



# Città di Segrate

Elaborato  
**PdS All.C**

## Piano dei Servizi 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

## Norme Tecniche di Attuazione

adozione

Del. C.C. n.3 - 29.01.2026

approvazione

Del C.C. n.31 - 09.05.2026

## PREMESSA

Il Piano dei Servizi ha lo scopo di assicurare una dotazione globale di aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, di eventuali aree per edilizia residenziale pubblica (ERP) e una dotazione verde comprensiva di corridoi ecologici e connessioni verdi tra territorio rurale e quello edificato a supporto delle funzioni urbane insediate e previste.

Il Piano dei Servizi, introdotto nell'ordinamento giuridico con la promulgazione della Legge Regionale n.12/2005, è lo strumento che ha permesso di superare i criteri meccanicisti per la determinazione della dotazione standard consentendo ai comuni di allontanarsi dai rigidi schemi numerici derivanti dal DM 1444/68 e dalla legge regionale n. 51/1975 e n. 60/1977.

Fabbisogno e dotazioni "standard" possono essere oggi calibrati alla luce della reale composizione della popolazione residente e operante sul territorio e orientati verso le concrete esigenze locali.

Per la gestione del territorio l'Amministrazione comunale ha sviluppato i propri apparati informatici acquisendo tutte le banche dati digitali utili per la creazione di un "gemello digitale" della città (Ortofoto, DBT topografico, banca dati anagrafica, la banca dati dell'Agenzia del Territorio; la banca dati delle pratiche edilizie) da interrogare per estrarre risposte basate sul reale stato di fatto e di utilizzo della Città e non su proiezioni o supposizioni di ordine statistico.

Con la variante al PGT approvata dal Consiglio comunale con delibera C.C. n.32 del 13 luglio 2017 (BURL serie avvisi e concorsi n.46 del 15 novembre 2017), operata in adeguamento alle modifiche della legge regionale n.12/2005 e in risposta alle istanze derivanti dal mutamento del contesto sociale, economico e politico, nonché in recepimento delle più recenti esperienze e pratiche in tema di miglioramento della qualità ambientale urbana, il Piano dei Servizi è stato rivisto alla luce degli obiettivi e degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano.

Anche il Piano dei Servizi partecipa per quanto di sua competenza alla costruzione della "città pubblica" secondo i principi e le azioni stabiliti dal Documento di Piano, in particolare focalizzando la propria attenzione verso il tema del miglioramento della qualità del territorio non solo sotto il profilo ambientale ma anche quello dell'oggettiva qualità dei servizi esistenti e programmati.

In particolare il Piano dei Servizi ha completamente modificato i criteri per la quantificazione della dotazione di servizi introducendo una nuova matrice di calcolo che tiene conto degli aspetti qualitativi dei servizi.

Come illustrato nella relazione del Piano dei Servizi (PdS All.B-Relazione), non si tiene conto solo della effettiva superficie del servizio, ma del complesso delle caratteristiche e degli attributi che ne definiscono l'aspetto qualitativo e l'effettivo grado prestazionale del servizio stesso.

Il Piano dei Servizi assume quindi una ulteriore valenza, come peraltro richiesto proprio dalla Legge Regionale n.12/2005, e diviene non solo uno strumento di pianificazione ma anche strumento per il monitoraggio della qualità del territorio e per la programmazione degli interventi sulle opere pubbliche.

Il Piano dei Servizi, così come modificato, individua una Rete Ecologica Comunale (REC) da attuare sia con l'attivazione dei processi urbanistici sottesi dal Documento di Piano per le aree di trasformazione e per i progetti strategici, ma anche con interventi diretti dell'Amministrazione nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche e dai privati nell'ambito di attuazione delle previsioni del Piano delle Regole.

Di seguito vengono riportati i principali parametri di riferimento utilizzati.

### 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).

## INDICE

PREMESSA	2
Art. 1 Riferimenti normativi	5
Art. 2 Opere di urbanizzazione	7
2.1 Urbanizzazione primaria	7
2.2 Urbanizzazione secondaria	8
Art. 3 Dotazione di aree a servizi	9
Art. 4 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	11
Art. 5 Aree verdi	13
Art. 6 Rete Ecologica Comunale	14
Art. 7 Infrastrutture e funzioni di servizio alla mobilità e viabilità	15

### All. A – SCHEDE PROGETTI STRATEGICI

- Parco Agricolo
- Parco Natura

### All. B – SCHEDE SERVIZI PRIVATI DI PROGETTO

- Centro Servizi Anni d'Argento
- Canile Lega Nazionale del Cane

## **Art. 1 Riferimenti normativi**

**1.1** Il Piano dei Servizi, redatto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 della legge regionale 1 marzo 2005 n. 12, concorre al raggiungimento degli obiettivi indicati dal Documento di Piano sotto il profilo della dotazione di aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale. Lo stesso individua i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale necessari per soddisfare le esigenze della popolazione stabilmente residente, da insediare e gravitante sul territorio comunale.

**1.2** Si definiscono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'articolo 9, comma 10 della legge regionale n. 12/2005 quei servizi e quelle attrezzature che in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale o collettiva rispondendo alla domanda di servizi espressa dalle funzioni insediate nel territorio comunale.

Costituiscono parametri utili a definire l'interesse pubblico dei servizi le seguenti condizioni:

- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (istruzione, assistenza, sanità);
- la garanzia della continuità temporale del servizio;
- la definizione di tariffe e prestazioni concordate con il Comune al fine di garantirne "l'accessibilità economica";
- l'attitudine dell'area o del servizio a conseguire gli obiettivi del servizio (es. i terreni e gli interventi compresi nelle aree della Rete Ecologica Comunale - REC).

**1.3** Nel Piano dei Servizi, il sistema dei servizi esistenti e di progetto (nel quale sono ricompresi i servizi in fase di costruzione) è costituito dall'insieme delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, comprese le infrastrutture per la mobilità collettiva e tutte le opere connesse alla realizzazione dell'HUB Metropolitano Porta Est, nonché dalle dotazioni a verde, compresa la REC, comprendendo ora anche le cosiddette "infrastrutture verdi e blu". Il sistema dei servizi è identificato in cartografia attraverso l'individuazione di aree, reti e servizi puntuali. Al fine di assicurare una adeguata dotazione di servizi per il territorio comunale, tale sistema dei servizi è integrato da quelli previsti nelle schede degli ambiti da trasformazione del Documento di Piano e da quelli corrispondenti alle dotazioni minime da garantire in fase attuativa come disciplinate dal successivo articolo 3.

**1.4** Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (ivi compresa la REC e le Infrastrutture verdi e blu quali, ad esempio, il Chilometro Verde, le "Strade da riqualificare", i fontanili da riattivare), hanno carattere vincolante.

L'individuazione dei servizi esistenti (PdS 01-Sistema dei Servizi Esistenti) ha carattere ricognitivo e non vincolante per i servizi ivi indicati.

Ferma la necessità di tutelare in ogni caso la funzionalità ecologica della REC, in sede di progetto di opera pubblica è consentita la realizzazione di interventi per viabilità e strade su aree a servizi e viceversa.

All'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano prevalgono sul PGT l'azzonamento, la

normativa e la strumentazione di attuazione del relativo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC). In particolare per quanto concerne il Parco Agricolo Sud Milano si precisa che:

- "le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute", ai sensi dell'art. 18, comma 4 della l.r. 86/1983
- gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dagli articoli 26 delle NTA del PTC del Parco nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti.
- gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PTC, risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale.
- gli interventi ricompresi del territorio del Parco, anche a carattere temporaneo, ove ammessi, sono assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e, ove previsto, al parere di competenza.

**1.5** Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione dei servizi, o ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione. La realizzazione da parte del proprietario è subordinata alla deliberazione della Giunta Comunale, che approva lo schema di convenzione o di atto di asservimento o di accreditamento recante disciplina delle modalità attuative e gestionali, durata, quantificazione dell'eventuale contributo di costruzione.

**1.6** Sulle aree di proprietà comunale idonee alla realizzazione di servizi, comprese quelle derivanti dalla cessione in ambito di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato, il Comune può convenzionare tale realizzazione con soggetti terzi, anche mediante la concessione delle aree in diritto di superficie.

Relativamente alle aree di proprietà comunale comprese nel Parco Agricolo, il Comune promuove attività agricole di tutela per il recupero del paesaggio agricolo e il ripristino di un'attività storica andata perduta.

**1.7** Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile al fine di un costante aggiornamento in funzione della domanda di servizi da parte della città.

**1.8** Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

N. Tav./All.	Descrizione
PdS 01	Sistema dei servizi esistenti
PdS 02	Azzonamento
PdS 03	Rete Ecologica Comunale *su base della Rete Ecologica Metropolitana
PdS 03.1	Rete Ecologica Comunale – Scenario di attuazione: schede di fattibilità tecnico ed economica
PdS 03.2	Rete Ecologica Comunale – Elementi ecosistemici di interesse sovracomunale (adesione ai PLIS)
PdS All. A1	Schede identificative delle aree a servizi: Sistema dei servizi amministrativi; Sistema dei servizi culturali e religiosi, fieristici e per lo spettacolo; Sistema dei servizi scolastici; Sistema dei servizi sociali e sanitari; Sistema dei servizi tecnologici
PdS All. A2	Schede identificative delle aree a servizi: Sistema del verde e dello sport
PdS All. A3	Schede identificative delle aree a servizi: Sistema dei parcheggi
PdS All. B	Relazione
PdS All. C	Norme Tecniche di Attuazione
PdS All. D	Schede Modelli Metodologici Sezioni Elaborato PdS 03.1

**Art. 2 Opere di urbanizzazione**

**2.1 Urbanizzazione primaria**

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di aree, opere e servizi che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12/2005, essi sono:

- a) strade;
- b) spazi di sosta e parcheggio a servizio diretto degli edifici;
- c) fognatura;

- d) rete idrica;
- e) rete energia elettrica e gas;
- f) cavedi multi servizi e cavidotti per telecomunicazioni;
- g) pubblica illuminazione;
- h) spazi di verde attrezzato;
- i) parcheggi pertinenziali e non ai sensi dell'articolo 69 della L.R. n. 12/05.
- j) le opere strutturali previste dallo Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico

## **2.2 Urbanizzazione secondaria**

L'urbanizzazione secondaria riguarda l'insieme dei servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche.

Ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12/2005, essi sono:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo;
- d) mercati di quartiere;
- e) presidi per la sicurezza pubblica e la rete di videosorveglianza comunale;
- f) delegazioni comunali;
- g) impianti sportivi di quartiere;
- h) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- i) aree a verde di quartiere;

Costituiscono inoltre opere di urbanizzazione secondaria:

- j) gli interventi volti alla realizzazione della Rete Ecologica Comunale – REC;
- k) i Tre parchi (Parco Agricolo, Centroparco e Parco Natura)
- l) gli interventi volti alla realizzazione dell'Hub Segrate Porta Est
- m) edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi come disciplinate dalla parte II, Titolo IV, Capo II della legge regionale n. 12/2005;
- n) Attrezzature fisse destinate dagli enti di cui all'articolo 1.1 della L. 206/2003 all'attività di oratorio e similari;
- o) Servizi cimiteriali.

