		Mq/ab	DI PROGETTO	TOTALE SERVIZI		
	St (mq)				St (mq)	St (mq)	mq/ab
Sistema dei servizi scolastici	225.566,00	6,01					
Sistema dei servizi amministrativi	26.045,00	0,69					
Sistema dei servizi culturali e religiosi	285.673,00	7,61					
Sistema dei servizi sociali e sanitari	104.403,98	2,78					
Sistema dei servizi tecnologici	45.972,00	1,22					
Sistema parcheggi	419.719,00	11,18					
Sistema del verde e dello sport	3.075.958,37	81,95					
Servizi Privati	141.918,00	3,78					
Aree verdi				1.177.613,84			26,90
Aree di interesse pubblico previste in Piani, Programmi e ADP in corso di attuazione (esclusi "standard qualitativi")				284.248,00			6,49
Aree di interesse pubblico comprese negli Ambiti di Trasformazione				578.707,00			13,22
Altre aree previste dal Pds				17.796,00			
TOTALE	4.325.255,35	115,24		2.058.364,84		6.383.620,19	145,83
Specchi d'acqua	1.063.192,49	28,33			1.063.192		24,29
TOTALE	5.388.447,84	143,57			7.446.812,68		170,12

8. PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

8.1 Considerazioni generali

Come ampiamente relazionato nelle pagine precedenti la presente Variante del PGT propone una visione del territorio, del suo sviluppo e del suo governo che si pone per molti aspetti in continuità, a quella precedentemente approvata dal Consiglio comunale con delibera CC n. 32/2017 del 13 luglio 2017.

In particolare l'approccio metodologico che sta alla base del Piano dei Servizi è identico a quello del 2017 anche se, l'innovazione tecnologica, ha permesso di trasformarlo in un Piano dei Servizi interamente informatizzato e dinamico.

Sarà possibile monitorare costantemente gli effetti derivanti dal potenziamento/miglioramento dei servizi esistenti (interventi del programma opere pubbliche) attraverso il collegamento diretto del PdS con la digital twin del territorio comunale.

Il Piano delle Regole invece subisce un adeguamento consistente in quanto diventa lo strumento principale per il raggiungimento di obiettivi primari della presente variante urbanistica, in particolare rispetto i temi dell'incremento della qualità del paesaggio urbano e della semplificazione dei processi di adeguamento del tessuto urbano alle spinte insediative che deriveranno dalla realizzazione dell'HUB Metropolitano Segrate Porta Est.

8.1.1 Struttura del Piano dei Servizi

La variante al Piano dei Servizi ha l'obiettivo di riprendere i parametri qualitativi dei servizi precedentemente introdotti e di misurare il livello qualitativo dei servizi territoriali e di quartiere.

