Città di Segrate

Allegato A
rev. 01

Registro Osservazioni alla Variante al PGT e Proposta di Controdeduzioni

Variante al PGT adottata con delibera C.C. n. 3 del 29.01.2026

	adozione	approvazione
		Del C.C. n.31 - 09.05.2026

Città di Segrate

DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO, SERVIZI TECNICI, SERVIZI AMBIENTALI

SEZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO

OSSERVAZIONI ACCOLTE

OSSERVAZIONI PARZIALMENTE ACCOLTE

OSSERVAZIONI RESPINTE

REGISTRO OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI

PGT Adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 DEL 29.01.2026

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
1	9870	11.03.2026	Sara Vigo	Via Montessori n. 2	Per l'area sita in via Montessori 2 (F 9, m 156) sia resa possibile una differente riqualificazione rispetto alle zone B1, riconoscendo un incremento di SL oltre i limiti degli indici premiali previsti dall'art. 11 delle NTA del PdR e permettendo il superamento del limite di 15 m di altezza. Si chiede inoltre se l'incremento di SL previsto dal suddetto art. 11 sia a titolo gratuito.	R	RESPINTA: gli immobili presenti sulla particella catastale di interesse dell'Osservante possiedono caratteristiche tali da giustificarne il suo inserimento all'interno delle "Zone B - Ambiti prevalentemente residenziali", sottozona "B1 ambiti eterogenei". Svolta un ulteriore approfondimento, si conferma la previsione adottata in quanto non si ritiene che esistano le condizioni e le necessità per enuclearla dal contesto. Le norme della variante al PGT consentono comunque una riqualificazione con ampliamento dell'immobile esistente.				
2	11333	20.03.2026	COSMOPARK Service srl	Area a Novegro F 47 m 38	Si chiede che l'area sita in via Baracca (F 47 m 38), ora destinata a parcheggio privato ad uso pubblico e azzonata nel PdS, possa diventare zona D "produttiva" con possibilità di riconversione funzionale (APR)	R	TRATTATA UNITARIAMENTE CON OSSERVAZIONE n.7 prot.13117 del 01.04.2026 - RESPINTA: la presenza dell'Aeroporto di Linate ed il diffondersi dell'uso del trasporto aereo ha comportato un incremento della richiesta di parcheggi. Anche in funzione del progredire del progetto "Linate 2030", non si ritiene di modificare l'attuale destinazione, stante anche il fatto che il Piano dei Servizi attribuisce al servizio erogato da Cosmopark una valutazione eccellente.				
3	11884	24.03.2026	Arch. Luca Salmoiraghi per conto della proprietà Fabrica Immobiliare SGR SpA	Milano Oltre Via Cassanese 224, F 17, m 98	Si chiede per il fabbricato "Leonardo" la possibilità di riconversione in struttura ricettiva (studentato) o, in alternativa, l'inquadramento in zona APR - B, con possibilità di riconversione anche residenziale.	R	RESPINTA - L'immobile di interesse dell'Osservante ricade all'interno del plesso direzionale di Milano Oltre che, essendo inserito in un contesto di "Zone D -Produttive" ove operano importanti trasportatori e circondato da strade di primaria importanza, non si presta all'insediamento di funzioni residenziali. Si evidenzia che l'immobile di interesse dell'osservante è azzonato in "Zona C -Sottozona C1.1-aree terziarie/direzionali esistenti e di completamento" nelle quali non è escluso l'insediamento di strutture ricettive o residenze collettive/studentati, ossia è già consentito quanto richiesto nell'osservazione (cambio uso da uffici a studentati e cohousing - c.8 art.6 NTA PdR).				
4	12082	25.03.2026	2C Sviluppo Immobiliare SpA	Via F.lli Cervi (F 6 m 126, 128, 134, 136, 138, 140, 141, 143, 145)	Si chiede che l'area di 98.325 mq ora azzonata nel PdS come "Area verde di progetto" possa essere riclassificata in "Area verde di progetto con diritti perequativi" proponendo un indice IT 0,080.	R	RESPINTA: l'istituto della perequazione urbanistica è stato applicato solo ad "Aree verdi di progetto" ritenute strategiche per il raggiungimento di obiettivi pubblici prioritari e già programmati (Parco Agricolo, aree interessate dal prolungamento M4, aree necessarie per interventi infrastrutturali). Il PGT è soggetto a monitoraggio ed è sempre modificabile in virtù delle sopravvenienze.	X	X	X	
5	12624	30.03.2026	Comitato "Le voci del Villaggio Ambrosiano"	Villaggio Ambrosiano	Si chiede la modifica della norme relative alla localizzazione delle industrie insalubri, prevedendo una distanza anche per le industrie insalubri di seconda classe, introducendo una distanza minima dalle zone residenziali senza possibilità di deroga e prevedendo fasce di mitigazione a verde	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA: - Si accoglie la richiesta di non esplicitare nella norma la possibilità di deroga al rispetto della distanza (deroga già presente nell'art. 216 del R.D. 1265 del 1934) - Si accoglie la richiesta di prevedere il rispetto della fascia verde di 10 mt tra le aree produttive e quelle residenziali, che era stata prevista in sede di stipula della Convenzione "Rovagnasco 1" del 21 maggio 1979, in quanto prevista per mitigare le interferenze tra le attività produttiva e la residenza. - Non si accoglie la richiesta di includere le industrie insalubri di seconda classe, in quanto il loro insediamento è già normato dal R.D. 1265 del 1934.		X		
6	12670	30.03.2026	Arch. Domenico Barbato	Connessioni ciclopedonali	1. Prevedere le seguenti connessione ciclabili: 1.a - collegare tra loro le piste già presenti su Viale Turchia, Via Olgettina (davanti al San Raffaele) e Via Olgetta 1.b - collegamento, anche pedonale, tra la parte sud di Milano 2 e la Via Cassanese (direzione Milano o zona commerciale). 2. Connessione Parco Lambro 2.a - realizzare pochi metri di marciapiede per poter accedere in sicurezza al Parco Lambro all'incrocio tra Via F.li Cervi e Viale Turchia; 2.b prevedere un ulteriore accesso al Parco Lambro più a sud, adiacente al magazzino	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA A livello di pianificazione generale è stato introdotto la previsione di estensione delle reti ciclabili. Gli elementi di dettaglio saranno recepiti in fase progettuale.	X	X	X	
7	13117	01.04.2026	COSMOPARK Service srl	Area a Novegro F 47 m 320	Integrazione Prot.n. 11333 Quanto richiesto per il mappale 38 del foglio 47 viene richiesto anche per il mappale 320 in quanto la società COSMOPARK Service srl è interessata all'acquisto	R	TRATTATA UNITARIAMENTE CON OSSERVAZIONE n.2 prot.11333 del 20.03.2026				
8	13686	03.04.2026	Jannone Ferro Tubi srl		ANNULLATA con comunicazione prot. n. 13899						
9	14059	08.04.2026	Fondo di previdenza "Mario Negri"	Milano 2	Osservazione 9.1 Si chiede la modifica dell'art. 17 delle NTA del PdR affinché nei locali posti al piano terra dei complessi denominati “Residenze Archi”, “Residenze Mestieri” e “Residenze Portici” sia consentito: il mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni residenziali, terziarie, servizi alla persona.	R	RESPINTA E' precisa volontà dell'Amministrazione mantenere la destinazione a "commercio di vicinato" per tutti gli immobili posti al piano terra degli edifici del quartiere di Milano2. L'Amministrazione avvierà un programma di sostegno finalizzato alla riattivazione delle attività commerciali/artigianali/di servizio sul territorio comunale. .				
					Osservazione 9.2 Si chiede il recupero per i piani terra e seminterrato ai sensi della LR 7/2017, l'eliminazione del vincolo di destinazione "commercio di vicinato", il tutto subordinando la trasformazione ad un progetto di tipo unitario.	R	RESPINTA Il recupero dei piani seminterrati è escluso anche in considerazione dell'alto livello della falda.				
10	14060	08.04.2026	Jannone Ferro Tubi srl	Complesso immobiliare in Via Miglioli 8/16 (F 11 m 53, 378, 379, 849)	Si chiede per il complesso immobiliare di proprietà la perimetrazione come APR B	R	RESPINTA Si ritiene di non ampliare ulteriormente le APR B in quanto si andrebbe ad aumentare il carico insediativo oltre al limite prefissato dalla Variante e valutato nel procedimento di VAS.				
11	14062	08.04.2026	SESTA srl (Jannone)	Complesso immobiliare in Via Miglioli 18/24 (F 11 m 98, 99, 849, 1023, 1025, 1148)	Si chiede per il complesso immobiliare di proprietà la perimetrazione come APR B	R	RESPINTA Si ritiene di non ampliare ulteriormente le APR B in quanto si andrebbe ad aumentare il carico insediativo oltre al limite prefissato dalla Variante e valutato nel procedimento di VAS.				
12	14148	08.04.2026	Comitato Vivere Novegro	Novegro	Si chiede di estendere la perimetrazione "APR" a tutte le aree di Novegro con destinazione "D produttivo", di vietare l'insediamento di nuovi parcheggi remoti a servizio dell'aeroporto e di escludere dal perimetro "APR" le aree azzonate "B" e "C"	A	ACCOLTA	X	X	X	
13	14168	08.04.2026	Giovanna Brigida	Via Martiri di Cefalonia 14 (F 19, m 30, 471, 472, 473, 474, 475, 477)	Per l'area di proprietà si chiede la variazione da "APR A" ad APR B" e si chiede di modificare la disciplina del comma c dell'art. 19.2 delle NTA del PdR prevedendo, la possibilità di riconversione funzionale mediante la sola ristrutturazione edilizia (con eventuale ampliamento), senza rispettare il vincolo di rispetto stradale	R	RESPINTA Si ritiene di non ampliare ulteriormente le APR B in quanto si andrebbe ad aumentare il carico insediativo oltre al limite prefissato dalla Variante e valutato nel procedimento di VAS.				

