

**COMUNE DI SEGRATE (MI)**  
**VARIANTE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**  
**CENTRO PARCO LOTTO 5**  
**Via Cassanese**

# **RELAZIONE TECNICA**

## **DEL P.I.I. IN VARIANTE**

**ALLEGATO A**

**Revisione 004 Giugno 2023**

## Sommario

1.1 Premesse.....	3
1.2 .....	3
1.3 .....	3
2 Inquadramento generale.....	4
3. Descrizione della Variante .....	9
4. Il contesto: Centroparco .....	12
5. Dati Urbanistici.....	18

### **1.1 Premesse**

La presente relazione sostituisce l'Allegato A - RELAZIONE TECNICA del P.I.I. alla Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato "Centro Parco Lotto 5" stipulata dal notaio Ovidio De Napoli e registrato a Milano 3 il 15-06-2011 n. 14522 serie 1T in attuazione della Delibera del Consiglio Comunale n.30 del 09-06-2009 e pubblicata sul BURL serie inserzioni n.29 del giorno 22-07-2009 che in forma schematica prevedeva la realizzazione di un intervento a destinazione residenziale e commerciale, consentendo la realizzazione di una media struttura di vendita

### **1.2 Stato di Attuazione**

Per varie ragioni il P.I.I. non ha potuto ricevere attuazione sino al momento del subentro di nuovi operatori, che nel 2021, acquistando la società Immobiliare Villa S.r.l. originaria, hanno dato impulso all'iniziativa.

In ragione del notevole lasso di tempo trascorso tra la data di approvazione del P.I.I. e l'epoca di subentro dei nuovi operatori, la situazione del contesto che ha portato all'approvazione del P.I.I. si è modificata al punto che nel corso del 2022 il Comune e i nuovi operatori proprietari dell'immobiliare Villa S.r.l. poi divenuta East Park S.r.l., hanno concordato di modificare alcuni aspetti del P.I.I. originario provvedendo congruamente alle reciproche sopravvenute necessità.