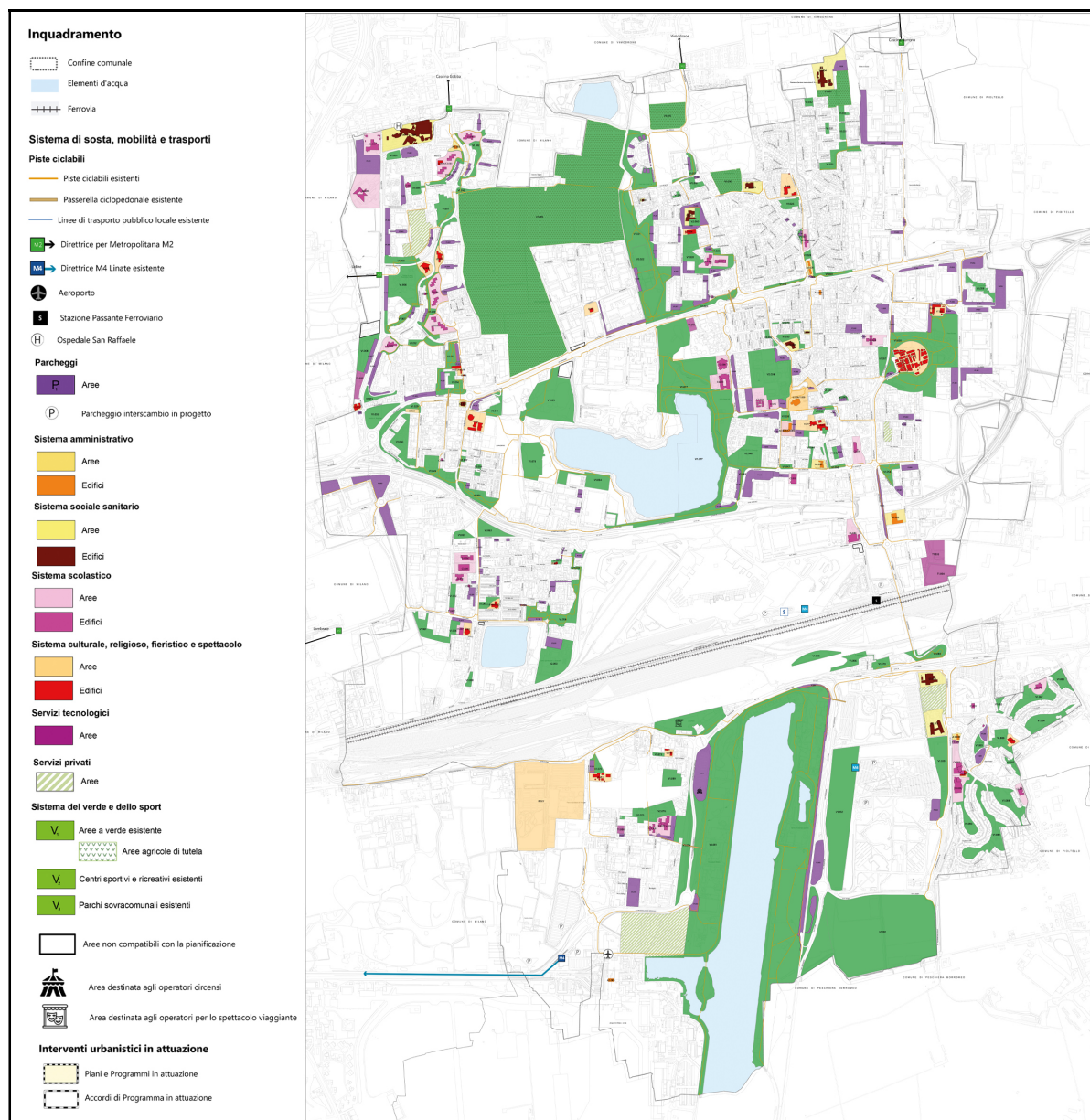
Il principio generale introdotto dalla legge, lascia ampia discrezionalità alle amministrazioni locali sul come interpretare e tradurre i principi prestazionali in base alle esigenze specifiche dei singoli territori.

La Relazione del Piano dei Servizi (All PdS B), illustra in maniera esaustiva la definizione dei parametri qualitativi dei servizi ed i metodi di calcolo utilizzati. Nello stesso documento si evidenzia **come l'obiettivo primario del Piano dei Servizi aggiornato sia quello di raggiungere livelli di eccellenza qualitativa dell'intero sistema dei servizi segratesi.**

Dal punto di vista quantitativo, il Comune di Segrate non necessita di interventi significativi, in quanto lo standard esistente è pari a 5 volte la quantità che viene richiesta dalla normativa (il minimo richiesto è di 18 mq/ab – ex art. 9 LR n. 12/2005 - mentre la dotazione di standard esistente è pari a 115,24 mq/ab).

SERVIZI A SEGRATE	
SISTEMA DEI SERVIZI AMMINISTRATIVI (A)	SISTEMA DEI SERVIZI SOCIALI E SANITARI (S)
A1: Uffici comunali	S1: Servizi sanitari
A3: Poste e telecomunicazioni	S3: Servizi socio-assistenziali
A4: Sicurezza e protezione civile	
	SISTEMA DEI SERVIZI CULTURALI E RELIGIOSI (I)
SISTEMA DEI SERVIZI SCOLASTICI (C)	I1: Biblioteche
C1: Asili nido/micronidi	I2: Centri civici
C2: Scuole per l'infanzia	I5: Strutture religiose
C3: Scuole primarie	I6: Musei
C4: Scuole secondarie di primo grado	I7: Strutture per lo spettacolo
C6: Università	I8: Strutture per la rappresentazione all'aperto
	I9: Strutture fieristiche
SISTEMA DEI SERVIZI TECNOLOGICI (T)	
T1: Attrezzature tecnologiche	SISTEMA DEL VERDE E DELLO SPORT (V)
	V1: Aree a verde
SISTEMA DI MOBILITA', SOSTA E TRASPORTI (P)	V2: Centri sportivi
P1: Parcheggi	V3: Verde parchi sovracomunali
P2: Linee di trasporto pubblico	
P3: Piste ciclabili	
Servizi privati	