## **Art. 3 Dotazione di aree a servizi**

### **3.1** Le dotazioni di aree a servizi sono dovute:

- a) per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa ovvero per quelli attuabili mediante titolo abilitativo convenzionato;
- b) per gli ampliamenti della SL di edifici residenziali mono-familiari qualora l'ampliamento di SL ecceda il 20% della SL esistente;
- c) per ulteriori interventi edilizi interessanti qualsiasi funzione edilizia qualora comportino l'incremento della SL;
- d) per i mutamenti di destinazioni d'uso, di edifici o di parti di esso, da produttivo a residenziale o terziario o da residenziale a terziario;
- e) per gli ampliamenti, attuati con o senza opere edilizie, delle Superfici di vendita di MSV e GSV;
- f) per ampliamenti, attuati con o senza opere edilizie, degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico;
- g) per interventi edilizi attuati su "Aree delle Ferrovie" e "Aree di Pertinenza Aeroportuali" (Tavola PdR08 - Azzonamento).

### **3.2** Le dotazioni minime di aree a servizi sono rispettivamente pari a:

- a) Nelle aree di trasformazione nella misura stabilita dal Documento di Piano;
- b) Per le nuove costruzioni nelle zone residenziali, come disciplinate dal Piano delle Regole, attuate con piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, è prevista una dotazione di aree a servizi pari a 44 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a un abitante ogni 50 mq di SL di nuova edificazione. Tale previsione può essere monetizzata in tutto o in parte a seconda dei contenuti del progetto e dalla relativa convenzione. Il valore dell'eventuale monetizzazione è descritto ai casi del successivo punto 3.4;
- c) Nelle zone terziarie e commerciali, come disciplinate dal Piano delle Regole, attuate con piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato è prevista una dotazione di aree a servizi così articolata:
  - Funzioni direzionali, commerciali di vicinato, ricettive in genere - 100% della SL; monetizzabile al massimo nella misura del 50% per le funzioni direzionali e ricettive e nella misura del 100% per le funzioni commerciali di vicinato. Per i mutamenti di destinazione d'uso verso esercizi di vicinato effettuati senza opere edilizie non è dovuta la corresponsione di cui al presente comma;
  - Funzioni commerciali medie e grandi strutture di vendita:
    - MSV fino a 500 mq di Sv: il 100% della SL di cui il 50% monetizzabile;
    - MSV oltre a 500 mq di Sv: il 150% della SL di cui il 50% monetizzabile;
    - GSV il 200% della SL. Per le grandi strutture di vendita non è ammessa la monetizzazione di aree e servizi.

- d) Nelle zone produttive, come disciplinate dal Piano delle Regole, attuate con piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato è prevista una dotazione di aree a servizi pari al 20% della SL, monetizzabile al massimo sino al 50%;
- e) Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, ossia nelle zone "A" - nuclei di impianto storico; "B" – ambiti prevalentemente residenziali, quartieri con specifica fisionomia urbanistica; "C" - terziarie commerciali; zone "D" produttive, disciplinate dal Piano delle Regole, la dotazione standard come sopra quantificata può essere integralmente monetizzata, qualora in sede progettuale sia dimostrata e concordata con il Comune la non necessità di:
- parcheggi pubblici;
  - allargamento delle sedi stradali e o dell'implementazione del sistema delle piste ciclopedonali;
  - incremento della dotazione di verde pubblico.
- f) Negli ambiti del tessuto urbano consolidato qualificati nella Tavola 8 del Piano delle Regole come "Aree delle Ferrovie" e "Aree di Pertinenza Aeroportuali" è prevista una dotazione di aree a servizi non monetizzabile pari al 10 % della superficie territoriale coinvolta dall'intervento, anche da destinare a interventi di mitigazione o compensazione ambientale. Tale dotazione può essere reperita solamente in aree ma all'occorrenza anche all'esterno dell'ambito dell'intervento edilizio cui afferisce.

**3.3** Il reperimento delle aree a servizi avviene attraverso la relativa cessione gratuita al Comune o, ove ritenuto opportuno dal Comune, attraverso il relativo asservimento o regolamentazione d'uso o accreditamento dell'organismo competente, i cui atti sono soggetti a trascrizione nei pubblici registri immobiliari

**3.4** Ove previsto, per il reperimento delle aree costituenti le dotazioni minime, qualora sia dimostrato e verificato che lo stesso non risulti possibile o non sia ritenuto opportuno dal Comune in relazione alla estensione, conformazione e localizzazione è consentita la corresponsione al Comune (c.d. monetizzazione) di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per localizzazioni e caratteristiche

**3.5** La monetizzazione può essere attuata attraverso la cessione o l'asservimento con regolamento d'uso di edifici o parti di edifici destinati a servizi realizzati all'interno delle superfici fondiarie dei nuovi insediamenti. La realizzazione di tali servizi non è computata al fine del calcolo della s.l.p. di progetto degli interventi.

**3.6** Le aree destinate a servizi possono essere localizzate anche all'esterno dell'ambito di intervento, qualora ne sia dimostrata la coerenza rispetto al progetto. Il Piano dei Servizi in via preferenziale individua le dotazioni verdi di progetto (in tratteggio verde sulla tavola PdS 02) quali aree da acquisire o da asservire per la costituzione e il consolidamento del patrimonio ambientale del Comune.

**3.7** La cessione di aree al Comune avviene previa verifica da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica. Detta verifica deve essere eseguita precedentemente della

presa efficace dei titoli edilizi. Ove sia necessario, le medesime aree dovranno essere bonificate, così come previsto dalla normativa vigente, a cura e spese dei soggetti responsabili della contaminazione dei suoli dei siti o dai relativi proprietari qualora i responsabili non fossero individuati, in armonia con i principi e le norme comunitarie, ai sensi del D.lgs. 152/2006, nonché ai sensi delle vigenti norme per l'utilizzo pubblico. A tal fine potranno essere richieste indagini ambientali preliminari, salvo che il proponente possa esibire per l'area in oggetto, per obiettivi coerenti con l'intervento da realizzare, un certificato di avvenuta bonifica o, in alternativa, un provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica o l'esito di una precedente indagine (risalente non oltre i dodici mesi dalla proposta di cessione delle aree) allegando inoltre dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla non compromissione dello stato di qualità delle matrici ambientali nel tempo intercorso dall'emissione degli atti elencati.

#### **Art. 4      **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale****

**4.1**      Gli elaborati del Piano dei Servizi individuano le seguenti categorie di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

- le attrezzature di interesse collettivo, che comprendono le attrezzature esistenti e le aree previste per la realizzazione di nuove attrezzature destinate all'istruzione (primo e secondo ciclo, superiore e universitario, scuole dell'infanzia e asili nido), i servizi culturali, civici e amministrativi, sanitari e sociali, sportivi, gli ulteriori servizi privati, nonché le aree interessate dalla presenza di edilizia residenziale sociale, quali servizi di interesse pubblico o generale ai sensi della normativa vigente;
- le attrezzature religiose, che comprendono le aree per il culto, la residenza dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché aree destinate, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative, di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.
- le attrezzature di mobilità, che comprendono le aree per parcheggi pubblici e di interesse pubblico, per fermate/stazioni delle reti su ferro e su gomma, il servizio di trasporto pubblico locale, i percorsi ciclabili, nonché gli spazi aperti pedonali non qualificabili come dotazione a verde;
- gli impianti tecnologici che comprendono le aree interessate dalla presenza di impianti tecnologici quali centrali di cogenerazione, centrali di trasformazione elettrica, impianti di trattamenti rifiuti ecc.;
- le aree verdi, ivi comprese quelle appartenenti alla REC (Rete Ecologica Comunale), quelle ricadenti nel Chilometro Verde, nel Parco Natura e nel Parco Agricolo ancorché azionate nel Piano delle Regole come aree "Agricole di Tutela".

**4.2**      Nelle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale sono escluse sia le destinazioni d'uso residenziali, sia le attività economiche (come definite dall'articolo 6 delle norme del Piano delle Regole). Sono fatte salve limitate presenze di esercizi di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, qualora le stesse siano accessorie e complementari alla destinazione a servizi.

**4.3**      La realizzazione dei servizi individuati nelle schede degli ambiti di trasformazione allegata alla

relazione del Documento di Diano (elaborato DdP 8) avviene con le modalità definite nella convenzione del relativo piano attuativo.

**4.4** Per gli interventi da attuare da parte del Comune, di eventuali concessionari aventi titolo, di altri enti pubblici competenti o di soggetti privati regolati da apposito convenzionamento, la consistenza, le caratteristiche dimensionali e morfologiche delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (compresa la presenza di attività accessorie e complementari), nonché l'eventuale presenza di interventi di mitigazione e compensazione ambientale e paesaggistica, sono definiti dal relativo Progetto di Fattibilità Tecnica Economica approvato da parte della Giunta Comunale anche ai sensi dell'articolo 1.5 e 1.6 delle presenti norme.

**4.5** Per gli interventi edilizi relativi alle seguenti aree e tipologie di servizio, salvo diversa indicazione contenuta nelle relative schede identificative, si applicano i parametri:

Aree per servizi privati individuate nella Tavola PdS 02:

- IC = 40% Ad integrazione dell'articolo 14 delle norme del Piano delle Regole, si specifica che non sono computati nel conteggio del rapporto di copertura i palloni pressostatici e le coperture "copri e scopri" poste a riparo di attrezzature sportive, qualora abbiano carattere stagionale;

- H = m 10

Servizi religiosi:

- IC = 60%

Servizi fieristici:

- IC = 10%

Per gli interventi da svolgersi all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si richiama l'articolo 1.4, ultimo periodo, delle presenti norme.

Per la disciplina delle dotazioni a verde si rinvia all'articolo 5 delle presenti norme.

Salva diversa indicazione nelle presenti norme, si applicano le definizioni, gli indici e i parametri (ivi compreso il BAF) di cui all'articolo 4 delle norme del Piano delle Regole (Elaborato PdR 9).

Nell'allegato B delle presenti norme sono riportate le schede dei Servizi Privati di Progetto:

- Centro Servizi Anni d'Argento
- Canile Lega Nazionale del Cane

Nelle quali sono riportate le indicazioni urbanistiche e d ambientali da seguire per lo sviluppo dei progetti e delle relative convenzioni.

**4.6** Per le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, ad eccezione degli interventi di ERS, per i quali dovranno essere reperite le dotazioni minime dovute per la realizzazione di funzioni residenziali ai sensi delle presenti norme, in assenza di specifica normativa le aree a parcheggio dovranno essere dimensionate in rapporto al numero degli utenti.

**4.7** Gli interventi di edilizia residenziale pubblica, promossi ed attuati da soggetti pubblici ovvero

privati, previa stipulazione di convenzione con il Comune, sono individuati come servizi di interesse pubblico. I medesimi interventi possono essere localizzati sulle aree che il PGT individua come aree a servizi pubblici e di interesse pubblico (ad esclusione delle dotazioni a verde) e nelle aree per servizi previsti nei piani attuativi.

