



# Città di Segrate

Elaborato  
**DdP 08a**

## 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

## Schede ambiti di trasformazione

adozione

Del. C.C. n.3 - 29.01.2026

approvazione

Del C.C. n.31 - 09.05.2026





**PREMESSA**

Nel presente documento sono riportate le schede che descrivono gli ambiti di trasformazione del PGT in corso di attuazione e quelli di nuova previsione.

Si individua un'ulteriore tipologia di ambiti di rilevanza urbanistica, definiti Progetti Strategici, qui solamente accennata ma compiutamente descritta nella relazione del Documento di Piano e in parte nel Piano dei Servizi.

In questo documento, per ogni singolo ambito di trasformazione, si forniscono le indicazioni relative sia allo stato di fatto/diritto, sia agli obiettivi generali che gli interventi progettuali devono garantire.

Il presente documento è suddiviso in tre parti:

#### **a) Interventi urbanistici in attuazione**

Gli ambiti apparenti a questo gruppo corrispondono a Programmi Integrati di Intervento, Piani Attuativi o ambiti assoggettati ad Accordo di Programma approvati e per i quali è già sottoscritta la relativa Convenzione urbanistica.

I dati riportati nelle schede di questa sezione sono indicativi per la definizione del quadro complessivo delle trasformazioni in atto e conseguentemente utili per valutare l'effetto cumulativo sul sistema urbano e sull'ambiente.

I dati riportati nelle tabelle sono stati aggiornati in funzione delle varianti apportate nel tempo ad alcuni dei piani e programmi in esecuzione che sono:

- P.I.I. Quartiere della Stazione
- P.I.I. Centro Parco Lotto 1
- P.I.I. Redecesio Nord
- P.I.I. Centro Parco Lotto 5
- P.I.I. Milano 4 You
  
- ADP1 Area residenziale
- ADP2 Area a terziario e parcheggi
- ADP3 Area Centro commerciale multifunzionale "Westfield" e Cassanese bis ("Viabilità speciale")

#### **b) Progetti strategici**

La componente progettuale del Documento di Piano e quindi del PGT, individua gli ambiti ove sono previsti interventi prettamente di natura pubblica o privata di pubblico interesse. Si tratta degli ambiti attraverso i quali avverrà il processo di costruzione della Citta Parco. Questi sono:

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

Unica eccezione è relativa ad un'azione urbanistica di riconversione e sviluppo delle aree produttive presenti sul territorio che si ritiene utile avviare sin da ora in funzione dell'imminente realizzazione dell'Hub Metropolitano Porta Est. Esiste infatti la tangibile sensazione che la previsione di realizzazione della nuova infrastruttura trasportistica, già da oggi, incida sulle scelte imprenditoriali

delle aziende presenti sul territorio o su quelle che vorrebbero insediarsi sul territorio a fronte della realizzazione del nuovo Hub.

Il Documento di Piano perimetra quindi alcune aree produttive ove vigono norme atte ad incentivare sviluppo e attrazione di funzioni produttive di rango più elevato rispetto lo stato esistente.

Dette aree sono quelle destinate al progetto strategico:

- Aree produttive con possibilità di riconversione

### c) Ambiti di trasformazione

Gli ambiti appartenenti a questo gruppo corrispondono alle vere e proprie Aree di Trasformazione individuate dal PGT e sono:

- AT1 Redecesio Lago
- AT2 Redecesio Porta Est
- AT3 Rugacesio
- AT4 Asse Intermodalità
- Cp1 Centroparco 1
- Cp2 Centroparco 2

Di seguito vengono riportati i principali parametri di riferimento utilizzati per la compilazione delle schede.

#### Indici urbanistici

Di seguito gli indici urbanistici di riferimento.

Per le definizioni e descrizioni specifiche degli indici si rimanda alle **NTA del Piano delle Regole - PdR 10**

<b>ST (superficie territoriale)</b>	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>SF (superficie fondiaria)</b>	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
<b>IT (indice di fabbricabilità territoriale)</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>IF (indice di fabbricabilità fondiaria)</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
<b>CU (carico urbanistico)</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
<b>DT (dotazioni territoriali)</b>	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
<b>SCOP (superficie coperta)</b>	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
<b>SP (superficie permeabile)</b>	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

<b>IPT/IPF (indice di permeabilità)</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
<b>IC (indice di copertura)</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
<b>SL (superficie lorda)</b>	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
<b>H (Altezza dell'edificio)</b>	altezza massima tra quella dei vari fronti e si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dalla quota della strada, dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di cm. 17
<b>BAF (Biotope Area Factor)</b>	<b>Area ecologicamente efficace/ Superficie di riferimento</b> è l'area ecologica effettiva, che deriva dalla sommatoria delle superfici di riferimento moltiplicate per un coefficiente ecologico, assegnato in base alle caratteristiche specifiche delle superfici stesse e sintetizzato in valori tabellati, come meglio dettagliato al capitolo 6.1.5 della Relazione del Documento di Piano (Elaborato DdP 8).

### **Dotazione servizi pubblici da definire in sede di pianificazione e convenzionamento**

Per le definizioni e descrizioni specifiche degli indici **si rimanda alle NTA del Piano dei Servizi - All. PdS C:**

Dotazione per funzioni residenziali: 44 mq/ab.

Dotazione per funzioni terziario-direzionale-commerciale 100% di Slp

Dotazione per funzioni ricettive: 100 % di Slp

Dotazione per funzioni commerciali MSV: 150% di slp

Dotazione per funzioni commerciali GSV: 200% di slp

Dotazione per funzioni produttive e artigianali 20% di Slp

### **Vincoli e condizioni generali**

I Piani urbanistici contenuti aventi valenza sovracomunale sono da approvarsi con procedura di Accordo di Programma con Enti territoriali coinvolti o interessati.

L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche programmate dal DdP è condizionata da:

- preventivo parere degli enti ambientali competenti;
- rispetto delle indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica;
- esecuzione di preliminari indagini previsionali del clima acustico;
- esecuzione verifica compatibilità geologica, idrogeologica e sismica, oltre all'applicazione delle norme PAI - PGRA;
- verifica di compatibilità con il regime vincolistico descritto negli elaborati Tav PdR09 Vincoli e negli studi specialistici allegati alla variante al PGT (componente geologica, RIM, ERIR, SCOGRI);
- esecuzione indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni, ivi comprese le indagini preliminari per la verifica della capacità di approvvigionamento dell'acqua potabile;
- rispetto delle indicazioni e dei criteri paesaggistici definiti dal PGT;
- verifica puntuale della dotazione di servizi pubblici;
- verifica degli impatti viabilistici.

## Classificazione degli usi

Nelle NTA Piano delle Regole, All. PdR10 art. 6, sono individuate due macro-categorie di destinazioni d'uso, ovvero, la Residenza e le Attività economiche (terziario e commerciale, direzionale, alta tecnologia, produttiva, alberghiera, agricola); per ciascuna delle suddette categorie sono state individuate le seguenti destinazione d'uso categoria di destinazione d'uso, sono individuati gli usi come dalla seguente tabella:

<b>1 - RESIDENZIALE</b>	
Abitazioni	
Abitazioni di servizio ad altre attività *	
Residenze collettive	Studentati
	Residenzialità tematica -cohousing
	Residenze assistite
	RSA
<b>2 - TURISTICO-RICETTIVA</b>	
Strutture ricettive alberghiere	
Strutture ricettive non alberghiere	Case per ferie
	Bed & breakfast e Ostelli
	Foresterie
	Agriturismi
	Campeggi
<b>3 - PRODUTTIVA E DIREZIONALE</b>	
<b>3.1 - Produttiva</b>	
Attività di produzione dei beni	
Attività di produzione dei servizi	Data center
	Lavanderie industriali
	Parcheeggi all'aperto e autorimesse, autonoleggi
Attività e laboratori artigianali	
Spedizioni	
Logistica	
Intermodalità	
Depositi materiali a cielo aperto	
Attività trasformazione filiera agroalimentare	
Produzione micromeccanica, robotica, elettronica, alta tecnologia	
Produzione farmaceutica	
<b>3.2 - Direzionale</b>	
Uffici e centri direzionali	
Studi professionali e società di consulenza	
Banche, agenzie finanziarie e assicurative	
Centri studi e ricerca	
Studi medici singoli o associati, cliniche, veterinari, centri diagnostici, palestre per riabilitazione medica	
Servizi alla persona	Centri benessere
	Saloni di bellezza e parrucchieri
	Studi per tatuaggi e piercing
	Agenzia funeraria
Servizi educativi	Asili nido privati e nidi condominiali/micronidi
	Accademie e scuole di arte e musica
	Scuole di lingua straniera
Attività per il tempo libero	Strutture sportive e palestre
	Ludoteche
	Teatri e sale cinema
<b>4 - COMMERCIALE</b>	
Esercizi di vicinato singoli	
Medie strutture di vendita singole o aggregate	
Grandi strutture di vendita, centri commerciali e similari	
Commercio all'ingrosso	
Pubblici esercizi	Bar e ristoranti
	Tabaccherie
	Farmacie
	Gioco d'azzardo lecito
	Internet point e coworking
Distributori di carburante e autolavaggi	
<b>5 - RURALE</b>	
Attività agricola primaria e multifunzionale	

## 1. INTERVENTI URBANISTICI IN ATTUAZIONE

In questo capitolo sono riportate le schede di dettaglio riferite agli interventi urbanistici in corso di attuazione.

Le schede presentano una sintesi dei dati progettuali al fine di descrivere a livello generale le trasformazioni in atto.

Per gli ambiti sono fatti salvi i parametri urbanistici e le indicazioni progettuali contenute nelle convenzioni urbanistiche attuative di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) e dell'Accordo di Programma già sottoscritte con l'Amministrazione Comunale ed oggi in attuazione.

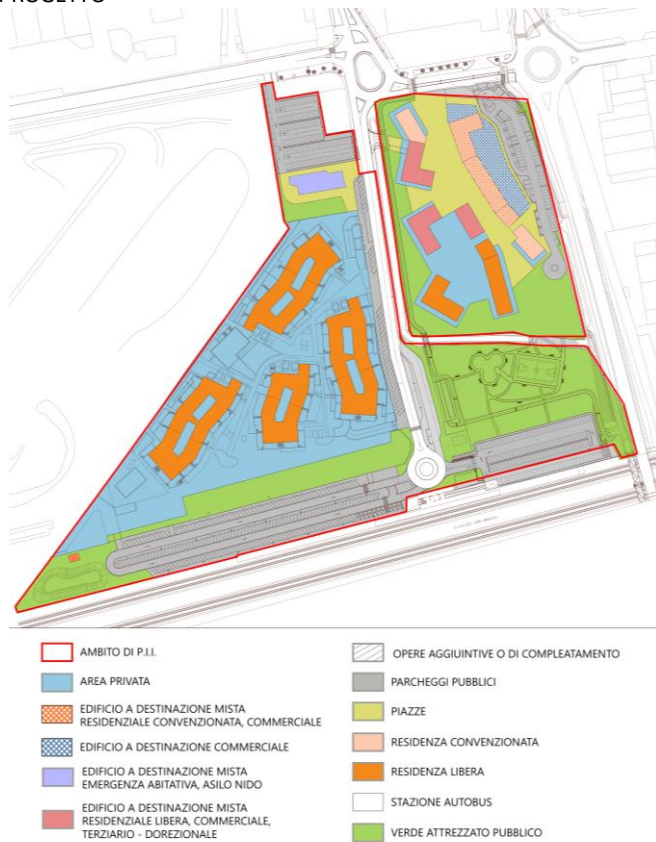
Si evidenzia che l'ambito relativo al Progetto Strategico Centroparco del previgente DdP - riconducibile all'ambito di trasformazione pubblica "TRP1 Centroparco", già in fase avanzata di attuazione - è stato rubricato tra i progetti strategici e trattato nel Piano dei Servizi essendo uno degli elementi essenziali della Rete Ecologica Comunale (REC).



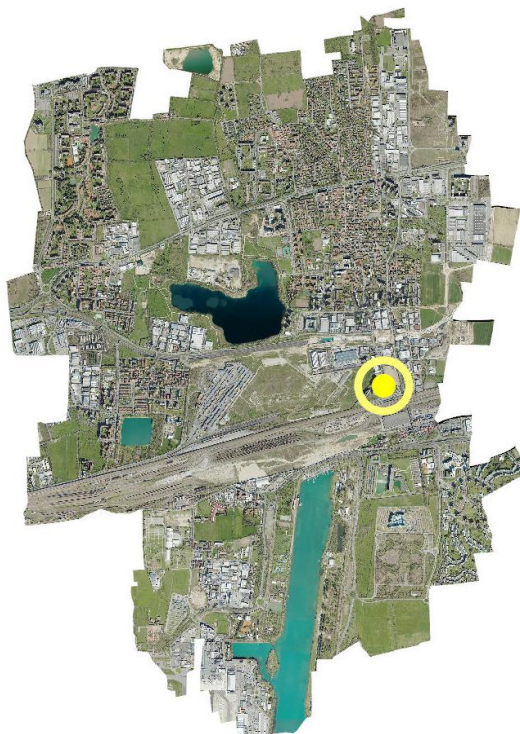
## PII Quartiere della Stazione

### ANALISI URBANA

#### PROGETTO



#### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



### PREVISIONI CONVENZIONE

<b>ST</b>	79.479 mq	<b>SL</b>	60.000 mq
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	residenziale 47.570 mq residenziale convenzionata 8.370 mq emergenze abitative 1.470 mq terziario direzionale comm. 390 mq commerciale 2.200 mq (anche MSV sia in forma unitaria che aggregata)	<b>Atti Amministrativi</b>	Delibera CC 60 - 11/12/06 (BURL n.8 20/02/08) Convenzione aprile 2007 Atto integrativo novembre 2008  Variante PII Delibera CC n. 26 del 05/07/2018 Convenzione modificativa aprile 2019  Variante PII Delibera CC 22 del 7/10/2024 Convenzione modificativa dicembre 2024

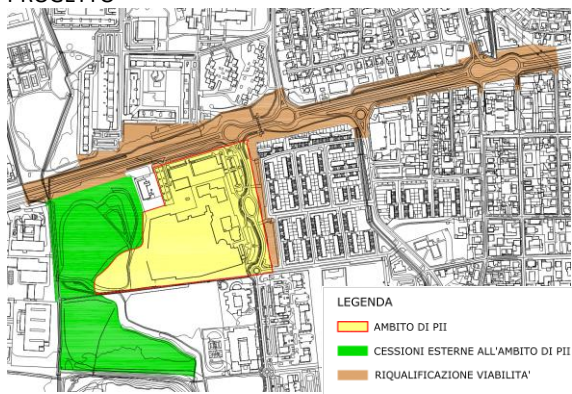
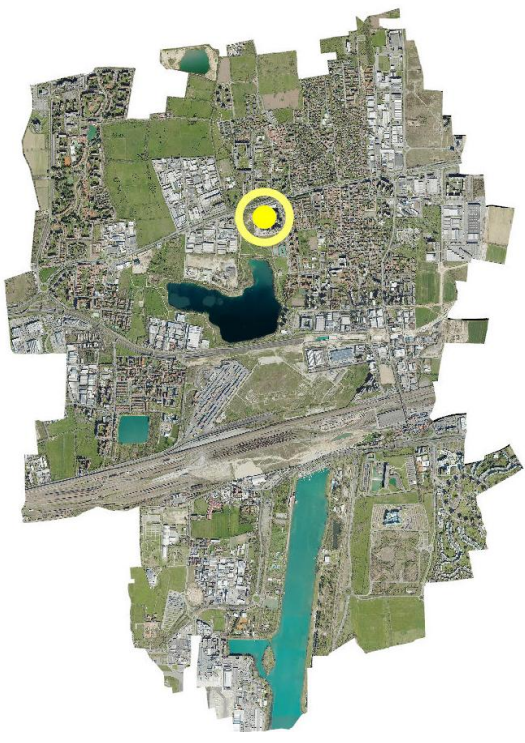

#### DT - DOTAZIONE STANDARD DI P.I.I.

Area destinata a servizi pubblici	42.138 mq
Monetizzazione aree a servizi pubblici	968.623 € (superficie equivalente 8.450 mq)
Standard qualitativo in opere e monetizzazione	8.125.000 € (superficie equivalente 71.185 mq)

I parametri urbanistici e le indicazioni di dettaglio del PII sono contenuti nella Convenzione urbanistica attuativa del PII e nei successivi atti integrativi approvati vigenti.

### DESCRIZIONE STATO ATTUAZIONE

Strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento (PII)  
 Stato di attuazione delle opere private: realizzati 34.962 mq di slp con destinazione residenziale libera  
 Stato di attuazione delle opere pubbliche: realizzati parte dei parcheggi e della viabilità e la ristrutturazione del "Centro Verdi". Sono state versate le quote dovute per la monetizzazione dello standard e del fotovoltaico.  
 In fase attuativa il PII ha subito diverse modifiche per adattarsi alle rinnovate esigenze dell'Amministrazione.  
 Ad oggi devono essere portati a termine circa 25.000 mq di slp con destinazione: residenziale (in parte convenzionata); terziaria-direzionale e commerciale (anche MSV sia in forma unitaria che aggregata).  
 Per la parte relativa alle opere pubbliche o di interesse pubblico devono essere portati a termine i seguenti interventi: parcheggi pubblici/asserviti all'uso pubblico, parco pubblico, alloggi di proprietà comunale, asilo nido comunale.

PII Centro Parco Lotto 1			
ANALISI URBANA			
<b>PROGETTO</b>  <p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AMBITO DI PII</li> <li>CESSIONI ESTERNE ALL'AMBITO DI PII</li> <li>RIQUALIFICAZIONE VIABILITA'</li> </ul>		<b>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</b> 	
 <p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>SUPERFICIE FONDIARIA</li> <li>EDIFICIO COMMERCIALE</li> <li>EDIFICIO</li> <li>EDIFICIO TERZIARIO</li> <li>VIABILITA' E PARCHEGGI</li> <li>VERDE</li> </ul>			
REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI			
<b>ST</b>	64.608 mq	<b>SL</b>	40.000 mq
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	residenziale 36.000 mq direzionale - terziario – ricettivo – commerciale 4.000 mq (anche MSV in forma unitaria)	<b>Atti Amministrativi</b>	Delibera CC 14 05/02/08 (BURL n.8 20/02/08) Convenzione aprile 2009 Atto integrativo febbraio 2015 Secondo Atto Integrativo luglio 2019  Scadenza naturale Convenzione 31/12/2024 Scadenza con proroghe di legge 31/12/2030 (*)
<b>DT - DOTAZIONE STANDARD DI P.I.I.</b> area destinata a servizi pubblici 89.364 mq (di cui 59.881 mq aree reperate esternamente all'ambito) Standard qualitativo 7.732.820 € (in opere - superficie equivalente 67.748 mq)			
I parametri urbanistici e le indicazioni di dettaglio del PII sono contenuti nelle Convenzione urbanistica attuativa del PII e nei successivi atti integrativi sottoscritti con l'Amministrazione Comunale e oggi in stato di attuazione. (*) la tempistica di attuazione del PII è dettagliata nel relativo Cronoprogramma			
DESCRIZIONE STATO ATTUAZIONE			
Strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento (PII) Stato di attuazione delle opere private: realizzati circa 1.300 mq di edilizia a dest. commerciale (MSV); completati gli edifici a destinazione residenziale per una slp totale di circa 38.000 mq. Stato di attuazione delle opere pubbliche: realizzata la gran parte dei parcheggi, la viabilità (prolungamento via San Rocco), opere di riqualificazione della SP Cassanese compresa la passerella di attraversamento e piste ciclabili, parte del parco. Ad oggi deve essere ancora realizzata la quota residua di slp a destinazione direzionale - terziario – ricettivo - commerciale per un totale di circa 650 mq. Per la parte relativa alle opere pubbliche o di interesse pubblico devono ancora essere realizzati il parco pubblico, la passerella ciclopeditonale di collegamento del Centroparco con il Parco Alhambra e parte dei parcheggi pubblici.			

## PII Redecesio Nord

### ANALISI URBANA

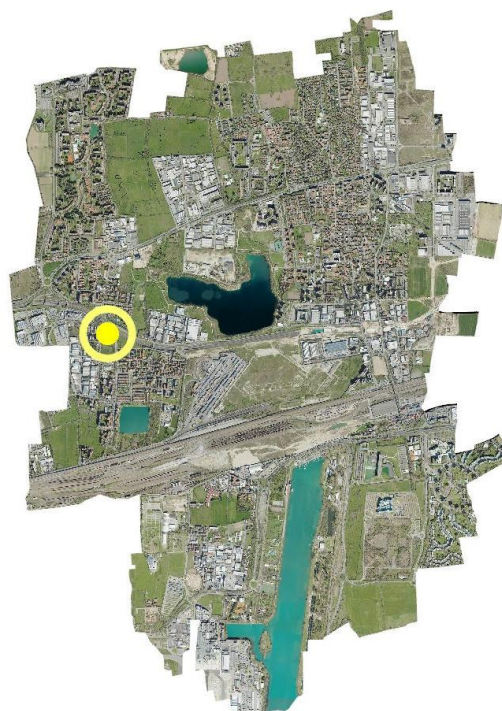
#### PROGETTO



#### LEGENDA

	AMBITO DI INTERVENTO		RESIDENZA
	VERDE PRIVATO		TERZIARIO COMMERCIALE
	PARCHeggi ASSERVITI AD USO PUBBLICO		VIABILITA' SPECIALE DI PROGETTO
	AREA DI GALLEGGIAMENTO EDIFICI		LIMITE FASCIA DI RISPETTO STRADALE
	PORTICI		

#### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



### PREVISIONI CONVENZIONE

<b>ST</b>	6.655 mq	<b>SL</b>	9.780 mq
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	residenziale 8.929 mq terziario e commerciale 850 mq	<b>Atti Amministrativi</b>	Delibera CC n 64 14/11/08 (BURL n 50 10/12/08) Convenzione dicembre 2009  Delibera CC n. 45 del 12.12.2009 (proroga termini) Scadenza naturale Convenzione 17/12/2022 Scadenza con proroghe di legge 17/12/2028

#### DT - DOTAZIONE STANDARD DI P.I.I.

aree destinate a servizi pubblici

**1.229 mq**

Standard qualitativo e monetizzazione

**2.526.589 €** (superficie equivalente 22.135 mq)

I parametri urbanistici e le indicazioni di dettaglio del PII sono contenuti nella Convenzione urbanistica attuativa del PII.

### DESCRIZIONE STATO ATTUAZIONE

Strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento (PII)

Stato di attuazione delle opere: ad oggi è stata eseguita solamente la demolizione degli edifici esistenti e versata una quota dello standard qualitativo previsto dal PII.

## PII Centro Parco Lotto 5

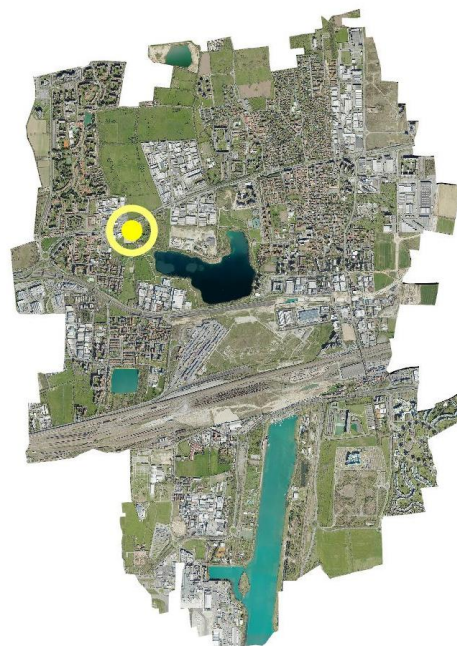
### ANALISI URBANA

#### PROGETTO



- AMBITO DI P.I.I.
- VERDE IN CESSIONE ESTERNA ALL'AMBITO DI P.I.I.
- EDIFICI AD USO RESIDENZIALE - PIANO TERRA COMMERCIALE
- AREA DI PERTINENZA DEL RESIDENZIALE
- VIABILITA'

#### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



### PREVISIONI CONVENZIONE

<b>ST</b>	31.538 mq	<b>SL</b>	29.921 mq
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	Residenziale: - 28.221,00 mq minimo - 29.571,00 mq massimo terziario – commerciale: - 1.700,00 mq massimo - 350 mq minimo	<b>Atti Amministrativi</b>	Delibera CC n 30 09/06/09 (BURL n 29 22/07/09) Convenzione maggio 2011  Variante PII Del. CC n 2 del 04/04/2024 Scadenza Convenzione 12/04/2034

**DT - DOTAZIONE STANDARD DI P.I.I.**

aree destinate a servizi pubblici	71.091 mq (di cui 59.450 mq in aree esterne all'ambito)
Standard qualitativo monetizzato	2.268.943 €
Standard qualitativo in opere urbanizzative	2.268.943 € (superficie equivalente standard qualitativo 39.755 mq)
Contributo verifiche ambientali	1.000.000 €
Impianti fotovoltaici su edifici pubblici	120 KW potenza installata

I parametri urbanistici e le indicazioni di dettaglio del PII sono contenuti nella Convenzione urbanistica attuativa dei PII e nei suoi atti integrativi e modificativi.