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
14	14187	08.04.2026	Francesco Pellegatta Adele Pellegatta Mariagrazia Pellegatta Ernesto Gerardo Maria Capobianco	ex TR Redecesio Ovest (F34 m17,19 - F35 m18, 94 - F27 m11,12,113,114 - F34 m58, 59 - F35 m93, 122, 123	Si chiede che le aree di loro proprietà vengano riclassificate come "Aree verdi di progetto con diritti perequativi" assegnando un indice di 0,15 mq/mq	R	RESPINTA: l'istituto della perequazione urbanistica è stato applicato solo ad "Aree verdi di progetto" ritenute strategiche per il raggiungimento di obiettivi pubblici prioritari e già programmati (Parco Agricolo, aree interessate dal prolungamento M4, aree necessarie per interventi infrastrutturali). Il PGT è soggetto a monitoraggio ed è sempre modificabile in virtù delle sopravvenienze.				
15	14254	09.04.2026	Iniziative srl	Aree verdi di progetto	Si chiede di estendere la possibilità di ricaduta dei diritti edificatori perequativi derivanti dalle "Aree verdi di progetto" anche agli ambiti di trasformazione in corso di attuazione.	R	RESPINTA La SL proveniente dai diritti perequativi è destinata a processi di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare esistente.				
16	14262	09.04.2026	Marco Umberto Franzosi Lorena Paini Felicina Cogorno Mauro Paini Veronica Paini	Aree site in via Roma 1 e Piazza della Chiesa 5/6 (F 23 m 82, 815)	Si chiede di stralciare la previsione di "percorsi pedonali" sulle aree di proprietà e di prevedere esplicitamente che i percorsi pedonali potranno essere previsti solo all'interno delle aree di nuova edificazione e non nei lotti consolidati di proprietà privata	R	RESPINTA L'ambito oggetto di osservazione "Segrate centro riqualificazione aree pubbliche" è disciplinato dalle schede degli ambiti di trasformazione (DdP All. 08a), quale progetto strategico del DdP teso alla riqualificazione delle aree pubbliche di Segrate Centro, al fine di creare una nuova centralità urbana dedicata ai più giovani ed al mondo dell'associazionismo. Il Progetto costituisce attuazione di uno degli obiettivi strategici della variante, individuato nell'innalzamento della qualità della vita dei cittadini e nel miglioramento della qualità del costruito. Gli interventi pubblici descritti nella scheda saranno declinati nel dettaglio dai Programmi Triennali ed Annuale delle Opere Pubbliche in quanto l'intero ambito è di proprietà pubblica. Va in ogni modo chiarito che, coerentemente alla normativa regionale di settore (l.r. 12/2005), l'art. 7 comma 2 delle NTA del DdP dispone che l'individuazione dell'area tra i progetti strategici, e dunque anche le previsioni di realizzazione di una nuova piazza e di nuove permeabilità pedonali tra la stessa e la via Roma, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.				
17	14422	09.04.2026	Geom. Fabrizio Bernabei	Norma soppalchi zone produttive	Si chiede di inserire all'interno dell'art. 4 nelle NTA del PdR, tra le superfici accessorie, anche le seguenti: nei fabbricati a destinazione produttiva, "le superfici di soppalchi adibiti a deposito qualora non possiedano i requisiti idonei a permanenza anche temporanea di persone (rapporti aeroilluminanti inferiori 1/8 della superficie del soppalco, altezza inferiore m.2,40)", come nel PGT previgente	R	RESPINTA Non è possibile modificare le definizioni uniformi con incidenza urbanistica del RET (Regolamento Edilizio Tipo).				
18	14423	09.04.2026	Giovanni Battista Martinelli Francesco Martinelli	Cascina Mulino di Mezzo (F 11, m19, 20, 1140, 1142 - F11 m 19, 1139, 1141)	Chiedono di inserire l'area denominata Cascina Mulino di Mezzo nella previsione di cui al comma 5, art 14 delle NTA del PdR, affinché la proprietà possa procedere con la presentazione di un progetto con previsione di conservazione e di valorizzazione dell'ambito anche mediante nuova costruzione a destinazione residenziale, previa demolizione degli edifici non aventi caratteristiche storiche tali da dover essere preservati e l'acquisizione di nuova SL	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA Nel rispetto dell'obiettivo di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e delle caratteristiche tipologiche dei Nuclei ad impianto storico, è stato rivisto l'art. 14 delle NTA del PdR, ampliando le possibilità di intervento all'interno delle "Zone A".		**X**		
19	14519	10.04.2026	Westfield Milan SpA		Rileviamo che - pur con la precisazione riportata all'art.10 della Norme Tecniche di Attuazione: "l'Accordo di Programma ed il Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, nonché i loro allegati, e successive modifiche ai sensi dell'art. 18 cit. prevalgono, in caso di contrasto, sulla disciplina prevista dal PGT (...)" - i seguenti vincoli: i. corridoio di salvaguardia urbanistica (cfr. elaborati "PdR09 - Vincoli"; "DdP10 - Sintesi delle previsioni"); ii. zona destinata alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunali (cfr. elaborati "PdR08 - Azzonamento"; "PdR09 - Vincoli"; "DdP10 - Sintesi delle previsioni"); iii. ubicazione di un parcheggio di interscambio (cfr. elaborati "DdP06 - Sistema infrastrutturale"; "DdP08a - Schede Ambiti di Trasformazione"; "DdP10 - Sintesi delle previsioni"); iv. introduzione di una nuova viabilità di collegamento tra via Lazio e via Raffaello Sanzio (cfr. elaborati "PdR08 - Azzonamento"; "PdR08c - Azzonamento"; "PdR08d - Azzonamento"; "PdS02 - Azzonamento"; "PdS03 - Rete Ecologica Comunale"; "DdP05 - Scenario di Piano: Sistema insediativo"; "DdP06 - Sistema infrastrutturale") e di una passerella di collegamento tra Centroparco e l'ambito di Trasformazione AT2 confinante ad ovest con le aree di nostra proprietà (cfr. elaborati "PdR08 - Azzonamento"; "PdR08c - Azzonamento"; "PdR08d - Azzonamento"; "PdS02 - Azzonamento"; "PdS03 - Rete Ecologica Comunale"; "DdP05 - Scenario di Piano: Sistema insediativo"; "DdP06 - Sistema infrastrutturale"; "DdP07 - Sistema ambientale"; "DdP08a - Schede Ambiti di Trasformazione"; "DdP10 - Sintesi delle previsioni"); istituzione di corridoi ecologici di 1° e 2° livello [cfr. elaborati "PdS03 - Rete Ecologica Comunale"; "DdP07 - Sistema ambientale"; "DdP08a - Schede Ambiti di Trasformazione"); Rileviamo che l'introduzione di tali vincoli non solo risulta del tutto incoerente e in netto contrasto con l'articolato quadro convenzionale relativo all'Accordo di Programma e all'Accordo per la realizzazione dell'Hub Metropolitano, ma presenta anche profili di incompatibilità con il Progetto WM che ne comprometterebbero l'attuazione qualora non si pervenisse a una soluzione condivisa e contrattualizzata idonea a garantirne lo sviluppo. Le suddette previsioni novative, introdotte dalla variante al PGT adottata, hanno infatti effetti pregiudizievoli sull'equilibrio economico dell'intervento e riducono la superficie fondiaria a nostra disposizione in via del tutto unilaterale e in assenza delle necessarie forme di coordinamento e collaborazione già richiamate e pertanto ne richiediamo nuovamente lo **stralcio integrale.