## **Art. 5 Aree verdi**

- 5.1** Le dotazioni a verde individuate nel piano dei servizi comprendono i Tre Parchi (Parco Agricolo, Centroparco, Parco Natura) gli spazi a verde, i giardini, i parchi, le attrezzature per il gioco e ricreative, gli impianti per lo sport.
- 5.2** Le dotazioni a verde esistenti sono campite in verde pieno sulle tavole PdS 01 e 02, nonché descritte nelle relative schede identificative (elaborato PdS, All. A2 – Sistema del verde e dello sport).
- 5.3** Le dotazioni a verde di progetto sono campite in retino quadrettato verde obliquo sulla tavola PdS 02 (Azzonamento). Esse sono generalmente costituite da aree vaste non attrezzate, che svolgono uno specifico ruolo ecologico multifunzionale utile per elevare la qualità degli insediamenti e della vita degli abitanti, nonché consentono la creazione di una continuità con le aree a verdi di rilevanza sovracomunale.
- 5.4** Le dotazioni a verde di progetto per interventi infrastrutturali programmati sono campite con tratteggio quadrettato verde obliquo e sfondo verde sulla tavola PdS 02 (Azzonamento). Esse sono generalmente costituite da aree interessate da progetti di strategici e infrastrutture già programmate (es. "Parco Agricolo", prolungamento metropolitana M4, connessioni ecologiche, ecc) e quindi destinati ad essere acquisite al patrimonio pubblico al fine di permettere la realizzazione di quanto previsto.

A queste aree il Piano dei Servizi riconosce un diritto edificatorio di carattere perequativo pari a 0,054 mq/mq di ST, finalizzato a compensare in tutto o in parte il valore di esproprio e destinato a partecipare ai processi di riconversione funzionale all'interno delle "Aree produttive con possibilità di riconversione" APR A ed APR B.

Sino all'intervenuto esproprio sulle aree sono ammessi unicamente interventi di manutenzione del verde esistente.

- 5.5** Nelle dotazioni a verde (esistenti e di progetto) che insistono sulle aree "urbanizzate", di cui alla Tavola DdP4, è ammessa la creazione di attrezzature per il gioco e ricreative, impianti per lo sport e altre pertinenze di servizio (esercizi di somministrazione alimenti e bevande aperti al pubblico, nonché residenza di custodia), d'accordo con quanto previsto dagli articoli 1.5, 1.6 e 4.4 delle presenti norme. La creazione di tali attrezzature e impianti comporta una verifica di incidenza sulla funzionalità della REC, qualora gli stessi ricadano nel Corridoio ecologico 2° livello così come articolato nella REC.
- 5.6** Nelle dotazioni a verde (esistenti e di progetto) che insistono sulle aree "non urbanizzate", di cui alla Tavola DdP4, è ammessa, previo convenzionamento ai sensi dell'articolo 1.5, 1.6 e 4.4. delle presenti norme, la creazione di attrezzature leggere connesse alla fruizione delle aree a verde, le

quali non comportino consumo di suolo ai sensi della normativa regionale. La creazione di nuovi impianti e attrezzature comportanti consumo di suolo è soggetta a Piano Attuativo in variante al PGT previa verifica di VAS; tale verifica di VAS dovrà contenere una verifica incidenza sulla funzionalità della REC, qualora gli impianti e le attrezzature ricadano nel Corridoio ecologico 2° livello così come articolato nella REC.

Sino alla definizione delle convenzioni e dei piani attuativi previsti di cui sopra, nelle aree verdi di progetto ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano, dove alla data di approvazione della variante al PGT sono presenti colture agricole (cfr. tav PdS 02 Azzonamento e tav PdR 08 Azzonamento) non sono ammessi utilizzi diversi da quelli agricoli.

- 5.7** L'allegato A alle presenti norme detta indicazioni per l'attuazione e il convenzionamento delle aree comprese nei **Progetti Strategici "Parco Agricolo" e "Parco Natura"**, il cui perimetro è individuato dalla Tavola PdS 02 "Azzonamento". Sono altresì dettate indicazioni per eventuali trasferimenti della capacità edificatoria ai sensi dell'Art. 11 delle NTA del Documento di Piano.
- 5.8** Anche in assenza di convenzionamento, nelle dotazioni a verde è possibile lo svolgimento di attività agricola multifunzionale. L'attività agricola deve svolgersi coerentemente con le eventuali funzioni attribuite alle specifiche dotazioni a verde all'interno della rete ecologica comunale.
- 5.9** Per gli interventi da svolgersi all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si richiama l'articolo 1.4, ultimo periodo, delle presenti norme. Nei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano, gli interventi di tipo agroforestale e naturalistico dovranno essere preventivamente concordati con l'Ente gestore del Parco e realizzati mediante l'utilizzo delle specie arboreo-arbustive autoctone del Parco regionale.
- 5.10** Per quello che riguarda la valutazione paesistica degli interventi da svolgersi nelle aree del Piano dei Servizi si applica il Titolo V del Piano delle Regole. Si rinvia all'elaborato PdR 07a del Piano delle Regole per l'individuazione delle classi di sensibilità paesistica del territorio comunale e l'indicazione delle rilevanze paesistiche.

## **Art. 6 Rete Ecologica Comunale**

- 6.1** La tavola PdS 03 del Piano dei Servizi individua il Corridoio ecologico di 2° livello a scala 1:10.000 con contorno tratteggiato verde scuro e riempimento verde in trasparenza. Costituiscono tale Corridoio il sistema di: Connessioni tra matrici antropizzate, Progetto Chilometro Verde, Aree umide, Strade verdi – primo livello, Strade verdi – secondo livello, necessari per la costituzione della Rete Ecologica Comunale (REC). Al loro interno il Comune favorisce la realizzazione degli interventi di rafforzamento della rete ecologica riconosciuti come migliori pratiche a livello regionale, in particolare: piantumazioni in forma boschiva e arbustive; rafforzamento del paesaggio rurale con valorizzazione dell'attività agricola; recupero e mantenimento della funzionalità delle rogge e dei fontanili; recupero e manutenzione dei percorsi campestri, anche in funzione di fruibilità pubblica (contemperando le necessità lavorative dell'attività agricola). Attraverso una capillare diffusione delle infrastrutture verdi e blu all'interno del tessuto urbano la REC dovrà toccare ogni punto della città con l'obiettivo di riuscire a raggiungere, nel tempo, lo standard cosiddetto 3-30-300 (vedere tre alberi dalla finestra, vivere in un isolato che per il trenta per cento della sua superficie è coperto dalla chioma degli alberi, e dove si può raggiungere un'area verde percorrendo non più di trecento metri).

Gli interventi all'interno della REC devono seguire i modelli metodologici riportate nell'elaborato PdS All. D – Schede Modelli Metodologici Sezioni Elaborato PdS 03.1.

- 6.2** Fermo restando quanto già indicato agli articoli 5.5 e 5.6, all'interno delle dotazioni a verde comprese nel Corridoio ecologico 2° livello non possono essere realizzate costruzioni (ivi comprese serre fisse) e recinzioni stabili (salvo quelle realizzate con essenze arboree e arbustive). Le medesime disposizioni si applicano all'interno dei perimetri di proposta di adesione ai PLIS (Tavola PdS 03 e 03.2), fino alla definizione di specifica pianificazione e normativa.
- 6.3** L'attuazione della rete ecologica potrà essere oggetto sia di intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale, sia di apposito convenzionamento con i privati proprietari, con gli agricoltori (anche in forza dell'articolo 15 del D.lgs. 228/2001), con i soggetti attuatori di piani urbanistici o permessi di costruire convenzionati, con i sottoscrittori di convenzioni per l'attuazione dei Progetti Strategici (articolo 5.7 delle presenti norme), nonché con i sottoscrittori dei "Patti verdi" di cui all'art. 20 PdR, anche utilizzando le risorse provenienti da interventi che prevedano una maggiorazione del contributo di costruzione in forza dell'Art. 43, comma 2 bis della L.R. n.12/2005 (e s.m.i.).
- 6.4** Il Comune detterà indicazioni sulla manutenzione delle aree a verde, sia pubbliche sia private asservite ad uso pubblico (anche già esistenti), qualora comprese nella REC.

## **Art. 7 Infrastrutture e funzioni di servizio alla mobilità e viabilità**

- 7.1** Il Piano dei Servizi individua i tracciati delle infrastrutture esistenti e di quelle previste di viabilità e mobilità: strade, sistema di trasporto pubblico, piste ciclabili.
- I perimetri delle "Aree delle Ferrovie" e delle "Aree di Pertinenza Aeroportuali" sono individuati nella Tavola 8 del Piano delle Regole.
- Il Comune predispone il Piano Urbano della Mobilità / Piano Urbano della Mobilità Sostenibile e il Piano Urbano del Traffico, ai quali fare riferimento per specifici e puntuali interventi sulla rete viabilistica e dei parcheggi.
- Il Comune collabora con gli altri Enti competenti per definire e attuare la realizzazione dell'"HUB Metropolitano Segrate Porta Est" il cui tracciato è riportato nelle tavole costituenti il PGT, ivi compresa la "Tavola PdR09 – Vincoli" ove è apposto il vincolo preordinato all'esproprio delle aree necessarie all'esecuzione dell'opera.
- 7.2** Il Comune, anche in funzione degli esiti espressi dagli studi specialistici di cui al precedente punto 2), provvede ad implementare ed adeguare il sistema del trasporto pubblico locale e quello di mobilità ciclabile, al fine di porre in essere le necessarie misure per sviluppare sistemi di mobilità sostenibile.
- 7.3** Le funzioni di servizio alla viabilità, quali impianti di distribuzione di carburante, autolavaggi ed altri servizi accessori all'utente come definite ai sensi delle vigenti normative, sono consentite nelle aree espressamente individuate dal Piano delle Regole, nonché lungo le strade esistenti e di progetto qualora esterne ai nuclei di antica formazione ed alle aree vincolate ai sensi del D.lgs. n. 42/2004. I nuovi impianti di distribuzione di carburante o il rinnovo di impianti esistenti sono consentiti previa autorizzazione Regionale e sottoscrizione di apposita convenzione per: la

disciplina dei tempi di concessione, mitigazioni dell'insediamento ai fini paesistico ambientali e di prevenzione rischi; modalità di bonifica e recupero a seguito di dismissione. Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano non possono essere realizzati nuovi distributori di carburante e altre funzioni di servizio alla viabilità. I distributori esistenti potranno essere esclusivamente riqualificati in accordo con l'Ente Parco.