Tipologie di servizi e codici di riferimento



Estratto Tavola PdS 01 – Sistema Servizi Esistente

L'aspetto quantitativo è diventato sempre meno rilevante ai fini della verifica della efficacia ed efficienza dei servizi a soddisfare le esigenze della popolazione, a favore dell'aspetto qualitativo.

Per questa Variante al Piano dei Servizi è stato ripreso e aggiornato il **metodo valutativo** introdotto nella precedente Variante del PGT 2017 che può essere perfezionato nel tempo e che può essere regolato attraverso successive verifiche con la popolazione (o attraverso specifici censimenti online). D'altra parte, come detto precedentemente, la LR 12/2005 specifica che **il Piano dei Servizi è sempre modificabile**.

Considerando le esigenze degli utenti, la analisi qualitativa prevede la valutazione di una serie di elementi ed attrezzature (che divengono "parametri di giudizio") che si ritengono indispensabili per l'efficienza di un determinato servizio.

L'elenco non è un elenco chiuso ma può essere integrato o sintetizzato in base al tipo di valutazione che si intende effettuare (speditiva o complessiva).

Sostanzialmente si tratta dell'elaborazione di 13 tabelle, inserite nelle schede identificative (Allegato PdS A1 – PdS A2 – PdS A3), costituite da macro-criteri di valutazione, a loro volta suddivisi nei parametri che li caratterizzano e che variano a seconda della categoria.

SICUREZZA		MACRO - CRITERIO
Accessi pedonali-ciclabili sicuri		
Videosorveglianza-custode		
Uscite di sicurezza		PARAMETRO
MANUTENZIONE		
Pulizia		
Stato di conservazione		PUNTEGGIO PARAMETRO
ACCESSIBILITÀ		
Parcheggio auto		
Parcheggio biciclette		
Vicinanza trasporto pubblico		
Mezzi alternativi per raggiungere la scuola		PUNTEGGIO MACRO-CRITERIO
SPAZI E ATTREZZATURE		
Impianti sportivi-appoggio a impianti esterni		
Verde		
Auditorium-teatro-centro civico d'appoggio		
Refettorio-self service		
Biblioteca-aula computer		
Attrezzature tecnologiche		
TOTALE (max. punti)		PUNTEGGIO TOTALE SERVIZIO IN ESAME

Struttura delle tabelle per l'Analisi qualitativa

SICUREZZA		
Accessi pedonali sicuri		
Uscite di sicurezza		
Videosorveglianza-custode		
MANUTENZIONE		
Pulizia		
Stato di conservazione		
ACCESSIBILITÀ		
Parcheggio auto		
Parcheggio biciclette		
Vicinanza trasporto pubblico		
Superamento barriere architettoniche		
TOTALE (max. punti)		

Tabella categorie A1-A3-A4-S1

SICUREZZA		
Accessi pedonali-cidabili sicuri		
Videosorveglianza-custode		
Uscite di sicurezza		
MANUTENZIONE		
Pulizia		
Stato di conservazione		
ACCESSIBILITÀ		
Parcheggio auto		
Parcheggio biciclette		
Vicinanza trasporto pubblico		
SPAZI E ATTREZZATURE		
Area giochi esterna		
Salone per attività di gruppo		
Cucina/refettorio		
TOTALE (max punti)		

Tabella categorie C1-C2

SICUREZZA		
Accessi pedonali-ciclabili sicuri		
Videosorveglianza-custode		
Uscite di sicurezza		
MANUTENZIONE		
Pulizia		
Stato di conservazione		
ACCESSIBILITÀ		
Parcheggio auto		
Parcheggio biciclette		
Vicinanza trasporto pubblico		
Mezzi alternativi per raggiungere la scuola		
SPAZI E ATTREZZATURE		
Impianti sportivi-appoggio a impianti esterni		
Verde		
Auditorium-teatro-centro civico d'appoggio		
Refettorio-self service		
Biblioteca-aula computer		
Attrezzature tecnologiche		
TOTALE (max. punti)		