** Fermo quanto sopra, rileva comunque osservare che: - con riferimento al relativo corridoio di salvaguardia urbanistica indicato sull'area ADP3, allo stato non risulta l'approvazione di alcun progetto relativo alla futura stazione RFI; - per quanto invece inerente all'individuazione di una zona destinata alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunali, il Comune di Milano ha dato piena disponibilità a prendere in carico la nostra richiesta di minimizzare i vincoli introdotti dal progetto M4 e concordare le occupazioni temporanee, come formalizzato nel riscontro nostre osservazioni presentate nell'ambito della Conferenza dei Servizi Decisoria. Prima che una variante al PGT possa individuare i vincoli di cui sopra, sarà quindi necessario innanzitutto: (i) concordare le superfici oggetto di cessione, asservimento e occupazione temporanea per gli interventi relativi all'Hub Porta Est (ii) formalizzare gli accordi inerenti a tali superfici ed ai periodi di occupazione temporanea nell'ambito di specifiche convenzioni tra i soggetti interessati alla realizzazione dei diversi interventi (come peraltro già previsto nel Accordo Hub) (iii) cristallizzare tali dati con l'approvazione dei progetti dei diversi interventi e l'apposizione dei relativi vincoli preordinati all'esproprio, oltre ad integrare tali previsioni nella necessaria modifica dell'ADP. L'osservante conferma la disponibilità a discutere nell'ambito del Terzo Atto Integrativo all'ADP tutte le istanze di interesse pubblico inerenti la realizzazione dell'Hub Porta Est che debbano trovare attuazione.	R	RESPINTA Le rappresentazioni cartografiche non introducono nuovi vincoli conformativi né impongono prescrizioni che possano autonomamente incidere sull'attuazione del ADP3. Come è stato evidenziato nella stessa osservazione e formalmente riconosciuto dall'art. 10 delle NTA del PDR, le previsioni dell'Accordo di Programma sono senz'altro prevalenti sul PGT, il che esclude in radice qualsiasi pregiudizio, anche solo potenziale, per l'operatore. Ciò premesso, si evidenzia che le previsioni e rappresentazioni cartografiche contestate si limitano a recepire le previsioni progettuali sin qui condivise dall'operatore con codesta amministrazione comunale e con gli altri soggetti partecipanti all'Accordo di Programma sottoscritto in data 25.02.2009 e sue successive modifiche. Esso recepisce inoltre i progetti sottesi all'Accordo per la realizzazione dell'HUB Porta Est e di tutte le opere ad esso connesse e per la cui attuazione il Comune di Segrate ha promosso in data 21.03.26 il Terzo Atto Integrativo dell'ADP. Per queste ragioni si ritiene che il principio di leale collaborazione sia stato pienamente rispettato e che l'indicazione nel PGT dello scenario progettuale fin qui condiviso ne sia espressione, non essendo immaginabile che l'operatore possa ritenere pregiudizievole per i propri interessi un progetto che ha attivamente concorso a promuovere e determinare. Ciò chiarito, si segnala che, allo stato, l'unica retinatura avente carattere prescrittivo è quella relativa all'infrastruttura della M4, trattandosi di un'opera già oggetto del Decreto di approvazione del relativo PFTE e del masterplan approvato nell'Accordo sottoscritto da Regione Lombardia, Città Metropolitana, RFI, SEA, Comune di Milano, Comune di Segrate e con l'adesione di WM nel novembre 2025. Diversamente, l'ulteriore retinatura in grigio rappresentata nella TAV 09 Vincoli non ha valore conformativo ed è finalizzata unicamente a segnalare la necessità di un confronto preventivo tra l'operatore e l'amministrazione in caso di progettazioni che possano astrattamente interferire e/o ostacolare la realizzazione delle infrastrutture pubbliche oggi in fase di progettazione e per le quali, peraltro, anche l'operatore ha dimostrato di nutrire interesse. Tali considerazioni valgono anche per la retinatura riguardante la rete ecologica, atteso che la stessa richiama connessioni verdi tra matrici antropizzate che non implicano aumenti di aree verdi, tiene conto degli attuali progetti presentati dall'operatore e comunque non ne impedisce la modifica, stante la già citata prevalenza di quanto sarà deciso in esito al Terzo Atto Integrativo dell'ADP.				
20	14522	10.04.2026	OLPI srl	Piano delle Regole	Si chiede di voler consentire nelle zone produttive "D1 – Aree Produttive" anche la destinazione d'uso Residenziale (abitazioni e residenze collettive), la destinazione d'uso Direzionale e la destinazione d'uso Commerciale (esercizi di vicinato e grandi strutture di vendita) così sopprimendo dall'art. 6 delle NdA al PdR adottate le relative limitazioni.	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA In sede di approvazione l'ambito di interesse dell'osservante è stato perimetrato all'interno di una nuova APR B e classificato come zona D2 dove, nel limite di carico antropico ammesso nel Piano di Rischio Aeroportuale e nel caso di interventi di riconversione, è ampliato il ventaglio delle funzioni insediabili.	**X**	**X**	**X**	
				Documento di Piano	Osservazione 21.1 Elaborato DdP 09 "Norme tecniche di Attuazione" - aggiungere all'articolo 1, comma 1: "introdurre opere di adattamento e mitigazione al cambiamento climatico" - aggiungere all'articolo 1, comma 3, sesto punto: "- sono comprese sia le aree a verde e le opere che costituiscono strumento di adattamento e mitigazione al cambiamento climatico"	R	RESPINTA Si rileva che l'osservazione è volta a introdurre nelle NTA del Documento di Piano (All DdP 09) una specificazione pleonastica in quanto il tema degli impatti del cambiamento climatico è ampiamente trattato nei vari elaborati del PGT				