## AII. A – SCHEDE PROGETTI STRATEGICI

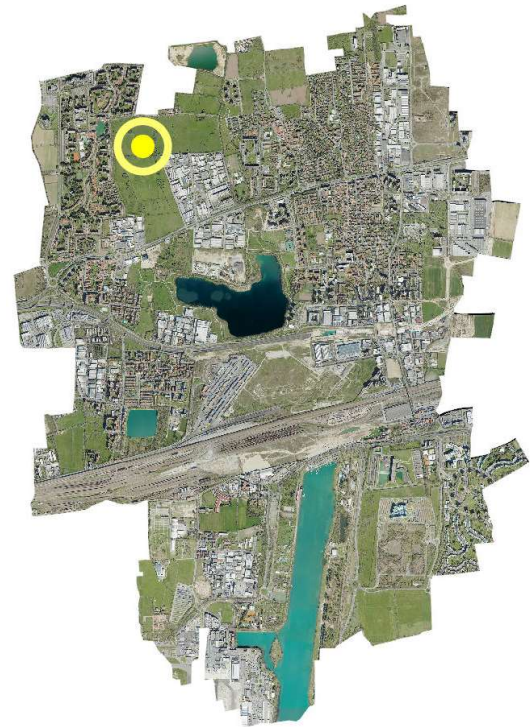
In questo capitolo sono riportate le schede di dettaglio riferite ai Progetti Strategici.  
Le schede presentano una sintesi dei dati progettuali al fine di descrivere a livello generale le trasformazioni in atto.

## INQUADRAMENTO

### PROGETTO



### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



L'area strategica denominata "Parco Agricolo" si estende nella porzione settentrionale del territorio comunale, in prossimità dei quartieri di Milano 2 e Rovagnasco e si colloca in continuità con i territori dei Comuni di Milano e Vimodrone, fino a sfiorare il PLIS delle Cascine di Pioltello. Nonostante la crescente pressione insediativa e il processo di conurbazione in atto, l'ambito conserva una significativa continuità ed è caratterizzato dal fatto di aver conservato la memoria dell'antico paesaggio agricolo.

Le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area rappresentano un'opportunità per il recupero di tale memoria del passato di Segrate attraverso il recupero, il consolidamento e la valorizzazione dei caratteri identitari del territorio agricolo. L'ambito si presta, in tal senso, a una strategia che contempli interventi finalizzati alla fruizione pubblica, alla valorizzazione delle pratiche agricole sostenibili e alla ricomposizione ecologica del paesaggio. In tale prospettiva, sono da realizzare nuovi percorsi ciclopedonali pubblici, la riattivazione della funzionalità del sistema irrigui, la riqualificazione e l'attivazione delle connessioni ecologiche esistenti e di previsione e l'incremento della multifunzionalità agricola.

Per effetto della sua localizzazione e delle connessioni ecologiche attive, l'area è riconosciuta quale componente strutturale del "Sistema dei Tre Parchi" e parte essenziale del Corridoio Ecologico di primo livello, contribuendo in maniera rilevante alla continuità ambientale tra i sistemi del verde sovracomunali.

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi delineati dal Documento di Piano, per giungere all'acquisizione al patrimonio pubblico comunale tutte le aree comprese nell'ambito del Parco Agricolo, il PGT attribuisce alle stesse un diritto edificatorio perequativo. Meccanismo già previsto dal PGT ed efficacemente sperimentato e che ha permesso al Comune di acquisire la proprietà di oltre 700.000 mq di aree.

Le modalità attuative dei meccanismi perequativi, unitamente alle specifiche disposizioni riferiti all'ambito, sono puntualmente definiti nell'allegato **DdP08a – Schede ambiti di trasformazione**, al quale si rimanda.

## 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</b> perequata	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>Strument o 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 Ricettivo - Produttiva e Direzionale - Commerciale	<b>DT</b>	Parco Agricolo

## Parco Agricolo – Progetto Strategico

### OBIETTIVI E FINALITA'

#### Inquadramento territoriale e valenza ambientale-paesaggistica

Grazie alla continuità morfologica ed ecologica del suolo agricolo, alla fruibilità pubblica attuale e potenziale ed all'interconnessione con i sistemi del verde urbano esistenti e di previsione, il Parco Agricolo è definito come un'unità paesaggistica organica, avente caratteristiche funzionali e percettive proprie di un "Parco Agricolo" oltre che una capacità attrattiva di scala sovralocale soprattutto se considerato all'interno del più vasto sistema del verde ove spiccano le tre polarità principali: Parco Agricolo, Centroparco, Parco Natura (i Tre Parchi). L'ambito del parco Agricolo è inoltre attraversato da corridoi ecologici di secondo livello, concepiti in coerenza a quanto previsto dalle Linee guida regionali per la rete ecologica Lombarda. Tali corridoi permettono la connessione tra le grandi masse verdi (i Tre Parchi), il "Chilometro Verde" e le aree verdi puntuali o "patches", diffuse nel tessuto urbano e periurbano, generando una rete ecologica multilivello.

È previsto inoltre che le suddette patches siano progressivamente connesse tramite infrastrutture verdi lineari (es. "strade verdi", percorsi ciclopedonali alberati, filari), contribuendo così a consolidare un sistema ambientale integrato e resiliente.

Gli obiettivi verranno raggiunti anche attraverso il consolidamento dell'attività "Agricola di Tutela".

#### Relazione con progetti strategici e sistemi infrastrutturali

Al margine meridionale del Parco Agricolo si registra la continuità con il progetto strategico del "Chilometro Verde". Nonostante le differenze nella natura progettuale, entrambi gli interventi condividono l'obiettivo di promuovere l'integrazione tra spazi ad uso pubblico, tutela ecosistemica e fruizione sostenibile. L'unione dei due progetti deve essere effettuata mediante una sinergia funzionale nel tratto di congiunzione, accesso sud al Parco Agricolo.

A partire dagli anni '80, l'area ha subito significative pressioni edificatorie, tra cui: l'attuazione del PII "Vecchia Olghia", la realizzazione della zona industriale di Vimodrone, la proposta – mai concretizzata – del "Comparto Parco Golf" (2003), ipotesi di quartiere diffuso incentrato su un campo da golf e le previsioni di trasformazione urbanistica previste nel PGT 2012, successivamente annullate per via giudiziale.

Precedentemente all'annullamento delle previsioni del PGT, il processo di pianificazione si è evoluto con l'attivazione di un progetto di prevedissement che ha comportato la piantumazione di circa 12.136 alberature, delle quali risultano tuttora vegetanti 9.873 esemplari che oggi può essere rafforzato per la realizzazione di un "cuscinetto verde" in grado di produrre un miglioramento microclimatico, la riduzione

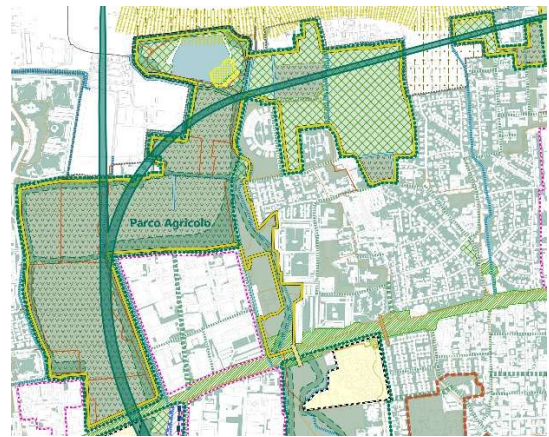


Fig. 1 - Estratto dell'elaborato di sintesi del Sistema Ambientale

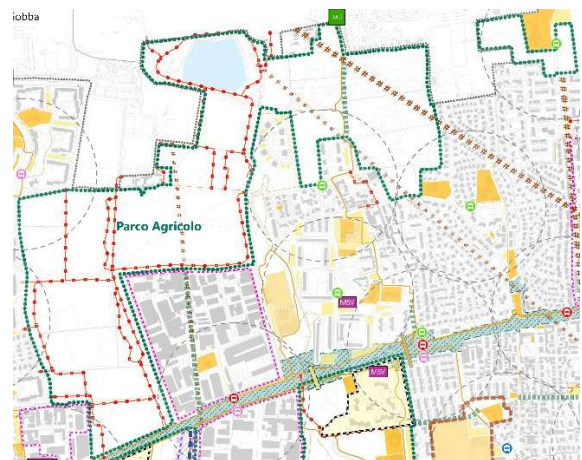


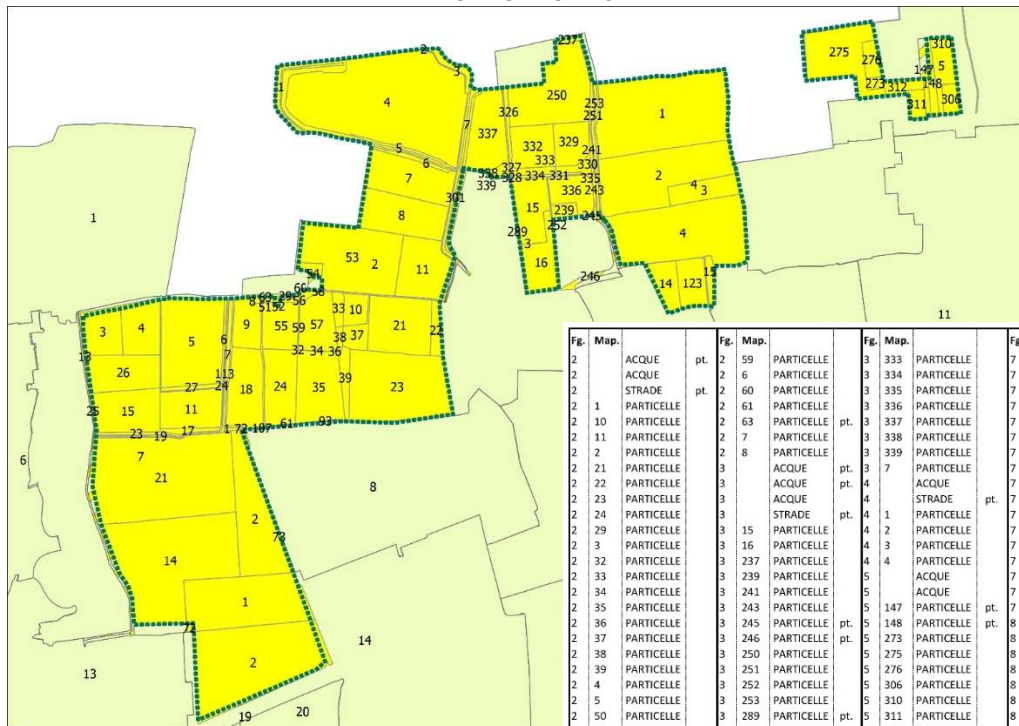
Fig. 2 - Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Infrastrutturale

delle isole di calore e all'incremento della biodiversità. Nonostante le interferenze infrastrutturali esistenti (quali Via Monzese e linee di elettrodotto ad alta tensione), l'area ha conservato una continuità morfologica e funzionale tale da renderla ancora oggi idonea all'istituzione di un parco pubblico, in cui le attività agricole e la fruizione pubblica possano coesistere in modo integrato e sostenibile e dove la terra coltivata incontra la città, aprendo a nuovi scenari di vita, sostenibilità e partecipazione.