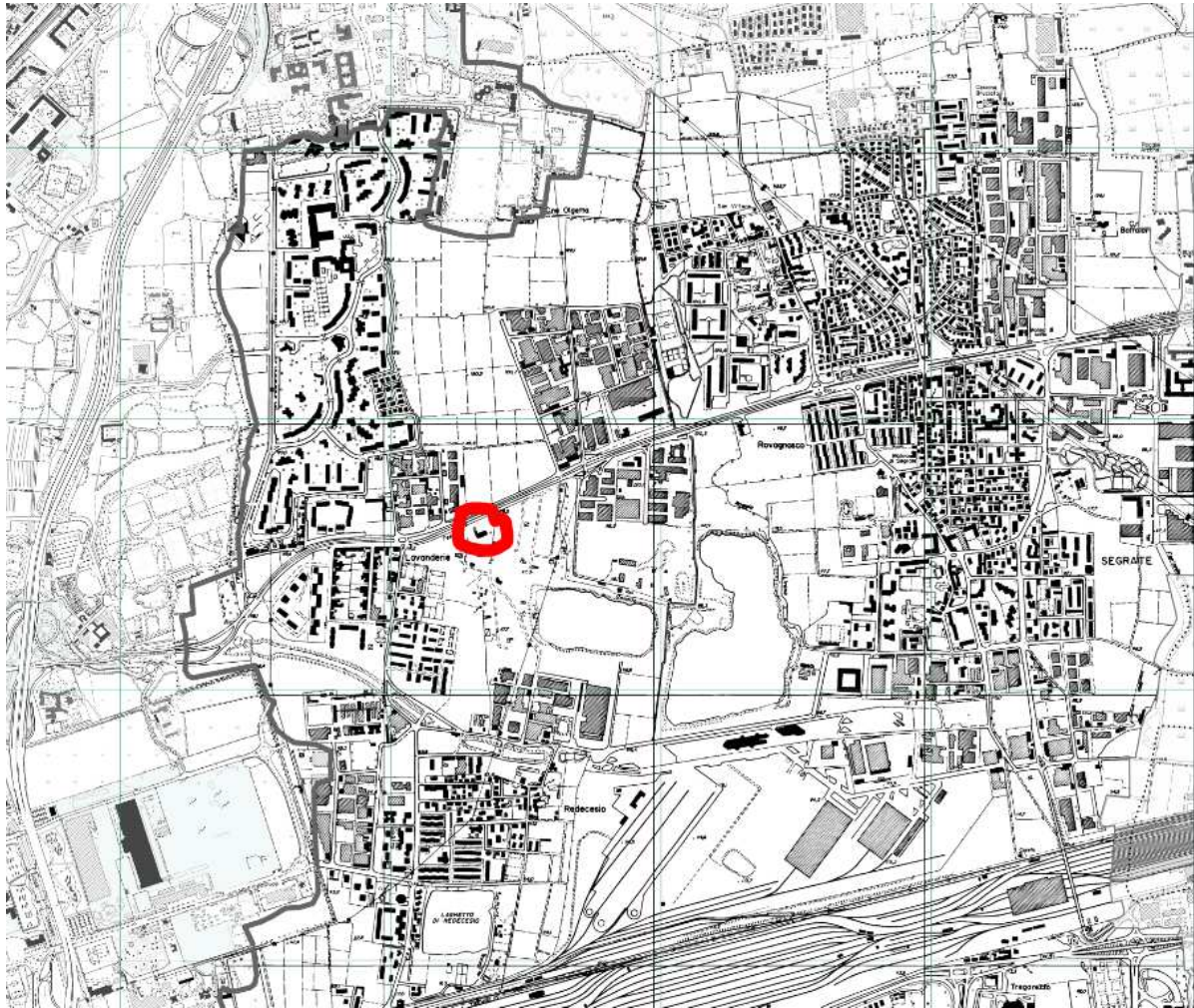
### **1.3 Interventi in corso**

Allo stato di approvazione della variante del P.I.I. sono stati avviati alcuni degli interventi previsti dallo stesso:

- Con PdC n.2/2022 è stato rilasciato il Permesso di Costruire per un primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione;
- Con un PdC n.1/2022 è stata autorizzata l'edificazione di uno degli edifici residenziali previsti dal P.I.I.

## 2 Inquadramento generale

L'area di intervento, afferente al programma integrato di intervento Centro Parco Lotto 5 è ubicata nel Comune di Segrate lungo la SP103 Via Cassanese nei pressi della Frazione Lavanderie.



*Figura 1 individuazione area di intervento su territorio comunale*



*Figura 2 Perimetro PII Centro Parco Lotto 5*

All'interno del Perimetro del P.I.I. è individuata un'area fondiaria (identificata in colore giallo nell'estratto della tavola 4.3 del P.I.I. riportato nella figura successiva) a destinazione mista residenziale e commerciale.