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
				Documento di Piano	Osservazione 21.2 Elaborato DdP 09 "Norme tecniche di Attuazione" - riscrivere all'articolo 5, comma 3, il secondo punto come segue: " la sistemazione delle aree scoperte e delle pertinenze, con indicazione delle superfici permeabili e delle misure di drenaggio urbano sostenibile" - riscrivere all'articolo 5, comma 3, l'ottavo punto come segue: " l'incidenza sulla Rete Ecologica Comunale e sulle connessioni ecologiche sovracomunali " - aggiungere all'articolo 5, comma 4 il seguente inciso: "[…] da documentazione, redatta da tecnico abilitato, che dimostri […]"	R	RESPINTA Si rileva che l'osservazione è volta a introdurre nella NTA del Documento di Piano (All DdP 09) una specificazione pleonastica in quanto la redazione di piani di secondo livello (Piani attuativi, Permessi di Costruire convenzionati, ecc.) ai quali si riferisce l'art. 5 delle NTA stesse, devono essere sviluppati in recepimento di tutto quanto previsto dal PGT e dalle sue componenti accessorie, motivo per il quale, ad esempio, i progetti sono redatti da tecnici abilitati, in conformità alla normativa relativa all'invarianza idraulica, nel rispetto della REC, e di tutti i vincoli previsti dal PGT e dalle Norme vigenti.				
				Documento di Piano	Osservazione 21.3 Elaborato DdP 09 "Norme tecniche di Attuazione" -riscrivere il comma 1 dell'articolo 6 come segue: "Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le Aree di Trasformazione del PGT sono individuate in via schematica nell'elaborato DdP 05 – Scenario di Piano: Sistema Insediativo e in via prescrittiva nell'elaborato DdP 08 – Schede degli Ambiti di Trasformazione. Per area, ambito o comparto di trasformazione si intende l'insieme delle superfici comprese entro il perimetro individuato negli elaborati di cui sopra, comprensive delle eventuali aree funzionali, di mitigazione, compensazione e connessione ecologica" - aggiungere all'articolo 6, comma 2, lettera b) la seguente frase: " […] ai fini della loro eventuale rigenerazione urbana, nel rispetto delle norme del Piano delle Regole" - correggere la punteggiatura all'articolo 6, comma 2, lettera d) e aggiungere la seguente frase la seguente frase: "[…] con indicazione delle possibili destinazioni compatibili e delle condizioni di sostenibilità ambientale." - aggiungere all'articolo 6, comma 2, lettera g) la seguente frase: " […] e le connessioni ecologiche sovracomunali, ove individuate dai piani sovraordinati." - rimuovere all'articolo 6, comma 2, l'ultima frase dopo la lettera g) e sostituirla con: << L'individuazione di un'area nel DdP 05 ha valore esclusivamente ricognitivo e non attribuisce diritti edificatori, né modifica il regime urbanistico-edilizio vigente, che resta disciplinato dalle norme del Piano delle Regole e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione.>>	R	RESPINTA Nell'insieme le proposte di modifica elencate nell'osservazione, se introdotte nell'art. 6 delle NTA del Documento di Piano (All DdP 09), generano problemi interpretativi delle norme. Assodato che il Documento di Piano per sua natura non può contenere previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli, le schede degli ambiti di trasformazione (All DdP 08a) forniscono, a livello di maggior dettaglio, gli elementi tecnici necessari per lo sviluppo dei piani di secondo livello che sono invece conformativi. L'art. 6, comma 2, lettera g) non può essere modificato in quanto introduce un principio gerarchico tra gli elaborati grafici volto a dissipare eventuali dubbi interpretativi derivanti da incoerenze/errori materiali tra le cartografie.				
				Documento di Piano	Osservazione 21.4 Elaborato DdP 09 "Norme tecniche di Attuazione" Riscrivere il comma 2 dell'articolo 7 come segue: << L'individuazione di un'area nel DdP 05 ha valore esclusivamente ricognitivo e non attribuisce diritti edificatori, né modifica il regime urbanistico-edilizio vigente, che resta disciplinato dalle norme del Piano delle Regole e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione>>	R	RESPINTA Si rileva che l'osservazione è volta a introdurre nella NTA del Documento di Piano (All DdP 09) una specificazione pleonastica rispetto a quanto già indicato nel comma 2 dell'art. 7 delle NTA stesse.				
				Documento di Piano	Osservazione 21.5 Elaborato DdP 09 "Norme tecniche di Attuazione" Riscrivere il comma 1 dell'articolo 8 come segue: << Il BAF costituisce requisito prestazionale obbligatorio per tutti gli interventi ricadenti nelle Aree di Trasformazione e nei Progetti Strategici. Le Schede degli Ambiti (DdP 8a) definiscono il valore minimo (BAF target) e la superficie di riferimento. La verifica del rispetto del BAF deve essere allegata al Piano Attuativo e ai titoli edilizi convenzionati.>>" Riscrivere il comma 2 dell'articolo 8 come segue: << Le reti di fognatura devono essere progettate in modalità duale, con separazione tra acque meteoriche e acque nere. Le acque meteoriche devono essere preferibilmente gestite tramite sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) e, ove possibile, disperse o riutilizzate per l'irrigazione. Il progetto deve includere uno specifico elaborato tecnico sulle modalità di raccolta, trattamento e riuso delle acque piovane.>>" Riscrivere il comma 6 dell'articolo 8 come segue: << L'irrigazione delle aree verdi deve essere garantita mediante acqua superficiale, di prima falda o acqua meteorica raccolta e stoccata tramite sistemi dedicati. Il progetto deve includere un piano di gestione delle acque per uso irriguo.>>" Riscrivere il comma 8 dell'articolo 8 come segue: << Al fine di ridurre le superfici impermeabili e mitigare le isole di calore, i parcheggi privati e privati ad uso pubblico devono essere realizzati in sottosuolo ove la fattibilità geologica e idrogeologica lo consenta, come attestato da apposita relazione tecnica. Qualora la realizzazione di parcheggi interrati non risulti tecnicamente praticabile, i parcheggi in superficie devono essere integralmente coperti da strutture ombreggianti dotate di pannelli fotovoltaici o da sistemi equivalenti di produzione energetica da fonti rinnovabili. Le superfici soprastanti i parcheggi interrati, se non occupate da edifici, devono essere sistemate a verde con terreno vegetale di spessore non inferiore a 60 cm.>>"	R	RESPINTA Premesso che l'art. 8 delle NTA del Documento di Piano (All DdP 09) fornisce prescrizioni ambientali relative alle Aree di Trasformazione ed ai Progetti Strategici alle quali attenersi nella pianificazione di secondo livello, le modifiche indicate dall'osservazione non introducono contenuti diversi da quanto già indicato nell'articolo stesso, salvo quanto indicato al punto 4) dell'osservazione "Qualora la realizzazione di parcheggi interrati non risulti tecnicamente praticabile, i parcheggi in superficie devono essere integralmente coperti da strutture ombreggianti dotate di pannelli fotovoltaici o da sistemi equivalenti di produzione energetica da fonti rinnovabili", che è materia di scelta politica.				
				Documento di Piano	Osservazione 21.6 Elaborato DdP 09 "Norme tecniche di Attuazione" Aggiungere al comma 3 dell'articolo 9 la seguente frase: << […] sulla valutazione della compatibilità idraulica e idrogeologica dell'intervento.>> Riscrivere il comma 7 dell'articolo 9 come segue: << Il dimensionamento delle aree individuate negli elaborati DdP 5 e DdP 8a deve essere verificato e precisato in sede di redazione della strumentazione attuativa, sulla base di rilievi aggiornati e della cartografia tecnica vigente.>>	R	RESPINTA Premesso che l'art. 9 delle NTA del Documento di Piano (All DdP 09) elenca i contenuti delle schede d'ambito relative alle Aree di Trasformazione ed ai Progetti Strategici alle quali attenersi nella fase della pianificazione di secondo livello, le modifiche indicate dall'osservazione non introducono contenuti diversi da quanto già indicato nell'articolo stesso.				
				Documento di Piano	Osservazione 21.7 Elaborato DdP 09 "Norme tecniche di Attuazione" Riscrivere il comma 3 dell'articolo 10 come segue: Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate in sanatoria e regolarmente concluse, ancorché in contrasto con le destinazioni funzionali vigenti, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, purché tali interventi: – non comportino incremento della Superficie Lorda; – non determinino mutamento della destinazione d'uso; – non aggravino eventuali condizioni di rischio idraulico, geologico o ambientale.>>	R	RESPINTA Premesso che l'art. 10 delle NTA del Documento di Piano (All DdP 09) disciplina i piani e i titoli edilizi vigenti e le modalità di intervento sulle costruzioni esistenti, le modifiche indicate dall'osservazione non introducono contenuti diversi da quanto già indicato nell'articolo stesso				