Fig. 3 - Estratto dall'ortofoto

### INDIVIDUAZIONE CATASTALE



Fg.	Map.	pt.	Fg.	Map.	Fg.	Map.	Fg.	Map.	pt.	
2	ACQUE	pt.	2	59	3	333	PARTICELLE	7	15	
2	ACQUE	pt.	2	6	3	334	PARTICELLE	7	17	
2	STRADE	pt.	2	60	3	335	PARTICELLE	7	18	
2	PARTICELLE		2	61	3	336	PARTICELLE	7	19	
2	PARTICELLE		2	63	3	337	PARTICELLE	7	21	
2	PARTICELLE		2	7	3	338	PARTICELLE	7	23	
2	PARTICELLE		2	8	3	339	PARTICELLE	7	24	
2	PARTICELLE		3	7	3	7	PARTICELLE	7	25	
2	PARTICELLE		3	4	pt.	4	ACQUE	7	26	
2	PARTICELLE		3	4	pt.	4	STRADE	7	27	
2	PARTICELLE		4	1	pt.	4	PARTICELLE	7	3	
2	PARTICELLE		4	2	4	2	PARTICELLE	7	4	
2	PARTICELLE		4	3	4	3	PARTICELLE	7	5	
2	PARTICELLE		4	4	4	4	PARTICELLE	7	6	
2	PARTICELLE		5	239	5	239	ACQUE	7	7	
2	PARTICELLE		5	241	5	241	ACQUE	7	8	
2	PARTICELLE		5	243	5	147	PARTICELLE	7	9	
2	PARTICELLE		5	245	5	148	PARTICELLE	7	10	
2	PARTICELLE		5	246	pt.	5	273	PARTICELLE	8	1
2	PARTICELLE		5	250	5	275	PARTICELLE	8	107	
2	PARTICELLE		5	251	5	276	PARTICELLE	8	2	
2	PARTICELLE		5	252	5	306	PARTICELLE	8	72	
2	PARTICELLE		5	253	5	310	PARTICELLE	8	73	
2	PARTICELLE		5	289	pt.	5	311	PARTICELLE	8	93
2	PARTICELLE		5	301	5	312	PARTICELLE	9	14	
2	PARTICELLE		5	326	7	7	ACQUE	9	15	
2	PARTICELLE		5	327	7	7	ACQUE	9	123	
2	PARTICELLE	pt.	3	328	7	7	ACQUE	9	14	
2	PARTICELLE		7	11	7	11	PARTICELLE	9	15	
2	PARTICELLE		7	113	7	113	PARTICELLE	14	1	
2	PARTICELLE		7	13	7	13	PARTICELLE	14	2	
2	PARTICELLE		3	332	7	14	PARTICELLE	14	72	

### ESTRATTO DEL CATASTO TERESIANO

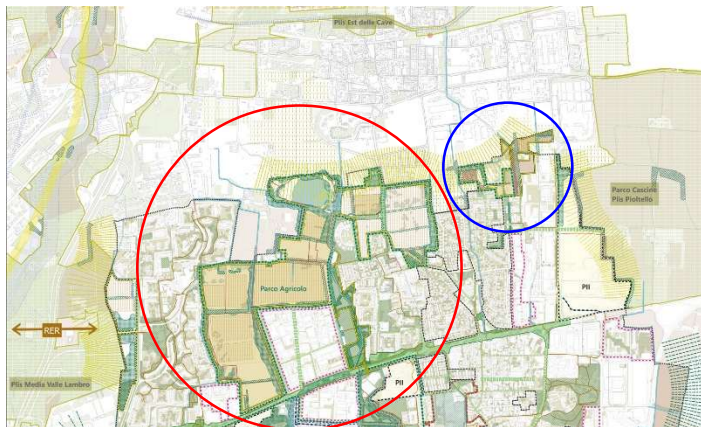


# Parco Agricolo – Progetto Strategico

## RUOLO NELLA REALIZZAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Nel contesto del Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate, orientato alla definizione di un modello urbano sostenibile e integrato con le dinamiche ambientali, la realizzazione e il consolidamento della Rete Ecologica Comunale (REC) rappresentano un obiettivo strategico prioritario. In tale ambito, l'intervento in oggetto, volto al ripristino dei fondi agrari inclusi nel Parco Agricolo ed al rimboschimento dei margini, assume una funzione strutturale di rilievo nella composizione organica e nella funzionalità biologica della rete, in linea con la disciplina regionale in materia di tutela e valorizzazione delle aree agricole ed ecologiche.

Il **ripristino dei fondi agrari** rappresenta un'azione di grande valenza tecnico-ambientale da attuare mediante azioni di miglioramento della qualità del suolo, rafforzamento della memoria e funzione storico-paesaggistica, supporto alla resilienza ecologica attraverso una gestione multifunzionale del verde che coniuga rigenerazione ambientale ed attività agricola, con servizi ecosistemici quali filtrazione delle acque, mitigazione dei climi urbani e sostegno alla fauna autoctona. Inoltre, grazie alla sua collocazione e al progetto di **forestazione urbana**, si configura come un polmone verde per il tessuto urbanizzato di Segrate, con rilevanti benefici in termini di qualità dell'aria, mitigazione del microclima urbano, regolazione idrologica e incremento della resilienza ambientale del territorio



Estratto Tav PdS 03 Rete ecologica Comunale

Nonostante l'elevato grado di antropizzazione del territorio comunale, l'intervento si configura come un elemento nodale per il superamento delle discontinuità ecologiche generate dalla frammentazione urbanistica tramite la connessione dei Tre Parchi (Parco Agricolo, Centroparco e Parco Natura) mediante una serie di corridoi ecologici secondari in grado di generare effetti puntuali di ricucitura e mitigazione ambientale.

Il valore strategico dell'intervento si rafforza ulteriormente in relazione alla prospettiva di inclusione dell'area nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Est delle Cave. La richiesta di adesione è finalizzata alla creazione di una continuità ecologica mediante la connessione e valorizzazione delle infrastrutture verdi esistenti e di nuova realizzazione. Inoltre, esso sarà interconnesso con: il PLIS della Media Valle del Lambro, che include un corridoio ecologico di rilevanza regionale lungo l'asta fluviale del Lambro ed il PLIS delle Cascine di Pioltello, oggetto di specifiche misure di compensazione e mitigazione ambientale previste nella variante al PGT relativa al Programma Integrato di Intervento (PII) "Milano4YOU".



Estratto Tav PdS 03 Rete ecologica Comunale 03.1



Estratto Tav PdS 03 Rete ecologica Comunale 03.1



Aree da annessere al Plis Media Valle Lambro estratto Tav.PdS 03.2

# Parco Agricolo – Progetto Strategico

## PROGETTO

### **Parco Agricolo — Recupero del paesaggio agrario storico, insediamento di attività agricole di tutela, sviluppo dei corridoi ecologici e nuovo spazio pubblico verde multifunzionale**

Il progetto strategico Parco Agricolo tratta tematiche trasversali a tutte le componenti del PGT poiché si prefigge l'obiettivo di restituire all'area una nuova identità paesaggistica, ecologica e sociale, partendo dalle memorie storiche del territorio e guardando alle esigenze ambientali contemporanee.

La vastità della superficie interessata dal progetto del Parco Agricolo permette di spaziare tra:

- l'attribuzione di valenze ambientali nel macrosistema dei Tre Parchi e nei corridoi di secondo livello della REC
- la ridefinizione del carattere urbano - fornendo nuovi spazi pubblici verdi posti in continuità con il Chilometro Verde
- nella riattivazione di attività agricole volte alla tutela del mosaico ordinato di fondi agricoli e rogge sopravvissute all'abbandono ed espressione di un paesaggio antropizzato ma fortemente integrato con l'ambiente naturale.

L'intervento prevede una composizione stratificata dove le matrici agricole, boscate e irrigue si alternano in modo calibrato secondo una logica di continuità ecologica e leggibilità storica del territorio prevedendo il recupero e la rifunzionalizzazione dei fondi agricoli, oggi abbandonati o frammentati, con la ricostituzione del reticolo agrario e l'inserimento di pratiche agricole sostenibili a bassa intensità. Le nuove configurazioni si devono ispirare ai disegni storici dei mappali teresiani, restituendo coerenza alla trama del territorio e valorizzando l'identità agraria originaria. La ricostruzione del disegno agrario dovrà essere attuata nel seguente modo:

- campi rettangolari e ordinati delimitati da filari alberati o siepi campestri;
- differenziazione colturale che prevede rotazioni agrarie, colture ortive, cerealicole e frutteti;
- camminamenti alberati che ricalcano la maglia storica del paesaggio produttivo lombardo.

Questa impostazione consente di valorizzare l'identità agraria e storica del territorio, favorire l'insediamento di nuove forme di agricoltura urbana e sociale, mantenere la permeabilità del suolo e il controllo delle acque meteoriche

Elemento cardine del progetto è inoltre il ripristino del sistema delle rogge, con il recupero della loro funzione ecologica, paesaggistica e di drenaggio naturale. Le rogge, storicamente utilizzate per l'irrigazione, tornano a essere elementi fondamentali del paesaggio, corridoi ecologici e microhabitat per la biodiversità locale.

Al confine Nord del parco si inserisce il recupero della Cava RG9, in coerenza con le indicazioni del Piano Cave. La cava dismessa sarà trasformata in un'area umida con funzione ecologica costituendo uno specchio d'acqua permanente, utile per la fauna acquatica ed in grado di generare microclimi favorevoli contribuendo alla diversificazione ecologica. Funge inoltre da vasca di laminazione naturale, con funzione idraulica di contenimento delle piene.

Le azioni ne valorizzeranno il potenziale ecologico e sociale: una nuova morfologia del suolo in grado di accogliere biodiversità, acque meteoriche e attività pubbliche compatibili.

Ulteriore elemento del progetto dal forte carattere ecosistemico è la creazione di una fascia boscata perimetrale con funzione di quinta prospettica verde a schermo delle aree produttive esistenti. Lo spessore variabile lungo il suo sviluppo permette non solo la creazione di una barriera a protezione dai disturbi esterni e corridoio sicuro per lo spostamento della fauna, ma assume anche la funzione generatrice di spazi diversi all'interno del parco: zone di accesso e transizione, aree ombreggiate per la sosta, percorsi immersivi, aree gioco e spazi per attività collettive.

Le fasce boscate presenti lungo i margini dei campi, dei percorsi e delle aree urbane agiscono come corridoi ecologici e barriere multifunzionali e avranno le funzioni di:

- Filtro ecologico verso le aree industriali e le infrastrutture viarie;
- Habitat per la biodiversità locale (specie avifaunistiche, insetti impollinatori, piccoli mammiferi);
- Mitigazione climatica (ombreggiamento, regolazione termoisolante, riduzione delle isole di calore);
- Corridoio Ecologico di primo livello tra il Parco Agricolo, il Centroparco e Parco Natura.

Le essenze arboree utilizzate privilegiano specie autoctone e a bassa manutenzione, si rimanda all' All.D Schede Modelli Metodologici Sezioni Elaborato PdS 03.1 per specifiche sulla composizione. Le fasce boscate dovranno integrare i seguenti servizi ecosistemici:

- Supporto alla biodiversità: creazione di habitat connettivi tra aree naturali, facilitando i movimenti della fauna.
- Regolazione climatica: abbattimento della temperatura al suolo, miglioramento del comfort urbano.