Tabella categorie C3-C4

SICUREZZA		
Accessi pedonali-ciclabili sicuri		
Uscite di sicurezza		
Videosorveglianza-custode		
MANUTENZIONE		
Pulizia		
Stato di conservazione		
ACCESSIBILITÀ		
Parcheggio auto		
Parcheggio biciclette		
Vicinanza trasporto pubblico		
TOTALE (max.punti)		

Tabella categoria C6

SICUREZZA		
Accessi pedonali sicuri		
Uscite di sicurezza		
Videosorveglianza		
MANUTENZIONE		
Pulizia		
Stato di conservazione		
ACCESSIBILITÀ		
Parcheggio auto		
Parcheggio biciclette		
Vicinanza trasporto pubblico		
Superamento barriere architettoniche		
SPAZI E ATTREZZATURE		
Sale riunioni		
Aule per attività di gruppo		
Verde		
Aule studio		
TOTALE (max. punti)		

Tabella categoria I1

SICUREZZA		
Accessi pedonali sicuri		
Uscite di sicurezza		
MANUTENZIONE		
Pulizia		
Stato di conservazione		
ACCESSIBILITÀ		
Parcheggio auto		
Parcheggio biciclette		
Vicinanza trasporto pubblico		
SPAZI E ATTREZZATURE		
Oratorio/spazi per il gioco-sport		
Verde		
TOTALE (max. punti)		

Tabella categoria I2

SICUREZZA		
Accessi pedonali sicuri		
Uscite di sicurezza		
Videosorveglianza		
MANUTENZIONE		
Pulizia		
Stato di conservazione		
ACCESSIBILITÀ		
Parcheggio auto		
Parcheggio biciclette		
Vicinanza trasporto pubblico		
Superamento barriere architettoniche		
SPAZI E ATTREZZATURE		
Spazi espositivi/Attrezzature per le esibizioni		
TOTALE (max. punti)		

Tabella categoria I5

SICUREZZA		
Accessi pedonali sicuri		
Uscite di sicurezza		
Recinzione-videosorveglianza		
MANUTENZIONE		
Pulizia		
Stato di conservazione		
ACCESSIBILITÀ		
Parcheggio auto		
Parcheggio biciclette		
Vicinanza trasporto pubblico		
Superamento barriere architettoniche		
SPAZI E ATTREZZATURE		
Sale collettive		
Verde		
TOTALE (max.punti)		

Tabella categorie I6-I7-I8-I9

SICUREZZA		
Impianti a norma		
Antincendio		
Recinzione-videosorveglianza		
MANUTENZIONE		
Pulizia		
Stato di conservazione		
TOTALE (max.5 punti)		

Tabella categoria S3

FRUIBILITÀ		
Attrezzature gioco bambini		
Acqua potabile		
Panchine e cestini		
Illuminazione		
Attrezzature di pregio		
SICUREZZA		
Accessi pedonali sicuri		
Recinzione-videosorveglianza		
Lontananza da strade trafficate		
MANUTENZIONE		
Pulizia		
Manto erboso-alberi		
Percorsi		
SUPERFICIE RISPETTO AD AREE SIMILI		
> 20%		
Analoga		
Notevolmente inferiore		
TOTALE (max. punti)		

Tabella categoria V1

FRUIBILITÀ		
Docce, spogliatoi		
Spazi esterni per lo sport		
Aree verdi		
Panchine, cestini		
SICUREZZA		
Accessi pedonali sicuri		
Recinzione-videosorveglianza		
MANUTENZIONE		
Pulizia		
Stato di conservazione		
ACCESSIBILITÀ		
Parcheggio auto		
Parcheggio biciclette		
Vicinanza trasporto pubblico		
TOTALE (max. punti)		

Tabella categoria V2-V3

FRUIBILITÀ		
Cestini		
Illuminazione		
Zone d'ombra		
Segnaletica orizzontale		
MANUTENZIONE		
Pulizia		
Stato di conservazione asfalto		
SICUREZZA		
Videosorveglianza-guardiola		
SUPERFICIE RISPETTO AD AREE SIMILI		
> 20%		
Analoga		
Notevolmente inferiore		
TOTALE (max. 7 punti)		