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
				Documento di Piano	Osservazione 21.8 Elaborato DdP 09 "Norme tecniche di Attuazione" Riscrivere il comma 3 dell'articolo 11 come segue: <<Il decollo dei diritti edificatori dalle Aree di Trasformazione, dai Progetti Strategici (ove previsto dalle relative Schede) e dalle Aree Verdi di Progetto del PdS comporta la cessione gratuita al Comune delle aree di decollo, previa verifica della loro idoneità ai sensi dell'art. 3, comma 7, delle norme del Piano dei Servizi. Qualora le aree oggetto di cessione risultino contaminate o necessitino di interventi di bonifica o messa in sicurezza ai sensi del D.lgs. . 152/2006, il soggetto cedente è tenuto a provvedere integralmente agli interventi necessari, fino al raggiungimento delle condizioni di conformità previste dalla normativa vigente, prima del trasferimento della proprietà al Comune.>> Riscrivere il comma 4 dell'articolo 11 come segue: <<L'atterraggio dei diritti edificatori negli ambiti del tessuto consolidato avviene nel rispetto delle condizioni, dei limiti e dei criteri stabiliti dal Piano delle Regole, con particolare riferimento alla compatibilità urbanistica, ambientale, paesaggistica e infrastrutturale degli ambiti riceventi.>>	R	RESPINTA Si rileva che l'osservazione è volta a introdurre nelle NTA del Documento di Piano (All DdP 09) una precisazione pleonastica in quanto le specifiche che si vogliono introdurre sono già contenute nelle norme del Piano delle Regole (comma 3, art.11 NTA PdR) e del Piano dei Servizi (comma 3.7, art.3 NTA PdS), ivi citati.				
				Documento di Piano	Osservazione 21.9 Elaborato DdP 09 "Norme tecniche di Attuazione" - Art. 12 Modificare la tabella sotto Obiettivo "Incremento della qualità ambientale", Misura "Mitigazione isole di calore", Azione "Piantumazioni delle aree pertinenziali degli edifici con alberi ad alto fusto" elevando il punteggio da 2 a 4. Aggiungere nella tabella sotto Obiettivo "Incremento della qualità ambientale", Misura "Mitigazione isole di calore", Azione "Tetti verdi e pareti vegetali" con punteggio pari a 5. Modificare la tabella sotto Obiettivo "Incremento della qualità ambientale", Misura "Riduzione consumi idrici", Azione "Recupero acque meteoriche per irrigazione dei giardini" elevando il punteggio da 3 a 4. Aggiungere nella tabella sotto Obiettivo "Incremento della qualità ambientale", Misura "Riduzione consumi idrici", Azione "Sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS)" con punteggio pari a 4. Adeguare l'Articolo 11 dell'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione", con gli Obiettivi, le Misure e le Azioni adottate ai punti precedenti.	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA Anche alla luce del parere di Compatibilità con il PTM espresso da Città Metropolitana di Milano, la tabella di cui all'art. 11 delle NTA del DdP (e non dell'art. 12, come erroneamente indicato nell'osservazione) viene modificata accogliendo in parte quanto richiesto dall'osservante. Allo stesso modo la tabella viene modificata anche nell'art. 12 delle NTA del PdR.	X	X		
				Documento di Piano	Osservazione 21.10 Elaborato DdP 08 "Relazione e indirizzi per l'Attuazione del DdP" Si propone: 1) a pagina 7, nella descrizione del primo obiettivo a seguito del paragrafo, aggiungere un nuovo capoverso:<< In tale quadro, la variante introduce un insieme coordinato di interventi di mitigazione e adattamento climatico, comprendenti infrastrutture verdi e blu, sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS), misure di gestione delle acque meteoriche, programmi di forestazione urbana e azioni diffuse per la riduzione delle isole di calore. Tali strumenti rafforzano la funzione ecologica della REC e contribuiscono a incrementare la resilienza del territorio agli impatti climatici, integrando la tutela del suolo con politiche attive di adattamento.>> 2) A seguito del secondo obbiettivo, aggiungere << , assicurando al contempo lo sviluppo di un sistema di mobilità sostenibile pienamente integrato con la rete metropolitana e sovracomunale. In tale prospettiva, la variante promuove il potenziamento dei collegamenti pubblici, l'intermodalità dolce e l'adozione di infrastrutture di trasporto a basso impatto ambientale, al fine di garantire un accesso efficiente all'HUB e una connessione equilibrata tra i diversi quartieri della città e i poli metropolitani circostanti>> 3) A pagina 8, a seguito del 4° obiettivo, aggiungere: <<In tale prospettiva, la variante introduce indirizzi volti a promuovere l'innovazione, l'imprenditorialità giovanile e lo sviluppo di startup ad alto contenuto tecnologico, favorendo la rigenerazione delle aree produttive e la creazione di spazi dedicati all'incubazione e alla sperimentazione. Il Documento di Piano riconosce inoltre l'opportunità di favorire l'insediamenti di hub ad alto valore tecnologico quale elemento strategico per attrarre investimenti, generare occupazione qualificata e consolidare il ruolo di Segrate come polo di innovazione nel quadrante est metropolitano>>	R	RESPINTA Si rileva che l'osservazione è volta a introdurre nella Relazione del Documento di Piano (All DdP 08) una specificazione pleonastica in quanto i temi relativi alla resilienza climatica e alla mobilità sostenibile sono ampiamente trattati nei vari elaborati del PGT, in particolare nel Piano dei Servizi. A titolo esemplificativo si rimanda a: - Schede modelli metodologici (PdS All D) dove di fatto si declinano forme di SUDS adatte ai diversi ambiti urbani; - NTA del Piano dei Servizi (PdS All C, art. 7) dove si specifica che il comune, in parallelo alla progettazione realizzazione dell'Hub Metropolitano, intende porre in essere misure per sviluppare sistemi di mobilità sostenibile; Relativamente alla tematica di cui al punto 3) dell'osservazione, si rileva che i meccanismi incentivanti suggeriti dall'osservazione non possono essere argomento di PGT che, per sua natura, si limita a definire le destinazioni funzionali del territorio, così come previste dall'art. 23ter del DPR 380/2001 e smi.				
				Documento di Piano	Osservazione 21.11 Elaborato DdP 08 "Relazione e indirizzi per l'Attuazione del DdP" 1) a pagina 22, a seguito del punto "approfondimento della funzionalità della REC e sua integrazione nel tessuto edificato" aggiungere i seguenti punti: - promozione di interventi di mitigazione e adattamento climatico, con infrastrutture verdi e blu, sistemi SUDS e forestazione urbana; - sviluppo della mobilità sostenibile e dell'integrazione metropolitana, anche attraverso sistemi di trasporto leggero; - sostegno all'innovazione, alle startup giovanili e alla creazione di un hub tecnologico di rilevanza europea. 2) Alla medesima pagina, a seguito dell'elenco numerato, aggiungere: << A tale sistema si affiancano interventi di adattamento climatico, quali rinaturalizzazioni diffuse, incremento delle superfici permeabili e infrastrutture verdi e blu integrate con la REC, al fine di aumentare la resilienza urbana>>. 3) A pagina 23, prima dell'ultimo paragrafo inserire: <<La variante introduce indirizzi per favorire l'insediamento di attività innovative, startup e imprese tecnologiche, nonché la possibilità di ospitare un hub tecnologici, quali volano per attrarre investimenti e qualificare il tessuto economico locale.>>.	R	RESPINTA La maggior parte delle modifiche richieste sui temi relativi alla resilienza climatica e alla mobilità sostenibile sono ampiamente trattati nei vari elaborati del PGT, in particolare nel Piano dei Servizi. Inoltre, quanto al tema del sostegno all'innovazione ecc., si rileva che i meccanismi incentivanti suggeriti dall'osservazione non possono essere argomento di PGT che, per sua natura, si limita a definire le destinazioni funzionali del territorio, così come previste dall'art. 23ter del DPR 380/2001 e smi.				
				Documento di Piano	Osservazione 21.12 Elaborato DdP 08 "Relazione e indirizzi per l'Attuazione del DdP" 1) A pagina 24, a seguito dei termini " […] condizioni socioeconomiche del contesto "aggiungere: << , includendo la capacità di rispondere agli impatti del cambiamento climatico attraverso interventi di mitigazione e adattamento, nonché di integrare nuove forme di mobilità sostenibile e servizi innovativi>>. 2) A pagina 25, a seguito dei termini " […] retroporto di Genova" aggiungere: << , rafforzando la necessità di integrare la pianificazione locale con strategie di mobilità sostenibile, trasporto leggero e connessioni metropolitane ad alta accessibilità>>.	R	RESPINTA La maggior parte delle modifiche richieste sui temi relativi alla resilienza climatica e alla mobilità sostenibile sono ampiamente trattati nei vari elaborati del PGT, in particolare nel Piano dei Servizi. Quanto al tema del sostegno all'innovazione ecc., si rileva che i meccanismi incentivanti suggeriti dall'osservazione non possono essere argomento di PGT che, per sua natura, si limita a definire le destinazioni funzionali del territorio, così come previste dall'art. 23ter del DPR 380/2001 e smi. Inoltre si evidenzia che l'Hub Metropolitano e il "retroporto di Genova" sono di per se stesse infrastrutture da catalogarsi fra quelle rivolte allo sviluppo della mobilità sostenibile.				