- Purificazione dell'aria e inquinanti grazie all'effetto filtro della vegetazione.
- Controllo idrologico: rallentamento del deflusso superficiale, miglioramento della qualità delle acque mediante fitodepurazione naturale.

Il progetto strategico Parco Agricolo deve rappresentare la trasformazione di un'area agricola residuale in un sistema paesaggistico organico e multifunzionale, configurato come connessione tra il Chilometro Verde - infrastruttura ambientale lineare che segue l'asse ferroviario e stradale, favorendo la mobilità sostenibile e la connessione ecologica tra i comparti urbani- ed il Centroparco - grande parco urbano pensato per la fruizione pubblica, la biodiversità e il riequilibrio ambientale.

L'intervento contribuisce in maniera determinante alla definizione di un sistema del verde metropolitano continuo, dove si coniugano funzioni ecologiche, agricole, culturali e ricreative.

La porzione sud del progetto si dovrà integrare con l'infrastruttura verde lineare del Chilometro Verde, rafforzando la continuità con percorsi alberati e attraversamenti ciclopodali che assicurano la permeabilità tra le due zone.

Nell'interfacciarsi con il Centroparco deve essere assicurata la continuità paesaggistica delle fasce boscate, garantendo accessibilità e fruizione diffusa senza compromettere le funzioni ecosistemiche primarie al fine di riconnettere frammenti ambientali in un sistema coerente e resiliente, ricostruire la memoria storica del paesaggio agrario segratese e lombardo avvallando modelli di sviluppo territoriale sostenibile e integrato.

Dal punto di vista ambientale l'intervento costituisce di fatto un tassello fondamentale nella Rete Ecologica Comunale insieme al Centroparco e al Parco Natura. La messa a sistema dei tre parchi permette di creare il Corridoio Ecologico di primo livello, elemento di connessione tra aree verdi urbane e periurbane, collegato al sistema dei PLIS (Parchi Locali di Interesse Sovracomunale).

L'Istituzione del Parco Agricolo e la sua proposta di adesione al PLIS rafforza le connessioni tra i sistemi naturali del Parco Est delle Cave, del Parco della Media Valle del Lambro e delle aree agricole residuali del territorio metropolitano milanese.

Il Parco Agricolo di Segrate si propone come un dispositivo territoriale multifunzionale, capace di integrare memoria storica, rigenerazione ecologica, produzione agricola sostenibile e fruizione pubblica, contribuendo al riequilibrio ambientale e alla qualità della vita urbana.

#### **Modalità di attuazione 1 (convenzionamento)**

In forza dell'articolo 5 delle norme del Piano dei Servizi, i proprietari potranno attuare la previsione urbanistica stipulando una convenzione con il Comune, che dovrà contenere i seguenti elementi:

- forme di attuazione degli interventi della rete ecologica (ivi compresi gli interventi di integrazione del prevedissement già realizzato nella medesima rete ecologica);
- forme di apertura al pubblico, compatibilmente con le attività agricole in atto;
- obblighi di destinazione d'uso per le aree oggetto di interventi di realizzazione della rete ecologica;
- modalità di fruizione e attività complementari poste in essere dai privati;
- manutenzione delle aree;
- bilanciamento economico delle attività eventualmente con il riconoscimento di un quid economico da parte del Comune derivante da risorse finanziarie che verranno appositamente accantonate per la realizzazione del sistema dei "tre Parchi" (maggiorazione oneri art. 43 c.2bis L.R. 12/2005 smi, specifiche risorse all'uopo destinate dal Programma delle opere pubbliche, risorse derivanti da altri finanziamenti pubblici per il potenziamento dei sistemi verdi).

#### **Modalità di attuazione 2 (cessione facoltativa delle aree con perequazione)**

Al "Parco Agricolo" è attribuita una valenza di "standard urbanistico" vero e proprio.

Tuttavia, l'attivazione di una previsione che interessa un'area così vasta può essere attuata solo attraverso un meccanismo urbanistico di tipo perequativo (anche ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale n. 12/2005 smi), poiché è impensabile che l'Ente possa acquisire e mantenere aree di sì fatta dimensione solamente con risorse proprie.

Sulla base di tale meccanismo, tutti i proprietari, mediante sottoscrizione di accordo con il Comune, possono cedere le loro aree sulla base dell'indice diffuso di 0,054 mq. / mq.

Nell'utilizzare i diritti edificatori perequati i privati potranno utilizzare le aree cedute come dotazione di servizi come dotazione di servizi, ai sensi dell'articolo 3 delle norme del Piano dei Servizi.

Non solo, gli interventi di integrazione del prevedissement già realizzato nella Rete Ecologica Comunale potranno essere riconosciuti a scapito degli oneri di urbanizzazione secondaria.

#### **Le risorse economiche**

Al fine di realizzare il Progetto Paesistico (i: realizzando la rete ecologica e ii: le aree per la fruizione pubblica), il Comune parteciperà ai costi di realizzazione degli interventi utilizzando, tra l'altro:

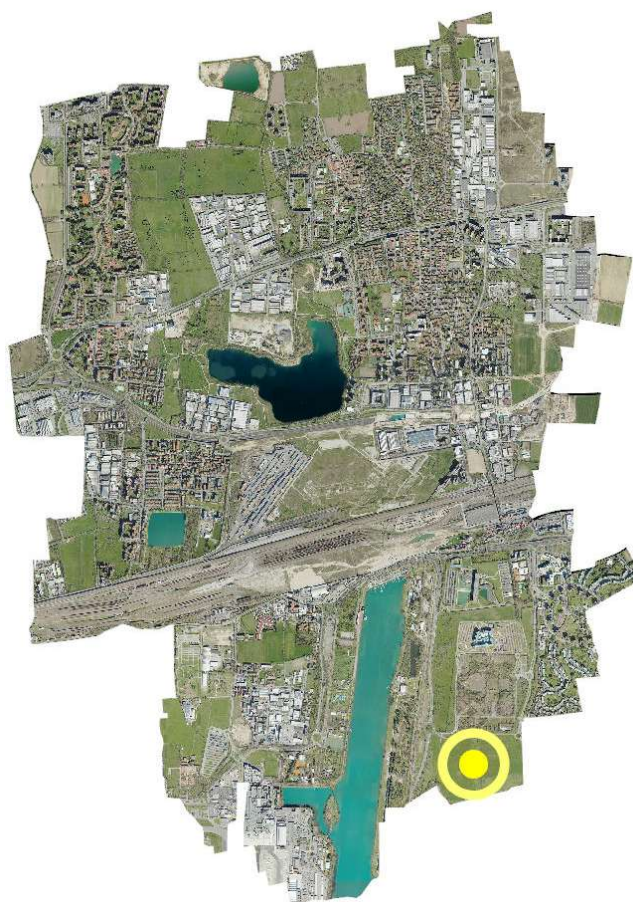
- le maggiorazioni degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 43, comma 2 bis della legge regionale n. 12/2005. Infatti, come indicato dalle Autorità Regionali (D.g.r. 22 dicembre 2008 - n. 8/8757 - *Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali*), è possibile utilizzare tali importi costituire circuiti virtuosi di collaborazione con i privati, in particolare con gli imprenditori agricoli (ad esempio con l'acquisto di Servizi Ambientali), ma non solo, per far assumere loro un ruolo attivo e diretto nella gestione delle aree verdi.
- gli oneri di urbanizzazione secondaria derivanti dall'uso dei diritti edificatori perequati.
- risorse derivanti da altri finanziamenti pubblici per il potenziamento dei sistemi verdi ad esempio quelle derivanti dal fondo regionale all'art. 43 c2-bis1 L.R.12/2005 smi.

## INQUADRAMENTO

### PROGETTO



### LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



L'ambito strategico "Parco Natura" si configura come una vasta area di proprietà pubblica localizzata a sud-est del territorio comunale di Segrate, tra il quartiere San Felice, il Parco Idroscalo e il confine con Peschiera Borromeo. L'intera superficie dell'ambito, pari a 389.869 mq, risulta di proprietà pubblica: nello specifico, 361.000 mq sono di proprietà del Comune di Segrate e 28.000 mq appartengono alla Città Metropolitana di Milano. Ulteriori aree limitrofe, comprese nel Parco Idroscalo, sono anch'esse di proprietà della Città Metropolitana. Considerando tali contesti contigui, il complesso del patrimonio fondiario pubblico localizzato immediatamente a est del confine del Comune di Milano raggiunge una superficie complessiva di 1.300.000 mq. L'area è compresa all'interno del più ampio sistema territoriale del Parco Agricolo Sud Milano e si colloca in una posizione strategica di raccordo tra le aree agricole di cintura metropolitana e l'agglomerato urbano dell'area milanese.

Per la sua collocazione all'interno del Comparto 4 - Parco Est "Idroscalo" del Piano di Cintura Urbana, l'ambito rientra tra i territori agricoli e verdi di cintura urbana, identificati come fasce di transizione e connessione ecologica tra città e campagna. In tali contesti il Parco persegue obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, paesaggistica e agricola, anche attraverso interventi destinati alla fruizione pubblica; per l'ambito quindi prevalgono sul PGT e l'azzonamento, la normativa e la strumentazione di attuazione (Piano di Cintura Urbana 4) del relativo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC).

L'ambito "Parco Natura", per dimensione e localizzazione, assume un ruolo strategico nel connettere i grandi parchi urbani dell'Est Milano (Parco Forlanini, Idroscalo) con il sistema agricolo e naturalistico del Parco Sud. Originariamente destinato a interventi di rinaturalizzazione e riforestazione urbana, il Documento di Piano del PGT ne prevede oggi una valorizzazione multifunzionale, in sinergia con il potenziamento della rete infrastrutturale (in particolare l'estensione della linea metropolitana M4). L'"Area Strategica Parco Natura" trova specificazione nel Piano dei Servizi, che questa scheda descrive.

In coerenza con la destinazione a verde pubblico di primo livello, l'area potrà ospitare esclusivamente **funzioni pubbliche o di interesse collettivo**, purché garantiscano la salvaguardia della permeabilità del suolo e la tutela del paesaggio. Le eventuali edificazioni ammissibili dovranno avere **carattere di "leggerezza insediativa"**, con limitato impatto ambientale, reversibilità e compatibilità ecologica.

REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI			
<b>ST</b>	389.869 mq	<b>IC</b>	****
<b>IT</b>	****	<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>	389.000 mq
<b>SL</b>	****	<b>Strument o 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>

## Parco Natura – Progetto Strategico

### OBIETTIVI E FINALITA'

Il progetto strategico "Parco Natura" si colloca all'interno di un più ampio disegno di riequilibrio ecologico e paesaggistico del territorio segratese e dell'Est milanese, rappresentando un tassello fondamentale del quadrante Est metropolitano, in quanto connessione tra infrastrutture verdi, agricolo-produttive e urbane. Tali ambiti risultano compresi all'interno del Parco Agricolo Sud Milano (PASM), in particolare nel sub-ambito denominato Piano di Cintura n.4 (PCU4), come definito dall'art. 26 delle Norme di Attuazione del PASM. Il PGT recepisce e integra le disposizioni del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, riconoscendo l'area come ambito strategico per la realizzazione di una rete ecologica comunale (REC) e per la valorizzazione del verde pubblico di interesse generale. Le aree oggetto di progetto sono infatti state destinate dal Piano dei Servizi a verde pubblico e di interesse collettivo, in coerenza con le finalità del PASM.