### DESCRIZIONE STATO ATTUAZIONE

Strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento (PII)  
 La concreta attuazione del PII è iniziata solo successivamente all'approvazione della variante dello stesso.  
 Stato di attuazione delle opere private: attualmente risulta ultimato il primo dei sei edifici a destinazione residenziale previsti mentre è in corso di realizzazione il secondo edificio, per un totale di 11.484 mq di slp.  
 Stato di attuazione delle opere pubbliche: è stato realizzato il primo stralcio delle opere viabilistiche e le opere di prima infrastrutturazione del Centroparco utilizzando la prima rata dello standard qualitativo (2.268.819,50 €).  
 Ad oggi devono essere ancora realizzati circa 18.400 mq di slp con destinazione residenziale - terziario - commerciale modulati come da Convenzione urbanistica.  
 Per la parte relativa alle opere pubbliche o di interesse pubblico, sono in fase di esecuzione le opere di urbanizzazione primaria a completamento della viabilità e dei parcheggi e in corso di approvazione ed appalto il progetto di parte delle opere di urbanizzazione all'interno del Centroparco (la cosiddetta "Ghianda"). Sono inoltre in corso le operazioni di ripristino ambientale delle aree cedute dal PII in sede di convenzionamenti per la formazione del Centroparco.

**INDICAZIONI PARTICOLARI**

- Tra il Centroparco ed il nuovo complesso residenziale dovrà essere garantita piena permeabilità.
- Il PII prevede opere di urbanizzazione interne al Centroparco consistenti nella realizzazione del progetto denominato “La Ghianda”, ossia il complesso delle opere di urbanizzazione poste nel Centroparco destinate in particolar modo ai giovani e avente un costo stimato in sede di Programmazione di 4.753.065 €

**Progetto “Ghianda”**

## PII Milano 4 You

### ANALISI URBANA

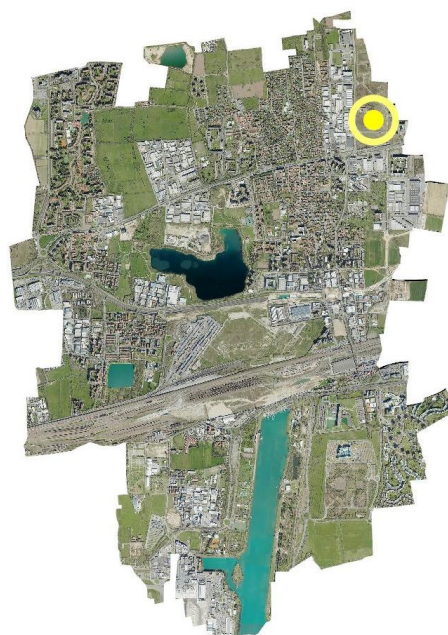
PROGETTO

LEGENDA

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



	Perimetro PII "MILANO4YOU"
	Residenza libera
	Residenza libera - ville
	Residenza già realizzata
	Servizi privati di interesse pubblico
	Terziario
	Commerciale
	Piste ciclabili di progetto
	Piste ciclabili esistenti



Per l'ambito in oggetto è stato approvato il PII denominato "Milano 4 You 2018" con delibera GC n.146/2018 del 27 settembre 2018, in forza della quale è stata sottoscritta la relativa Convenzione Urbanistica in data 26 marzo 2019, successivamente integrata e modificata con atto del 26 luglio 2021 a seguito di approvazione di variante al PII con delibera GC n. 170/2020 del 24/12/2020, ai quali atti si rinvia per tutte le indicazioni e prescrizioni di dettaglio.

### PREVISIONI CONVENZIONE

<b>ST</b>	306.860 mq	<b>SL</b>	69.808 mq a destinazione: residenza, terziario direzionale commerciale, ricettivo 20.000 mq (per categorie di funzioni previste dal PdS, concordate e convenzionate con il Comune) 22.162 mq già presenti nell'ambito in forza di convenzioni urbanistiche pregresse
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	Residenziale - 60.308 Terziario - 4.000 Commerciale 5.500 (anche MSV in forma unitaria) Servizi Privati di int. Pubblico 20.000 mq	<b>Atti Amministrativi</b>	Del. GC n. 146/2018 del 27/09/2018 Convenzione 26 marzo 2019 Variante PII Del. GC n.170 del 24/12/2020 Atto integrativo convenzione 26/07/2021 Scadenza Convenzione 26/07/2031 salvo proroghe

**DT - DOTAZIONE STANDARD DI P.I.I.:** complessivamente 225.800 mq  
 aree pubbliche 114.498 mq  
 aree asservite ad uso pubblico 39.646 mq  
 servizi privati di interesse pubblico 45.569 mq  
 standard monetizzato 26.087 mq

I parametri urbanistici e le indicazioni di dettaglio del PII sono contenuti nella Convenzione urbanistica attuativa dei PII e nei suoi atti integrativi e modificativi.

**DESCRIZIONE STATO ATTUAZIONE**

Strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento (PII)

La concreta attuazione del PII non è ancora avvenuta stante la necessità di completare alcuni procedimenti ambientali avviati successivamente alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica.

Allo stato risulta approvato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (non ancora appaltato) ed il progetto per la realizzazione dell'autorimessa interrata a servizio del condominio esistente.

## ADP1 – Area residenziale

Ambito soggetto ad Accordo di Programma approvato con D.P.G.R. n. 5095 del 22/05/09

### ANALISI URBANA

#### PROGETTO



LEGENDA	
	AREA OGGETTO DI INTERVENTO
	SLU RESIDENZIALE
	SLU COMMERCIALE
	AREE STANDARD PER ATTREZZATURE COLLETTIVE
	AREE A VERDE
	PARCHEGGI DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO
	AREE PER VIABILITA'

#### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



### PREVISIONI CONVENZIONE

ST	253.000 mq	SL	101.200 mq
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	residenziale terziario e commerciale (massimo 4% della slp) anche MSV sia in forma unitaria che aggregata	<b>Atti Amministrativi</b>	Approvazione AdP D.p.g.r. n. 5095 del 22/05/09 Primo Atto Integrativo AdP D.p.g.r. n. 3148 del 29/03/2010 Secondo Atto Integrativo AdP D.p.g.r. n. 80 del 31/07/2018  Convenzione urbanistica febbraio 2013 Scadenza naturale Convenzione 21/12/2022 Scadenza con proroghe di legge 21/12/2028

#### DT DOTAZIONI STANDARD

La dotazione di aree a standard pari a 133.584 mq risulta già soddisfatta con le cessioni di cui alla Convenzione 2 agosto 2002 per l'area ex IBM, come quota parte della cessione di 300.000 mq effettuata all'epoca  
 In fase attuativa verranno ceduti ulteriori 30.000 mq (circa) di aree a destinare ad attrezzature collettive e parco

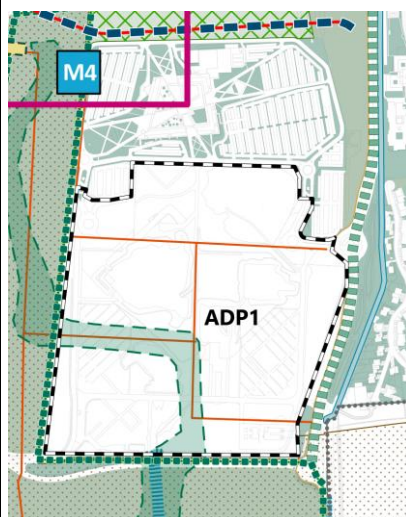
I parametri urbanistici e le indicazioni di dettaglio del Piano sono contenuti nell'Accordo di Programma e nella Convenzione urbanistica attuativa del Piano. L'Accordo di Programma prevale sulle disposizioni di PGT.

### DESCRIZIONE STATO ATTUAZIONE

Strumento attuativo: Piano attuativo approvato nell'ambito dell'ADP D.p.g.r. n. 5095 del 22/05/2009 e successivi Atti Integrativi.

Con deliberazione GC n. 165/2012 del 21.12.2012 sono stati prorogati i termini di attuazione del Piano ADP1 al 21.12.2022 e sono state recepite le modifiche planivolumetriche previste con il Primo Atto Integrativo dell'ADP. Dopo la stipula della Convenzione urbanistica nel 2013 sono stati predisposti, approvati ed autorizzati i progetti relativi alle opere di urbanizzazione del primo lotto di intervento privato per la realizzazione di sette edifici residenziali. Ad oggi i Permessi di Costruire sono decaduti e le opere non sono mai iniziate.

Nel giugno del 2022 il compendio immobiliare afferente all'ADP1 è stato acquisito dalla società Vastint Italy srl, intenzionata a presentare una variante al Piano Attuativo con un aggiornamento della Convenzione urbanistica anche alla luce del previsto prolungamento della linea della metropolitana.

<b>PRESCRIZIONI EVENTUALI VARIANTI</b>		
 <p><i>Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema insediativo</i></p>	 <p><i>Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema infrastrutturale</i></p>	 <p><i>Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema ambientale</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- il progetto si deve far carico del mantenimento/potenziamento dei corridoi ecologici di tutto il contesto oggetto di intervento alla luce degli indirizzi di sistemazione previsti dal Piano di cintura urbano, comparto 4, finalizzato alla creazione di un sistema continuo di parchi urbani dall'Idroscalo al Parco Forlanini verso Milano e ad est dell'Idroscalo in direzione dei quartieri San felice e San Bovio.</li> <li>- il progetto di variante del Piano Attuativo deve prevedere l'integrazione con il Parco Natura e in prospettiva con l'ambito delle 4 Porte che si auspica venga completamente integrato anche al fine di meglio collegare l'ambito di Piano con la futura stazione della metropolitana (prevista in prossimità dell'ingresso della Mondadori).</li> <li>- Lo sviluppo dell'ambito deve garantire caratteristiche architettoniche ed energetiche tali da assicurare un ottimo inserimento paesistico-percettivo in un contesto di alto valore ambientale e che presenta i segni caratteristici del paesaggio agrario.</li> <li>- La fascia rettangolare ad ovest dell'insediamento residenziale deve essere adeguatamente piantumata anche al fine di proteggere la nuova area residenziale dai rumori derivanti da manifestazioni di tipo straordinario nell'ambito dell'Idroscalo.</li> </ul>		
<p><b>Qualora un eventuale variazione del progetto del Piano Attuativo ADP1 comportasse modifiche che eccedano quanto previsto dal c.12 dell'art.14 L.R.n.12/2005 o qualora, nel contesto attuativo dell'Accordo per il coordinamento degli interventi previsti nell'ambito dell'Hub Porta Est, sottoscritto nel Novembre 2025 da Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano, Comune di Segrate, RFI S.p.A., Westfield Milan, si rendesse necessario apportare varianti urbanistiche, il relativo procedimento approvativo dovrà essere effettuato nell'ambito dell' Accordo di Programma cui afferisce l'ambito ADP1.</b></p>		

## ADP2 – Area a terziario e parcheggi

Ambito soggetto ad Accordo di Programma approvato con D.P.G.R. n. 5095 del 22/05/09

### ANALISI URBANA

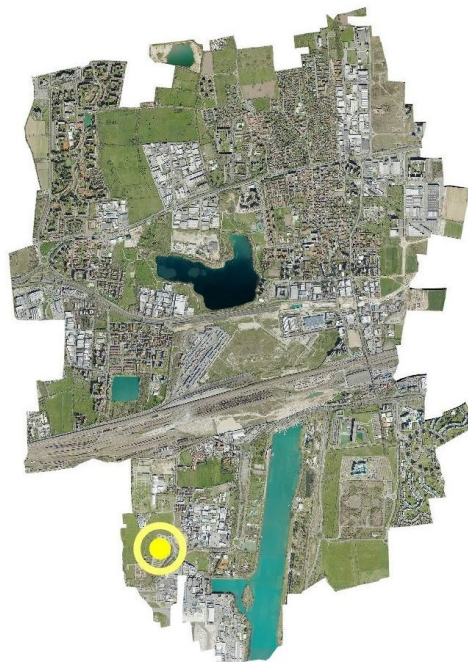
#### PROGETTO



**Legenda:**

- **perimetro ambito ADP2**
- **passerella ciclopedonale di progetto**

#### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



### PREVISIONI CONVENZIONE

ST	183.673 mq	SL	14.840 mq
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	Terziario e commerciale Direzionale Produttivo Ricettivo	<b>Atti Amministrativi</b>	Approvazione AdP D.p.g.r. n. 5095 del 22/05/09 Primo Atto Integrativo AdP D.p.g.r. n. 3148 del 29/03/2010 Secondo Atto Integrativo AdP D.p.g.r. n. 80 del 31/07/2018 Convenzione dicembre 2014 PCC n. 20/14 del 30.12.2014.... PCC n. 47/14 del 30.12.2014 PCC n. 19/22 del 31/03/2023 Scadenza Convenzione 10 anni (a partire dalla data di piena disponibilità delle aree occupate dal cantiere MM4)

**DOTAZIONE STANDARD**

aree destinate a servizi pubblici 6.370 mq (area ceduta in prossimità dell'area IBM)  
Monetizzazione standard 39.755 mq

I parametri urbanistici e le indicazioni di dettaglio per l'ambito ADP2 sono contenuti nell'Accordo di Programma e nella Convenzione urbanistica del primo e secondo Permesso di Costruire Convenzionato. L'Accordo di Programma prevale sulle disposizioni di PGT.

**DESCRIZIONE STATO DI ATTUAZIONE**

Strumento attuativo dell'ambito ADP2: Permesso di Costruire Convenzionato.  
 In coerenza con le previsioni dell'ADP e del Piano Attuativo ADP3, la capacità edificatoria dell'ambito ADP2 è stata trasferita nell'ambito ADP3. Ora in ADP 2 è previsto l'insediamento di 14.480 mq di slp a destinazione produttiva, commerciale, e ricettivo alberghiera.

Ad oggi sono stati rilasciati i seguenti Permessi di Costruire Convenzionati:

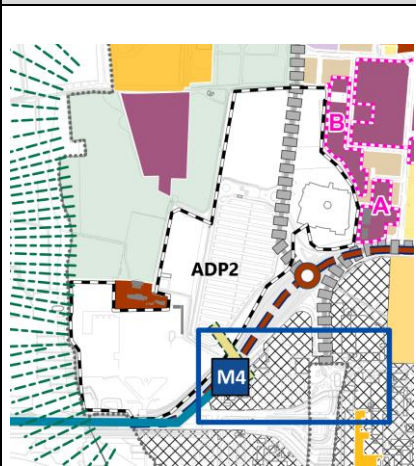
- PC 20/2014 per la realizzazione di un parcheggio privato a pagamento nel lotto individuato come ADP2b;
- PC 47/2014 per la realizzazione del collegamento viabilistico tra le vie Corelli e la strada provinciale "Rivoltana"; PC 19/2022 per la realizzazione di parte della slp prevista nel sub ambito ADP2a.
- PC 19/2022 per la realizzazione di un concessionario auto e relativo centro assistenza.

Devono ancora essere realizzati i seguenti interventi: parcheggi privati a pagamento nel lotto individuato come ADP2c e circa 9.500 mq di slp a destinazione produttiva, direzionale, commerciale, terziaria e ricettiva.

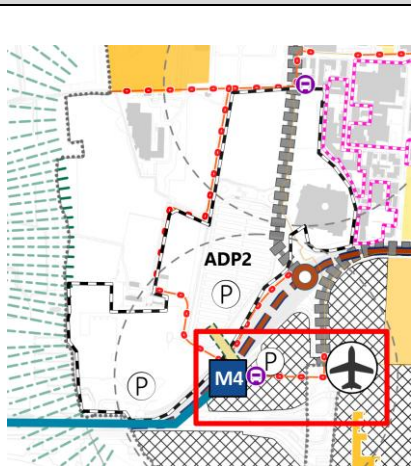
Tra le prescrizioni per la fase attuativa, si riportano le principali indicazioni progettuali individuate già nel PGT 2012 (previsioni mutuata dal Decreto VAS n. 15175 del 16.12.2008 al quale si rimanda per le indicazioni di dettaglio):

- l'intervento si dovrà far carico del mantenimento-potenziamento dei corridoi ecologici (anche con un'equa compensazione degli alberi abbattuti) alla luce degli indirizzi di sistemazione previsti dal Piano di cintura urbano, comparto 4, finalizzato alla creazione di un sistema continuo di parchi urbani dall'Idroscalo al Parco Forlanini in direzione di Milano e ad est dell'Idroscalo in direzione dei quartieri San felice e San Bovio.

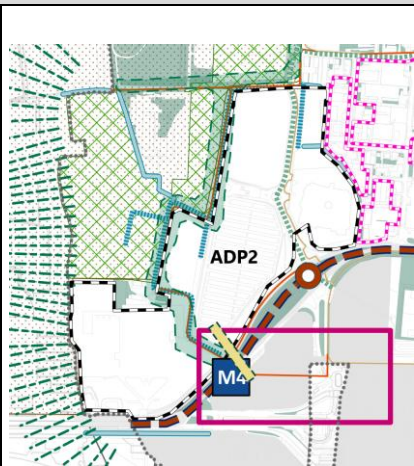
**PRESCRIZIONI PER EVENTUALI VARIANTI**



*Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema insediativo*



*Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema infrastrutturale*



*Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema ambientale*

Il notevole lasso di tempo intercorso dalla data di sottoscrizione dell'ADP potrebbe comportare la necessita di variare i contenuti progettuali dell'ambito.

In tal caso il nuovo progetto oltre a partecipare al processo costitutivo della Rete Ecologica Comunale, delineata nel Sistema Ambientale del Documento di Piano e approfondita nel Piano dei Servizi, dovrà prevedere la valorizzazione della presenza del capolinea della metropolitana linea M4 e non confliggere con la realizzazione del potenziamento della Strada Rivoltana.

Le eventuali varianti urbanistiche non devono incidere sul carico antropico previsto dal Piano di rischio Aeroportuale.

**Qualora un eventuale variazione del progetto del "masterplan" dell'ambito ADP2 comportasse modifiche che eccedano quanto previsto dal c.12 dell'art.14 L.R.n.12/2005 o qualora si rendesse necessario apportare varianti urbanistiche all'ambito, il relativo procedimento approvativo dovrà essere effettuato nell'ambito dell'Accordo di Programma cui afferisce l'ambito ADP1.**

**ADP3 – Area Centro commerciale multifunzionale “Westfield” e Cassanese Moderna (“Viabilità speciale”)** Ambito soggetto ad Accordo di Programma appr. con D.P.G.R. n. 5095 del 22/05/09

**ANALISI URBANA**

**PROGETTO**



**LOCALIZZAZIONE INTERVENTO**



**PREVISIONI CONVENZIONE**

ST	606.909 mq	SL	286.564 mq
<b>Destinazioni d'uso ammesse</b>	Terziario Commerciale (GSV minimo 200.000 mq) Direzionale Ricettivo Parcheggi privati (comprensivi di attività accessorie quali autofficina, autolavaggio, rent a car, etc)	<b>Atti Amministrativi</b>	Approvazione AdP D.p.g.r. n. 5095 del 22/05/09 Primo Atto Integrativo AdP D.p.g.r. n. 3148 del 29/03/2010 Secondo Atto Integrativo AdP D.p.g.r. n. 80 del 31/07/2018 Decreto VIA n. 8325 del 12.10.2015 Approvazione Variante Piano attuativo del 19/05/2015 Convenzione ADP3 maggio 2015 I Atto Integrativo Convenzione 24/03/16 II Atto Integrativo Convenzione 14/12/16 III Atto Integrativo Convenzione 09/06/17 IV Atto Integrativo Convenzione 10/10/23 Scadenza Convenzione con proroghe di legge 21/12/2030
<b>aree destinate a servizi pubblici e monetizzazione</b>	- aree già cedute (convenzione 2002) 83.466 mq - aree già cedute in fregio ambito ADP1 37.705 mq - aree già cedute in fregio ambito ADP1 64.120 mq - aree già cedute nell'ambito ADP3 7.473 mq - aree da cedere/asservire nell'Ambito ADP3 8.880 mq - aree a standard nell'Ambito 3 5.000 mq - aree da cedere/asservire nell'Ambito ADP3 per parcheggi 286.566 mq * Totale aree 206.644 mq Monetizzazione standard 15.984.000 € pari a 79.920 mq  <b>Totale dotazione standard 573.130 mq</b> *la superficie da destinare a parcheggio nell'ambito ADP3 potrà ridursi fino a 230.000 mq nel caso in cui la slp destinata a MSV non ecceda 230.000 mq		
Standard qualitativo	<b>25.000.000 €</b>		

I parametri urbanistici e le indicazioni di dettaglio del Piano sono contenuti nella Convenzione urbanistica dell'ADP3 e nei suoi atti integrativi.  
L'Accordo di Programma prevale sulle disposizioni di PGT.

### STATO DI ATTUAZIONE

Strumento attuativo: Piano Attuativo approvato nell'ambito dell'ADP D.p.g.r. n. 5095 del 22/05/09 e successivi Atti Integrativi e varianti di competenza comunale.

Con l'approvazione del Primo Atto Integrativo dell'ADP è stato condiviso il trasferimento della capacità edificatoria dall'ambito ADP2 all'ambito ADP3, definito un assetto planivolumetrico dell'Ambito ADP3 nuovo e sostanzialmente diverso dal precedente e approvata l'attuazione disgiunta degli ambiti dell'Accordo stesso (ADP1-ADP2-ADP3).

Il trasferimento di 45.000 mq di slp dall'ambito ADP2 all'ambito ADP3 si è perfezionato con atto notarile in data 30.12.2014. Con deliberazione GC n. 54/2015 del 19.05.2015 è stata approvata la Variante al Piano Attuativo per l'ambito ADP3 che ha recepito le modifiche planivolumetriche previste con il Primo Atto Integrativo dell'ADP.

In data 21.05.2015, è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica attuativa del Piano con la Società Westfield Milan S.p.A., subentrata alla società I.B.P srl per l'attuazione dell'ambito ADP3 e in data 12.10.2015 è stato emanato il Decreto di VIA.

Successivamente l'ADP è stato modificato con un secondo Atto Integrativo (D.p.g.r. n. 80 del 31/07/2018) e la convenzione attuativa dell'ADP3 modificata con quattro successivi Atti Integrativi (Primo Atto Integrativo Convenzione 24/03/16 - Secondo Atto Integrativo Convenzione 14/12/16 - Terzo Atto Integrativo Convenzione 09/06/17 - Quarto Atto Integrativo Convenzione 10/10/23).

Nel rispetto dei contenuti della Convenzione, parte della dotazione di aree pubbliche è stata reperita all'esterno dell'ambito in aree ritenute strategiche dal PGT, quali le aree necessarie per ampliare il sistema dei grandi parchi (le aree in argomento sono già diventate di proprietà pubblica).

La dotazione di aree pubbliche, come sopra quantificata, è calcolata in funzione di una ipotesi di utilizzo dell'intera SL ammessa per funzioni commerciali di grande distribuzione.

La Convenzione urbanistica prevede che i parcheggi vengano reperiti con la modalità dell'asservimento ad uso pubblico.

