

**TR Cascina Boffalora**

**ANALISI URBANA**

PROGETTO

LEGENDA

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

Per l'ambito in oggetto è stato approvato il PII denominato "Milano 4 you 2016" con delibera CC n. 6/2017 del 20.02.2017, che ha efficacia prevalente sulla presente scheda e al quale si rinvia per tutte le disposizioni (ivi compresi i condizionamenti, obiettivi e finalità, prescrizioni progettuali) di dettaglio.

**REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI**

St	306.860 mq	It	0,23 mq/mq
Sip	69.808 mq a destinazione: residenza, terziario direzionale commerciale, ricettivo	Cp	200.000 mq
Rc	10% di Sf	Sd	30% di Sf
H	37 m	BAF	0,6 (su comparto edificato)
Sip aggiuntiva	8.000 mq (da ricadute volumetriche)	Sf	Da definire in sede di pianificazione attuativa

Funzioni non ammesse

- Commercio GSV
- Commercio all'ingrosso
- Distributori di carburante
- Produttivo e artigianale
- Attività produttive agricole

Stumento Attuativo: PA (Piano Attuativo) PII (Programma Integrato di Intervento)

**CONDIZIONAMENTI**

- Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettamento a VAS
- rispetto delle distanze dagli elettrodotti nei limiti di esposizione previsti dal DM 08.07.2003 e DM 29.05.2008 e smi
- rispetto delle indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica
- esecuzione di preliminari indagini previsionali del clima acustico
- esecuzione verifica compatibilità geologica, idrogeologica e sismica
- verifica di compatibilità con il regime vincolistico descritto negli elaborati Tav. PDR09 Vincoli e negli studi specialistici allegati alla variante al PGT (componente geologica, RIM, ERIR)
- studio dell'inserimento paesaggistico e valorizzazione dei caratteri ambientali ed ecologici dell'area
- salvaguardia degli elementi ambientali naturali e della vegetazione autoctona
- esecuzione indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni
- rispetto delle indicazioni e dei criteri di valorizzazione paesaggistica definiti dal PGT
- verifica puntuale della dotazione di servizi pubblici

**TR Cascina Boffalora**

**OBIETTIVI E FINALITÀ**

Struttura del sito: Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Ambientale

Struttura del sito: Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Ambientale

Struttura del sito: Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Infrastrutturale

L'area in esame, situata ai margini settentrionali dell'abitato di Segrate, confina con ambiti agricoli ricompresi nel PLUS delle Cascine (futuro PLUS della Martesana). Si tratta di un ambito assoggettato nel 2004 ad un Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. n. 9/1999 (Documento di Inquadramento del 2001, rilevato nel PGT 2012, ma non attuato se non in minima parte. Le parti del PII realizzate, circa 22.162 mq (prevalentemente edilizia convenzionata), sono ad oggi avulse dal contesto insediativo e non sono provviste di servizi urbani. Con l'obiettivo di sistematizzare gli atti pianificatori pregressi, l'ambito viene ripeterizzato, comprendendo le aree degli ambiti residuali dell'ex Piano Attuativo denominato "FE29".

Obiettivo primario che il nuovo strumento pianificatorio deve raggiungere è la qualificazione urbanistica, territoriale e ambientale dell'intero ambito insieme alla soluzione delle numerose problematiche emerse nelle fasi seguenti alla costruzione degli edifici residenziali.

Gli interventi progettuali saranno finalizzati al completamento del nuovo quartiere a prevalente destinazione residenziale, con nuovi indici urbanistici, inferiori rispetto a quelli del precedente strumento urbanistico.

L'intento è di dare vita ad un "quartiere verde modello", impostato sulla logica del minimo consumo di suolo, integrato all'adiacente PLUS (per il quale si cercherà un coordinamento progettuale con il Comune di Poglieto), dotato di servizi di livello locale e di scala comunale, in cui vengono messe in opera le più recenti applicazioni della città "smart".

L'attuazione del Piano permetterà di perseguire gli obiettivi primari per la realizzazione della rete ecologica comunale, come espresso nella Tav. Pds 03 Rete Ecologica Comunale.