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
21	14549	10.04.2026	Marco Carandina	Documento di Piano	Osservazione 21.13 Elaborato DdP 08 "Relazione e indirizzi per l'Attuazione del DdP" 1) A pagina 108, a seguito del primo elenco puntato aggiungere il paragrafo: <<A tali paradigmi si affianca oggi la necessità di integrare nel processo di pianificazione urbana strategie di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, riconoscendo il ruolo delle infrastrutture verdi e blu, della gestione sostenibile delle acque e della riduzione delle isole di calore come elementi strutturali della resilienza urbana>>. 2) A pagina 108, a seguito dei termini "[…] salvaguardia dell'ambiente" aggiungere: << includendo la valutazione preventiva degli impatti climatici e delle misure di adattamento necessarie per garantire la resilienza del territorio>>. 3) A pagina 108, a seguito dei termini " […] antropizzazione che di aree naturali" aggiungere: << A tali criticità si aggiunge la necessità di garantire una mobilità sostenibile e integrata con la rete metropolitana, riducendo l'impatto dei flussi veicolari e favorendo sistemi di trasporto pubblico innovativi e a basse emissioni e le connessioni con l'HUB Porta Est.>> 4) A pagina 108, a seguito dei termini " […] l'uso consapevole delle tecnologie" aggiungere: << In tale prospettiva assumono rilievo anche le tecnologie digitali e i sistemi urbani intelligenti, che favoriscono l'innovazione, la nascita di startup e la realizzazione di hub tecnologici capaci di supportare la transizione ecologica e la gestione efficiente delle risorse>>.	R	RESPINTA La maggior parte delle modifiche richieste sui temi relativi alla resilienza climatica e alla mobilità sostenibile sono ampiamente trattati nei vari elaborati del PGT, in particolare nel Piano dei Servizi. Quanto al tema del sostegno all'innovazione, della mobilità, ecc., si rileva che i meccanismi incentivanti suggeriti dall'osservazione non possono essere argomento di PGT che, per sua natura, si limita a definire le destinazioni funzionali del territorio, così come previste dall'art. 23ter del DPR 380/2001 e smi. Inoltre si evidenzia che l'Hub Metropolitano e il "retroporto di Genova" sono di per se stesse infrastrutture da catalogarsi fra quelle rivolte allo sviluppo della mobilità sostenibile. Si ricorda infine, che gli sviluppi delle previsioni del PGT avvengono con la pianificazione di secondo livello nell'ambito della quale devono essere adeguatamente approfonditi tutti i temi oggetto dell'osservazione; ciò avviene, a titolo esemplificativo, nel procedimento di Verifica di esclusione VAS e VAS.				
				Documento di Piano	Osservazione 21.14 Elaborato DdP 08 "Relazione e indirizzi per l'Attuazione del DdP" 1) A pagina 111, aggiungere a seguito dell'elenco: <<L'analisi conferma inoltre che valori più elevati di BAF sono direttamente correlati alla capacità dei lotti di contribuire alla mitigazione climatica, in particolare attraverso la riduzione delle isole di calore, l'aumento della permeabilità e la presenza di infrastrutture verdi e blu. Tale evidenza rafforza il ruolo del BAF come strumento operativo per l'adattamento climatico urbano>>. 2)A termine paragrafo 6,1,2 aggiungere: << In quest'ottica, assumono rilievo anche soluzioni tecnologiche innovative — come tetti verdi avanzati, pareti vegetali ad alta efficienza, sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) e superfici permeabili di nuova generazione — che contribuiscono sia al raggiungimento del BAF target sia agli obiettivi di resilienza climatica della città>>	R	RESPINTA Si rileva che l'osservazione è volta a introdurre nella Relazione del Documento di Piano (All DdP 08) una specificazione pleonastica in quanto il tema delle azioni di contrasto agli impatti del cambiamento climatico è ampiamente trattato nei vari elaborati del PGT.				
				Documento di Piano	Osservazione 21.15 Elaborato DdP 08 "Relazione e indirizzi per l'Attuazione del DdP" 1) A pagina 149, a seguito dei termini "[…] spazi edificati e vuoti urbani." aggiungere: <<Tra le destinazioni qualificate sono favoriti gli insediamenti produttivi innovativi, le startup giovanili e gli hub tecnologici ad alto contenuto di ricerca e sviluppo, in coerenza con la strategia di attrazione di investimenti e qualificazione del tessuto economico locale>>. 2) Adeguare la tabella alla luce di quanto approvato nella precedente osservazione sul DdP – Elaborato 9>>	R	RESPINTA In merito al tema del sostegno all'innovazione ecc., si rileva che i meccanismi incentivanti suggeriti dall'osservazione non possono essere argomento di PGT che, per sua natura, si limita a definire le destinazioni funzionali del territorio, così come previste dall'art. 23ter del DPR 380/2001 e smi.				