Tabella categoria P1

Rispetto al lavoro di mappature e schedatura e al metodo valutativo introdotto nel Piano dei Servizi 2017, si è voluto approfondire il tema della valutazione qualitativa e dei macro-criteri che la caratterizzano, lavorando sull'implementazione del sistema stesso. Questo passaggio ha comportato un lavoro di indagine e di aggiornamento delle informazioni molto accurato, e conseguentemente uno sforzo di trasposizione delle stesse al fine di costruire un database aggiornabile in modo più efficiente e controllato. Questo lavoro ha permesso di sfruttare il database di informazioni così creato per lo sviluppo di un Sistema dinamico e normalizzato; questo strumento potrà rispondere in maniera molto più efficiente alle aspettative dei cittadini, andando a rafforzare e semplificare le operazioni di controllo, manutenzione e implementazione da parte dell'amministrazione comunale.

Con questo metodo, si ritiene di aver interpretato nel modo più corretto lo spirito della LR 12/2005 e di poter fare un significativo passo in avanti per la definizione delle scelte, delle gerarchie tra elementi e per il supporto alle decisioni dell'Amministrazione.

Si rimanda alla Relazione del Piano dei Servizi (ALL PdS B) per l'analisi dettagliata e le valutazioni di merito dei servizi presenti sul territorio e quelli previsti dalla presente variante.

In questa sede si pone in evidenza il dato di sintesi maggiormente significativo ossia, la dotazione pro capite di aree pubbliche o di interesse pubblico (standard) riferita allo scenario di piena attuazione delle previsioni della variante di PGT, ovvero il fatto che qualora tutta la capacità edificatoria del Piano venisse utilizzata, ogni abitante di Segrate (compresi i futuri concittadini) **avrà a disposizione 145,83 mq di area** (non

conteggiando le superfici degli specchi d'acqua per i quali i metri quadrati pro-capite sono ben 173,24 mq).

Questo rispetto alla dotazione minima stabilita dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i. che fissa in 18,00 mq il fabbisogno standard per ogni abitante.

8.1.2 Struttura del Piano delle Regole

Le strategie generali del Piano, prevedono che **non si agisca sul territorio non consumato** e che si **incentivi il più possibile il rinnovo urbano**. Il Piano delle Regole interviene principalmente questo secondo obiettivo agendo sotto diversi profili.

Un primo aspetto che viene affrontato riguarda la richiesta di disporre di maggiore flessibilità normativa quale strumento per rispondere alle sempre più rapido evolversi dei bisogni della società, ciò ha comportato una rilettura complessiva delle norme del PdR e dell'Azzonamento in una logica di "città adattiva":

- i. Ridefinizione della distribuzione delle funzioni urbane sul territorio riorganizzando la ripartizione funzionale delle destinazioni ammesse sul territorio secondo lo schema dell'art.23ter del DPR n.380/2001, ossia
 - a) Residenziale
 - a-bis) Turistico Ricettiva
 - b) Produttiva e Direzionale
 - c) Commerciale
 - d) Rurale
- ii. Per ogni categoria funzionale sono state definite le specifiche destinazioni d'uso indicando inequivocabilmente in quali zone urbanistiche queste non sono ammesse e, conseguentemente, in quali lo sono. In questo modo si è definito un quadro chiaro a disposizione di cittadini ed imprese.
- iii. Eliminazione degli indici edificatori di isolato.
- iv. L'Adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (per detto motivo in luogo dell'indice di Slp cui si riferiscono le tabelle ricavate dalla variante al PGT 2017 occorre più opportunamente leggere SL – Superficie Lorda, così come oggi. Alla luce del RET si intende la superficie che possiede rilevanza urbanistica).
- v. Individuazione di un meccanismo di riconoscimento di diritti edificatori (attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato) per interventi di ampliamento e nuova costruzione basato sul raggiungimento di performance progettuali riferiti a quattro temi:
 - Incremento della qualità ambientale
 - Incremento della qualità del paesaggio
 - Incremento della qualità dell'abitare
 - Miglioramento del sistema della mobilità
- vi. Individuazione di quartieri ed isolati con fisionomia uniforme nel quale sono consentiti solo interventi manutentivi al fine di preservarne il carattere identitario.