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI**

a. potenziamento della rete ecologica comunale attraverso le misure sotto indicate oltre a quelle previste nella Tav. Pds 03 Rete Ecologica comunale e nella Tav. Pds 03.1

b. concentrazione delle superfici fondiarie a sud del comparto, a ridosso dell'area già urbanizzata

c. connessione con Segrate Centro e Villaggio Ambrosiano

d. salvaguardia e valorizzazione del Fontanele Baregiate

e. minimizzazione consumo di suolo

f. recupero della cascina Boffalora (compresa ricostruzione della casa padronale) con funzioni culturali e di interesse collettivo;

g. integrazione con il "PLUS delle Cascine" attraverso la realizzazione di servizi compatibili con il parco

h. minimizzazione degli impatti verso il "PLUS delle Cascine, incrementando le fasce di mitigazione e integrando al suo interno il comparto nord

i. realizzazione di centrale termica per il fabbisogno integrale del quartiere e verifica delle possibilità di attivazione di servizio di teleriscaldamento per il territorio comunale.

**TR Cascina Boffalora**

**VINCOLI E CONDIZIONAMENTI**

Struttura del sito: Estratto TAVPDR 09 Vincoli

Struttura del sito: Estratto TAVGEO 09 Fattibilità geologica

Struttura del sito: Estratto TAVGEO 06 Pericolosità sismica locale

Struttura del sito: Estratto azzonamento acustico vigente

**CLASSE DI PERICOLOSITÀ SISMICA**

Classe	Probabilità di superamento	Probabile effetto nuovo	Classe di pericolosità sismica	Apporto
Classe S1	10%	Negligibile	H1	3
Classe S2	2%	Minimo	H2	2
Classe S3	0,5%	Medio	H2	2
Classe S4	0,2%	Alto	H3	3

**CLASSE DI PERICOLOSITÀ SISMICA**

Classe	Probabilità di superamento	Probabile effetto nuovo	Classe di pericolosità sismica	Apporto
Classe S1	10%	Negligibile	H1	3
Classe S2	2%	Minimo	H2	2
Classe S3	0,5%	Medio	H2	2
Classe S4	0,2%	Alto	H3	3