La dotazione minima di parcheggi per uso pubblico stabilita dalla Convenzione urbanistica è di mq. 230.000, a prescindere dalle funzioni effettivamente insediate. Detta dotazione soddisfa il fabbisogno di un Centro multifunzionale avente una SL di mq. 230.000. I parcheggi saranno realizzati però in proporzione ai permessi di costruire/altri titoli edilizi richiesti fino alla soglia di 230.000 mq. Oltre questa soglia solo se la quantità di SL per funzione commerciale per grande struttura di vendita eccederà i mq. 230.000 di SL dovrà essere adeguata la dotazione di parcheggi. Per la realizzazione di SL per altre funzioni non sarà richiesta ulteriore dotazione di parcheggi per uso pubblico.

A partire dal 2017 si è avviata la realizzazione delle opere previste dall'ADP3 con il rilascio dei seguenti permessi di costruire:

- Permesso di Costruire n.44/2017 del 09.08.2018 relativo alla realizzazione del centro commerciale polifunzionale, variato con Permesso di Costruire n. 47/2019 del 09.08.2020;
- PC n.40/2017 del 26.07.2018 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'ambito ADP3, variato con permesso di Costruire PC 21/2019 del 02.07.2019;
- PC n.41/2017 del 29.10.2018 per realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto ADP3 "pista ciclabile via Novagro" \*;
- PC n.43/2017 del 29.10.2018 per realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto ADP3 "pista ciclabile San Felice" \*;
- PC n.47/2017 per la realizzazione di una nuova cabina primaria 220/15 kV all'interno del comparto ADP3 (quest'ultimo titolo rilasciato alla Soc. e-distribuzione S.p.A.)

Sono stati presentati anche i seguenti permessi di costruire, ancora non rilasciati a causa della indisponibilità delle aree:

- realizzazione del collegamento ciclopedonale alla fermata del Passante Ferroviario di Segrate - PC n.45/2017 (prot.39546 del 23 ottobre 2017);
- realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto ADP3 "pista ciclabile Parco Forlanini" - PC n.42/2017 (prot. 39539 del 23 ottobre 2017) \*;

Nota: nella sottoscrizione del IV atto integrativo della Convenzione Urbanistica del Piano Attuativo ADP3 si è convenuto che i percorsi ciclabili di cui ai permessi di costruire contrassegnati con asterisco (\*) venissero realizzati direttamente dal Comune con finanziamenti PNRR.

I titoli edilizi relativi al centro commerciale polifunzionale ed alle opere di urbanizzazione sono stati variati con specifici provvedimenti.

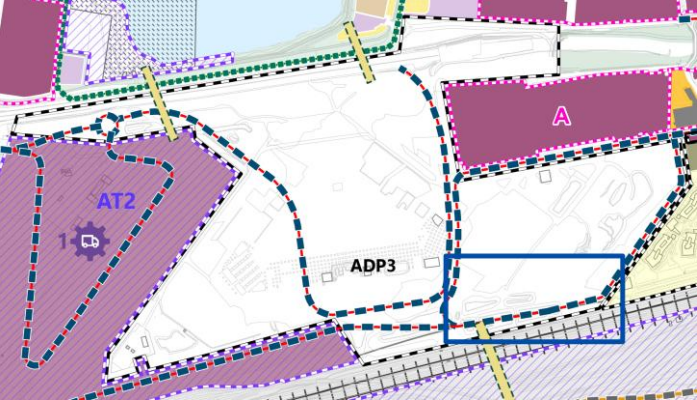
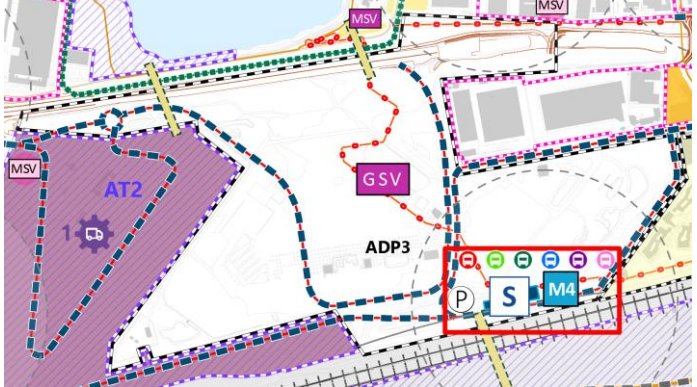

La realizzazione dell'insediamento Westfield è strettamente connessa al completamento della cosiddetta "Cassanese Moderna", la cui realizzazione è suddivisa nei due tratti A e B, per i quali il completamento è previsto per febbraio 2026.

Tra le prescrizioni per la fase attuativa, oltre ai contenuti del Decreto VIA, si riportano le principali indicazioni progettuali individuate già nel PGT 2012 (previsioni mutate dal Decreto VAS n. 15175 del 16.12.2008 al quale si rimanda per le indicazioni di dettaglio):

- il progetto si dovrà far carico del mantenimento-potenziamento dei corridoi ecologici di tutto il contesto oggetto di intervento (anche con un'equa compensazione degli alberi abbattuti) alla luce degli indirizzi di sistemazione previsti dal Piano di cintura urbano, comparto 4, finalizzato alla creazione di un sistema continuo di parchi urbani dall'Idroscalo al Parco Forlanini in direzione di Milano e ad est dell'Idroscalo in direzione dei quartieri San felice e San Bovio
- il progetto dovrà garantire caratteristiche architettoniche, energetiche ed edilizie di qualità

- il progetto dovrà prevedere collegamenti pedonali a scavalco della Cassanese Bis
- il progetto dovrà prevedere un collegamento pedonale diretto con la stazione ferroviaria e integrarsi in un quadro unitario e articolato del verde di complessiva valorizzazione paesistico-ambientale del quadrante Nord si Segrate
- Il progetto dovrà prevedere un intervento di manutenzione straordinaria del collettore dell'acqua di alimentazione dell'Idroscalo, anche al fine di assicurare un corretto scolo delle acque meteoriche relative all'ambito di intervento.

**PRESCRIZIONI PER EVENTUALI VARIANTI**

 <p><i>Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema Insediativo</i></p>	<p>Una rivisitazione alla pianificazione relativa all'area ADP3 deve permettere la realizzabilità dell'Hub Metropolitano Porta Est e della relativa viabilità di accesso. Variante da sottoporre a variante dell'ADP anche al fine di valutare una diversa ripartizione funzionale della SL oggi prevista.</p>
 <p><i>Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema Infrastrutturale</i></p>	<p>Una rivisitazione alla pianificazione relativa all'area ADP3 deve permettere la realizzabilità dell'Hub Metropolitano Porta Est e della relativa viabilità di accesso. Variante da sottoporre a variante dell'ADP.</p>
 <p><i>Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema Ambientale</i></p>	<p>Una eventuale variante della pianificazione dell'area ADP3 deve centrare tutti gli obiettivi della REC illustrati nel PdS.</p>

In generale il notevole lasso di tempo intercorso dalla data di sottoscrizione dell'ADP potrebbe comportare la necessità di variare i contenuti progettuali dell'ambito ADP3.

In tal caso il nuovo progetto oltre a partecipare al processo costitutivo della Rete Ecologica Comunale, delineata nel Sistema Ambientale del Documento di Piano e approfondita nel Piano dei Servizi, dovrà prevedere la valorizzazione della presenza della stazione di Porta Est prevista nell'ambito degli accordi maturati in questi anni.

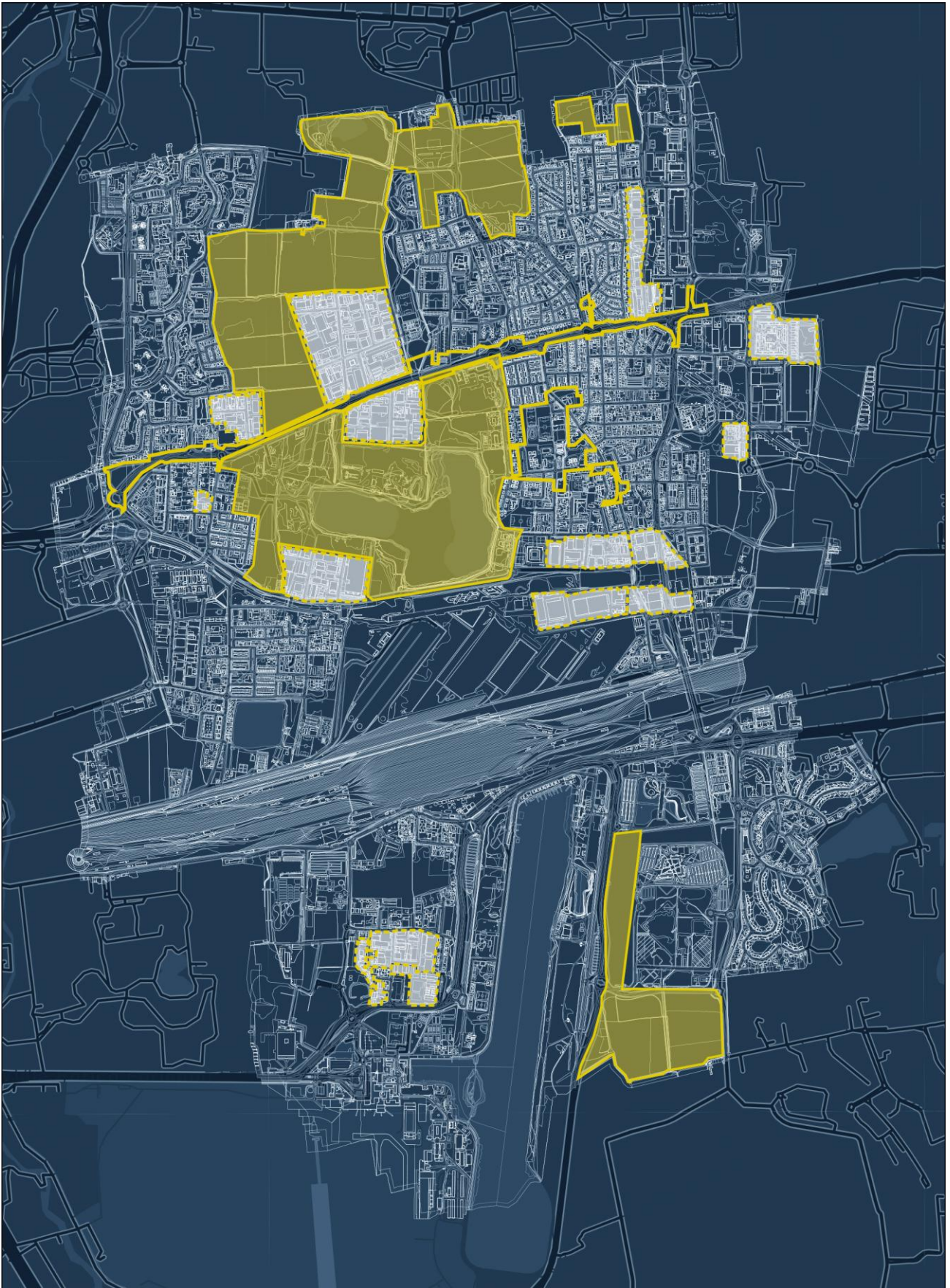
**Qualora un eventuale variazione del progetto del Piano Attuativo ADP3 comportasse modifiche che eccedano quanto previsto dal c.12 dell'art.14 L.R.n.12/2005 o qualora, nel contesto attuativo dell'Accordo per il coordinamento degli interventi previsti nell'ambito dell'Hub Porta Est, sottoscritto nel Novembre 2025 da Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano, Comune di Segrate, RFI S.p.A., Westfield Milan, si rendesse necessario apportare varianti urbanistiche, il relativo procedimento approvativo dovrà essere effettuato nell'ambito dell' Accordo di Programma cui afferisce l'ambito ADP3.**

## 2. PROGETTI STRATEGICI

In questa sezione viene avviata la descrizione dei contenuti progettuali relativi agli ambiti territoriali che posseggono rilevanza strategica per lo sviluppo della Città e precisamente:

- a) Parco Agricolo
- b) Centroparco
- c) Parco Natura
- d) Chilometro Verde
- e) Segrate Centro
- f) APR - Aree produttive con possibilità di riconversione

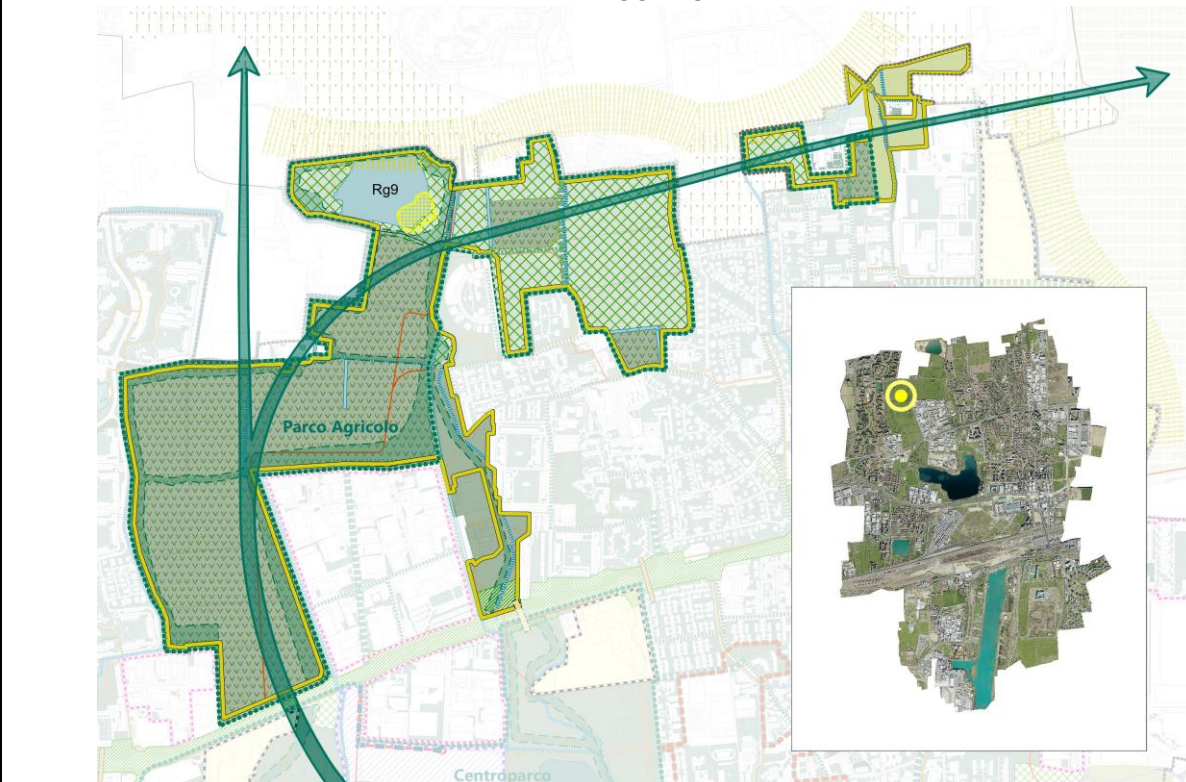
- a) b) c) I tre grandi parchi urbani (Parco Agricolo - Centroparco - Parco Natura) rappresentano la principale componente del Sistema Ambientale definito dal Documento di Piano (DdP), costituendo i gangli principali della Rete Ecologica Comunale (REC) definita nel Piano dei Servizi (PdS). Partendo dai grandi parchi si dipana la capillare rete di assi viari per i quali viene prevista una riqualificazione in chiave "green", ossia la predisposizione per il rinverdimento e depavimentazione di quelle strade caratterizzate da mobilità dolce, stabilendo un modello per i principi progettuali che stanno alla base della creazione di una nuova mobilità urbana. Il Centroparco, in fase avanzata di sviluppo, è disciplinato dal presente documento. 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, ossia all'interno dello strumento che disciplina la REC.
- d) 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 mera strada urbana. Il Progetto prevede la demolizione di due delle quattro corsie esistenti ed il recupero a verde pubblico attrezzato di tutti gli spazi. Detto intervento permetterà di ricucire il tessuto urbano dei quartieri posti a Nord e a Sud della Cassanese.
- e) Costituisce anche progetto strategico del DdP la riqualificazione delle aree pubbliche di Segrate Centro, al fine di creare una nuova centralità urbana dedicata ai più giovani ed al mondo dell'associazionismo. In questo caso gli interventi descritti nella scheda riportata in proseguo saranno declinati nel dettaglio dei Programmi Triennali ed Annuale delle Opere Pubbliche in quanto l'intero ambito è di proprietà pubblica conseguendo che gli interventi che si andranno a porre in essere saranno destinati esclusivamente a funzioni pubbliche o di pubblico interesse.
- f) La variante al PGT individua alcune "Aree produttive con possibilità di riconversione (APR)" 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 agevolare l'insediamento di nuove attività che necessitino di un forte rapporto di prossimità con i grandi nodi infrastrutturali come, ad esempio, le strutture pubbliche, i centri direzionali, i poli di ricerca e sviluppo, le strutture sanitarie ed i servizi avanzati. L'obiettivo di Segrate è quello di mantenere lo status di luogo preferenziale per lo sviluppo di attività economiche di primaria importanza. Inoltre, poiché alcune delle aree produttive con possibilità di riconversione sono prospettanti sul Parco Agricolo o sul Centroparco o, ancora, sono intercluse in ambiti residenziali, qualora necessario e possibile dal punto di vista della compatibilità ambientale, si prevede la possibilità di ammettere in queste zone anche l'inserimento di funzioni residenziali. La variante al PGT intende caratterizzare Segrate come "città parco". In quest'ottica le sopraddette aree di riconversione partecipano al disegno pianificatorio complessivo poiché sono anche uno strumento ideato per innalzare il livello della qualità del paesaggio urbano.



## Parco Agricolo

### INQUADRAMENTO

#### PROGETTO



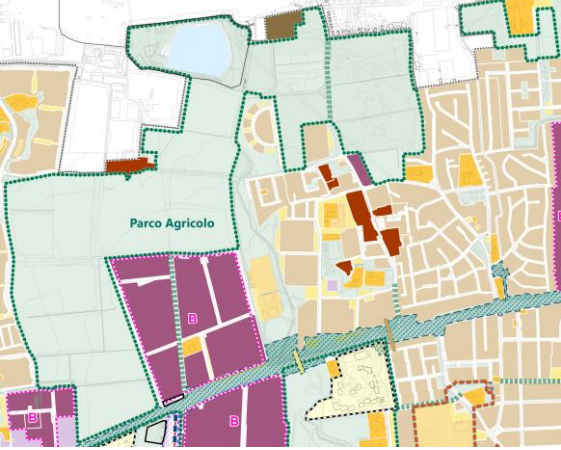
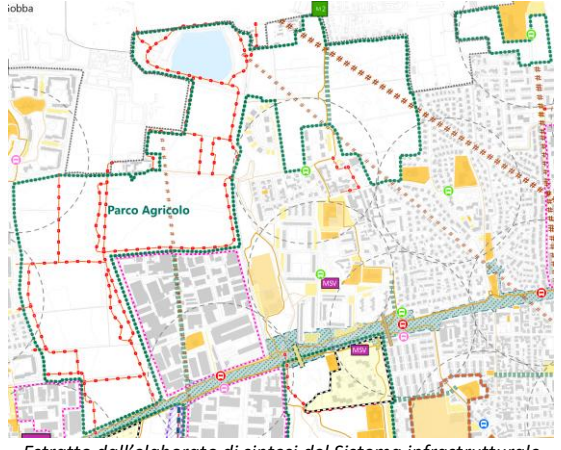
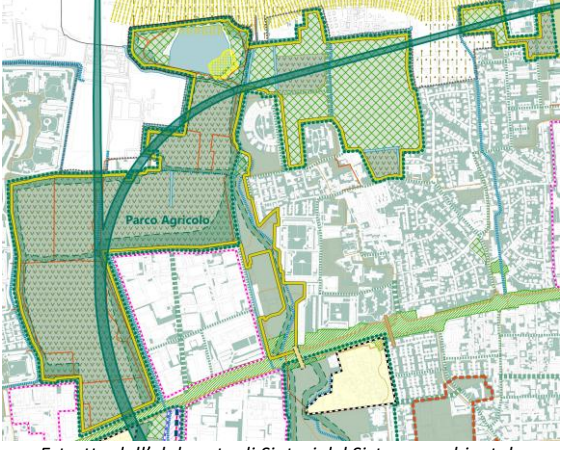
L'area strategica afferente al comunemente noto "Golfo Agricolo" comprende una vasta area posta a nord del territorio comunale, adiacente ai quartieri di Milano 2 e Rovagnasco ed ai confini con i Comuni di Milano e Vimodrone fino a lambire, nell'estremità Est, il PLIS delle Cascine di Pioltello. Questa area che nel suo complesso costituisce ancora oggi – nonostante un evidente fenomeno di conurbazione – un ampio e compatto sistema del verde, svolge indubbiamente un importante ruolo ecologico e costituisce viva testimonianza del passato agricolo di Segrate.

Per questo, il PGT eleva il Golfo Agricolo a vero parco denominandolo "Parco Agricolo", connotandone tuttavia la struttura affinché l'uso pubblico possa armoniosamente svolgersi con una concreta riattivazione dell'agricoltura disciplinata nel PdR come Zone E2 "aree agricole di tutela" (Art. 20 NtA del Piano delle Regole Elaborato 10).

Per l'acquisizione al patrimonio comunale di tutte le aree comprese nell'ambito il PGT prevede il ricorso a diritti edificatori perequativi. Meccanismo già efficacemente utilizzato per acquisire oltre 700.000 mq di aree del Parco.

### REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

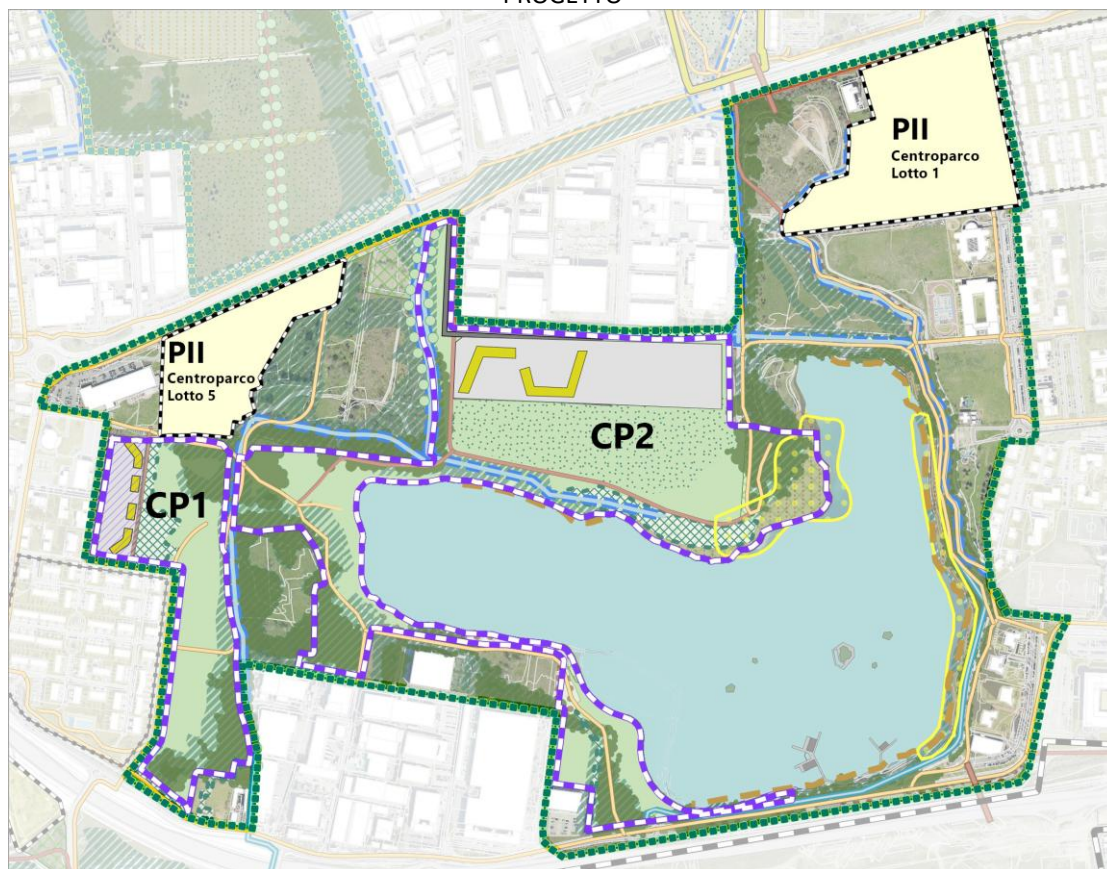
<b>ST</b>	1.117.833 mq oltre a 46.075 mq acqua ("Cava Cassinella")	<b>IC</b>	****
<b>IT perequativo</b>	0,054 non applicabile all'acqua	<b>SCOP</b>	ammesse solo strutture leggere per funzionalità del parco
<b>CU</b>	****	<b>BAF</b>	****
<b>SF</b>	****	<b>IPT</b>	100%
<b>IF</b>	****	<b>SP</b>	1.117.833 mq
<b>SL perequata</b>	60.363 mq (di cui 35.365 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)	<b>Strumento Attuativo</b>	- convenzionamento per consolidamento diritti edificatori a fronte di cessione area - intervento pubblico per realizzazione parco - convenzionamento per inserimento attività private di interesse pubblico
<b>Funzioni non ammesse</b>	- Residenziale - Turistico Ricettive - Produttiva e Direzionale - Commerciale	<b>DT</b>	Parco Agricolo

OBIETTIVI - FINALITA' - MODALITA' DI ATTUAZIONE	
<p>Il Parco Agricolo, essendo una delle componenti fondamentali della rete Ecologica Comunale (REC), è disciplinato nel Piano dei Servizi e specificamente all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del PdS dove è presente una scheda tecnica di dettaglio. Una volta acquisite al patrimonio Comunale tutte le aree comprese nel Parco ed eseguiti gli interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica definiti dal DdP e dal PdS, la fruizione pubblica del Parco avverrà parallelamente all'esercizio dell'attività "Agricola di tutela" così come definita dal Piano delle Regole.</p> <p>Gli interventi che si eseguiranno per dare attuazione al Parco dovranno essere coerenti agli obiettivi del PLIS Est delle Cave in quanto il le aree del Parco Agricolo sono state ricomprese nel PLIS.</p>	
QUADRO DELLE INDICAZIONI PROGRAMMATICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO	
 <p><i>Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema insediativo</i></p>  <p><i>Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema infrastrutturale</i></p>  <p><i>Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema ambientale</i></p>	<p>Il Parco Agricolo appartiene al sistema dei Tre Parchi che nell'insieme, per dimensioni e posizione nel territorio, costituiscono l'ossatura del sistema della REC comunale.</p> <p>Il Parco Agricolo svolge il suo ruolo ambientale attraverso il recupero delle funzioni agricole che si sono perse nel tempo. Il parco sarà però permeabile tramite percorsi campestri che si andranno a ricucire con i quartieri e con il Chilometro Verde.</p> <p>Il Parco Agricolo non potrà essere attraversato se non con appositi percorsi ciclopedonali. Le aree pubbliche saranno ben distinte da quelle destinate all'agricoltura in modo tale da non produrre danni alle coltivazioni.</p> <p>Si rinvia al Piano dei Servizi.</p>

# Centroparco

## INQUADRAMENTO

### PROGETTO



Il PGT, confermando il ruolo strategico del progetto Centroparco, ne conferma anche le previsioni insediative così come derivanti dagli indirizzi stabiliti dal Consiglio Comunale nel lontano 2007 con delibera C.C. n. 66/2007 e sui quali si sono incardinati tutti gli atti di programmazione negoziata e pianificazione attuativa ad essa successivi.

Oggi, rispetto a quanto previsto dal previgente piano TRP1 restano da attuare i comparti denominati CP1a e CP1b che nel presente PGT divengono aree di trasformazione rispettivamente denominate CP1 e CP2 e disciplinate con specifica scheda del presente documento.

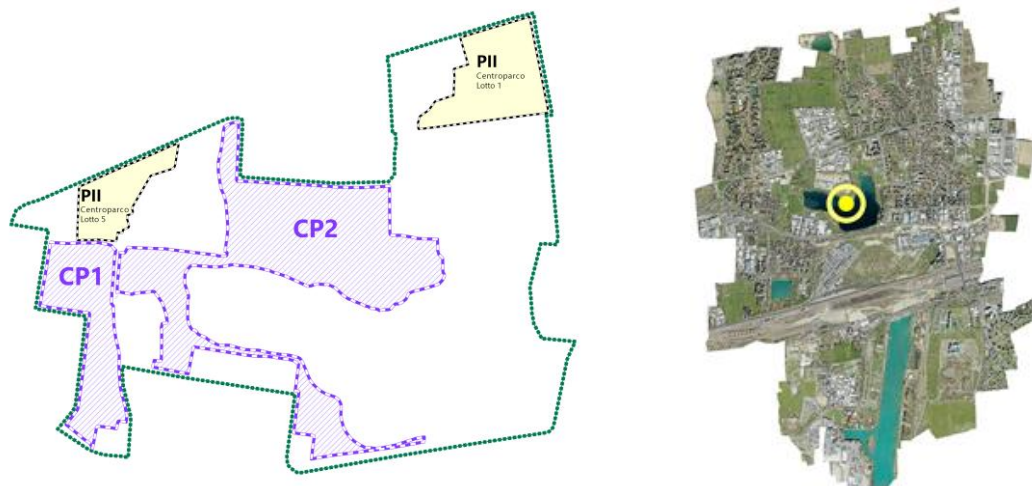
Le previsioni insediative in detti ambiti derivano da accordi risalenti nel tempo e che stanno alla base della possibilità di realizzazione del Centroparco. In particolare con scrittura privata del 30 ottobre 2008 Rep 29/2008/Atti Privati Comune di Segrate e Holcim, hanno convenuto la modalità di cessione gratuita al Comune delle aree di sua proprietà a fronte dell'approvazione di "futuri intenti urbanistici".

L'area strategica "Centroparco" è posta al centro del territorio comunale dove, oltre a svolgere un ruolo fondamentale nella costruzione della REC, costituisce il fulcro del sistema delle relazioni dedicate al tempo libero.

### REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

<b>ST</b>	810.170 mq oltre a 338.250 mq di acqua ("Cava Lirone")	<b>IC</b>	5%
<b>IT</b>	0,016 non applicabile all'acqua	<b>SCOP</b>	****
<b>CU</b>	70%	<b>BAF</b>	0,6
<b>SF</b>	20%	<b>IPT</b>	30%
<b>IF</b>	****	<b>SP</b>	243.051 mq
<b>SL</b>	28.750 mq	<b>Strumento Attuativo</b>	piano attuativo
<b>Funzioni non ammesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produttiva e Direzionale</li> <li>* (ad eccezione impianto cls Holcim)</li> <li>- Commerciale</li> <li>- Rurale</li> </ul>	<b>DT</b>	Acquisizione aree necessarie per la realizzazione del Centroparco così come da Masterplan di cui alla delibera G.C. n. 154/2019 del 17.10.2019

## LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



## OBIETTIVI - FINALITA' - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Per l'area posta al centro del territorio comunale è da anni in corso un progetto molto articolato per il recupero ambientale e valorizzazione funzionale delle ex aree di cava, ormai comunemente noto col nome di Centroparco. È da sempre previsto che si attui attraverso meccanismi di programmazione negoziata e che si sviluppi attraverso successivi e puntuali interventi di infrastrutturazione di competenza pubblica.

Infatti, negli anni passati sono stati approvati diversi Programmi Integrati di Intervento (Centroparco Lotti 1, 2 e 5) tutti sistematizzati all'interno di un Piano ordinatore di iniziativa pubblica (previsto dall'allora vigente PGT) denominato "TRP1 Centroparco" approvato con Delibera GC n. 109/2012.

Con detto Piano TRP1 si andava anche a conformare l'ambito di trasformazione denominato CP1 (a sua volta suddiviso in sub-ambiti individuati con le sigle a, b, c, d) ed una SL destinata a ricadute esterne all'ambito del Centroparco.

Delle sopra citate previsioni restano oggi da attuare solo quelle relative ai sub-ambiti attuativi CP1a e CP1b che nella presente variante assumono valenza di ambiti di trasformazione e vengono rinominate rispettivamente CP1 e CP2.

L'importanza dell'obiettivo di formare il Centroparco è tale da comportare la conferma delle previsioni previgenti seppur sotto nuove modalità di attuazione ed indicazioni così come descritte nelle specifiche schede più avanti riportate.

Gli edifici realizzati nei sopradetti ambiti di trasformazione devono essere posti ai margini del perimetro del Centroparco in modo da riconformare i fronti urbani, anche in connessione con le trasformazioni che stanno avvenendo degli ambiti sottoposti a PII in fase di attuazione.

Le edificazioni sono subordinate agli esiti di studio di fattibilità geologica in quanto sono numerose le aree che in passato sono state oggetto di escavazione e riempimento. In particolare dovranno essere esperiti i procedimenti ambientali atti a verificare la compatibilità dei suoli con le attività che si andranno a svolgere sopra di essi.

Ulteriore finalità del Centroparco, rispetto a quella ambientale (corridoio ecologico di primo livello), è quella di connettere la nuova centralità verde ai sistemi infrastrutturali e naturalistici esistenti e di progetto. Fondamentale è la messa a sistema con il Chilometro Verde e con il Parco Agricolo.

Nel Centroparco non sono ammesse attività produttive comunque esse siano denominate, ad eccezione della attività di confezionamento calcestruzzi da parte della società Holcim (ancora proprietaria di gran parte delle aree di cava e dell'ambito CP2) nella quota massima di SL paria 2.000 mq.

In fase di pianificazione attuativa la SL a destinazione produttiva potrà essere delocalizzata all'interno dell'ambito di trasformazione AT3 ove è prevista la cessione al Comune di un'area destinata a ricevere detta SL.

In caso di varianti ai programmi integrati di intervento in attuazione, o nel caso di meri interventi di completamento degli stessi (PII Centroparco Lotto 1 e Centroparco Lotto 5) potranno essere ammesse ricadute di SL perequata proveniente dal Parco Agricolo o da altre aree detentrici di capacità edificatoria perequata in misura complessivamente non superiore a 1.500 mq.

Per le opere di prima urbanizzazione delle aree necessarie alla formazione del Centroparco si dovrà fare ricorso allo scomputo degli oneri e dello standard qualitativo proveniente dagli ambiti di trasformazione CP1 e CP2 mentre, gli interventi di potenziamento dell'offerta di servizi pubblici all'interno del Parco avverranno tramite finanziamento diretto da parte del Comune e saranno realizzati secondo i procedimenti tecnico amministrativi previsti dal D.Lgs n.36/2023.

Tutti gli interventi di urbanizzazione che interesseranno il Centroparco dovranno attenersi alle indicazioni riportate sulla tavola PdS 03 ed al Masterplan definito con delibera G.C. n. GC n. 154/2019 e sue eventuali varianti.

In esecuzione di tale progetto è stato definito un primo intervento di iniziativa pubblica denominato Oasis per la valorizzazione delle sponde e un primo sfruttamento del bacino di cava in ambito wellness.

Nel Centroparco è sempre ammesso l'insediamento di strutture pubbliche o di interesse pubblico (convenzionate con il Comune). Qualora i progetti di dette strutture comportino un superamento dell'indice di copertura del suolo previsto dalla presente scheda, il progetto dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettamento alla VAS.

Nello sviluppo dei Piani Attuativi relativi agli ambiti di Trasformazione CP1 e CP2, oltre alla coerenza con le indicazioni riportate sulla tavola PdS 03 ed al Masterplan definito con delibera G.C. n. GC n. 154/2019, si dovrà fare riferimento a quanto definito dalla componente paesaggistica del Piano delle Regole.

Nel progetto di sviluppo del Centroparco si dovrà anche recuperare l'ex bacino di cava mediante interventi di carattere ambientale per la rinaturalizzazione delle sponde e di tipo funzionale attraverso l'inserimento di attrezzature dedicate al relax, alla cura ed al benessere della persona.

I Piani Attuativi relativi agli ambiti di Trasformazione CP1 e CP2 dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettamento alla VAS.

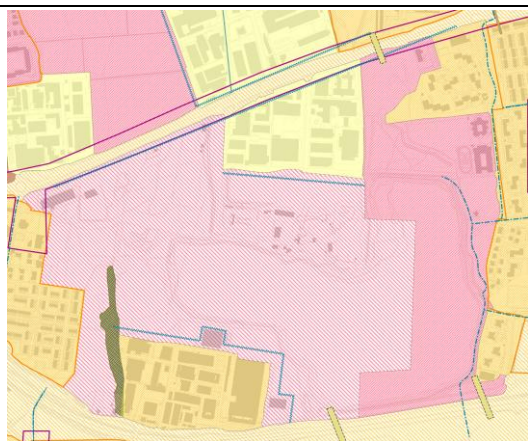
#### CONDIZIONAMENTI

- i Piani Attuativi CP1 e CP2 dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettamento a VAS
- rispetto delle indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica
- esecuzione di preliminari indagini previsionali del clima acustico
- esecuzione verifica compatibilità geologica, idrogeologica e sismica
- verifica della qualità ambientale del suolo e del sottosuolo.
- verifica di compatibilità con il regime vincolistico descritto negli elaborati Tav. PdR09 Vincoli e negli studi specialistici allegati alla variante al PGT
- studio dell'inserimento paesaggistico e valorizzazione dei caratteri ambientali ed ecologici dell'area
- salvaguardia delle aree naturali e della vegetazione autoctona
- esecuzione indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni, ivi comprese le indagini preliminari per la verifica della capacità di approvvigionamento dell'acqua potabile
- rispetto delle indicazioni e dei criteri di valorizzazione paesaggistica definiti dal PGT
- verifica puntuale della dotazione di servizi pubblici

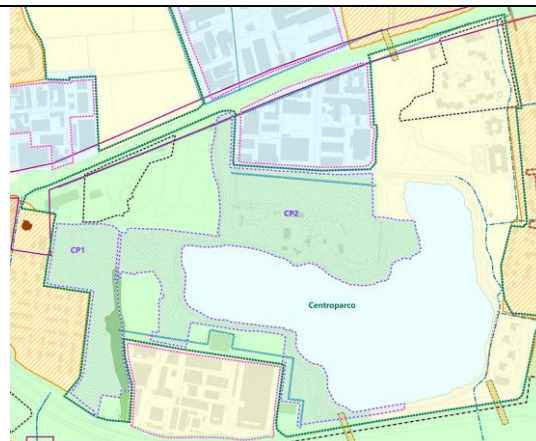
#### PRESCRIZIONI

Realizzazione della quota parte della REC attraverso le seguenti azioni:

- ricucitura dei sistemi del verde
- minimizzazione consumo di suolo per funzioni insediative
- riattivazione fontanili esistenti
- realizzazione bosco planiziale, zona umida e ponti verdi di connessione
- urbanizzazione a parco pubblico di tutta l'area

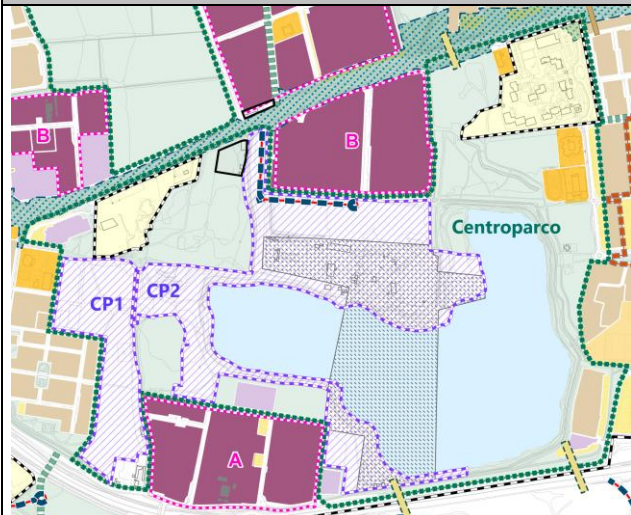


Estratto dall'elaborato PdR 07 "Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato"



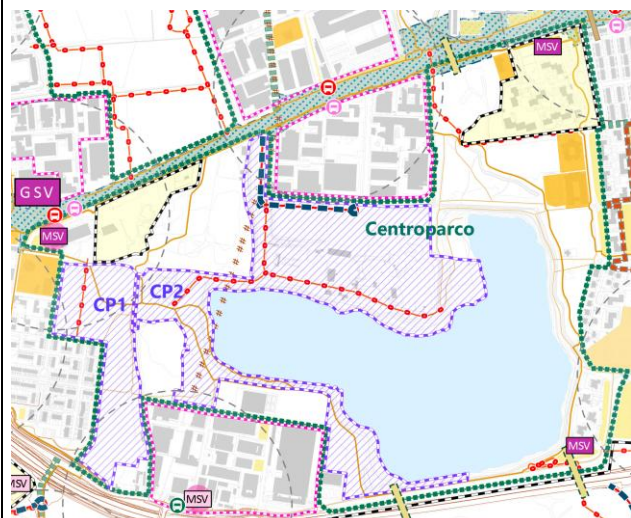
Estratto dall'elaborato PdR 07b "Carta condivisa del paesaggio"

**QUADRO DELLE INDICAZIONI PROGRAMMATICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO**



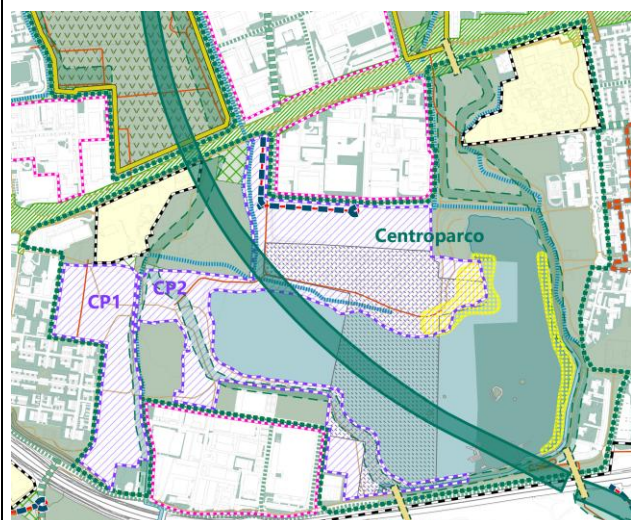
*Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema insediativo*

Dal punto di vista insediativo si confermano la dismissione della cava e la definizione di due Piani Attuativi che, a fronte dell'edificazione di volumetrie a prevalente destinazione residenziale, prevedono la cessione delle aree necessarie al completamento del Centroparco e la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle opere di prima infrastrutturazione del Centroparco stesso.



*Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Infrastrutturale*

Dal punto di vista infrastrutturale nel Centroparco si prevede l'implementazione del sistema delle reti ciclopedonali



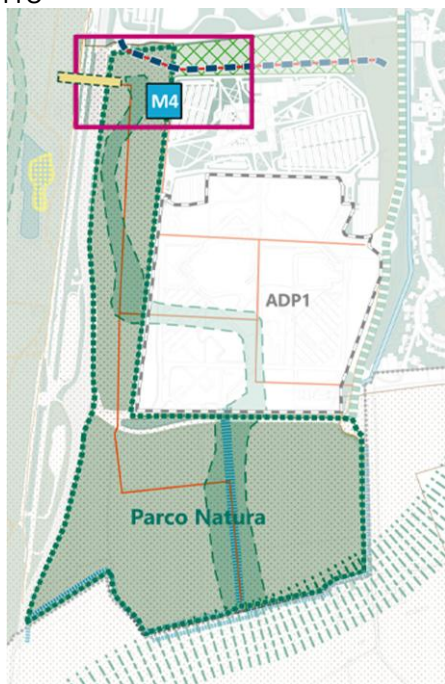
*Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema Ambientale*

Si rinvia al Piano dei Servizi.

## Parco Natura

### INQUADRAMENTO

#### PROGETTO



#### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



L'area strategica afferente al "Parco Natura" comprende una vasta porzione territoriale di proprietà comunale posta a Sud-Est tra il Parco Idroscalo ed il quartiere di S. Felice. L'area ricade all'interno del Parco Agricolo Sud Milano in un punto che si pone a cerniera tra le aree propriamente agricole del Parco Sud e i grandi parchi dell'Est Milano (Parco Forlanini e Idroscalo).

L'area, per posizione, dimensione e conformazione, è stata originariamente pensata come luogo destinato ad un intenso programma di rinaturalizzazione al fine di potenziare il patrimonio arboreo della città in una zona ad elevato tasso di infrastrutturazione.

Il Documento di Piano, anche a seguito del previsto prolungamento della linea della metropolitana M4, ne ripensa in parte la funzione prevedendo che all'interno di questo ambito possano trovare collocazione anche attività di interesse pubblico incardinate su un sistema del verde di primo livello che, in ogni caso, dovrà essere conservato e valorizzato.

Per detto motivo eventuali edificazioni, tutte destinate ad ospitare funzioni pubbliche o di private pubblico interesse, dovranno avere carattere di "leggerezza" in modo tale da non compromettere irreversibilmente lo stato del suolo.

### REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

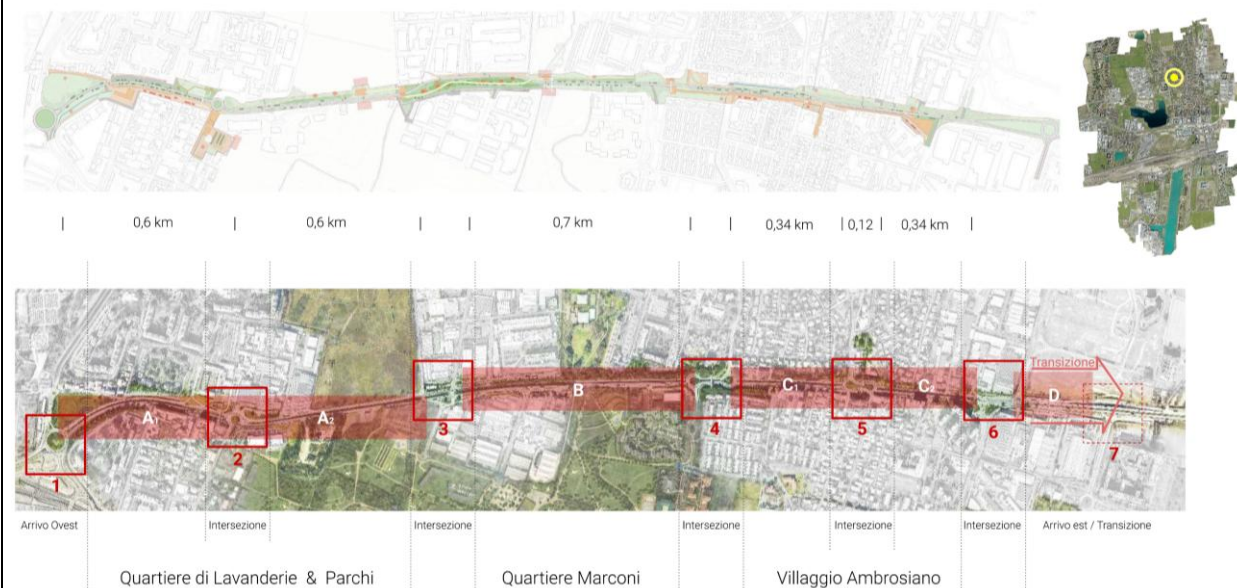
<b>ST</b>	389.869 mq	<b>IC</b>	****
<b>IT</b>	****	<b>SCOP</b>	ammesse solo edificazioni "leggere" funzionali all'espletamento di servizi pubblici o di pubblico interesse
<b>CU</b>	****	<b>BAF</b>	****
<b>SF</b>	****	<b>IPT</b>	100%
<b>IF</b>	****	<b>SP</b>	389.000 mq
<b>SL</b>	****	<b>Strumento Attuativo</b>	Approvazione progetti di opere pubbliche di competenza di pubbliche amministrazioni e-o convenzionamento in caso di intervento di soggetti privati portatori di interessi pubblici.
<b>Funzioni non ammesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale</li> <li>- Turistico Ricettive</li> <li>- Produttiva e Direzionale</li> <li>- Commerciale</li> </ul>	<b>DT</b>	**** <i>area di proprietà pubblica</i>



## Chilometro Verde

### INQUADRAMENTO

#### PROGETTO



### OBIETTIVI – FINALITA’ – MODALITA’ DI ATTUAZIONE

In previsione del completamento della Cassanese Moderna (ex Cassanese bis) e della conseguente possibilità di declassare il tracciato storico della Strada Provinciale S.P.103 “Cassanese”, è stato conferito incarico atto a delineare il progetto di recupero paesaggistico e funzionale del tratto urbano della Cassanese.