				Piano delle Regole	Osservazione 21.16 Elaborato PdR 08 "Azzonamento" 1) Inserire nell'elaborato PdR 08 "Azzonamento", una nuova APR Z riferita ad "Aree produttive con possibilità di riconversione in ambiti per Ricerca e innovazione e Direzionale" (secondo definizione di Residenze Collettive – Studentati all'art.6 PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione") 2) Attribuire la nuova APR Z all'area produttiva compresa tra Via Tiziano Vecellio, Via Cellini e Via Raffaello Sanzio rimuovendo l'APR A su detta zona e ridisegnando l'Area B adiacente. 3) Attribuire una APR A all'area produttiva compresa tra Via Milano, Via Reggio Emilia, Via Marzabotto e Via Cuneo nel quartiere di Redecesio. 4) Inserire la nuova APR A di Redecesio in tutti gli allegati al PdR rilevanti	R	RESPINTA L' attività di ricerca e innovazione non è una delle destinazioni d'uso definite all'art. 23ter del DPR 380/2001. Le sottocategorie indicate nell'osservazione sono già distribuite nelle destinazioni previste nella tabella riportata nell'art. 6 delle NTA del Piano delle regole (PdR 10).				
				Piano delle Regole	Osservazione 21.17 Elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" Inserire nell'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione", nella tabella riportata all'articolo 6, comma 5, una nuova categoria di destinazione d'uso modificando la tabella come segue: 6 – RICERCA E INNOVAZIONE Centri studi e ricerca Studentati Startup Innovativa Internet Point e Coworking	R	RESPINTA L' attività di ricerca e innovazione non è una delle destinazioni d'uso definite all'art. 23ter del DPR 380/2001. Le sottocategorie indicate nell'osservazione sono già distribuite nelle destinazioni previste nella tabella riportata nell'art. 6 delle NTA del Piano delle regole (PdR 10).				
				Piano delle Regole	Osservazione 21.18 Elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" Elevare la distanza delle industrie insalubri di prima classe da insediamenti residenziali a 300m.	R	RESPINTA La normativa non definisce una distanza specifica dalle zone residenziali per l'insediamento delle industrie insalubri. La distanza prevista dal comma 9 dell'art. 6 delle NTA del Piano delle Regole (PdR 10), pari a 250 m, è ritenuta congrua.				
				Piano delle Regole	Osservazione 21.19 Elaborato PdR 08 "Azzonamento" 1) Attribuire una APR A all'area produttiva compresa tra Via Novegro, Via Giovanni Pascoli, Via Montale e Via Ferrarin nel quartiere di Novegro. 2) Inserire la nuova APR A di Novegro in tutti gli allegati al PdR rilevanti	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti di carico antropico previsti dal Piano di Rischio Aeroportuale è stato rivisto il perimetro delle APR in Novegro.	**X**	**X**	**X**	
				Piano delle Regole	Osservazione 21.20 Elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" All'art. 12 , introdurre dopo il punto sulla zona APR-B un nuovo punto dell'elenco recitante: << - la zona APR-Z dove gli interventi edilizi possono sostituire la preesistente funzione edilizia con funzioni attinenti al mondo della ricerca e dell'innovazione>>	R	RESPINTA Le attività di ricerca e innovazione, in quanto ricomprese nelle funzioni produttive e direzionali, sono già ordinariamente ammesse nelle "Zone C - aree terziarie, direzionali e commerciali" e nelle "zone D – produttive", quindi anche nelle zone di riconversione "APR–A" e "APR–B". Ne consegue che la previsione di una nuova zona APR-Z risulta ridondante.				
				Piano delle Regole	Osservazione 21.21 Elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" All'articolo 19, comma 2, lettera c) dopo i termini <<perimetro delle APR-A Z (Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e direzionale)>> aggiungere <<o nel perimetro delle APR-Z (Aree produttive con possibilità di riconversione in ambiti per Ricerca e innovazione e Direzionale)>>	R	RESPINTA Le attività di ricerca e innovazione, in quanto ricomprese nelle funzioni produttive e direzionali, sono già ordinariamente ammesse nelle "Zone C - aree terziarie, direzionali e commerciali" e nelle "zone D – produttive", quindi anche nelle zone di riconversione "APR–A" e "APR–B". Ne consegue che la previsione di una nuova zona APR-Z risulta ridondante.				
				Piano delle Regole	Osservazione 21.22 Elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" Sostituire all'articolo 17, comma 4 i termini <<che non si relazionano con il contesto.>> con << che non risultano allineati con il contesto circostante>>	R	RESPINTA Si rileva che l'osservazione è volta a introdurre nell'art. 17, comma 4 delle NTA del Piano delle Regole (PdR 10) una modifica non rilevante ai fini dei contenuti dell'articolo stesso.				
				Piano delle Regole	Osservazione 21.23 Elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" Aggiungere all'articolo 20, comma 1, punto 6 una nota che riporti: << Sono esclusi dalla presente prescrizione gli apiari, in quanto l'attività apistica non genera emissioni odorigene, reflui o rumori significativi e non comporta rischi igienico-sanitari assimilabili agli allevamenti di animali da reddito. La distanza minima dagli edifici residenziali è stabilita in 30 metri, salvo diverse disposizioni impartite dall'autorità sanitaria competente>>	A	ACCOLTA		**X**		