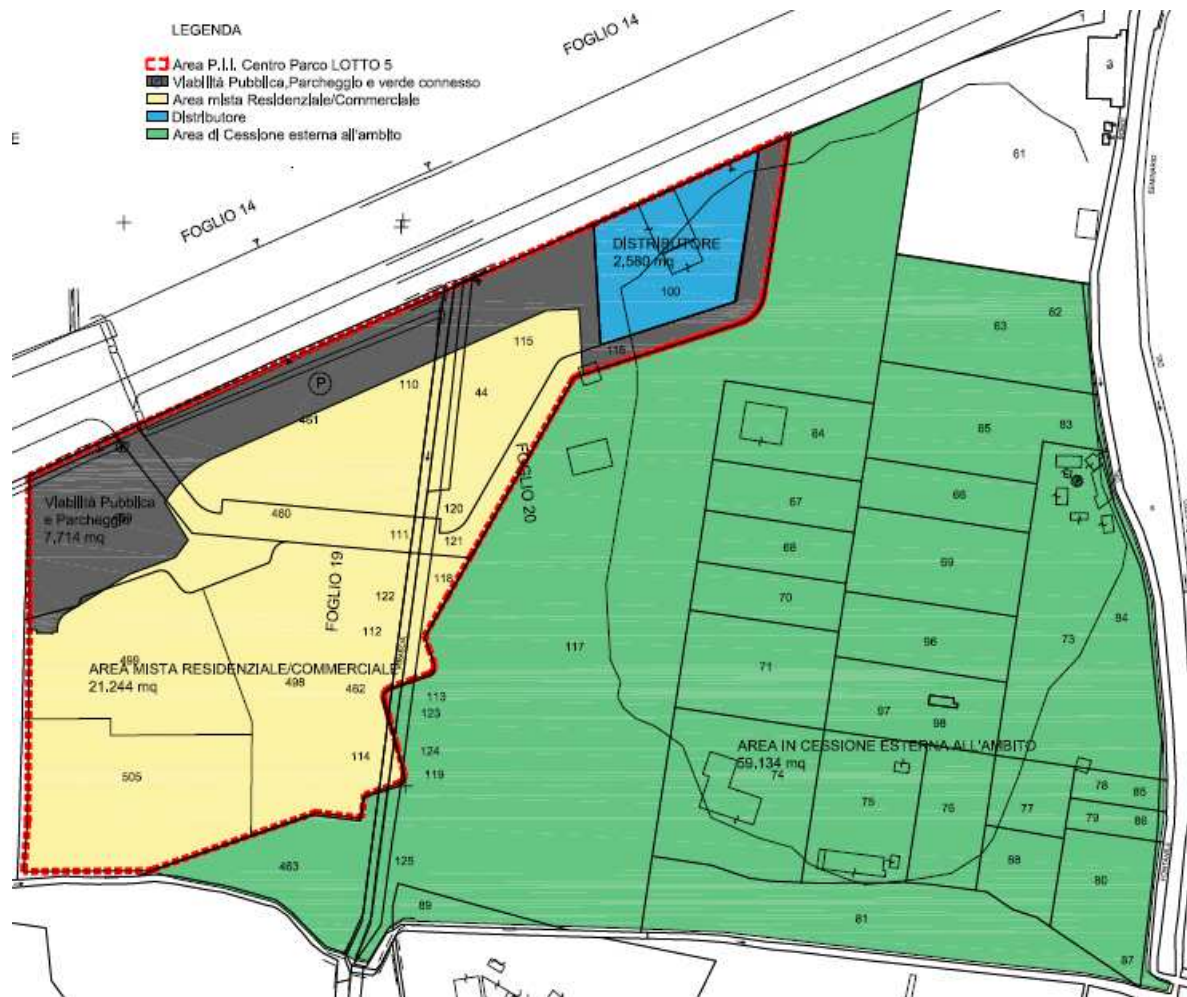


Figura 3 Azionamento P.I.I. Centro Parco Lotto 5 in variante

Esso differisce dall'azzonamento vigente di seguito riportato per l'eliminazione dell'area a destinazione commerciale e per una riconfigurazione generale.