Il progetto, redatto dallo studio West 8 di Rotterdam, interviene lungo tutto il tracciato compreso tra la rotonda con via F.lli Cervi e lo svincolo con le vie Morandi-Di Vittorio.

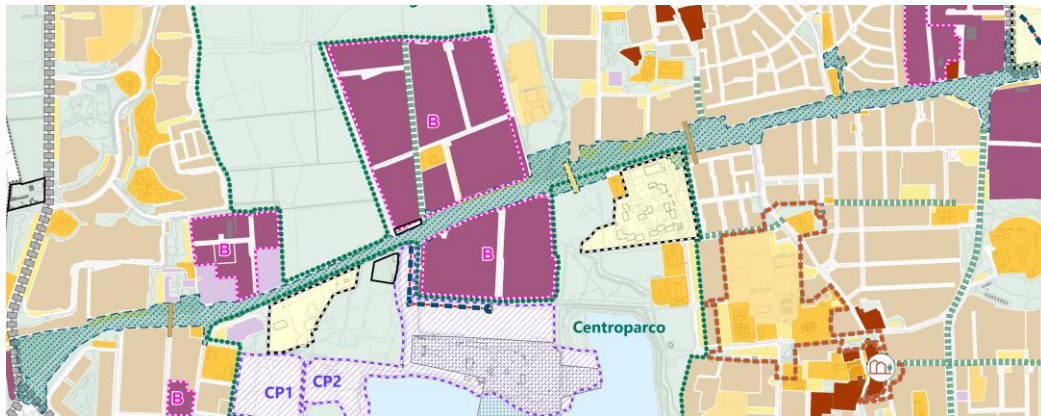
Il progetto si prefigge lo scopo di generare una direttrice verde che, attraversando il territorio comunale da Est a Ovest, ricollega il tessuto urbano tra le aree poste a Nord e a Sud della “Cassanese” risolvendo il problema della storica frattura del territorio provocata dalla presenza della strada provinciale. In questo modo si ricuciono i quartieri residenziali e si crea una connessione verde tra i PLIS Media Valle del Lambro, Est delle Cave e Delle Cascine.

Si tratta di un progetto di depavimentazione, rimboschimento, riqualificazione del paesaggio, regolamentazione viabilistica e ammodernamento funzionale dei quartieri che, per dimensioni e costo, può essere realizzato anche per parti funzionali autonome.

A monte di ogni possibile intervento è però prevista la realizzazione della cosiddetta “Fase 0”, ossia quella immediatamente successiva all’apertura della Cassanese Moderna e che deve prevedere un primo intervento generalizzato lungo tutta l’asta atto a limitare il traffico veicolare di attraversamento.

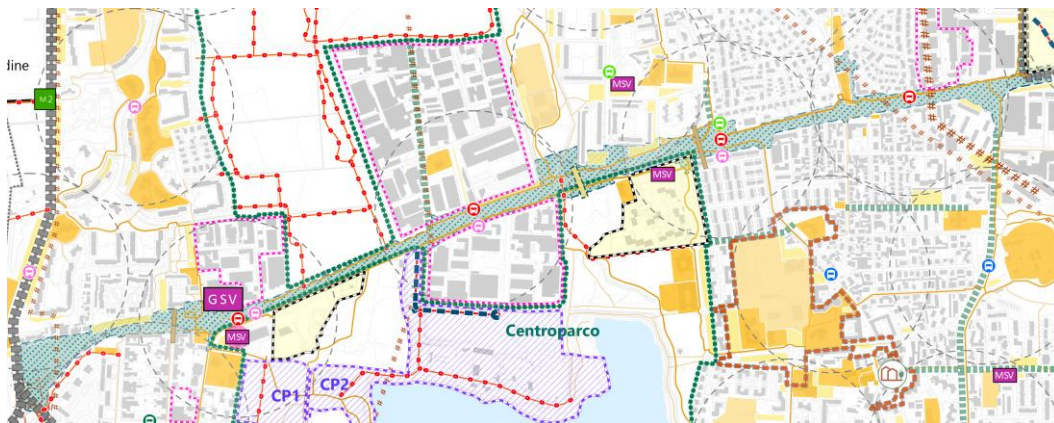
Il Progetto di riferimento cui si dovrà dare sviluppo attraverso l’approvazione di uno o più progetti pubblici è quello redatto dallo studio West 8 e presentato alla cittadinanza nel corso dell’anno 2024.

Questo progetto prevede la risoluzione di sei nodi viabilistici e la realizzazione di quattro aste. Ogni nodo ed ogni asta possiede un proprio carattere e una propria funzionalità assecondando un ritmato alternarsi di zone spiccatamente verdi (tra le quali rientra un “park link” strutturato attorno al SUDS da realizzarsi per lo smaltimento delle acque provenienti dalle porzioni pavimentate del Chilometro Verde) e zone più urbane seguendo uno schema sempre teso alla ricucitura dei tessuti e del paesaggio.



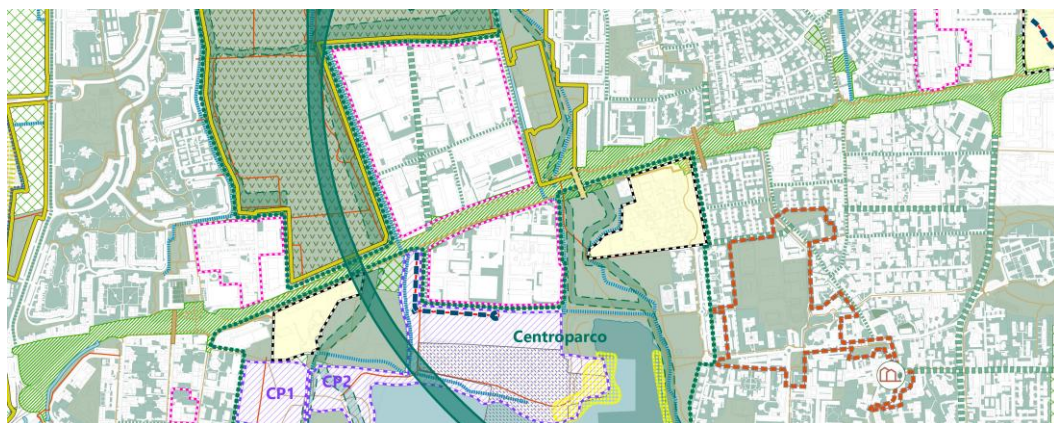
*Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema insediativo*

Dal punto di vista insediativo il ruolo del Chilometro Verde è quello di eliminare l'attuale barriera infrastrutturale e favorire la ricucitura delle parti di Città, innescando al contempo il processo di riconversione edilizia e funzionale delle aree produttive esistenti che si vedranno completamente avvolte in un contesto "green" dove ben potranno insediarsi attività di rango superiore rispetto a quelle oggi esistenti.



*Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema Infrastrutturale*

Dal punto di vista infrastrutturale il ruolo del Chilometro Verde è quello di generare le condizioni per favorire le connessioni Nord-Sud e di creare i presupposti per una nuova organizzazione della mobilità dolce e del sistema di trasporto pubblico. Le opere di adeguamento viabilistico del tracciato storico della Cassanese, conseguenti alla realizzazione del Chilometro Verde, dovranno garantire l'accessibilità a tutte le attività insediate lungo il percorso e negli isolati attestanti sulla Cassanese.



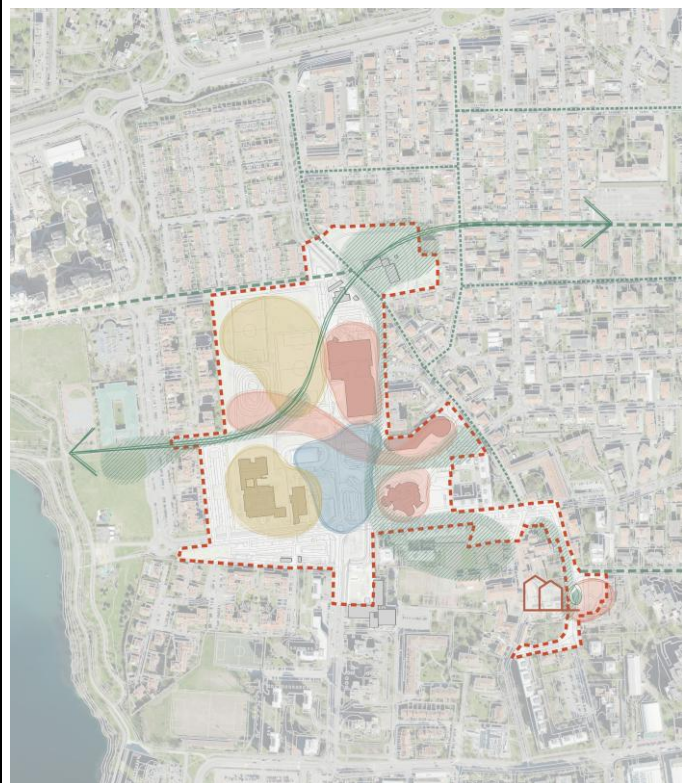
*Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Ambientale*

Dal punto di vista Ambientale il ruolo del Chilometro Verde è quello di porre a sistema il Parco Agricolo con il Centroparco e quest'ultimo con il parco Alhambra. Nel complesso, attraverso il Chilometro verde si va a comporre una continuità tra il Plis della media Valle del Lambro e il PLIS delle Cascine di Pioltello, costituendo un elemento del paesaggio che tiene conto anche degli aspetti ambientali e sviluppa un'ulteriore connessione verde perpendicolare al Corridoio Ecologico di primo livello.

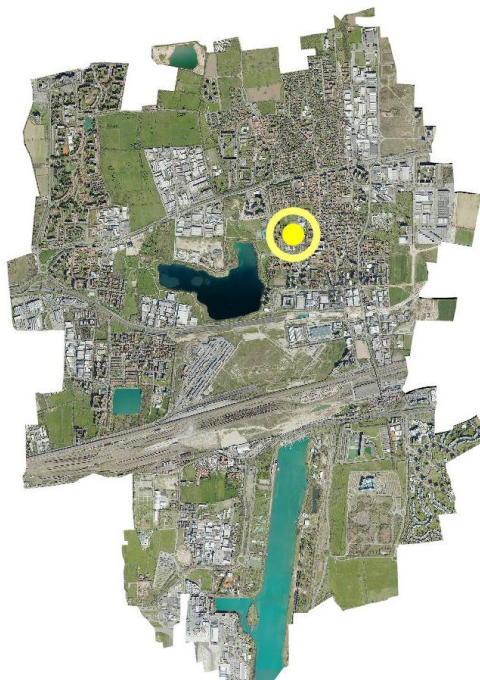
## Segrate centro riqualificazione aree pubbliche

### INQUADRAMENTO

#### PROGETTO



#### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



### SCHEMA FUNZIONALE

	Area dedicata al tempo libero		Spazi verdi
	Area dedicata all'istruzione		Collegamento verde
	Area dedicata alle associazioni		Progetto di ricucitura
	Edifici esistenti dedicati al tempo libero		Strade da riqualificare con priorità alta
	Edifici esistenti deidcati all'istruzione		Strade da riqualificare con priorità bassa
	Edifici esistenti		Confine area di progetto

### OBIETTIVI – FINALITA' – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Con la realizzazione del Chilometro Verde avverrà la cucitura tra Segrate Centro ed i quartieri di Rovagnasco e Villaggio Ambrosiano. Si ritiene che, con il conseguente riassetto del sistema delle relazioni all'interno di questi quartieri, debba essere avviato un forte programma di potenziamento dei servizi pubblici presenti all'interno delle aree attestate su via XXV Aprile in modo tale da creare una polarità in grado di attrarre, nello stesso spazio, attività commerciali (negozi e pubblici esercizi) e di servizio alla persona e alle imprese (banche, studi consulenza, parrucchieri, ecc).

Le aree coinvolte sono tutte di proprietà comunale e gli interventi da porre in essere saranno interventi pubblici o privati ma sempre eseguiti nel pubblico interesse in forza di specifiche convenzioni.

I progetti che si andranno a realizzare in questa area dovranno sempre raggiungere l'obiettivo di migliorare la qualità dello spazio pubblico e del paesaggio urbano preservando le presenze verdi esistenti. A tal fine si rinvia alla componente paesaggistica del PdR, rammentando che in essa è previsto che le nuove edificazioni o le ristrutturazioni cosiddette pesanti, debbano possedere un'architettura che, anche distanziandosi dalle caratteristiche generali della zona, ne elevi comunque la

qualità complessiva.

Il modello funzionale previsto per questa area vuole che vengano ampliate le funzioni scolastiche e quelle di servizio per i giovani, al contempo, stante la centralità del luogo, devono anche essere create le condizioni per concentrare le sedi delle associazioni sul territorio e sviluppare nuovi servizi dedicati al tempo libero.

Le aree poste all'interno dell'area di trasformazione sono in gran parte libere. Detto fatto permetterà di ridefinire lo spazio pubblico con grande libertà compositiva organizzando flussi e percorsi in modo tale da integrare gli stessi con il sistema degli spazi e connessioni verdi previsti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

Per dare completezza al progetto si rende necessario intervenire anche sul lotto compreso tra le vie Roma-Cellini, Turati, e Pace, in quanto l'eccessiva frammentazione dello spazio costruito ed il perdurante stato di abbandono di gran parte delle aree in esso presenti, impediscono di conferire carattere ad una parte importante del centro cittadino.

In questo isolato è ammissibile l'inserimento di nuovi volumi e funzioni, atti a ricucire il tessuto urbano ed i fronti su strada, a ridefinire il carattere degli spazi pubblici creando sinergie tra le funzioni esistenti e quelle di nuova progettazione.

In particolare si rende necessario conformare una nuova vera piazza modificando l'attuale viabilità ed il parcheggio posto in via Cellini angolo via Cristei, in modo da ottenere nuove permeabilità pedonali tra la via Roma e la nuova piazza.

Per questo motivo, con l'applicazione delle procedure previste dall'art. 14 delle NTA Piano delle Regole, si prevede che venga definito un Piano Attuativo (eventualmente attuabile per lotti funzionali), dove, attraverso l'inserimento di nuove costruzioni, si riesca a conformare un landmark volto ad accrescere il valore architettonico del "nuovo" centro cittadino.

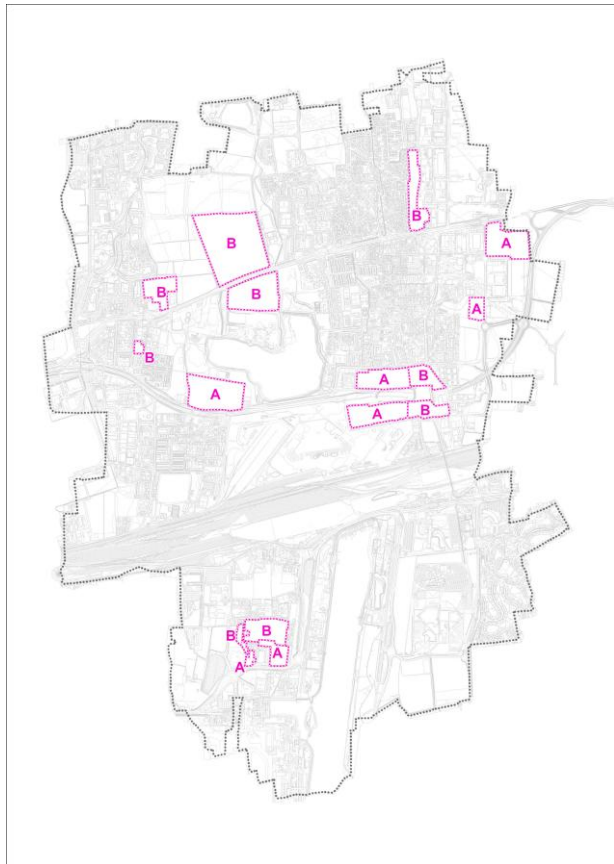
L'isolato in argomento possiede una superficie complessiva di 9.368 mq. Sullo stesso è oggi edificata una volumetria di circa 38.000 mc di cui una buona parte versa in stato di degrado. Per un adeguato riequilibrio con le masse presenti negli isolati circostanti, in sede di attuazione del PGT, potrà essere approvato un Piano Attuativo riferito all'intero isolato che prevede l'insediamento di nuova SL da disporre entro i primi 4 piani fuori terra.

La SL necessaria per la definizione del sopraddetto Piano Attuativo dovrà essere reperita dalla quota di diritti edificatori per interventi di rigenerazione in disponibilità del Comune.

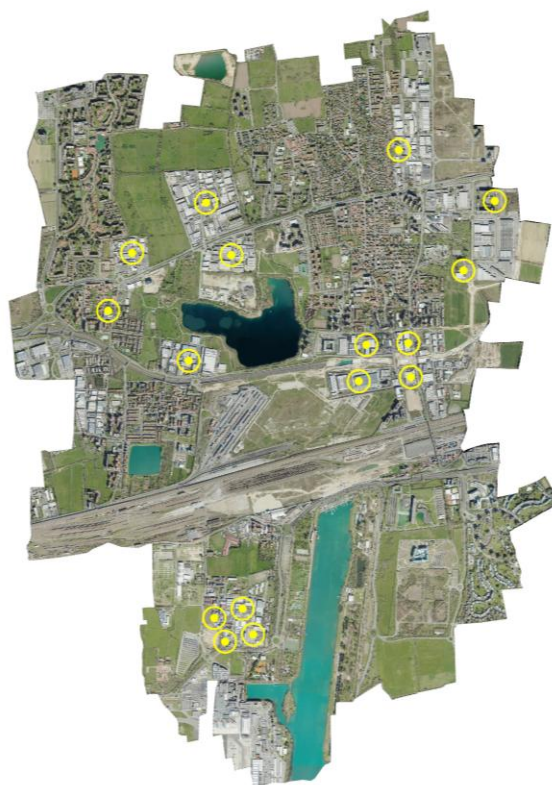
## APR - Aree produttive con possibilità di riconversione

### INQUADRAMENTO

#### PROGETTO



#### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



### REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

<b>SF</b>	844.345 mq di cui: 353.457 mq in ambiti A 490.888 mq in ambiti B	<b>IPF</b>	20%
<b>IF</b>	0,60 per interventi ordinari 0,70 con sostituzione edilizia - funzionale	<b>CU</b>	Per interventi ordinari comportanti cambio di destinazione d'uso o interventi di sostituzione edilizia e funzionale è richiesto adeguamento della dotazione come da Piano dei Servizi
<b>IC</b>	0,60	<b>BAF</b>	0,40
<b>H</b>	25,00 ml Nota: per gli ambiti B posti nel quartiere di Lavanderie e in aderenza al Villaggio Ambrosiano H è fissata a 12	<b>DT</b>	Le risorse finanziarie derivanti dalle monetizzazioni per l'adeguamento della dotazione di aree pubbliche o di pubblico interesse è da destinare alla realizzazione del Chilometro verde o alla riqualificazione di Segrate Centro.
<b>Funzioni non ammesse</b>	Il Piano delle regole dettaglia le funzioni non ammesse a seconda della tipologia di intervento ("ordinaria" o "sostituzione edilizia e funzionale")	<b>Strumento Attuativo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per interventi ordinari i titoli edilizi ammessi dall'art.3 del DPR n.380/2001</li> <li>- Per casi di sostituzione edilizia e funzionale permesso di costruire convenzionato o, qualora previsto dalle specifiche norme di settore Piano Attuativo</li> <li>- Per casi di sostituzione edilizia e funzionale che prevedano l'insediamento di attività residenziali è prescritta verifica di assoggettamento alla VAS</li> </ul>

**OBIETTIVI – FINALITA' – MODALITA' DI ATTUAZIONE I**

Segrate si contraddistingue nello scenario metropolitano non solo per la considerevole dotazione di aree verdi e di infrastrutture, ma anche per l'equilibrato rapporto tra superfici destinate alla residenzialità e quelle occupate da attività economiche. Quest'ultima caratteristica conferisce molto dinamismo al tessuto socioeconomico della Città.

L'area metropolitana milanese avverte, prima ancora del resto della Lombardia e del Nord d'Italia, le tensioni e le pulsioni derivanti dallo sviluppo di nuove tecnologie e di nuovi bisogni sia che essi riguardino la popolazione che il mondo della produzione.

Per cogliere le opportunità che si profileranno nei prossimi anni a seguito di questi fermenti e per rispondere con tempismo alle trasformazioni che deriveranno dalla realizzazione dell'Hub Metropolitano Porta Est, si è ritenuto necessario introdurre nel Piano delle Regole delle norme di semplificazione procedurale per interventi edilizi al fine di favorire lo sviluppo delle aziende operanti sul territorio comunale o i processi di sostituzione, soprattutto qualora diretti all'insediamento di attività di rango superiore a quelle oggi esistenti.

La decisione possiede quindi un carattere strategico, in quanto si prefigge lo scopo di dirigere lo sviluppo della Città secondo un disegno che vuole cogliere da subito le opportunità che offrirà la presenza di un nodo trasportistico quale sarà il nuovo Hub Metropolitano senza però densificare il territorio oltre lo stretto necessario all'attivazione del processo.

Sono stati individuati dieci ambiti che perimetrano "Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale (APR)" dove il Piano delle Regole favorisce il processo di sostituzione edilizia e funzionale attribuendo un incentivo in termini di capacità edificatoria (IF 0,7 mq di SL per metro quadrato di SF) a quegli interventi che prevedono la demolizione dei vecchi edifici industriali e la costruzione di edifici nuovi attenti al risparmio energetico, alla qualità del paesaggio e con funzioni orientate alla produzione di servizi o di beni rivolti all'alta tecnologia.

Qualora necessario, è previsto che in questi ambiti possa anche ricadere parte della capacità edificatoria perequativa proveniente dalle aree incluse nel Parco Agricolo e/o da altre aree "Verdi di Progetto", cui il Piano di Servizi attribuisce SL perequativa.

Interventi di riconversione prospettanti su aree pubbliche dove sono previsti interventi di riqualificazione, come le strade verdi di primo livello o il Parco Agricolo, così come il Centroparco, possono anche prevedere l'utilizzo di parte della capacità edificatoria detenuta dal comune per favorire interventi di rigenerazione.

E' ammesso anche l'insediamento di funzioni residenziali per gli ambiti che, per collocazione, si ritrovino in prossimità dell'Hub Metropolitano, a margine del Parco Agricolo, del Centroparco e racchiusi in aree residenziali, previo esito favorevole del procedimento di verifica di assoggettamento alla VAS e, qualora se ne verifichi la necessità, di VAS. Nel caso di interventi di riconversione che prevedano quote di SL residenziale pari o superiore a 20.000 mq sarà necessario destinare parte di tale SL all'edilizia convenzionata nelle quantità previste dall'art. 6 delle NTA del Documento di Piano.

E' inoltre ammesso in detti ambiti l'insediamento di strutture pubbliche o di interesse pubblico così come l'insediamento di medie strutture di vendita organizzate sia in forma aggregata che unitaria.

Il procedimento tecnico-amministrativo preferenziale previsto è quello del Permesso di Costruire convenzionato e, qualora la normativa specifica lo richieda (per dimensioni e/o funzioni), il Piano Attuativo.

Per gli interventi di sostituzione edilizia e funzionale è previsto l'adeguamento della dotazione di aree pubbliche o di interesse pubblico secondo i parametri fissati dal Piano dei Servizi.

La convenzione allegata ai permessi di costruire convenzionati, in luogo della cessione di aree al Comune, può prevedere la monetizzazione e/o la realizzazione di opere di interesse pubblico.

### 3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

In questo capitolo sono riportate le schede di dettaglio delle Aree di Trasformazione del PGT, ossia le indicazioni di maggior dettaglio da utilizzare per lo sviluppo dei piani attuativi relativi a detti ambiti urbanistici.