Il progetto si configura come intervento strategico con i seguenti obiettivi generali:

- valorizzazione e salvaguardia ambientale del patrimonio paesaggistico e naturalistico esistente, in particolare delle aree verdi residue e del reticolo irriguo storico;
- consolidamento della rete ecologica comunale (REC), in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), promuovendo la continuità ecologica e la connessione tra aree naturali e agricole;
- ricucitura urbanistico-paesaggistica tra la città consolidata e la campagna aperta, secondo gli indirizzi strategici del PASM, garantendo un'antropizzazione controllata e riqualificazione paesaggistica, anche attraverso la riduzione degli impatti derivanti dalle infrastrutture esistenti (strade, viabilità di attraversamento);
- fruizione pubblica sostenibile degli spazi verdi, con interventi leggeri ma efficaci volti ad aprire l'uso del verde alla cittadinanza, favorendo l'inclusione sociale e l'educazione ambientale.

Nonostante il marcato grado di antropizzazione che caratterizza il territorio comunale, è già oggi possibile individuare le condizioni per la costituzione di un sistema ambientale interno connesso alla Rete Ecologica Regionale (RER), contribuendo in modo attivo alla valorizzazione ambientale dell'intero quadrante Est della città

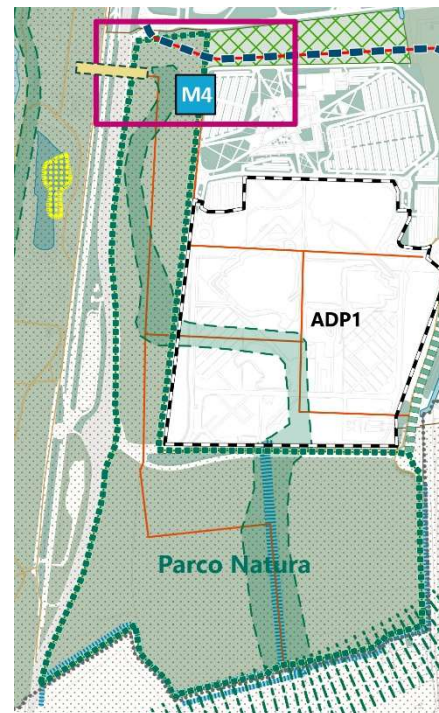


Fig. 1 - Estratto della porzione continua di territorio inserito nel Parco Natura dall'elaborato di sintesi del Sistema Ambientale



## Parco Natura – Progetto Strategico

### RUOLO NELLA REALIZZAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

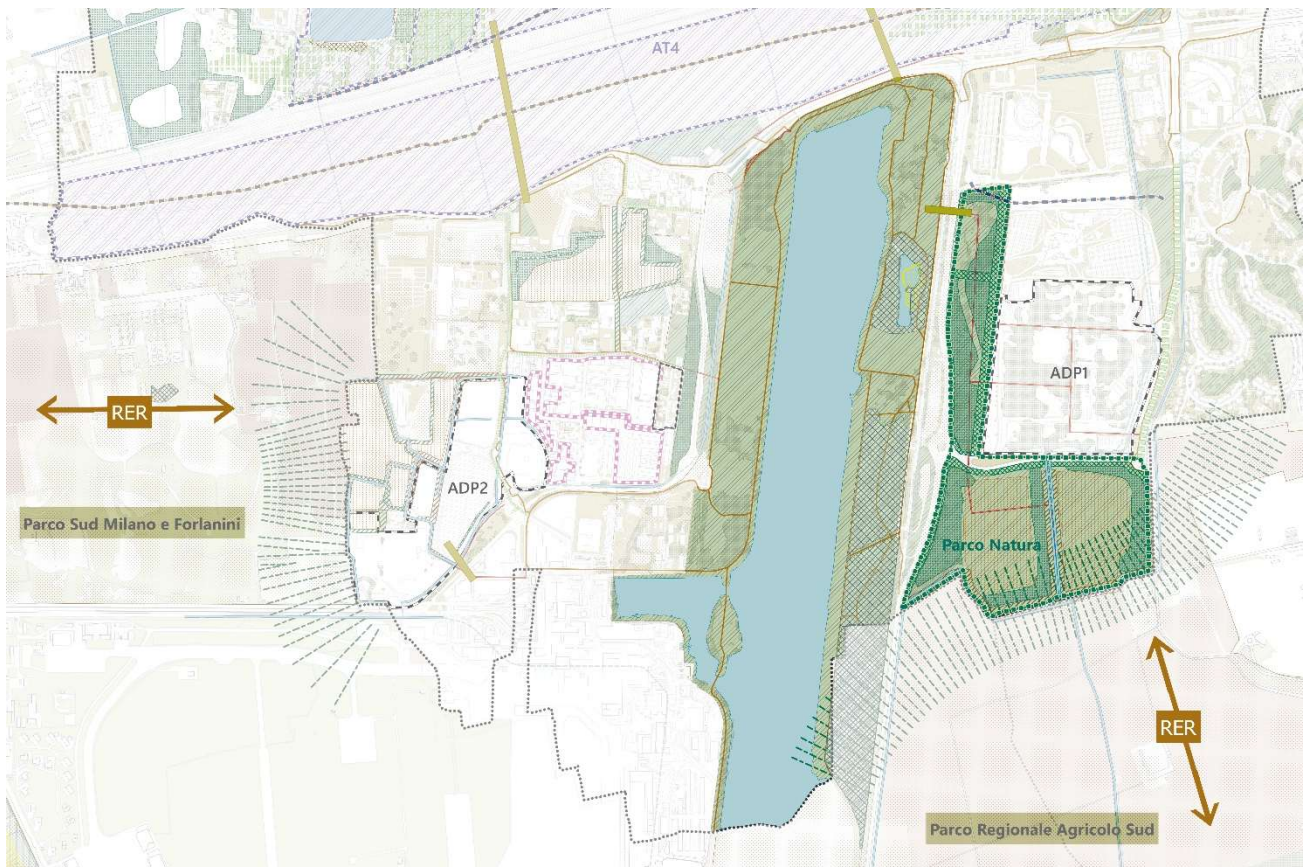
Il Parco “Natura” si configura quale elemento cardine all’interno della Rete Ecologica Comunale del Comune di Segrate, assumendo un ruolo strategico sia sotto il profilo ambientale che nella strutturazione della rete di connessioni ecologiche su scala locale e sovracomunale.

La localizzazione del parco e le sue caratteristiche progettuali lo qualificano come una cerniera ecologica, in grado di integrare funzioni di polmone verde urbano, rinaturalizzazione del suolo e connessione verde. Il parco, infatti, è interessato da interventi di rinboschimento e naturalizzazione, attuati mediante la messa a dimora di essenze arboree autoctone, l'incremento della complessità vegetazionale e il recupero ecologico di superfici agricole degradate o frammentate.

Tali interventi sono stati pianificati in coerenza con gli obiettivi della REC, contribuendo attivamente al rafforzamento della matrice ecologica territoriale e alla riduzione della frammentazione degli habitat. In particolare in relazione al Parco Agricolo Sud Milano, con il quale instaura una continuità territoriale e funzionale, il Parco Natura agisce come nodo di connessione strutturale e funzionale all’interno della rete rafforzando la permeabilità ecologica tra aree ad alto valore ambientale e promuovendo la mobilità faunistica, inoltre la messa a sistema con i progetti strategici Parco Agricolo e Centroparco contribuisce alla costituzione del Sistema dei Tre Parchi ed il corridoio ecologico di primo livello.

La prossimità all’Idroscalo ed al Parco Forlanini fa in modo che l’asse ecologico che attraversa la fascia sud di Segrate trovi nel Parco Natura un elemento di cerniera ecotonale, capace di mediare tra ambiti naturalistici consolidati e tessuti urbanizzati in trasformazione, in linea con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e del Documento di Piano del PGT vigente.

La collaborazione del Parco Natura con la Rete Ecologica Comunale si realizza tramite una pianificazione coordinata delle azioni ecologiche e una gestione integrata delle aree verdi, orientata alla massimizzazione dei servizi ecosistemici, al monitoraggio della biodiversità e alla valorizzazione del capitale naturale. Il parco, pertanto, non si configura come entità isolata, bensì come componente dinamica e proattiva della REC, contribuendo al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, resilienza e adattamento climatico definiti a scala comunale e sovracomunale.



## PROGETTO

### Parco Natura – Rinaturalizzazione e cucitura verde

Il Progetto Strategico “Parco Natura” ha per oggetto la trasformazione di un ambito del Comune di Segrate in un’area verde a forte caratterizzazione ecologico-naturalistica, capace di coniugare finalità ambientali, paesaggistiche e funzionali. L’intervento si inserisce in una visione più ampia di rinaturalizzazione del territorio e di ricucitura ecologica tra i sistemi del verde esistenti, rispondendo concretamente all’esigenza di mitigare l’impatto del costruito e di ripristinare una continuità ambientale oggi frammentata.

Parco Natura si configura come uno snodo strategico all’interno della Rete Ecologica Comunale di Segrate, ricoprendo un ruolo chiave nella costruzione del Corridoio ecologico di primo livello lungo l’asse nord-sud del territorio. Inoltre, l’intervento permette di ricucire il sistema dell’Idroscalo e del Parco Forlanini con l’ampia matrice agricola e naturalistica del Parco Agricolo Sud Milano, assumendo così la funzione di cerniera ecologica e funzionale tra ambiti eterogenei per destinazione e uso, ma unificati dalla logica sistemica della rete verde.

Il progetto è finalizzato a restituire qualità ecologica e ambientale a un’area attualmente marginale, attraverso una serie di azioni integrate che mirano a:

- Contrastare la frammentazione ecologica tipica dei territori urbanizzati;
- Aumentare la superficie permeabile e vegetata, oggi fortemente ridotta;
- Realizzare fasce boscate continue e corridoi ecologici coerenti con la pianificazione territoriale vigente;
- Riattivare e valorizzare il sistema idrico tradizionale (fontanili e rogge);
- Promuovere forme di mobilità dolce e sostenibile, compatibili con il carattere naturalistico del parco.

Tutti gli interventi dovranno essere progettati in coerenza con gli strumenti urbanistici in vigore, tenendo conto delle prescrizioni ecologiche comunali e metropolitane, nonché delle linee guida dei Piani di Cintura Verde.