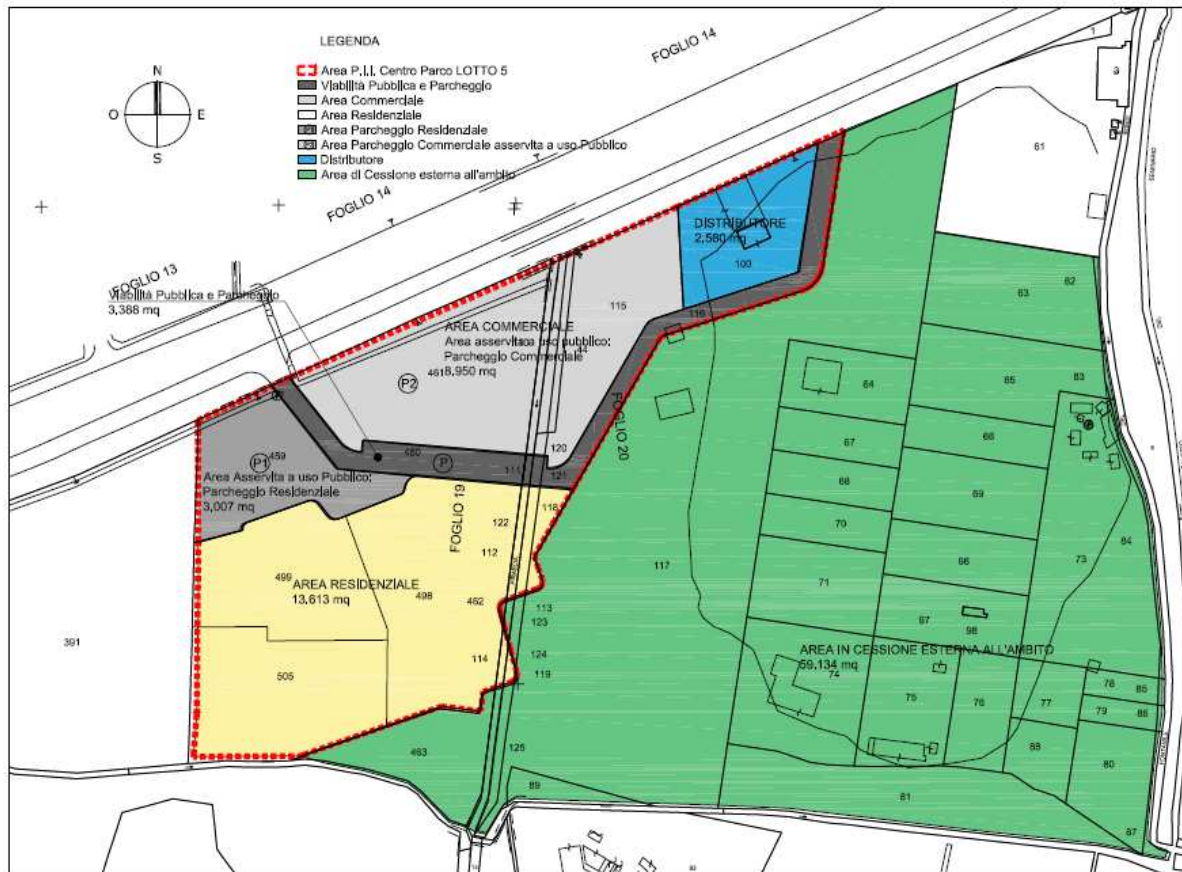
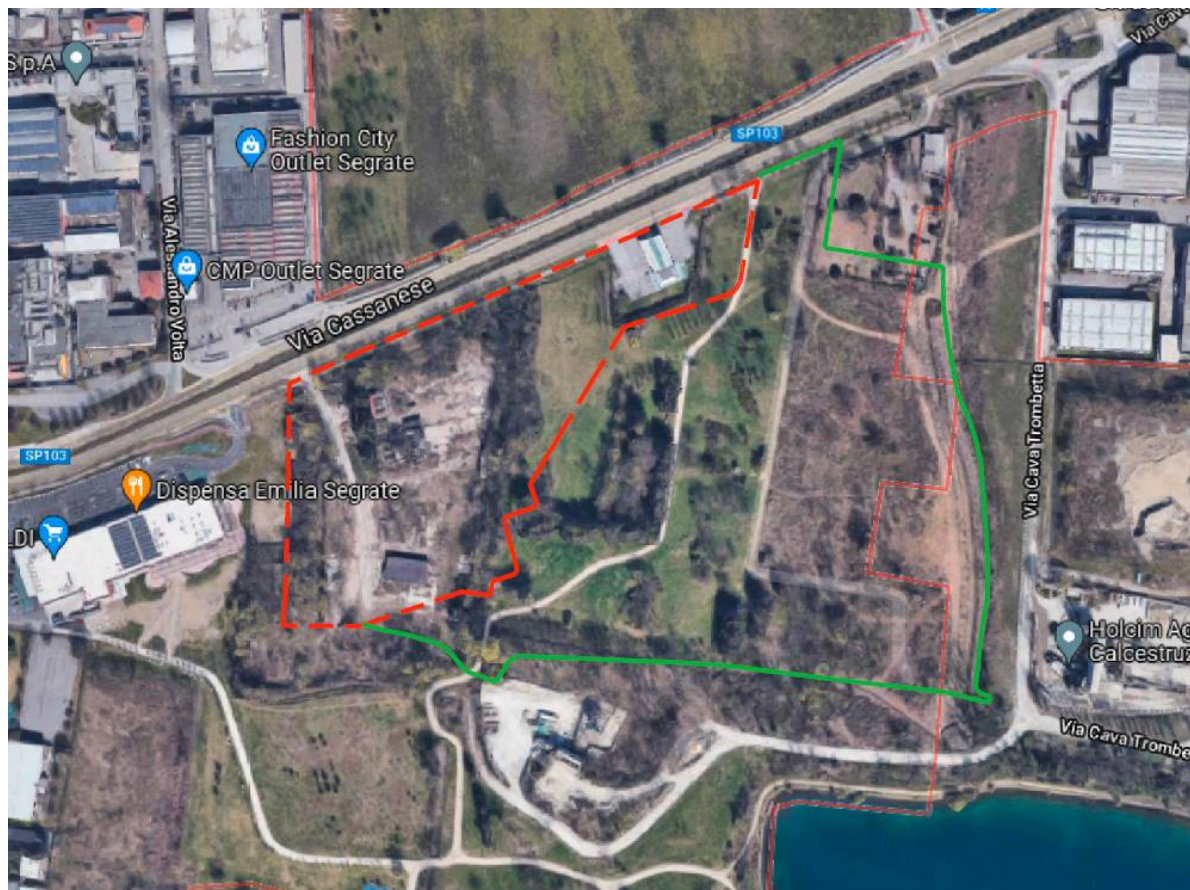


Figura 4 Azzonamento P.I.I. Centro parco Lotto 5 - Vigente (Convenzione



*Figura 5 Individuazione Area di intervento*



### 3. Descrizione della Variante

Come accennato in premessa, il presente progetto in Variante nasce dall'accordo collaterale alla convenzione stipulato in data 02/05/2022 con il Comune di Segrate. In tale atto il Comune ha rappresentato a East Park Srl il proprio interesse a conformare le previsioni di sviluppo del PII alla sopravvenuta, differente impostazione territoriale impressa alla pianificazione generale dal nuovo PGT con particolare riferimento al carattere imposto al Centroparco attraverso l'approvazione del nuovo masterplan e con l'iniziativa di rigenerazione urbana ed ambientale interessante il tratto urbano della Strada Cassanese denominato "Chilometro Verde".