Si evidenzia che le Aree di Trasformazione "CP1 Centroparco" e "CP2 Centroparco" sono la riproposizione degli ambiti già presenti nello Strumento di governo previgente poiché essenziali per completare il processo di acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione del Centroparco. Per queste aree, come nel precedente PGT, vi è la possibilità di far decollare dall'ambito di rispettiva competenza, tutta o parte della capacità edificatoria ivi ammessa.

La valutazione è demandata alla fase di pianificazione attuativa.



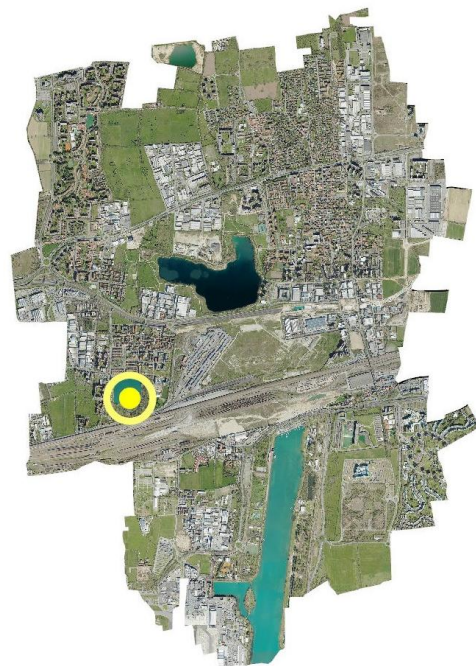
# AT1 Redecesio Lago

## INQUADRAMENTO

PROGETTO



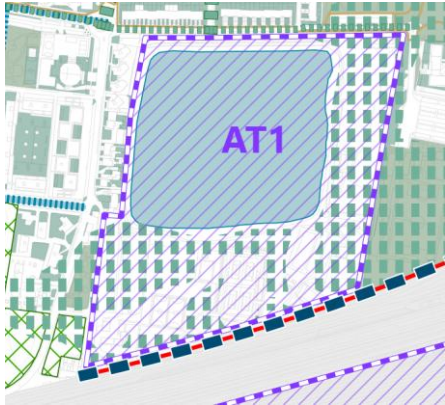
LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



## REGOLE URBANISTICHE ED AMBIENTALI

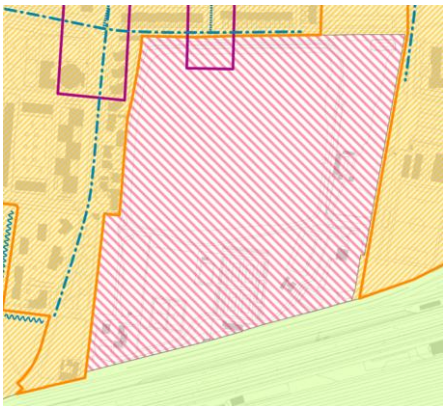
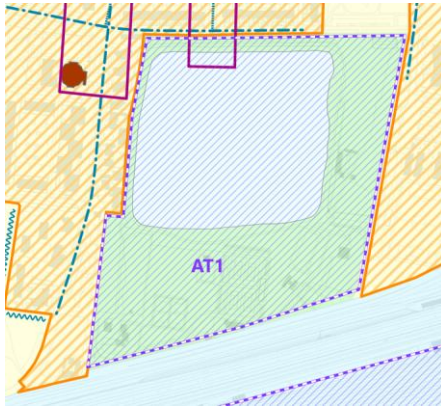
<b>ST</b>	78.277 mq - ai quali si aggiungono, senza rilevanza urbanistica, i 58.000 mq dello specchio d'acqua del c.d. "Laghetto di Redecesio" per una superficie reale complessiva di circa 136.277 mq	<b>IC</b>	0,10 SF
<b>IT</b>	0,03 ST (2.500 mq - compresa SL esistente)	<b>SCOP</b>	2.500 mq (nel calcolo della superficie coperta non rientrano le strutture precarie per l'esercizio dell'attività turistico-ricettiva di cui alla L.R. n.27/2015)
<b>CU</b>	2.500 mq	<b>BAF</b>	0,4
<b>SF</b>	46.277 mq	<b>IPT</b>	0,60 % ST
<b>IF</b>	0,40 SF (ST-DT)		
<b>SL</b>	2.500 mq (compresa SL esistente - nel calcolo della Superficie Lorda non rientrano le strutture precarie per l'esercizio dell'attività turistico-ricettiva di cui alla L.R. n.27/2015)	<b>SP</b>	46.966 mq ST
		<b>H</b>	10,00 ml
<b>destinazioni d'uso non ammesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale (eccetto Abitazioni di Servizio ad altre attività)</li> <li>- Produttiva</li> <li>- Direzionale (eccetto Attività per il tempo libero)</li> <li>- Commerciale (eccetto Pubblici esercizi)</li> <li>- Rurale</li> </ul>	<b>Strumento Attuativo</b>	<b>PA</b> (Piano attuativo) previa verifica di assoggettamento alla VAS
		<b>DT</b>	32.000 mq di area da destinare all'uso pubblico da attestare lungo il perimetro dello specchio d'acqua. Nella dotazione sono compresi i 2.500 mq di CU. E' possibile monetizzare il 50% della dotazione richiesta.



 <p><i>Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Ambientale</i></p>	<p>Il "Laghetto" confina con parchi e strutture pubbliche trovandosi a stretta prossimità di via Delle Regioni, dove è previsto un importante programma di riqualificazione paesaggistica e funzionale di tutto l'asse viario.</p> <p>Il Piano Attuativo relativo all'Area AT1 andrà a completare il programma di riassetto urbanistico di Redecesio. Per detto motivo dovrà essere posta la massima attenzione sia alle connessioni ecologiche, con particolare riferimento alla continuità del sistema del verde, sia alla costruzione di nuove prospettive architettoniche ed all'organizzazione del sistema degli accessi, infatti, dovrà essere garantita la fruizione pubblica lungo tutto il perimetro dell'ex bacino di cava.</p>
---	---

**PRESCRIZIONI E INDICAZIONI**

- a) Incrementare la dotazione di verde aperto al pubblico in Redecesio per costruire la Rete Ecologica Comunale anche come elemento di collegamento tra Centroparco, Redecesio e, attraversando AT2 e ADP3, il futuro HUB Metropolitano Porta Est.
- b) Garantire una dotazione di verde idonea per consentire la prosecuzione della rete verde all'interno di AT2; ADP3 sino alla nuova Stazione di Porta dell'HUB Metropolitano.
- c) Integrare nella cosiddetta "città pubblica" un elemento di grande valore simbolico quale è il Lago di Redecesio da rendere accessibile alla cittadinanza attraverso la possibilità di raggiungere le sue sponde.
- d) In sede di pianificazione attuativa si farà riferimento alla dimensione reale dell'Area di Trasformazione come desunta da rilievo topografico.
- e) **NOTA:** le quantità riportate in tabella sono arrotondate per eccesso.

 <p><i>Estratto dall'elaborato PdR 07 "Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato"</i></p>	 <p><i>Estratto dall'elaborato PdR 07b "Carta condivisa del paesaggio"</i></p>
--	--

## AT2 - Redeceso Porta Est

### INQUADRAMENTO

#### PROGETTO



#### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

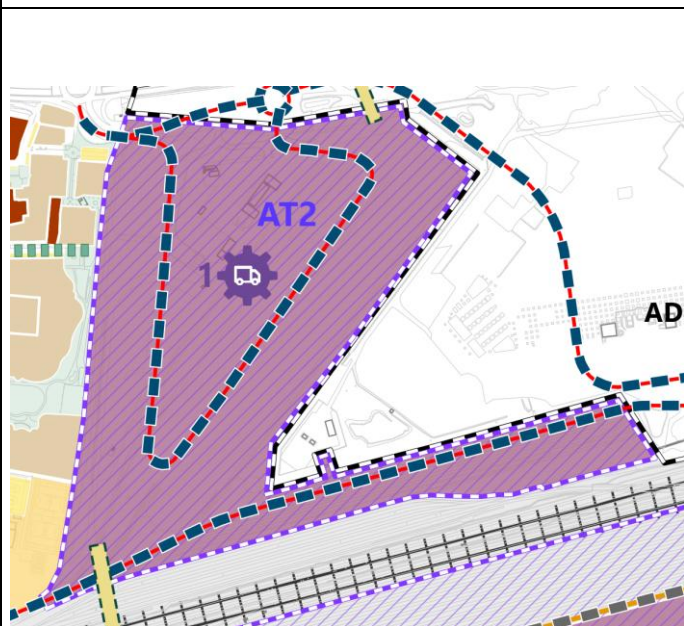


### REGOLE URBANISTICHE ED AMBIENTALI

<b>ST</b>	303.200 mq	<b>IC</b>	0,30 SF
<b>IT</b>	0,23 ST (70.000 mq SL)	<b>SCOP</b>	51.480 mq
<b>CU</b>	65.500 mq	<b>BAF</b>	0,4
<b>SF</b>	171.600 mq (ST-DT)	<b>IPT</b>	0,60 ST
<b>IF</b>	0,40 (70.000 mq SL)	<b>SP</b>	181.920 mq
<b>SL</b>	70.000 mq di cui: - residenziale 35.000 mq* - direzionale 30.000 mq - commerciale 5.000 mq (anche MSV sia in forma unitaria che aggregata)  * Di cui il 25% in regime di edilizia convenzionata (vendita o affitto)	<b>H</b>	25,00 ml
		<b>Strumento Attuativo</b>	<b>PA (Piano attuativo) da approvare attraverso strumento di programmazione negoziata tra Enti e soggetti privati o pubblici ai sensi della L.R. n.2/2003.</b> In fase di pianificazione attuativa dovrà essere attuata la valutazione dell'eventuali ricadute territoriali, ambientali ed infrastrutturali secondo lo schema del bilancio delle diffusività territoriali fissato da CMM con Decreto Dirigenziale n. 6462/2023 e successiva concertazione territoriale. Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettamento alla VAS o direttamente a VAS qualora ne ricorrano i presupposti.
<b>Destinazioni d'uso non ammesse</b>	- Produttiva - Rurale	<b>DT</b>	131.600 mq di area da destinare all'uso pubblico da attestare reperire all'interno di AT2. Nella dotazione di aree sono compresi i 65.000 mq di CU Nota: sulle aree cedute all'uso pubblico possono essere realizzati interventi urbanizzativi a scapito del fabbisogno di standard dovuto dall'area di trasformazione AT4.

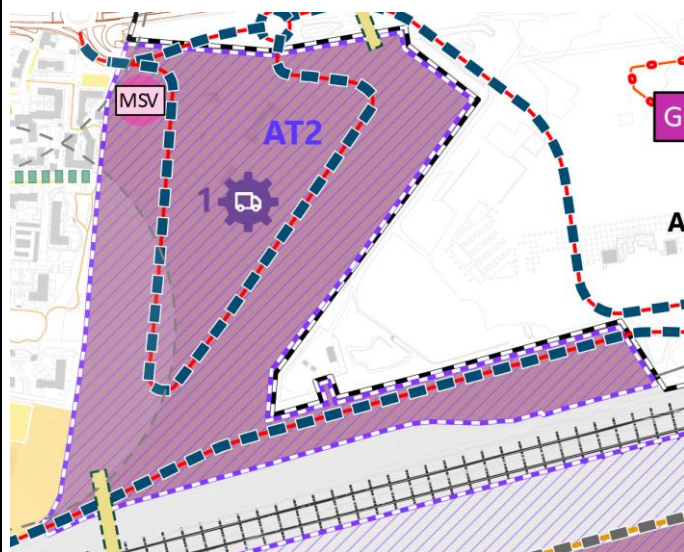
<b>CONDIZIONAMENTI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettamento a VAS</li> <li>- rispetto della distanza dal fascio ferroviario</li> <li>- rispetto delle indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica</li> <li>- esecuzione di preliminari indagini previsionali del clima acustico e caratterizzazione chimico-fisica del sottosuolo</li> <li>- esecuzione di procedimenti di bonifica o messa in sicurezza ambientale</li> <li>- esecuzione verifica compatibilità geologica, idrogeologica e sismica, oltre alla verifica di corrispondenza con la normativa discendente da PAI, PGR, RIM, ERIR, SCOGRI.</li> <li>- verifica di compatibilità con il regime vincolistico descritto negli elaborati Tav. PdR09 Vincoli e negli studi specialistici allegati alla variante al PGT</li> <li>- studio dell'inserimento paesaggistico e valorizzazione dei caratteri ambientali ed ecologici dell'area</li> <li>- salvaguardia della vegetazione autoctona</li> <li>- esecuzione indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni, ivi comprese le indagini preliminari per la verifica della capacità di approvvigionamento dell'acqua potabile.</li> <li>- rispetto delle indicazioni e dei criteri di valorizzazione paesaggistica definiti dal PGT</li> <li>- verifica puntuale della dotazione di servizi pubblici</li> </ul>
<b>OBIETTIVI E FINALITA'</b>
<p>L'Area di Trasformazione AT2 corrisponde all'area demaniale assegnata a Rete Ferroviaria Italiana RFI SpA (Società appartenente a Ferrovie dello Stato Italiane SpA), sulle quali opera da decenni un centro intermodale (originariamente appartenente alla dogana di Segrate) e oggi gestito dalla società Mercitalia Logistics SpA (anch'essa appartenente al gruppo Ferrovie dello Stato Italiane SpA).</p> <p>Il Documento di Piano del PGT individua l'Area di Trasformazione AT2 quale luogo idoneo sul quale sviluppare una operazione di riconversione urbanistica atta a sfruttare al meglio la capacità trasportistica dell'HUB Metropolitano Segrate Porta Est.</p> <p>L'Area AT2, confinante con l'ambito ADP3, è posta in una posizione di elevata prossimità alla futura nuova Stazione di Porta delle Ferrovie e, conseguentemente, al nuovo capolinea della linea della metropolitana M4 e del TPL. Questo dato impone di assegnare all'area un ruolo ben superiore a quello che oggi possiede poiché, anche se l'intermodalità è un aspetto importante nella gestione del territorio, la capacità trasportistica del nuovo HUB è tale da rendere opportuno l'insediamento di funzioni di rango molto elevato rispetto l'intermodalità. Essendo enorme il numero delle persone che potranno convergere su questo sito, enormi sono i benefici in termini sociali, economici, ed ambientali che un attento sviluppo urbanistico può apportare non solo a Segrate ma anche a Milano ed a tutto il quadrante Est della città metropolitana.</p> <p>L'Area AT2 in prospettiva è un luogo destinato a campus scolastici o universitari, un sito ideale per centri di ricerca e di cura, per centri direzionali o sedi di grandi aziende. Nell'ambito AT2 potranno essere realizzati impianti sportivi di livello regionale e nazionale, musei e strutture per il tempo libero per attività di ampio richiamo. AT2 diventa complemento dell'ambito assoggettato a pianificazione attuativa ADP3, dove è in fase di realizzazione il centro polifunzionale Westfield e dove è già configurato uno scenario di grande capacità attrattiva.</p> <p>Per quanto sopra, si precisa che la SL prevista dalla presente scheda è riferita al dimensionamento delle sole funzioni private, in quanto gli edifici pubblici o configurabili come pubblici non verranno computati nelle verifiche urbanistiche.</p> <p>Unico parametro vincolante è il rapporto di copertura che non potrà essere superato stante il superiore obiettivo del DdP di massimizzare le aree destinate al verde sul tutto il territorio.</p> <p>L'Area AT2 è oggi pressoché integralmente pavimentata, con la sua rifunzionalizzazione sarà possibile recuperare a verde grandi spazi per dare non solo continuità alla Rete Ecologica Comunale, ma anche per irrobustire la spina verde che da Nord a Sud percorre il territorio a formazione di un percorso primario della REC che si pone a beneficio anche di Milano e dell'intero quadrante Est dell'area metropolitana.</p> <p>Al contempo, le funzioni logistiche ed intermodali che si svolgono oggi nello scalo di via Lazio possono trovare migliore collocazione in altri scali di proprietà delle ferrovie. Ad esempio, lungo la direttrice Est, sono presenti altri scali ferroviari molto ben collegati alle infrastrutture viarie di livello regionale come la Tangenziale Est Esterna o le provinciali Cassanese e Rivoltana recentemente potenziate nell'ambito di realizzazione della BRE.BE.MI.</p> <p>In ogni caso, la variante al PGT individua l'ulteriore area di trasformazione AT4 corrispondente all'intero perimetro dello scalo di Milano Smistamento dove si prevede possano svilupparsi le attività intermodali (si rinvia a scheda AT4 per ulteriori specifiche). In quest'area è già oggi in fase di costruzione il modernissimo grande Scalo Intermodale della società TERALP che, nonostante una occupazione di spazio molto contenuta, è in grado di movimentare un numero considerevole di container e treni (la capacità potenziale del nuovo scalo è di 20 coppie di treni giorno per 395.000 UTI anno, grandemente superiore a quella gestibile da uno scalo intermodale tradizionale come è quello di via Lazio).</p> <p>Il DdP con l'individuazione dell'area AT2 prosegue il percorso avviato all'epoca di approvazione del progetto per il nuovo scalo di TERALP dove, RFI, con nota dell'allora Amministratore Delegato e Direttore Generale dell'8/11/2017 (prot. 41944 del 10/11/17) dichiarava la volontà di trasferire le attività di via Lazio all'interno del nuovo terminal di TERALP. Impegno ribadito con successiva nota del 05/03/2018 (prot. 9699 dello 05/03/2018).</p> <p>A livello comunale l'attuazione di AT2 consentirà di ottenere la ricucitura del quartiere di Redecesio con il resto della città, l'eliminazione della barriera infrastrutturale dello scalo di via Lazio darà la possibilità di realizzare collegamenti diretti lungo la</p>

diretrice Est-Ovest (cioè tra l'asse di via Morandi e quello di via Delle Regioni) portando alla naturale conseguenza che vede tutte le zone Est di Milano facilitate all' accesso al nuovo HUB Metropolitano con grande facilità.



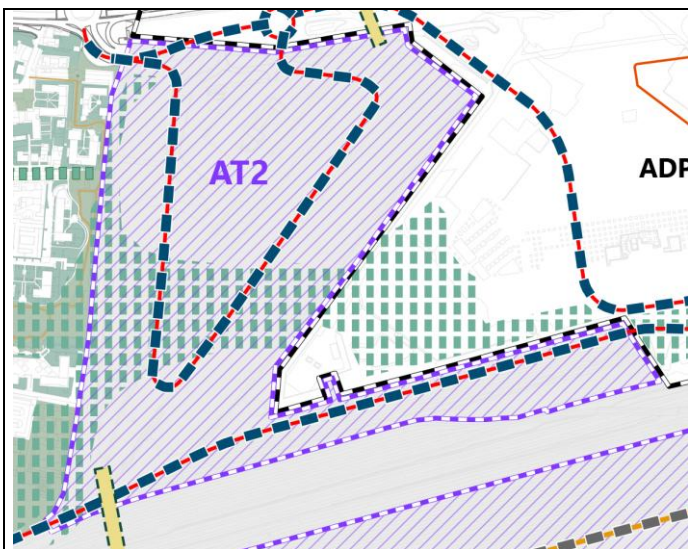
Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema insediativo

L'Area di Trasformazione AT2 corrisponde all'attuale scalo intermodale di via Lazio. Lo scalo è frapposto tra la Cassanese Moderna a Nord (strada in trincea che taglia Est-Ovest il territorio comunale) e lo scalo di Milano Smistamento a Sud (ulteriore taglio Est-Ovest). Per questo motivo il quartiere di Redecesio si trova oggi isolato dal resto della città. La scheda AT2 intende aprire le aree poste al suo interno alla città, ricucendo Redecesio al quartiere Westfield (ADP3)



Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema Infrastrutturale

L' AT2 è attualmente collegata al territorio solo attraverso via Lazio, cioè l'antica strada che dal quartiere Ortica di Milano arriva a Segrate. Via Lazio è stata raccordata alla Tangenziale Est con una uscita realizzata per consentire il funzionamento del terminal intermodale che altrimenti sarebbe sprovvisto di collegamenti in quanto la Cassanese Moderna, dalla quale si dirama un apposito peduncolo per realizzare un nuovo accesso, è tutt'oggi in costruzione. Il PGT prevede che via Lazio si prolunghi all'interno di AT2 sino a raggiungere ADP3 e la nuova Stazione di Porta dell'HUB. Con questa strada si semplificherebbero le relazioni tra Milano e l'HUB Metropolitano. L'accesso viabilistico in AT2 è previsto che avvenga solo dalla Cassanese Moderna, mentre le connessioni con la città e l'HUB Metropolitano saranno attuate attraverso mobilità dolce



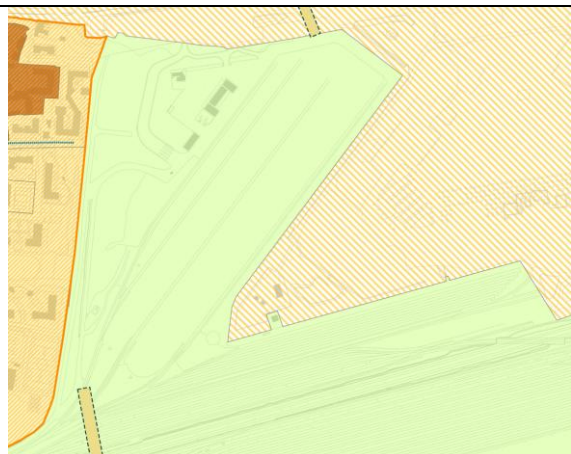
Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Ambientale

Il PGT, nell'ottica di configurare Segrate come Città Parco, prevede un sistema di parchi a Nord e a Sud della cesura costituita dalla Cassanese Moderna e dallo scalo di Milano Smistamento, configurazione in grado di generare masse verdi di diversi milioni di metri quadrati, di cui potrà beneficiare direttamente o indirettamente tutto il quadrante Est dell'area metropolitana.

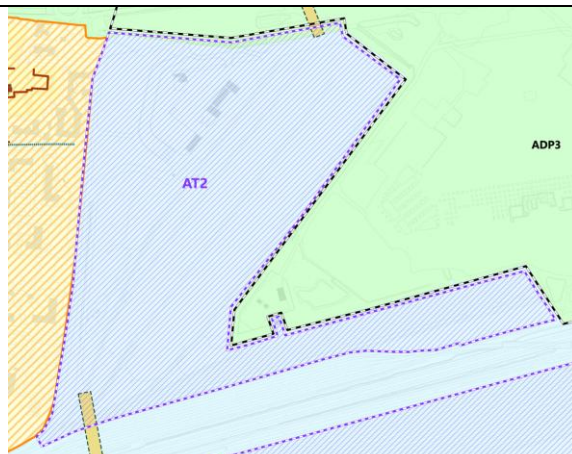
L'area AT2, prevedendo il trasferimento delle attività terminalistiche in altro luogo, permette di operare una grande azione di depavimentazione favorendo la creazione di connessioni verdi anche di grosse dimensioni che vanno a rafforzare e completare la REC che, si ricorda, è collegata con i PLIS Valle del Lambro; Est delle Cave; Delle Cascine.

**PRESCRIZIONI E INDICAZIONI**

- a) Il rapporto di copertura espresso dalla presente scheda non è derogabile essendo primariamente necessario recuperare a verde 131.600 mq di area da connettere al sistema del verde all'interno di ADP3 e con il sistema delle aree verdi e dei parchi pubblici presente a Redecesio.
- b) Lo sviluppo del Piano Attuativo deve necessariamente comportare anche la previsione di realizzazione di strutture pubbliche che necessitino di alta connettività al sistema del trasporto pubblico di primario livello quale è quella offerta del Hub Metropolitano Porta Est.
- c) Verificare la fattibilità di uno scavalco ciclopedonale lungo l'asse Nord Sud per favorire la mobilità dolce tra l'area AT2, i quartieri di Redecesio e Westfield con il quartiere di Novegro e l'aeroporto.
- d) Gli edifici che si andranno a realizzare nell'Area AT2 dovranno contribuire all'innalzamento della qualità del paesaggio costruito e tendere al raggiungimento della massima performance energetica.
- e) Le aree di pertinenza degli edifici non dovranno essere recintate al fine di permettere a coloro che fruiscono lo spazio pubblico di percepire grande disponibilità di spazio.
- f) Il Piano attuativo relativo all'Area AT2 potrà essere approvato solo successivamente all'avvenuto completamento delle procedure di ripristino ambientale, in modo tale che la pianificazione avvenga in coerenza alla qualità dei terreni.
- g) L'assetto planivolumetrico del Piano attuativo dovrà garantire la continuità dei percorsi irrigui ponendo in essere interventi atti a valorizzarne la presenza sul territorio.
- h) **NOTA:** le quantità riportate in tabella sono arrotondate per eccesso.