Elemento strutturante del progetto è rappresentato dalla realizzazione di fasce boscate continue lungo i margini del parco, concepite come barriere ecologiche multifunzionali. Tali fasce devono:

- Costituire una perimetrazione verde continua, che garantisca filtro ambientale, protezione acustica e schermatura visiva nei confronti dell’edificato;
- Essere compatibili con gli accessi pubblici (nord e sud), garantendone la permeabilità controllata;
- Utilizzare specie appartenenti alle fitocenosi planiziali lombarde, organizzate in una struttura stratificata e densa, con alberi ad alto fusto, sottobosco e vegetazione arbustiva;
- Contribuire alla creazione di habitat idonei per la fauna locale, in particolare insetti impollinatori, avifauna e piccoli mammiferi;
- Mitigare gli effetti del cambiamento climatico attraverso ombreggiamento, contenimento delle isole di calore e regolazione termoisolante;
- Costituire un tratto del corridoio ecologico primario, connettendo Parco Natura e Centroparco ai contesti rurali a sud.

Un’attenzione particolare è riservata alla porzione nord del parco, in prossimità dell’Idroscalo, dove la fascia boscata dovrà:

- Dialogare con il verde esistente, creando una transizione ecologica graduale;
- Integrare percorsi ciclopedonali a basso impatto immersi nella vegetazione, compatibili con il carattere naturalistico dell’area.

Le essenze vegetali da impiegare dovranno privilegiare bassa manutenzione e alta adattabilità climatica, si rimanda all’ All.D Schede Modelli Metodologici Sezioni Elaborato PdS 03.1 per specifiche sulla composizione. Le fasce boscate avranno l’obiettivo di attivare i seguenti servizi ecosistemici:

- Supporto alla biodiversità: creazione di habitat connettivi tra aree naturali, facilitando i movimenti della fauna.
- Regolazione climatica: abbattimento della temperatura al suolo, miglioramento del comfort urbano.
- Purificazione dell’aria e inquinanti grazie all’effetto filtro della vegetazione.
- Controllo idrologico: rallentamento del deflusso superficiale, miglioramento della qualità delle acque mediante fitodepurazione naturale.

L'area centrale del parco è destinata alla ricostruzione della matrice agricola, in stretta continuità funzionale e visiva con il Parco Agricolo Sud. Questa porzione avrà una funzione sia produttiva che paesaggistica, secondo i seguenti criteri:

- Delimitazione dei campi mediante filari arborei agrari e siepi campestri;
- Inserimento di prati polifiti e fasce inerbite per incrementare la biodiversità floristica e il contenimento dell'erosione;
- Promozione di pratiche agricole sostenibili, con approccio agroecologico e a basso impatto, anche attraverso accordi con aziende agricole locali;
- Integrazione con il sistema idrico e la rete ecologica per una visione di parco agricolo multifunzionale.

Ulteriore elemento progettuale è il ripristino e/o riattivazione del paesaggio idrico storico mediante riattivazione funzionale e paesaggistica dei fontanili esistenti e delle rogge storiche, con finalità irrigua, ecologica e climatica. Il progetto prevede la riattivazione e valorizzazione della rete di canali articolata in:

- Il ripristino di fontanili e rogge, parte integrante dell'identità rurale e ambientale dell'area;
- La conservazione e manutenzione dei tratti a cielo aperto, da valorizzare anche a fini fruitivi;
- Il ripristino di tratti interrati, compatibilmente con la funzionalità idraulica complessiva;
- Il riutilizzo delle acque a scopo irriguo per i fondi coltivati e a supporto della regolazione microclimatica e idrologica del parco.

A supporto della fruizione e dell'integrazione con il territorio circostante, il progetto prevede la realizzazione di una rete ciclopedonale a bassa invasività, che dovrà:

- Utilizzare fondo naturale o stabilizzato, evitando l'uso di asfalti o materiali impermeabilizzanti;
- Essere inserita nei corridoi vegetazionali, minimizzando l'impatto visivo e ambientale;
- Collegare il parco con la rete ciclabile comunale esistente e con i principali varchi di accesso;
- Prevedere, ove necessario, passerelle ecocompatibili per l'attraversamento di corsi d'acqua o dislivelli.

Il Progetto Strategico Parco Natura deve rappresentare un intervento a forte valenza compensativa rispetto all'urbanizzazione intensa che caratterizza il contesto circostante attraverso la rinaturalizzazione dei suoli, il recupero della biodiversità, il miglioramento delle condizioni microclimatiche e la ricostruzione del paesaggio agrario e idraulico, restituendo qualità ecologica e resilienza ambientale a un'area cruciale del territorio di Segrate.

#### **Modalità di attuazione (convenzionamento)**

In forza dell'articolo 5 delle norme del Piano dei Servizi, i proprietari potranno attuare la previsione urbanistica stipulando una convenzione con il Comune, che dovrà contenere i seguenti elementi:

- forme di attuazione degli interventi della rete ecologica;
- forme di apertura al pubblico, compatibilmente con le attività agricole in atto;
- obblighi di destinazione d'uso per le aree oggetto di interventi di realizzazione della rete ecologica;
- modalità di fruizione e attività complementari poste in essere dai privati;
- manutenzione delle aree;
- bilanciamento economico delle attività eventualmente con il riconoscimento di un quid economico da parte del Comune derivante da risorse finanziarie che verranno appositamente accantonate per la realizzazione del sistema dei "tre Parchi" (maggiorazione oneri art. 43 c.2bis L.R. 12/2005 smi, specifiche risorse all'uopo destinate dal Programma delle opere pubbliche, risorse derivanti da altri finanziamenti pubblici per il potenziamento dei sistemi verdi).

## All. B – SCHEDE SERVIZI PRIVATI DI PROGETTO

In questo capitolo sono riportate le schede di dettaglio riferite ad aree destinate a Servizi privati di progetto per le quali è già prefigurato il possibile sviluppo.

Le schede presentano una sintesi dei dati progettuali al fine di delineare a livello generale le caratteristiche costruttive degli immobili. I contenuti e le caratteristiche dei servizi che verranno previsti in dette strutture saranno definiti dalla Giunta comunale in sede di approvazione dei rispettivi PCC.

## Centro Servizi Anni d'Argento

### INQUADRAMENTO e AMBITO DI PROGETTO

Localizzazione: Via Rivoltana, 6



Anche in ragione delle valutazioni svolte nel Documento di Piano in merito all'andamento demografico, il Piano dei Servizi individua un'area che per la sua prossimità a Milano e per il suo grado di accessibilità risulta idonea allo sviluppo di un centro di servizi rivolto alla popolazione over 65.

Il nuovo intervento comprende una porzione territoriale di proprietà privata posta al margine Nord-Est del quartiere Novegro, dove oggi è presente una struttura alberghiera. L'area ricade in un punto molto accessibile per la vicinanza ad importanti assi viabilistici e alla M4. Rilevante è anche il fatto che quest'ambito sia inserito in un contesto verde appartenente al Parco Agricolo Sud e, di fatto, anche al "Grande Parco Forlanini".

Si prevede che la struttura alberghiera esistente in futuro possa essere convertita in residenza per anziani autosufficienti, mentre la parte dell'area attualmente libera ad essa pertinenziale possa essere impiegata per sviluppare un nuovo centro servizi privato, convenzionato con il Comune (ed eventualmente con altri enti pubblici). La nuova struttura dovrà comprendere una RSA, un centro diurno per anziani, attività riabilitative; ambulatori medici e centri diagnostici, nonché altri servizi volti al miglioramento della socializzazione per le fasce fragili della popolazione aperte al pubblico e non solo agli ospiti della RSA.

#### REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

<b>SF</b>	11.265 mq	<b>SP</b>	4.506 mq
<b>IC</b>	30%	<b>IPF</b>	40%
<b>SCOP</b>	3.379,5 mq	<b>H</b>	15 m
<b>Categorie non ammesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale</li> <li>- Turistico-ricettiva</li> <li>- Produttiva</li> <li>- Commerciale (ad esclusione di attività di vendita di dispositivi sanitari)</li> </ul>	<b>Strumento Attuativo</b>	Permesso di costruire convenzionato dichiarazione di compatibilità ambientale

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

L'invecchiamento demografico che caratterizza la nostra società e i nostri territori pone una questione rilevante sull'aumento di servizi dedicati alla fascia di popolazione più anziana.

Per questo, è importante sostenere, come già è successo in altri contesti, l'iniziativa privata che prevede in quest'area la realizzazione di una residenza sanitaria per anziani (RSA), che ospiterà anziani autosufficienti e non, le cui esigenze potranno

essere accolte da un sistema integrato di servizi di cura garantito da questo intervento. È previsto, inoltre l'inserimento di spazi adibiti ad attività commerciali e di servizi alla persona legati alle necessità e al benessere della popolazione anziana.

L'area in oggetto è disciplinata dal presente Piano dei Servizi. Il dimensionamento della struttura sarà definito in sede di pianificazione attuativa atteso che la tipologia di servizio, essendo attrezzatura di interesse pubblico generale rivolta a servizi sociali e sanitari non rileva ai fini volumetrici.

Tuttavia come richiesto a tutti gli interventi di ampliamento e nuova costruzione previsti dal PGT, anche la realizzazione del presente servizio dovrà partecipare al raggiungimento degli obiettivi di incremento della qualità ambientale del territorio comunale attraverso la cessione al comune di Segrate di una quota delle aree appartenenti al "Parco Agricolo" in misura da definire in sede di convenzionamento. Il conferimento in proprietà al Comune delle aree provenienti dal "Parco Agricolo" è subordinato alla rinuncia ai diritti edificatori perequativi ad esse riconosciuto.

Per lo sviluppo e l'attuazione del progetto sarà necessario acquisire la dichiarazione di compatibilità ambientale ex artt. 14 e 26 del PTC del Parco Agricolo Sud Milano e successivamente procedere con Permesso di Costruire Convenzionato nei modi che la Giunta comunale definirà con i soggetti che svilupperanno il progetto.

## INQUADRAMENTO e AMBITO DI PROGETTO

Localizzazione: Via Redec시오 5/A



Sull'area è insediato lo storico canile oggi di proprietà e gestito dalla Lega Nazionale del Cane. A seguito dell'acquisizione di nuove aree contermini alla struttura storica si offre l'opportunità di ampliare la struttura e attivare servizi innovativi che vadano oltre il semplice soccorso degli animali in difficoltà per attivare anche servizi alla persona come pet therapy, attività divulgative e di formazione con le scuole oltre ad attività sociali di volontariato per la popolazione residente più anziana.

### REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

<b>SF</b>	6.531 mq	<b>SP</b>	653 mq
<b>IC</b>	80%	<b>IPF</b>	10%
<b>SCOP</b>	5.225 mq	<b>H</b>	7 m
<b>Categorie non ammesse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale</li> <li>- Turistico-ricettiva</li> <li>- Produttiva</li> <li>- Commerciale</li> </ul>	<b>Strumento Attuativo</b>	Permesso di costruire convenzionato

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

La Giunta comunale nel definire il nuovo convenzionamento potrà anche rilasciare un Permesso di Costruire Convenzionato che preveda l'adeguamento delle strutture esistenti, la realizzazione di nuove strutture per l'attivazione di servizi aggiuntivi ed eventualmente il coinvolgimento di parte delle aree site nell'Area di Trasformazione CP1 più prossime al Canile.