**TR Cascina Boffalora**

**RETE ECOLOGICA COMUNALE**

**RETE ECOLOGICA SOVRA COMUNALE**

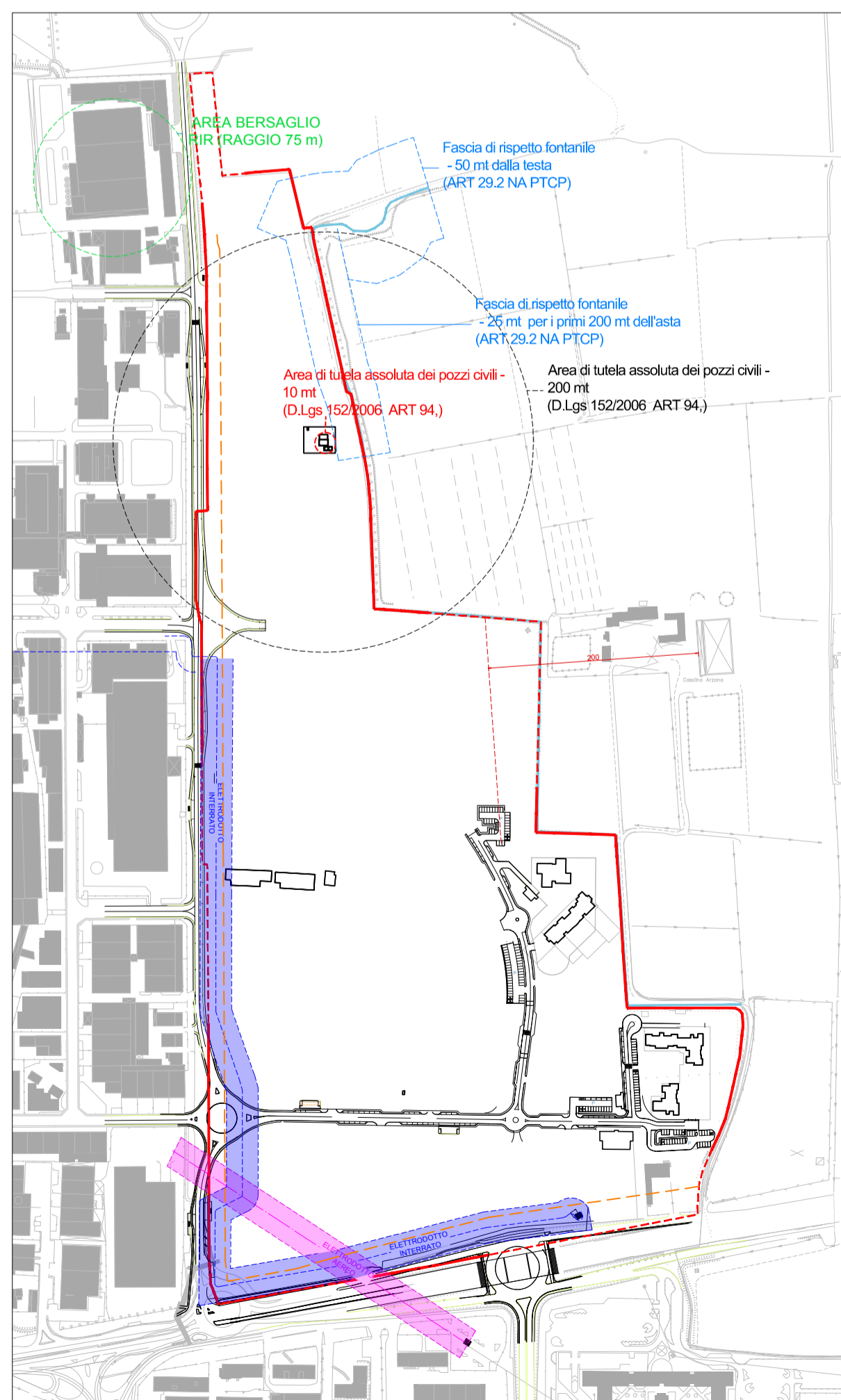
**Vulnerabilità integrata degli acquiferi**