Estratto dall'elaborato PdR 07 "Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato"

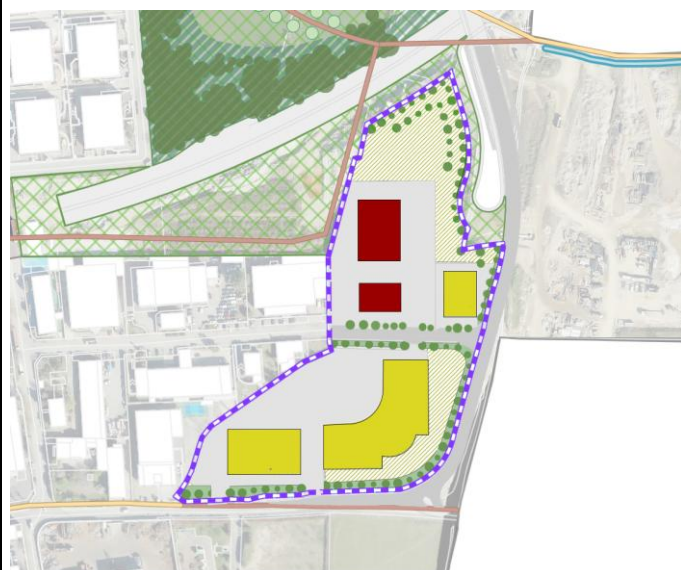


Estratto dall'elaborato PdR 07b "Carta condivisa del paesaggio"

## AT3 – Rugacesio

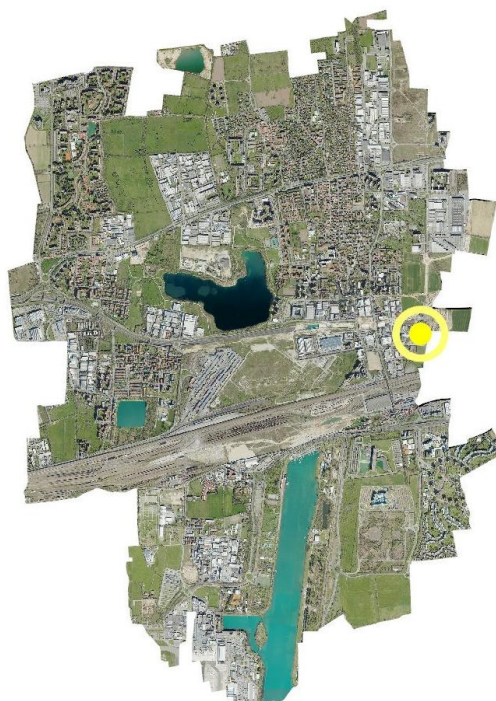
### INQUADRAMENTO

#### PROGETTO



- AT3 - Rugacesio
- Tessuto edificato
- Possibile trasferimento da altre aree di trasformazione
- Area edificabile - Viabilità interna
- Verde privato
- Verde di pertinenza
- Piantumazione mitigativa
- Piste ciclabili di progetto
- Piste ciclabili esistenti

#### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



### REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

<b>ST</b>	31.899 mq	<b>IC</b>	0,60 SF
<b>IT</b>	0,31 (10.000 mq SL escluse eventuali ricadute da CP2)	<b>SCOP</b>	11.520 mq
<b>CU</b>	14.800 mq	<b>BAF</b>	0,4
<b>SF</b>	19.199 (ST-DT)	<b>IPT</b>	0,15 SF
<b>IF</b>	0,52 (10.000 mq SL)	<b>SP</b>	2.550 mq (SF)
<b>SL</b>	10.000 mq di cui: - produttivo 4.000 mq MAX - terziario commerciale 6.000 mq MIN (anche MSV sia in forma unitaria che aggregata)	<b>H</b>	15,00 ml
		<b>Strumento Attuativo</b>	<b>PA</b> (Piano attuativo) previa verifica di assoggettamento alla VAS
<b>Destinazioni d'uso non ammesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale</li> <li>- Turistico ricettiva</li> <li>- Direzionale</li> <li>- Rurale</li> </ul>	<b>DT</b>	<p>14.800 mq da reperire nell'area AT3 nella misura minima di 12.700 mq. La quota restante, se non reperita in loco, è monetizzabile.</p> <p>Le aree cedute possono essere destinate ad ospitare eventuali ricadute di diritti edificatori (2.000 mq SL produttiva) provenienti dall'Area di Trasformazione CP2. Qualora non avvenga il trasferimento dell'impianto di confezionamento di calcestruzzo dall'area di trasformazione CP2 sono monetizzabili complessivamente 4.800 mq di area "standard".</p>

**CONDIZIONAMENTI**

L'Area di Trasformazione AT3 coincide con una porzione di territorio posta a margine della zona industriale ed artigianale di via Tiepolo e sulla quale da decenni opera la ditta Lucchini Artoni, specialista nella realizzazione di opere stradali.

L'attuazione della presente scheda premette la dismissione e demolizione dello stabilimento insediato nell'area AT3.

A seguito della realizzazione della Cassanese Moderna, l'area si troverà collocata a margine del prolungamento di Viale Europa e quindi su un nuovo ed importantissimo asse viabilistico di penetrazione in città, per questo motivo il Documento di Piano, prevede per la suddetta area la ridefinizione del margine urbano con la costruzione di nuovi edifici a prevalente destinazione terziaria-commerciale.

Per la prossimità allo svincolo di accesso alla Cassanese Moderna e per il fatto che l'area di trasformazione può essere agevolmente raggiunta senza percorrere il centro abitato di Segrate, si prevede inoltre per l'Area AT3, in aggiunta alla SL indicata nella presente scheda, la possibilità far ricadere la SL corrispondente all'impianto produttivo per il confezionamento del calcestruzzo di cui all' Area CP2.

E' previsto che l'area di trasformazione si colleghi direttamente al prolungamento di Viale Europa, permettendo al traffico pesante di accedere alla zona industriale di via Tiepolo senza occupare la via Rugacesio dove è preferibile riservare il traffico alle auto dirette o provenienti da via Morandi.

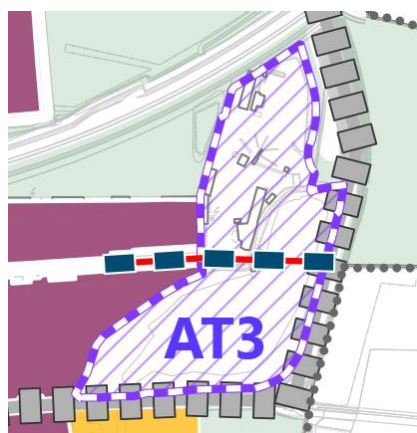
La realizzazione degli edifici nell'Area dovrà contribuire all'innalzamento della qualità del paesaggio costruito e tendere al raggiungimento della massima performance energetica.

Le aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva e terziaria non dovranno essere recintate seppur dotabili di dissuasori per la sosta impropria di automezzi sulle aree a parcheggio.

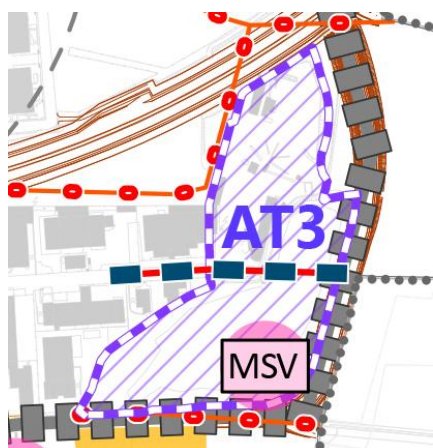
La convenzione urbanistica del Piano Attuativo potrà prevederne l'attuazione per lotti funzionali. La stessa convenzione dovrà però nettamente prevedere che l'avvio degli interventi edilizi previsti dal Piano potranno avvenire solo una volta terminate le operazioni di bonifica ambientale.

L'assetto planivolumetrico del Piano attuativo dovrà garantire la continuità dei percorsi irrigui ponendo in essere interventi atti a valorizzarne la presenza sul territorio.

**OBIETTIVI E FINALITA'**



Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Insediativo



Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema Infrastrutturale

Dal punto di vista insediativo AT3 è destinata a completare il tessuto urbano produttivo della zona prevedendo l'insediamento di nuove volumetrie che, grazie ad un'attenta progettazione, garantiranno un miglioramento della qualità del paesaggio urbano in corrispondenza del nuovo accesso alla Città da Viale Europa.

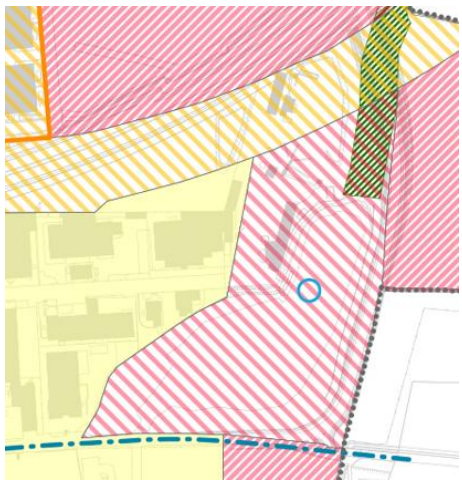
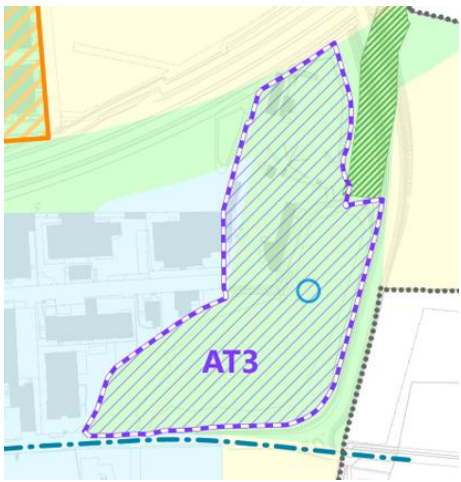
Dal punto di vista infrastrutturale AT3 dovrà prevedere la realizzazione della connessione viabilistica tra le vie Tiepolo e viale Europa.

L'area si presta per l'insediamento di funzioni commerciali (anche MSV sia in forma unitaria che aggregata).

 <p><i>Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Ambientale</i></p>	<p>Dal Punto di vista Ambientale AT3 dovrà partecipare al raggiungimento degli obiettivi attesi tramite la cessione delle aree necessarie per rafforzare la rete ecologica e la riqualificazione paesaggistica e funzionale delle strade pubbliche.</p>
---	---

**PRESCRIZIONI E INDICAZIONI**

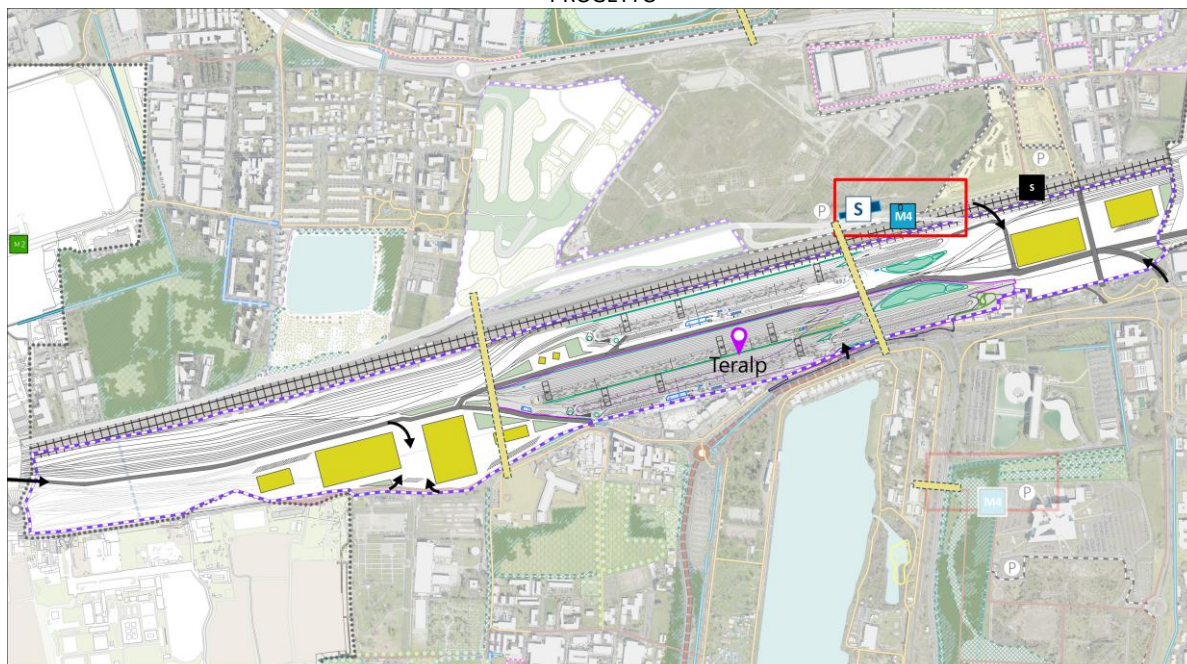
- a) esecuzione verifica compatibilità geologica, idrogeologica e sismica, oltre alla verifica di corrispondenza con la normativa discendente da PAI, PGRA, RIM, ERIR, SCOGRI.
- b) verifica di compatibilità con il regime vincolistico descritto negli elaborati Tav. PdR09 Vincoli e negli studi specialistici allegati alla variante al PGT
- c) La realizzazione degli edifici nell'Area AT3 dovrà contribuire all'innalzamento della qualità del paesaggio costruito poiché andrà a costituire il nuovo ingresso in Città dal prolungamento di viale Europa.
- d) La realizzazione degli edifici nell'Area AT3 dovrà tendere al raggiungimento della massima performance energetica.
- e) Le aree di pertinenza degli edifici non dovranno essere recintate al fine di permettere a coloro che fruiscono lo spazio pubblico di percepire grande disponibilità di spazio. Sono esclusi dalla presente prescrizione gli edifici a destinazione produttiva.
- f) La formazione del Piano attuativo dell'Area CP2 potrà avvenire successivamente alle indagini ambientali e all'eventuale caratterizzazione del sito. Ultimata questa fase preliminare l'operatore potrà presentare l'istanza del Piano attuativo in modo che la formazione del piano possa avvenire parallelamente all'esecuzione delle eventuali bonifiche. In nessun caso le attività edilizie potranno essere avviate prima che le siano ultimate le eventuali attività di bonifica. Di conseguenza la scheda verrà adeguata a quanto qui previsto. L'assetto planivolumetrico del Piano attuativo dovrà garantire la continuità dei percorsi irrigui ponendo in essere interventi atti a valorizzarne la presenza sul territorio.
- g) **NOTA:** le quantità riportate in tabella sono arrotondate per eccesso.

 <p><i>Estratto dall'elaborato PdR 07 "Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato"</i></p>	 <p><i>Estratto dall'elaborato PdR 07b "Carta condivisa del paesaggio"</i></p>
--	--

## AT4 – Asse Intermodalità

### ANALISI URBANA

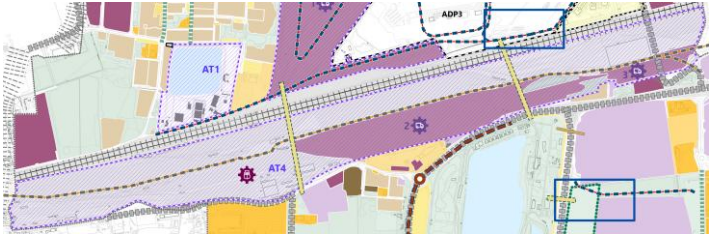
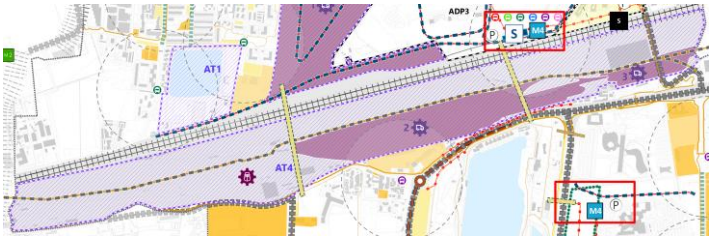
#### PROGETTO

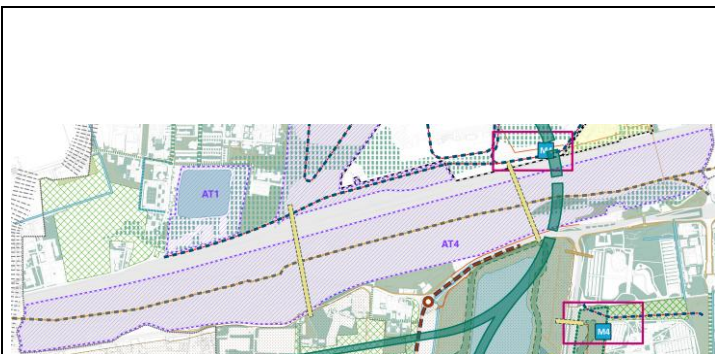


	AT2 - Redecesis Porta Est		Verde di pertinenza		Teralp
	Tessuto edificato		Sistema drenaggio acque con fitodepurazione (SUDS - sistemi urbani di drenaggio sostenibile)		Viabilità di progetto
	Area edificabile				

### REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

<b>St</b>	1.061.170 mq di cui circa 240.000 mq occupati dal nuovo terminal intermodale TERALP	<b>IC</b>	0,10 SF
<b>IT</b>	0,07 (78.000 mq compresa SL esistente)	<b>SCOP</b>	95.505 mq
<b>CU</b>	106.117 mq (10 % di ST)	<b>BAF</b>	0.4
<b>SF</b>	955.053 mq	<b>IPT</b>	0,15 SF
<b>IF</b>	0,08 (78.000 mq SL)	<b>SP</b>	151.675 mq
<b>SL</b>	78.000 mq SL di cui: - produttivo 60.000 mq - direzionale 18.000 mq	<b>H</b>	25,00 ml
<b>Destinazioni d'uso non ammesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale</li> <li>- turistico ricettiva</li> <li>- commerciale</li> <li>- rurale</li> </ul>	<b>Strumento Attuativo</b>	<p><b>PA</b> (Piano attuativo) da approvarsi attraverso strumento di programmazione negoziata tra Enti e soggetti privati o pubblici ai sensi della L.R. n.2/2003. In fase di pianificazione attuativa dovrà essere attuata la valutazione dell'eventuali ricadute territoriali, ambientali ed infrastrutturali secondo lo schema del bilancio delle diffusività territoriali fissato da CMM con Decreto Dirigenziale n. 6462/2023 e successiva concertazione territoriale. Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettamento alla VAS o direttamente a VAS qualora ne ricorrano i presupposti.</p>
		<b>DT</b>	106.117 mq (al lordo da quanto già reperito in aree dall'intervento di TERALP) da reperire in aree all'interno di AT4 o, alternativamente da monetizzare in forma di standard qualitativi da realizzare in AT2.

<b>CONDIZIONAMENTI</b>	
<p>L'area di Trasformazione AT4 coincide con lo scalo di Milano Smistamento che, dopo decenni di sottoutilizzo, sta ritrovando un nuovo ruolo di livello nazionale nell'ambito di sviluppo delle attività intermodali. Infatti, lo Stato, nell'ambito delle azioni atte a sviluppare il Porto di Genova ha istituito delle speciali zone dette a Logistica Semplificata. In particolare, è stata "istituita, ai sensi dell'art. 1, comma 62, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, la «Zona Logistica Semplificata - Porto e Retroporto di Genova» comprendente i territori portuali e retroportuali del Comune di Genova, fino a includere i retroporti di Rivalta Scrivia, Arquata Scrivia, Novi San Bovo, Alessandria, Piacenza, Castellazzo Bormida, Ovada Belforte, Dinazzano, <b>Milano Smistamento</b>, Melzo e Vado Ligure".</p> <p>Riconosciuta e condivisa a livello generale la necessità di sviluppare forme di trasporto merci alternative a quella su gomma, con il PGT si introducono alcuni indirizzi pianificatori utili per permettere alla Città di arginare il peso di queste nuove ed ulteriori infrastrutture:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- Lo sviluppo della Zona Logistica Semplificata all'interno di AT4 deve avvenire solo successivamente il potenziamento delle infrastrutture viabilistiche esistenti - completamento Cassanese Moderna, potenziamento dell' "ultimo miglio" della SP14 Rivoltana (compreso tratto della SP 15 bis sino all'aeroporto di Linate) - e contemporaneamente alla realizzazione di una nuova viabilità riservata ai mezzi diretti o provenienti dallo scalo Milano Smistamento per la sua connessione diretta alla viabilità locale (Via Lazio/Cima, Via Morandi/Dante) in modo da favorire il raggiungimento della tangenziale Est e della Rivoltana. Non deve ripetersi il caso clamoroso della dogana di Segrate che, costruita ed attrezzata prima dell'avvenuta realizzazione della strada di collegamento (la "Viabilità Speciale" ora rinominata "Cassanese Moderna"), non è mai stata utilizzata.</li> <li>2- Avvenuto trasferimento dell'attività del Terminal intermodale di via Lazio all'interno del Terminal di TERALP o in altre sedi anche fuori dalla città di Segrate.</li> <li>3- Il coordinamento dei progetti relativi all'area AT4 con quelli che si realizzeranno in AT2. Infatti, le attività industriali a cui è destinata AT4 implicano un totale utilizzo a scopi trasportistici e logistici delle aree poste al suo interno. Le dotazioni standard di AT4 dovranno essere reperite, in prima istanza all'interno di AT2, e in seconda battuta, in forma monetizzata per la realizzazione di riqualificazione funzionale ed ambientale delle strade della Città.</li> </ol>	
<b>OBIETTIVI E FINALITA'</b>	
 <p style="text-align: center;"><i>Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema insediativo</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema Infrastrutturale</i></p>	<p>Milano Smistamento attraversa tutto il territorio da Est ad Ovest producendo un taglio sul territorio che, stante la larghezza del fascio di binari, è difficilmente superabile.</p> <p>Oggi l'unico collegamento tra le due parti del comune è costituito dal cosiddetto "ponte degli specchietti" e da una flebile passerella ciclabile costruitagli accanto. I problemi generati dallo stato attuale delle connessioni sono enormi sia sotto il profilo sociale, che prettamente economico.</p> <p>L'area in interesse è destinata allo sviluppo delle attività terminalistiche, intermodali e logistiche. Milano Smistamento, concepito come infrastruttura collegata alla linea ferroviaria, non ha correlazioni con il territorio se non alcuni piccoli varchi di accesso. Il Piano attuativo dovrà adeguare il sistema di accessibilità al sito, prevedendo anche un asse viabilistico interno ad uso esclusivo delle attività terminalistiche e logistiche che si insedieranno nel terminal e reperire una adeguata dotazione di parcheggi per le persone che lavoreranno all'interno dell'area. Essenziale introdurre elementi verdi atti a favorire la connessione tra le componenti del corridoio di primo livello della REC.</p> <p>Con il Piano e l'insediamento delle nuove attività terminalistiche occorrerà prevedere e realizzare un collegamento ciclopedonale tra i quartieri di Redecesio e Novegro.</p>

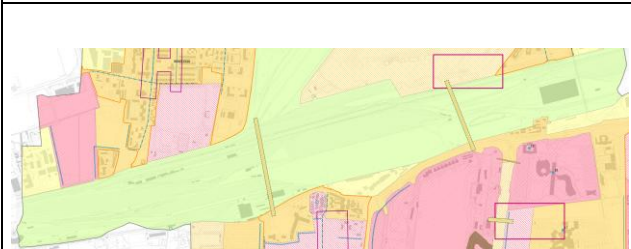


Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Ambientale

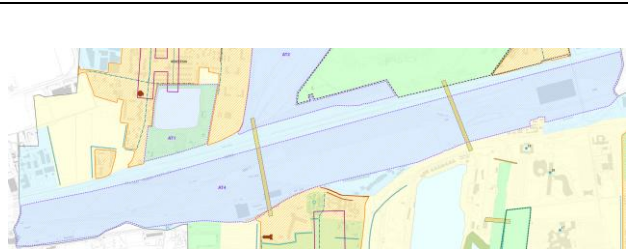
Milano Smistamento impedisce anche la continuità del sistema della REC.  
 Unica possibilità economicamente sostenibile è ricavare, analogamente a quanto fatto con il progetto TERALP degli spazi verdi (SUDS) concentrandoli lungo la direttrice Nord-Sud in corrispondenza della Stazione di Porta dell'HUB Metropolitano in modo da conferire, almeno in parte, una continuità al corridoio ecologico di primo livello della REC.