- vii. Individuazione di isolati a destinazione produttiva e/o terziaria ove sono favoriti interventi di riqualificazione o sostituzione edilizia e funzionale (zone APR).
- viii. Conferma della struttura della componente paesaggistica del PGT quale strumento idoneo per innalzare la qualità dello spazio collettivo cioè, dello spazio pubblico che la collettività riconosce come luogo identitario.
- ix. Individuazione di una trama di "strade verdi", ossia strade da riqualificare in ottica "green" ossia con interventi di depavimentazione, inserimento di filari di alberi ad alto fusto (ombreggianti), realizzazione di mobilità dolce.
- x. Favorisce la penetrazione della REC all'interno del tessuto urbano sia attraverso la realizzazione delle sopradette strade verdi che l'applicazione di norme atte a preservare ed integrare il patrimonio arboreo pubblico e privato (tree canopy cover)

Da quanto sopra si comprende che il Piano delle Regole diviene strumento complementare al Piano dei Servizi nell'attuare quelle indicazioni programmatiche che il Documento di Piano definisce per innalzare la qualità ambientale del territorio. Interventi, quelli previsti, che comprendono anche approfondimenti sulla sensibilità paesistica delle parti che compongono la città.

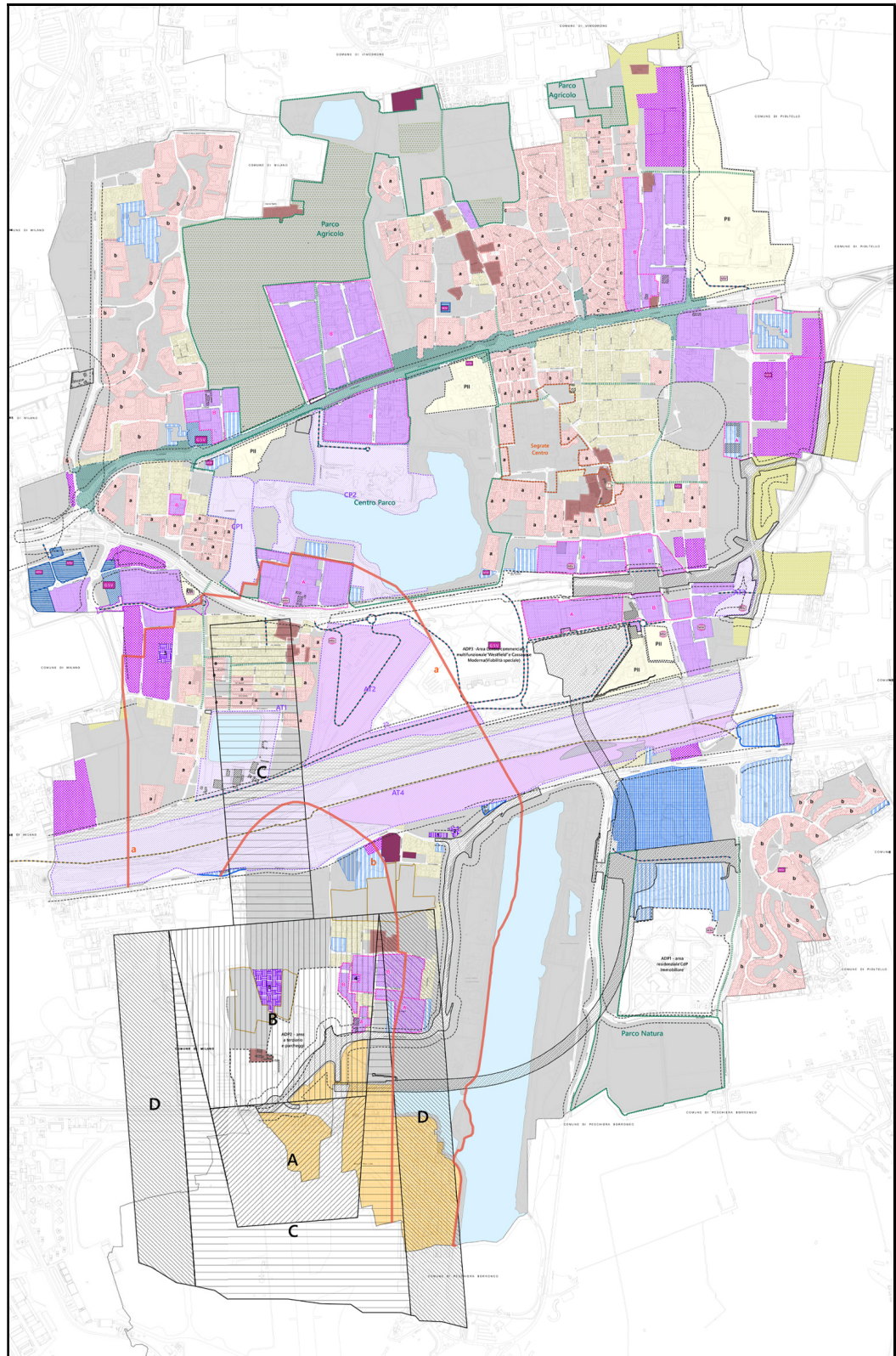
L'architettura diviene motivo di nuova progettualità e non solo come congelamento dello stato di fatto, strumento per rafforzare le memorie urbane e per ricercare nuovi luoghi di riconoscibilità collettiva soprattutto lungo gli assi urbani e nei margini di connessione ed interazione tra sistema insediativo consolidato ed ambiti destinati a parco.