**Problemi e Prescrizioni**

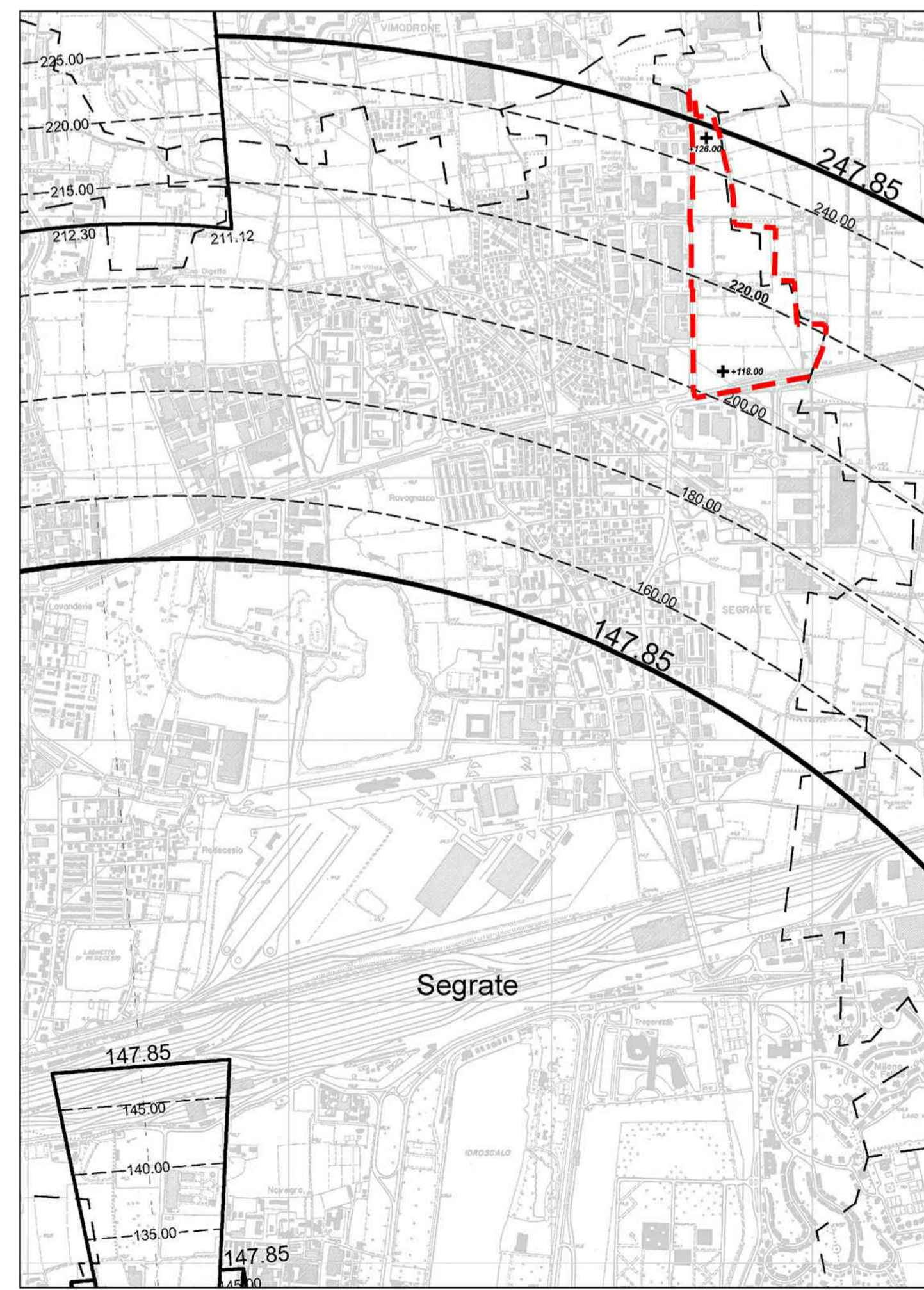
**Vulnerabilità dal punto di vista idrogeologico**

**Ambiti di trasformazione**

**Struttura del sito: Estratto TAVGEO 08 Sintesi degli elementi conoscitivi**



Fasce di rispetto e vincoli



Estratto mappa vincolo Aeroporto di Linate

**COMUNE DI SEGRATE**

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE - CASCINA BOFFALORA

MILANO 4 YOU

VARIANTE AL PII-MILANO4YOU 2018

COMMITTENTE

Sagitta SGR  
Via Larzone, 31 - 20123 - Milano, IT

Sei Oltre srl  
S.S.11 Padana superiore, 2/b - 20063 - Cernusco S/N

PROJECT MANAGEMENT

R.E.D srl - Real estate Direction  
Via Vico Hugo, 3 - 20123 - Milano, IT

Drees & Sommers  
Corso Garibaldi, 86 - 20121 - Milano, IT

PROGETTO URBANISTICO

MAB S.T.P. S.r.l.  
Via Nirone, 19 - 20123 - Milano, IT

PROGETTO PAESAGGISTICO E URB. SECONDARIE

RT1 - AG&P + MAB

AG&P greenscape S.r.l.  
Via Savona, 50 - 20144 - Milano, IT

MAB S.T.P. S.r.l.  
Via Nirone, 19 - 20123 - Milano, IT

PROGETTO URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Alpina  
Via Ripamonti, 2 - 20136 - Milano, IT

PROGETTO IMPIANTO GEOTERMIA

Ariatta ingegneria dei sistemi S.r.l.  
Via Eba, 12 - 20144 - Milano, IT

Tekser  
Via Enrico Cavaglia, 3/a - 20139 - Milano, IT

DISEGNO INFRASTRUTTURA DI RETE

Laboratori Guglielmo Marconi S.p.A.  
Via Pontetiana, 1 - 231 - 40037 - Pontecchio Marconi(BO) - IT

Tav. Estratti PGT vigente, individuazione dei vincoli e fasce di rispetto aeroportuali

Scala Variabile

Data DICEMBRE 2019

Codice M4Y - PII - INQ

OGGETTO

TAVOLA 02

REV DATA