**PRESCRIZIONI E INDICAZIONI**

- a) esecuzione verifica compatibilità geologica, idrogeologica e sismica, oltre alla verifica di corrispondenza con la normativa discendente da PAI, PGRA, RIM, ERIR, SCOGRI.
- b) verifica di compatibilità con il regime vincolistico descritto negli elaborati Tav. PdR09 Vincoli e negli studi specialistici allegati alla variante al PGT
- c) Il rapporto di copertura espresso dalla presente scheda non è derogabile essendo primariamente necessario non peggiorare il tasso di impermeabilizzazione del suolo e contenere lo sviluppo di isole di calore.
- d) In fase di pianificazione si dovranno individuare delle tecnologie atte ad evitare l'insorgere di isole di calore (la pavimentazione dei piazzali ed i container sono accumulatori di energia termica), o alternativamente, dovrà essere effettuata l'individuazione di idonee forme compensative.
- e) Lo sviluppo del Piano Attuativo deve recepire il progetto dell'HUB Metropolitano Porta Est.
- f) Lo sviluppo del Piano Attuativo deve recepire il progetto TERALP
- g) Consentire la fattibilità di uno scavalco ciclopeditone lungo l'asse Nord Sud per favorire la mobilità dolce tra l'area AT2, i quartieri di Redecesio e Westfield con il quartiere di Novegro e l'aeroporto.
- h) Gli interventi previsti dal Piano Attuativo relativo all'Area AT4 potranno essere approvati solo successivamente all'avvenuto completamento delle procedure di verifica ed eventuale ripristino ambientale dell'area. L'assetto planivolumetrico del Piano attuativo dovrà garantire la continuità dei percorsi irrigui ponendo in essere interventi atti a valorizzarne la presenza sul territorio.
- i) **NOTA:** gli indici e i dati urbanistici espressi in tabella sono da intendersi al lordo delle costruzioni esistenti all'interno del perimetro dell'area AT4



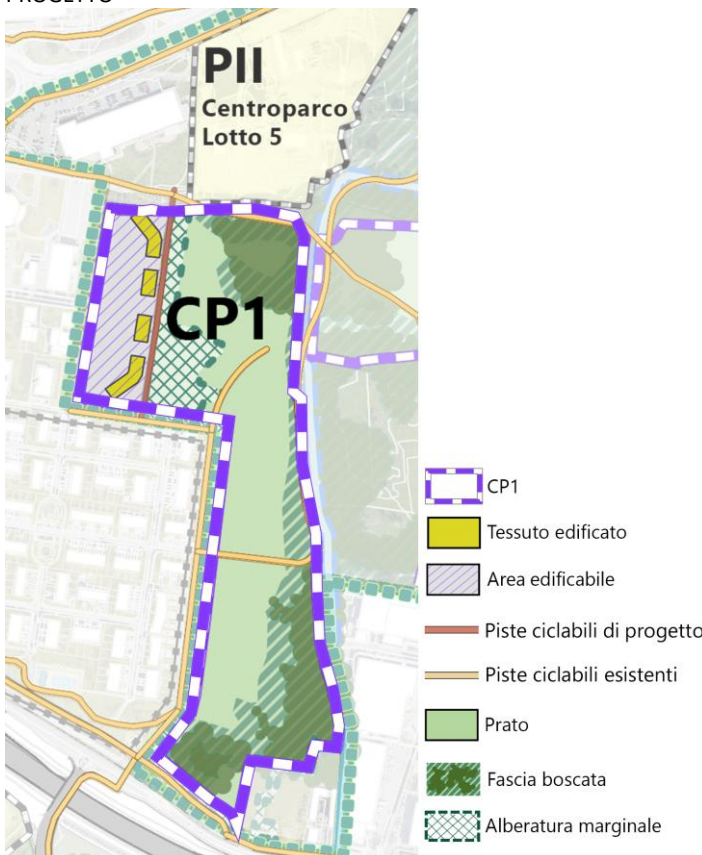
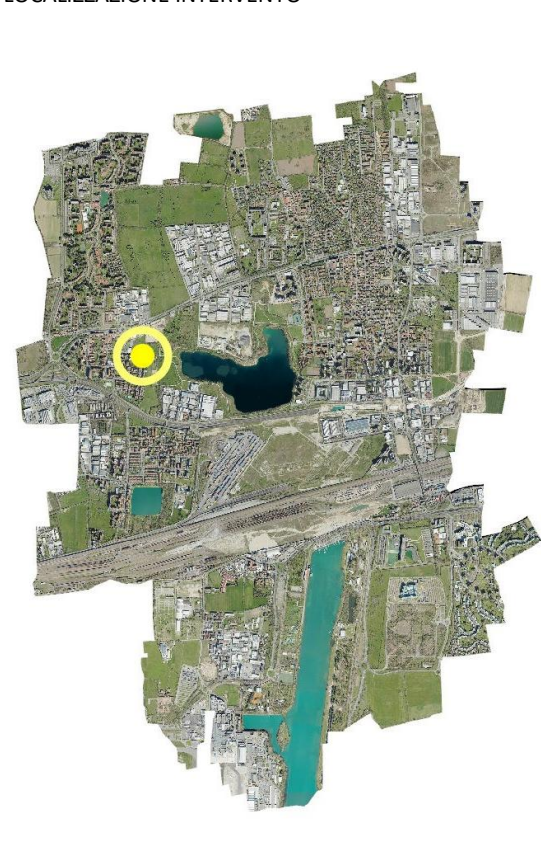
Estratto dall'elaborato PdR 07 "Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato"



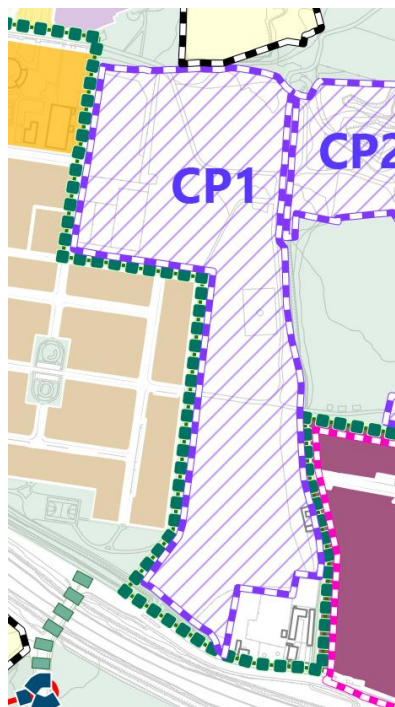
Estratto dall'elaborato PdR 07b "Carta condivisa del paesaggio"

## Cp1 Centroparco 1

**ANALISI URBANA**

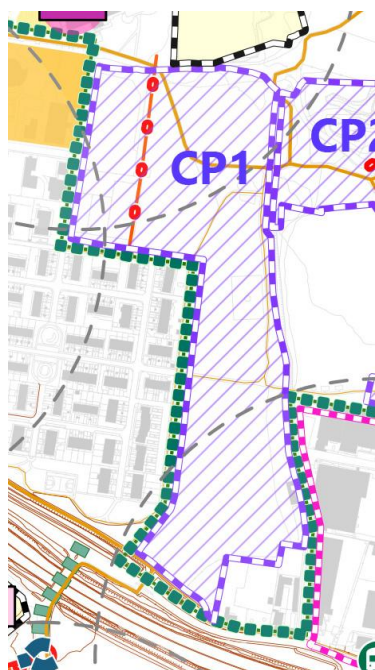
<p><b>PROGETTO</b></p>  <p><b>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</b></p> 			
<b>REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI</b>			
<b>St</b>	83.870 mq	<b>IC</b>	0.10 SF
<b>IT</b>	0,10 (8.750 mq SL)	<b>SCOP</b>	1.205 mq
<b>CU</b>	7.700 mq	<b>BAF</b>	0,4
<b>SF</b>	12.500 mq	<b>IPT</b>	0,90
<b>IF</b>	0,70	<b>SP</b>	75.453 mq
<b>SL</b>	8.750 mq di cui: - residenziale 8.750 mq	<b>H</b>	28 ml
<b>Destinazioni d'uso non ammesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- produttiva</li> <li>- direzionale</li> <li>- commerciale eccetto pubblici esercizi</li> <li>- rurale</li> </ul>	<b>Strumento Attuativo</b>	PA (Piano attuativo) previa verifica di assoggettamento alla VAS
		<b>DT</b>	71.000 mq di aree interne a CP1 da destinare per la formazione del Centroparco. Nel fabbisogno è compresa la quota CU
<b>CONDIZIONAMENTI</b>			
<p>L'Area di Trasformazione CP1 è la riproposizione, attualizzata, della previgente previsione del sub-ambito CP1a dell'area TRP1 Centroparco del PGT.</p> <p>L'attuazione di CP1 e del complementare CP2 è essenziale per dare completamento al progetto Centroparco secondo le indicazioni progettuali stabilite nel masterplan del "Nuovo Centroparco" approvato con delibera di Giunta comunale G.C. n 154 del 17 ottobre 2019.</p> <p>Gran parte delle aree comprese nell'ambito anticamente sono state oggetto di cava, per detto motivo è essenziale che il Piano Attuativo sia preceduto da una verifica dello stato del suolo e del sottosuolo in modo da comprendere anticipatamente le misure da porre in essere per garantire il corretto sviluppo delle previsioni del DdP.</p>			

**OBIETTIVI E FINALITA'**



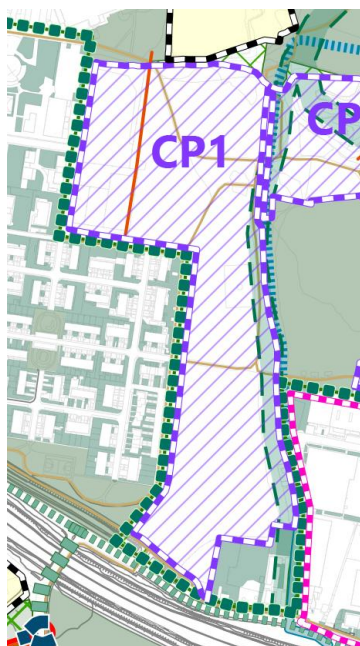
*Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema insediativo*

L'Area di Trasformazione CP1 corrisponde al margine Ovest del Centroparco. Con la sua attuazione si va a completare il fronte residenziale che racchiude il Centroparco lungo il margine Ovest del parco stesso. In questo modo si conforma la quinta prospettica di raccordo tra il Parco e la Strada Cassanese (futuro Chilometro Verde) ed il fronte edificato di Lavanderie. Essenziale, quindi, che le nuove costruzioni garantiscano la permeabilità tra il costruito esistente ed il Centroparco.



*Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema Infrastrutturale*

L'area CP1 è interna al Centroparco. Con il piano attuativo si dovrà dare completamento al sistema delle piste ciclabili del Parco.



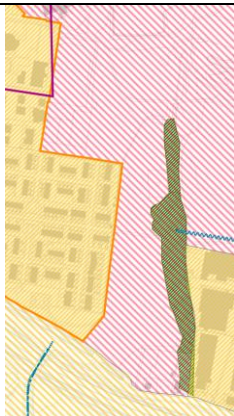
Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Ambientale

Il Piano Attuativo che darà attuazione all'Area CP1 dovrà sviluppare appieno gli obiettivi della REC puntualmente descritti nel PdS.

**PRESCRIZIONI E INDICAZIONI**

- a) esecuzione verifica compatibilità geologica, idrogeologica e sismica, oltre alla verifica di corrispondenza con la normativa discendente da PAI, PGRA, RIM, ERIR, SCOGRI.
- b) verifica di compatibilità con il regime vincolistico descritto negli elaborati Tav. PdR09 Vincoli e negli studi specialistici allegati alla variante al PGT
- c) La realizzazione degli edifici nell'Area CP1 dovrà contribuire all'innalzamento della qualità del paesaggio costruito poiché andrà a costituire la nuova quinta prospettiva del Centroparco sul fronte Nord-Ovest e l'ingresso al parco per i quartieri di Lavanderie e Milano 2.
- d) La realizzazione degli edifici nell'Area CP1 dovrà tendere al raggiungimento della massima performance energetica.
- e) Le aree di pertinenza degli edifici non dovranno essere recintate al fine di permettere a coloro che fruiscono lo spazio pubblico di percepire grande disponibilità di spazio.
- f) Il Piano attuativo relativo all'Area CP1 potrà essere approvato solo successivamente all'avvenuto completamento delle procedure di verifica ambientale, in modo tale che la pianificazione avvenga in coerenza alla qualità dei terreni.
- g) L'assetto planivolumetrico del Piano attuativo dovrà garantire l'integrazione con il plesso del vicino oratorio in modo tale da valorizzarne la presenza.

**NOTA:** le quantità riportate in tabella sono arrotondate per eccesso.



Estratto dall'elaborato PdR 07 "Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato"



Estratto dall'elaborato PdR 07b "Carta condivisa del paesaggio"

## Cp2 Centroparco 2

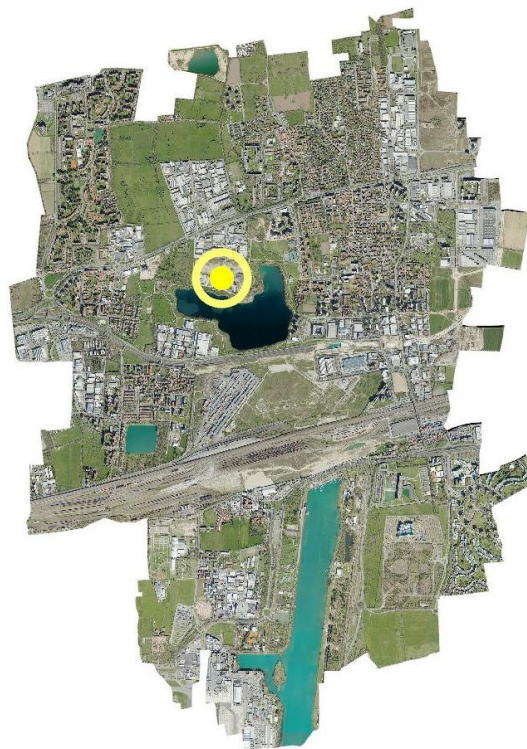
### ANALISI URBANA

#### PROGETTO



- CP2
- Tessuto edificato
- Area edificabile
- Prato
- Fascia boscata
- Piste ciclabili di progetto
- Piste ciclabili esistenti
- Alberatura marginale

#### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



### REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

<b>St</b>	263.190 mq	<b>IC</b>	0,11
<b>IT</b>	0,075 (20.000 mq SL)	<b>SCOP</b>	4.500 mq
<b>CU</b>	19.840 mq	<b>BAF</b>	0,4
<b>SF</b>	40.000 mq	<b>IPT</b>	0,90
<b>IF</b>	0,5 (ST-DT)	<b>SP</b>	237.607 mq
<b>SL</b>	20.000 mq di cui: - residenziale 18.000 mq - produttivo 2.000 mq	<b>H</b>	28 ml
<b>Destinazioni d'uso non ammesse</b>	- produttiva - direzionale - commerciale eccetto pubblici esercizi - rurale	<b>Strumento Attuativo</b>	<b>PA</b> (Piano attuativo) previa verifica di assoggettamento alla VAS
		<b>DT</b>	a) cessioni di aree interne a CP2 223.190 mq b) cessioni esterne a CP2 per (acqua – bacino di cava) 210.00 mq Nel fabbisogno è compresa la quota CU

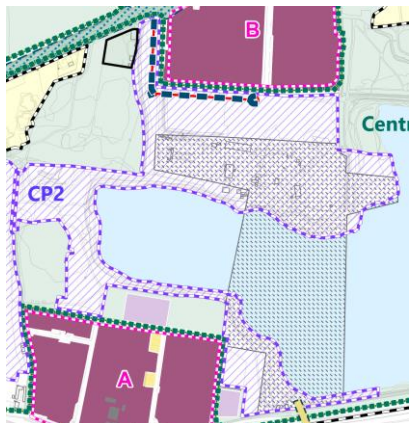
**CONDIZIONAMENTI**

L'Area di Trasformazione CP2 costituisce la riproposizione, attualizzata, della previgente previsione del sub-ambito CP1b dell'area TRP1 Centroparco.

L'attuazione di CP2 e del complementare CP1 è essenziale per dare completamento al progetto Centroparco secondo le indicazioni progettuali stabilite nel masterplan del "Nuovo Centroparco" approvato con delibera di Giunta comunale G.C. n 154 del 17 ottobre 2019.

L'attuazione dell'area CP2 comporta il trasferimento al comune di Segrate della maggior parte delle aree ancora necessarie alla composizione del Centroparco.

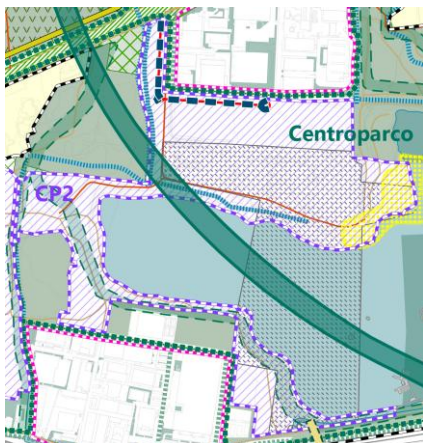
Nel rispetto di accordi risalenti nel tempo, il Piano Attuativo relativo all'area CP2, contiene la previsione di insediamento di un impianto per la produzione del calcestruzzo da parte della società HOLCIM S.p.A., attuale proprietaria delle aree, che costituirebbe un corpo estraneo al parco. Per detto motivo se ne prevede il trasferimento nell'area AT3 che per caratteristiche e posizione sul territorio meglio si adatta al collocamento di detta struttura ed attività.

**OBIETTIVI E FINALITA'**

*Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema insediativo*



*Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema Infrastrutturale*



*Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Ambientale*

L'Area di Trasformazione CP2 corrisponde alla porzione centrale del Centroparco.

Con la sua attuazione si va ad aggiungere a quanto sinora realizzato un blocco di aree di poco inferiore ai 500.000 mq (comprendendo nel conteggio anche la quota di bacino di cava non ancora in proprietà del Comune).

Con la pianificazione di queste aree si potrà ricostruire il paesaggio lungo tutta la cava ed unire tramite il Centroparco i quartieri di Lavanderie, Milano 2 e Redecesio con la zona Est della Città.

L'area CP2 è interna al Centroparco. Con il piano attuativo si dovrà dare completamento al sistema delle piste ciclabili del Parco.

Il Piano Attuativo che darà attuazione all'Area CP2 dovrà sviluppare appieno gli obiettivi della REC puntualmente descritti nel PdS

**PRESCRIZIONI E INDICAZIONI**

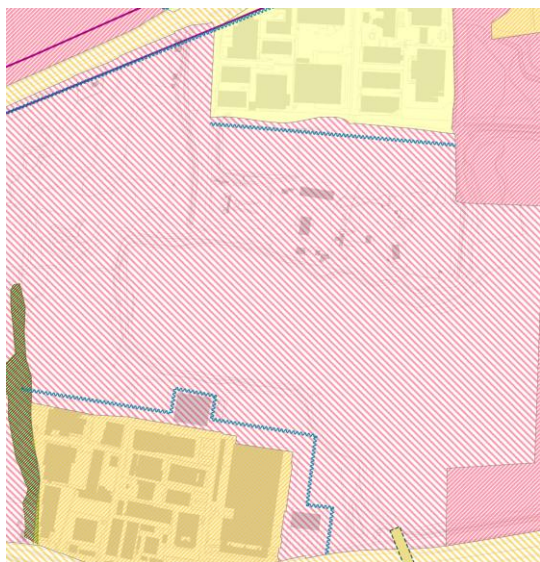
- a) esecuzione verifica compatibilità geologica, idrogeologica e sismica, oltre alla verifica di corrispondenza con la normativa discendente da PAI, PGRA, RIM, ERIR, SCOGRI.
- b) verifica di compatibilità con il regime vincolistico descritto negli elaborati Tav. PdR09 Vincoli e negli studi specialistici allegati alla variante al PGT
- c) La realizzazione degli edifici nell'Area CP2 dovrà contribuire all'innalzamento della qualità del paesaggio costruito poiché andrà a costituire la nuova quinta prospettica della parte centrale del Parco lungo il fronte Nord anche al fine di ridefinire il fronte esistente caratterizzato da edifici produttivi di bassa qualità architettonica.
- d) La realizzazione degli edifici nell'Area CP2 dovrà tendere al raggiungimento della massima performance energetica.
- e) Le aree di pertinenza degli edifici non dovranno essere recintate al fine di permettere a coloro che fruiscono lo spazio pubblico di percepire grande disponibilità di spazio.
- f) La formazione del Piano attuativo dell'Area CP2 potrà avvenire successivamente alle indagini ambientali e all'eventuale caratterizzazione del sito. Ultimata questa fase preliminare l'operatore potrà presentare l'istanza del Piano attuativo in modo che la formazione del piano possa avvenire parallelamente all'esecuzione delle eventuali bonifiche. In nessun caso le attività edilizie potranno essere avviate prima che le siano ultimate le eventuali attività di bonifica. Di conseguenza la scheda verrà adeguata a quanto qui previsto.
- g) Il Piano attuativo dovrà prevedere il trasferimento della capacità edificatoria ad usi produttivi all'interno delle aree cedute al comune di Segrate con il piano urbanistico relativo all'area di trasformazione AT3.

Qualora ciò non sia possibile per l'indisponibilità del sito di ricaduta in AT3, il piano urbanistico e la convenzione relativa a CP2 dovranno puntualmente definire le caratteristiche progettuali dell'impianto del calcestruzzo affinché lo stesso non incida negativamente sul Centroparco sotto il profilo paesaggistico – architettonico e degli impatti ambientali in termini di emissioni di rumori, polveri ecc.

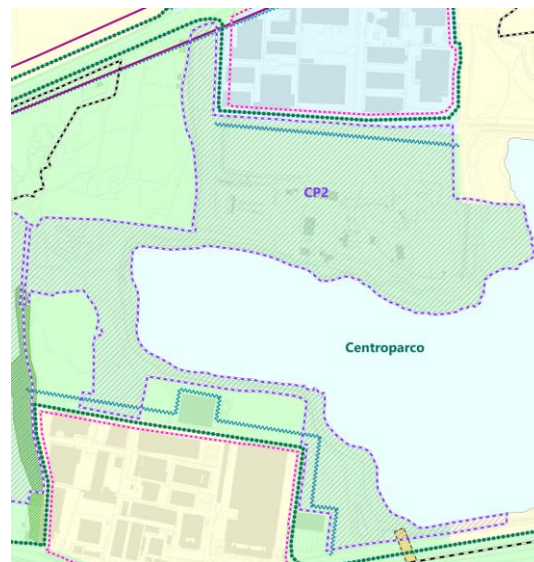
La SL a destinazione produttiva è da intendersi prevista solo ed esclusivamente per la realizzazione di un impianto di confezionamento del calcestruzzo e delle sue pertinenze da parte della società Holcim S.p.A attuale proprietaria delle aree.

In caso di rinuncia alla costruzione dell'impianto di produzione del calcestruzzo da parte di Holcim, la SL ad esso destinata (2.000 mq) è da intendersi rifunzionalizzata ad usi residenziali (complessivamente 20.000 mq di SL residenziale).

NOTA: le quantità riportate in tabella sono arrotondate per eccesso.



*Estratto dall'elaborato PdR 07 "Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato"*



*Estratto dall'elaborato PdR 07b "Carta condivisa del paesaggio"*