Il Piano delle Regole specifica anche i meccanismi perequativi e le norme per l'incentivazione. Ad un logico adeguamento rispetto alle nuove normative sul risparmio energetico, si ricorrerà all'istituto dell'incentivazione (previsto dalla LR 12/2005) sia per la riqualificazione urbana, che per la rigenerazione, che per la rifunzionalizzazione ma anche per il consolidamento delle attività produttive esistenti. La capacità edificatoria destinata agli interventi di ampliamento e nuova costruzione deriva dai meccanismi perequativi e da una quota complessiva di 50.000 di SL nella disponibilità dell'Amministrazione per l'esecuzione di interventi edilizi convenzionati. Al fine di regolare i flussi dei volumi, è prevista l'istituzione del Registro delle Cessioni e delle Acquisizioni di SL.

Ogni intervento di riqualificazione sarà accompagnato dalla richiesta di migliorare le prestazioni ambientali del tessuto consolidato. A questo proposito, esistono in letteratura diversi indici che possono essere utilizzati a tale scopo. Per il Comune di Segrate, si ritiene che il Biotope Area Factor (BAF) sperimentato a partire dagli anni 2000 nella città di Berlino sia l'indice che meglio raccorda efficacia e semplicità di utilizzo. Il BAF prende in considerazione sostanzialmente i parametri di evapotraspirazione delle superfici (permeabili o a verde). A differenza di quanto previsto dalla variante del 2017 il BAF non è più strumento che attribuisce più premi edificatori.

In conclusione è corretto affermare che il Piano delle Regole assoggetta la possibilità di esecuzione degli interventi edilizi al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del tessuto edificato.

AZZONAMENTO PIANO DELLE REGOLE



Inquadramento

- Confine comunale
- Elementi d'acqua

Zone A (Artt. 11, 12 e 14 Norme PdR)

- A - Nuclei a impianto storico
- Interventi di ricucitura

Zone B - Ambiti prevalentemente residenziali

- B1 - Ambiti eterogenei (Artt. 11, 12, 15, 16 e 17 Norme PdR)
- B2 a - Ambiti con uniformità architettonica (Artt. 15, 16 e 17 Norme PdR)
- B2 b - Ambiti con uniformità architettonica specifica quartieri Milano 2 e San Felice (Artt. 15, 16 e 17 Norme PdR)
- B2 c - Ambiti con uniformità architettonica specifica quartiere Villaggio Ambrosiano (Artt. 11, 12, 15, 16 e 17 Norme PdR)

Zone C - Aree Terziarie, Direzionali e Commerciali (Art. 18 Norme PdR)

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

Zone D - Produttive (Art. 19 Norme PdR)

- D1 - Aree produttive
- D2 - Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale
- D3 - Aree produttive speciali