*Figura 6 Masterplan Centro Parco Vigente*

La presente proposta rivede il progetto in chiave maggiormente "green" in adesione al principio dello sviluppo sostenibile e ripensa l'assetto planivolumetrico secondo uno schema volto a migliorare l'inserimento dei nuovi edifici nel Centroparco, creando coni prospettici che permettano un miglioramento della permeabilità del comparto. Le funzioni commerciali vengono notevolmente

ridimensionate e limitate ai soli esercizi di vicinato (diversamente dalla previsione in origine che inseriva una media struttura di vendita). L'intero comparto non verrà recintato, se non in limitate porzioni per le quali sarà prevista una fruizione esclusiva ( aree esterne alla zona fitness/wellness, aree esterne attività commerciali,ecc...) in modo che le aree fondiarie possano essere asservite anche al pubblico.

Diversamente da quanto previsto in origine, la variante prevede la realizzazione diretta da parte del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per attrezzare il Centroparco nelle aree circostanti l'ambito del PII, previo completamento delle verifiche e delle operazioni di bonifica delle aree cedute esterne al PII stesso.

Nell'ambito delle opere di urbanizzazione primaria la variante ha introdotto elementi nuovi (rotatoria) volti a migliorare la difficoltosa accessibilità al limitrofo comparto "Ex Tend".

La variante ripensa la dotazione di parcheggi, con una diminuzione del numero complessivo dei posti auto e l'adozione di soluzioni atte a favorire lo sviluppo di mobilità verde e dolce questo anche in funzione del declassamento della strada Cassanese.

Gli edifici, a prevalente funzione residenziale, avranno al piede funzioni di servizio per i residenti ma anche funzioni commerciali e di servizio per i fruitori del parco: più in particolare essi si articoleranno in vari edifici che svilupperanno 8 piani residenziali più un piano terra che, per garantire migliore qualità dell'abitare, ospita una serie di funzioni comuni condominiali: come ad esempio grandi Hall d'ingresso di ispirazione alberghiera, una concierge, uno spazio ove svolgere le riunioni condominiali o svolgere attività lavorativa (Smart working) completo di servizi igienici, un deposito (locker) per le consegne a domicilio e un deposito con ricarica per ospitare le biciclette elettriche oltre ad una club house con spazi fitness, wellness e piscina condominiale. A tal fine, il classico pilotis aperto, è stato sostituito da spazi ugualmente svuotati da funzioni residenziali ma confinati e trasparenti, per rispettare la concezione originaria del P.I.I.

La "quota zero" è stata impostata a circa - 1,75m rispetto alla quota della cassanese e, ad essa, si raccorda dolcemente tramite le opere di urbanizzazioni che verranno realizzate contestualmente al presente intervento. Questa scelta si coniuga con la volontà dell'operatore di sviluppare al massimo in altezza gli edifici al fine di "liberare" quanto più spazio possibile a terra.

Con l'approvazione del P.I.I. fu originariamente concordato il riconoscimento di un contributo urbanizzativo straordinario (standard qualitativo) costituito da una somma di denaro par a 4.797.639,00 mln, di cui 2.268.919,50 mln versati al Comune al momento della stipula della convenzione urbanistica.

Con la variante al P.I.I. la convenzione verrà rivista anche rispetto questo tema. Si prevede infatti di impiegare la quota residuale dello standard qualitativo per realizzare, all'interno del Centroparco, un progetto che l'Amministrazione Comunale ha intrapreso nel corso degli anni passati denominato "la ghianda".

Detto progetto, caratterizzato dalla realizzazione di infrastrutture destinate ai giovani di età compresa tra i 15 e i 25 anni, troverà allocazione all'interno del Centroparco.



*Figura 7 Prospetto Sud Edificio A*

#### 4. Il contesto: Centroparco

Attorno agli edifici è prevista la formazione di un parco pensile (sopra gli interrati adibiti a box) privo di recinzioni e perfettamente integrato con le parti pubbliche del Centroparco. Il visitatore potrà attraversare gli spazi pubblici e privati senza soluzione di continuità: gli edifici sorgeranno quindi come emergenze all'interno di un parco continuo.