- Del. C.C. n° 43 del 22.07.2009 pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009 SOCIETA' MC DONALD'S DEVELOPMENT ITALY INC. Convenzione urbanistica - Notaio Enrico Bellezza Atto del 05.08.2009 Repertorio n. 76.733 - Raccolta n. 14.953
- Del. C.C. n° 44 del 22.07.2009 pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009 SOCIETA' ROADHOUSE GRILL ITALIA SRL. Convenzione urbanistica - Notaio Enrico Bellezza Atto del 05.08.2009 Repertorio n. 76.734 - Raccolta n. 14.954
- Del. C.C. n° 10 del 25.01.2010 pubblicata sul BURL n° 8 del 23.02.2010 SOCIETA' DARIMEC INDUSTRIALE SRL. Convenzione urbanistica - Notaio Valerio Tacchini Atto del 05.07.2010 Repertorio n. 101.782 - Raccolta n. 13.079
- Del. C.C. n° 14 del 18.04.2011 pubblicata sul BURL n° 19 del 11.05.2011 SOCIETA' PRESTIGIO SRL. Convenzione urbanistica - Notaio Francesca Bassino Atto del 28.12.2011 Repertorio n. 149.286 - Raccolta n. 92.208
- Del. C.C. n° 58 del 30.09.2021 pubblicata sul BURL n° 49 del 09.12.2021 SOCIETA' TRAFILTUBI S.r.l. Convenzione urbanistica - Notaio Aminta Mele Atto del 04.11.2021 Repertorio n. 92.659 - Raccolta n. 17.572

- D4 - Aree intermodali

APR - Aree produttive con possibilità di riconversione

- APR - Aree produttive con possibilità di riconversione Commerciale e direzionale (Art. 12 Norme PdR)
- APR - Aree produttive con possibilità di riconversione Residenziale e direzionale (Art. 12 Norme PdR)

GSV Grandi Strutture di Vendita (Art. 18 e Titolo IV Norme PdR)

MSV Medie Strutture di Vendita (Art. 18 e Titolo IV Norme PdR)

MSV Medie Strutture di Vendita aggregate (Art. 18 e Titolo IV Norme PdR)

MSV Medie Strutture di Vendita in previsione (Titolo IV Norme PdR)

MSV Medie Strutture di Vendita in previsione aggregate (Titolo IV Norme PdR)

Zone E - Agricole (Art. 20 Norme PdR)

- E1 - Aree Agricole
- E2 - Aree Agricole di Tutela

Zone speciali

- Area della Ferrovia (Art. 22 Norme PdR)
- Aree di pertinenza aeroportuale (Art. 23 Norme PdR)
- Aree compromesse o degradate (Art. 12 Norme PdR)

Zone destinate alla viabilità esistente (Art. 24 Norme PdR)

- Zone destinate alla realizzazione delle infrastrutture comunali (Art. 24 Norme PdR)
- Zone destinate alla realizzazione delle infrastrutture sovcomunale (Art. 24 Norme PdR)

Viabilità di progetto (Art. 24 Norme PdR)

- Viabilità di progetto privata dedicata al funzionamento di Milano Smistamento (DdP 08a Schede ambiti di trasformazione - AT 4 ASSE INTERMODALITA')

Limite fascia di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e degli elettrodotti (Art. 25, Art. 26 Norme PdR)

Vincolo curve isofoniche di rispetto aeroportuale (Art. 23 Norme PdR)

Piano di rischio aeroportuale (ex. artt. 707 comma 5 e 715 Codice della Navigazione approvato da ENAC - Edizione n.1, Revisione n.1/ del 24/03/2025 (Art. 42 Norme PdR)

- Zona A
- Zona B
- Zona C
- Zona D

Aree non compatibili con la pianificazione (Art. 43 Norme PdR)

Edifici dismessi - art. 40 bis l.r. 12/2005

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi (Art. 28 Norme PdR)

- Servizi pubblici esistenti e di progetto
- Coltura agricola compresa nel Parco Agricolo Sud
- Parco Agricolo e Parco Natura
- E2 - Aree Agricole di Tutela
- Strade da riqualificare priorità alta

Interventi urbanistici in attuazione

- Piani e Programmi in attuazione
- Accordi di Programma in attuazione

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

Progetti Strategici

- Segrate Centro Riquilibrato aree pubbliche
- Chilometro Verde
- Parco Agricolo
- Centroparco
- Parco Natura

Ambiti di Trasformazione

- CP1 - Centroparco 1
- CP2 - Centroparco 2
- AT1 - Redecesio Lago
- AT2 - Redecesio Porta Est
- AT3 - Rugacesio
- AT4 - Asse Intermodalità