*Figura 8 Vista complessiva dell'intero intervento della cava del Centroparco*



*Figura 9 Vista complessiva dell'intero intervento da Nord (Strada Cassanese)*

Tramite differenti trattamenti del suolo con piantumazioni, alternate a spazi a prato verranno ricavate zone a maggiore privacy per i condomini.

In questo senso l'intervento costituisce un tassello di un progetto più ampio, condiviso con l'Amministrazione Comunale, che si integra nel Centroparco e ne costituisce una porta.

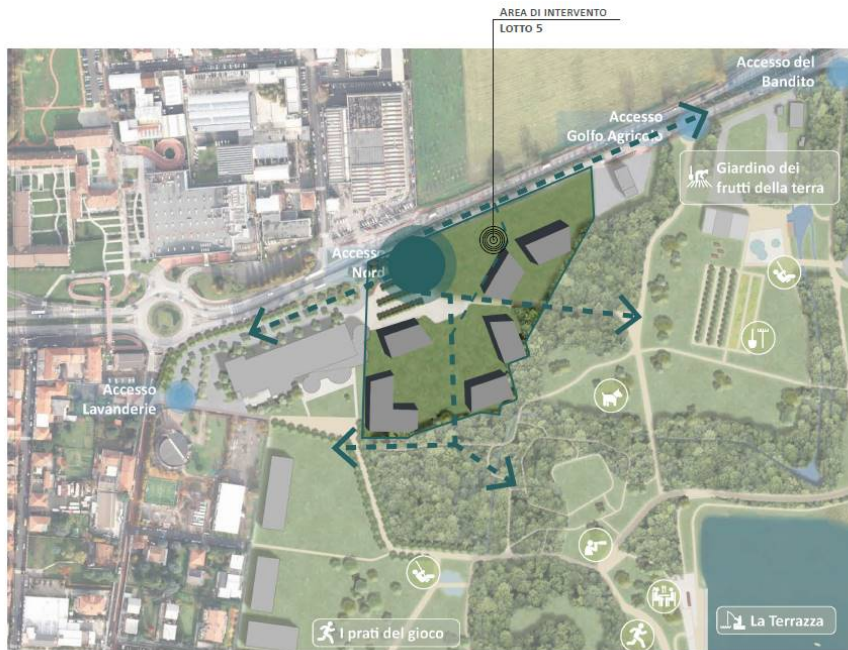


Figura 10 Rapporti tra spazi pubblici e privati

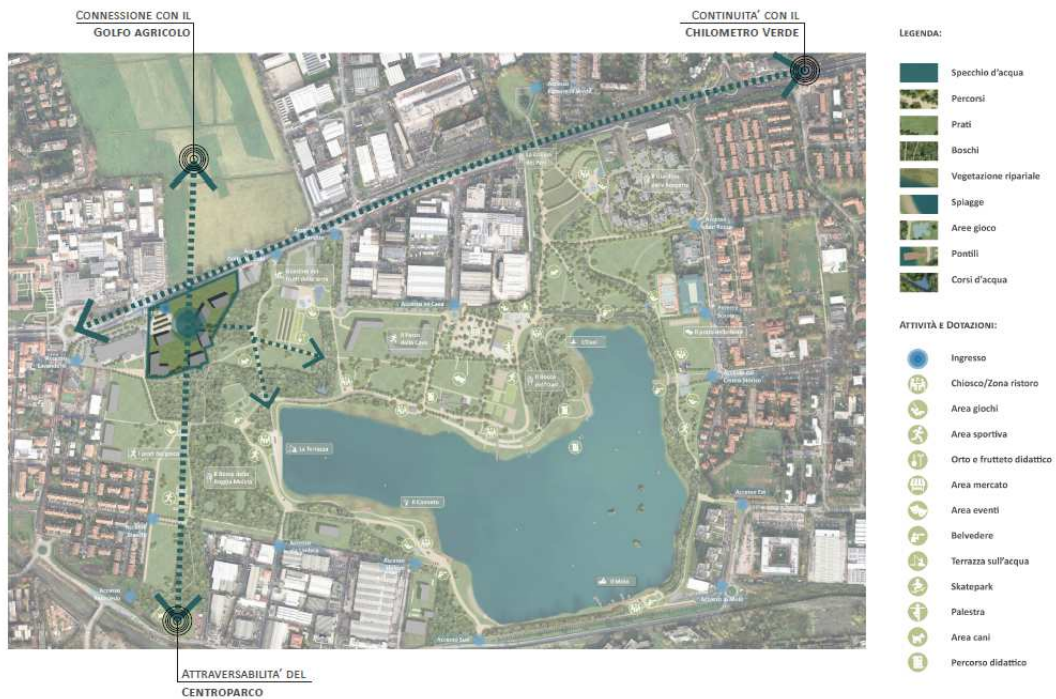


Figura 11 Connessioni con la città

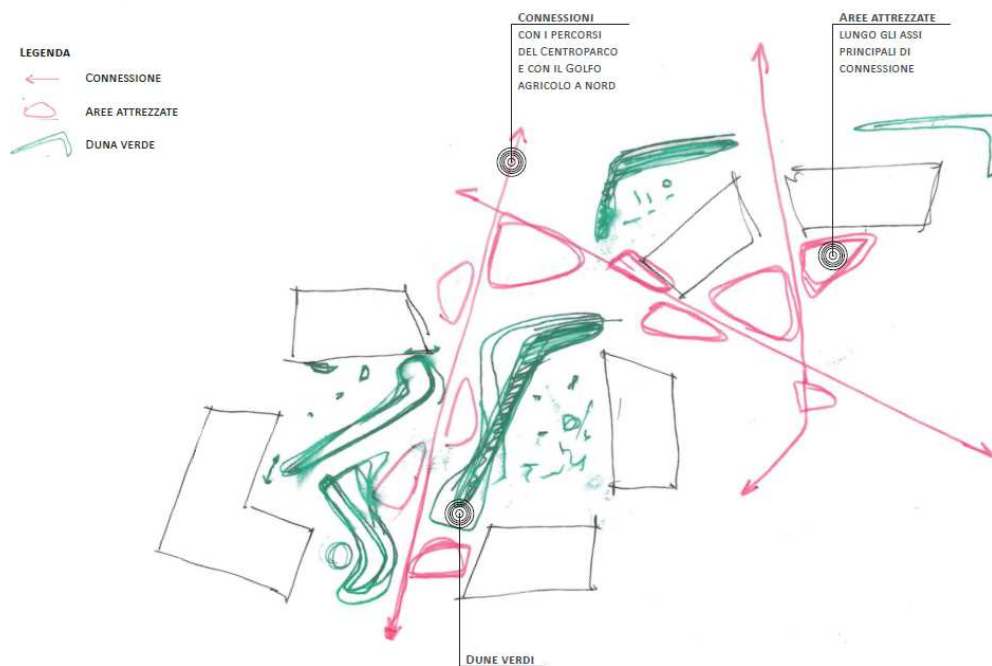


Figura 12 Schizzo di Studio: pubblico e privato

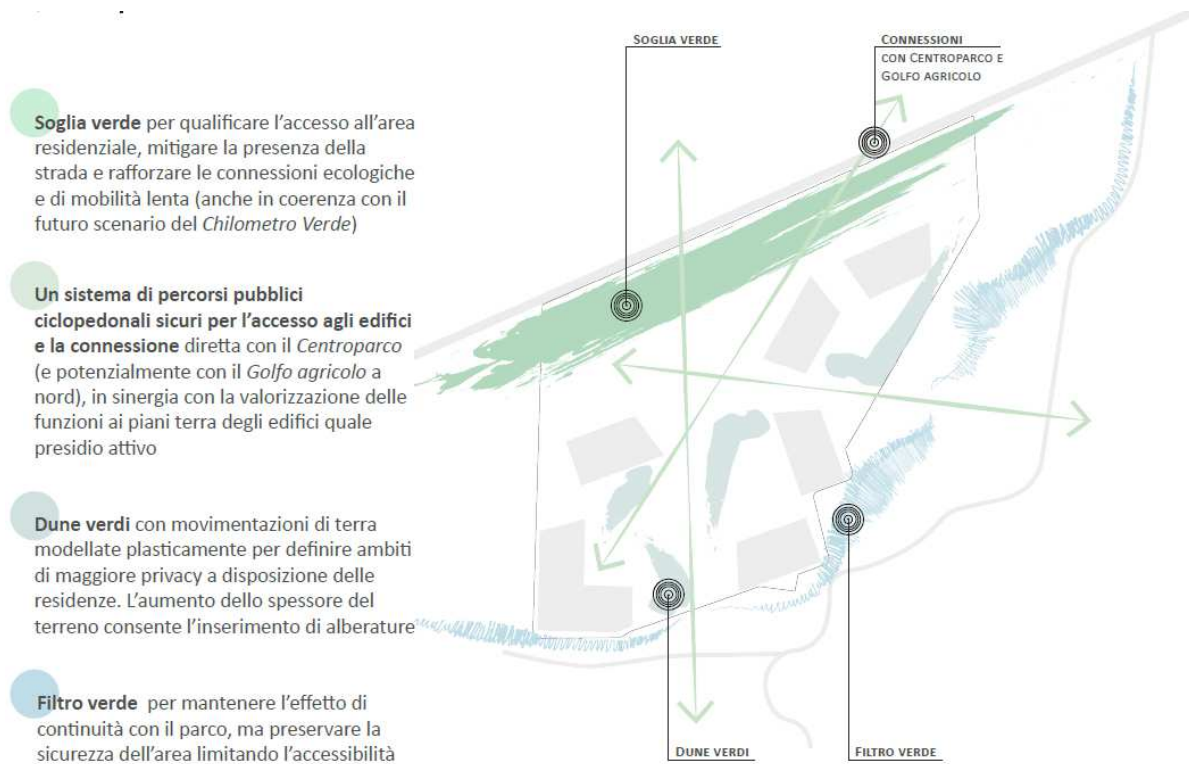


Figura 13 layout progettuale

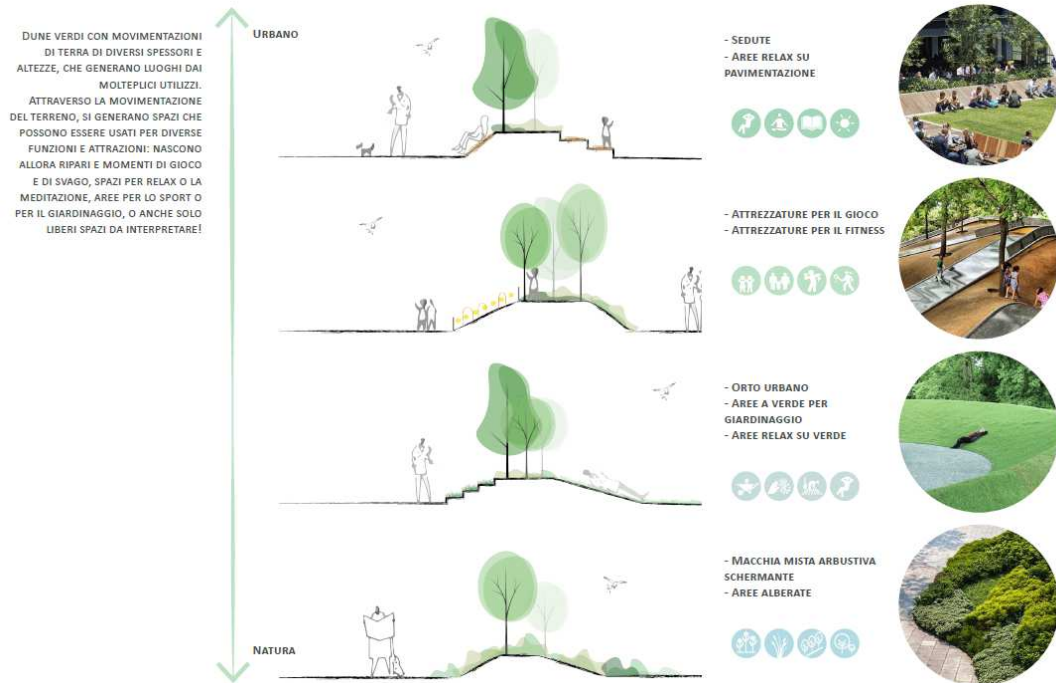


Figura 14 Dune verdi



Figura 15 Filtro verde





*Figura 16 Limite interventi aree esterne*

## 5. Dati Urbanistici

Di seguito vengono riportati i dati urbanistici relativi alla Variante di P.I.I.:

St - 31.538 mq

Sf - 21.244 mq

Slp massima insediabile - 29.921 mq, da suddividere tra le destinazioni funzionali ammesse, secondo le proporzioni di seguito riportate:

- Residenza: Max 29.571 mq

- Attività Economiche: Min 350 mq incrementabile fino a 1.700mq. Queste funzioni potranno essere allocate unicamente al piano terra e primo degli edifici.

La Variante al P. I.I. "Centroparco Lotto 5" conferma la dotazione di standard urbanistici fissata in sede di prima approvazione, ossia, 110.846 mq.

Ai sensi della Convenzione urbanistica novativa del P.I.I. approvata con la variante al P.I.I. il fabbisogno di standard viene soddisfatto con la seguente modalità:

Area esterna all'ambito del PII per formazione Centroparco .....	59.134 mq
Area per parcheggi pubblici .....	3.843 mq
Area asservita ad uso pubblico .....	8.114 mq
* Monetizzazioni .....	19.878 mq
**Standard qualitativi .....	<u>19.878 mq</u>
TOTALE	110.846 mq