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
				Piano delle Regole	Osservazione 21.24 Elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" Aggiungere all'elenco riportato all'articolo 20, comma 2, punto 3 i seguenti punti aggiuntivi: << - interventi finalizzati alla realizzazione di infrastrutture verdi e blu, quali sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS), aree di infiltrazione, rain gardens e superfici permeabili ad alta efficienza; - interventi di forestazione urbana e incremento della copertura arborea finalizzati alla riduzione delle isole di calore e al miglioramento della resilienza climatica>>.	R	RESPINTA Si rileva che l'osservazione è volta a introdurre nella NTA del Piano delle Regole (PdR 10) una specificazione pleonastica, stante la definizione di destinazione agricola. In particolare, i rain gardens sono soluzioni pensate per il miglioramento delle condizioni delle aree pavimentate e quindi non adeguati al contesto				
				Piano delle Regole	Osservazione 21.25 Elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" Aggiungere all'elenco riportato all'articolo 29, punto 4, il seguente punto aggiuntivo: << COMMERCIO TEMPORANEO: attività di vendita al dettaglio esercitata in forma non permanente, per un periodo limitato e definito, all'interno di locali o spazi destinati al commercio o in altre aree ammesse dagli strumenti urbanistici.>>.	R	RESPINTA La modifica proposta dall'osservazione è superflua in quanto il "commercio temporaneo" è equiparato alle altre forme di commercio in sede fissa.				
				Piano delle Regole	Osservazione 21.26 Elaborato PdR 07 "Carta della sensibilità paesistica" Elevare al grado di "Sensibilità paesistica alta – tutela del contesto" le aree comprese tra Via Redecesio, Via Romagna, Via Carlo Guzzi e il Centroparco nel quartiere di Lavanderie e tra Via delle Regioni, Via Verdi, Via Genova, Via Vivaldi e Via Donizzetti nel quartiere di Redecesio nel PdR 07.	R	RESPINTA La componente paesaggistica si articola in più elaborati i cui contenuti, sul caso specifico, garantiscono la tutela dei caratteri del "nucleo storico" di Lavanderie.				
				Piano delle Regole	Osservazione 21.27 Elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" Aggiungere all'elenco riportato all'articolo 37 il seguente punto 7: << È fatto obbligo all'operatore che realizza interventi edilizi o infrastrutturali sul territorio comunale e che, nell'ambito degli accordi o dei titoli abilitativi, si è assunto l'onere della bonifica di un'area, di completare integralmente le opere di bonifica prima della conclusione del proprio cantiere e, comunque, prima della richiesta di agibilità o dell'ultimazione dei lavori. La mancata esecuzione della bonifica nei tempi stabiliti comporta la sospensione edilizi e l'impossibilità di procedere alla messa in esercizio dell'intervento.>>	R	RESPINTA Il contenuto dell'osservazione è superfluo in quanto il D.lgs. 152/2006 "Testo unico ambiente" impone ai proprietari delle aree nelle quali si manifestano fenomeni di inquinamento, l'obbligo di eseguire la bonifica.				
				Piano dei Servizi	Osservazione 21.28 Elaborato PdS all. C "Norme Tecniche di Attuazione" Riformulare il primo punto dell'elenco dell'Articolo 4 comma 1: << 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, nonché i centri di ricerca, i poli per l'innovazione e gli hub ad alto contenuto tecnologico destinati allo sviluppo scientifico, tecnologico e digitale del territorio.>>	R	RESPINTA L'ascrizione alla sfera dei "Servizi" non dipende dal tipo di attività, ma dall'esistenza di un riconoscimento di interesse pubblico di un 'attività (ad esempio appartenenza alla sfera universitaria riconosciuta dal MIUR) o di una forma di convenzionamento con enti pubblici (ad esempio uno studio medico privato convenzionato con il sistema sanitario pubblico).				
				Piano dei Servizi	Osservazione 21.29 Elaborato PdS all C "Norme Tecniche di Attuazione" 1) Inserire nell'elaborato PdS all.C "Norme Tecniche di Attuazione" una scheda dedicata all'area indicata nelle considerazioni denominata "Parco Redecesio Ovest" con le seguenti sezioni: << **PARCO REDECESIO OVEST – Progetto Strategico** **Inquadramento** L'area strategica denominata "Parco Redecesio Ovest" si colloca lungo il margine occidentale di Redecesio, in continuità con il territorio di Milano. L'ambito rappresenta un fronte urbano particolarmente esposto agli impatti generati dal datacenter di via Rubattino e dal nuovo polo logistico; per questi motivi assume un ruolo fondamentale come fascia verde di mitigazione a tutela del quartiere. Per garantirne la piena realizzazione, il PGT prevede l'attivazione di strumenti perequativi e di cooperazione pubblico-privato, secondo quanto definito nelle specifiche schede del Documento di Piano. **Obiettivi e Finalità** Il Parco Redecesio Ovest costituisce un ambito strategico di margine tra Redecesio e Milano, caratterizzato da suoli aperti e potenziali connessioni con il sistema del verde urbano. La sua funzione principale è quella di creare una fascia verde di mitigazione rispetto agli impatti generati dal datacenter di via Rubattino e dal nuovo polo logistico, rafforzando al contempo la continuità ecologica verso il Lambro. L'area si presta alla realizzazione di un parco multifunzionale capace di integrare fruizione pubblica, forestazione urbana e connessioni ecologiche, attraverso percorsi ciclopedonali, filari e nuove infrastrutture verdi lineari. La vicinanza al Lambro richiede inoltre l'inserimento di infrastrutture verdi e blu – aree umide, bacini di laminazione, sistemi di drenaggio sostenibile – per ridurre il rischio idraulico e migliorare la resilienza climatica. Il parco si configura come nodo di connessione tra Segrate e Milano, contribuendo alla qualità ambientale del quartiere e alla costruzione di un sistema del verde integrato, capace di coniugare mitigazione, natura urbana e fruizione sostenibile.>> Riformulare nei documenti la frase si riporta <<Progetto Strategico "Parco Agricolo" e dalle Aree a Verde con diritti edificatori perequativi previste dal Piano dei Servizi.>> aggiungendo riporta <<Progetti Strategici "Parco Agricolo", "Parco Redecesio Ovest" e dalle Aree a Verde con diritti edificatori perequativi previste dal Piano dei Servizi.>> 2) Riformulare nei documenti la frase si riporta <<Progetto Strategico "Parco Agricolo" e dalle Aree a Verde con diritti edificatori perequativi previste dal Piano dei Servizi.>> aggiungendo riporta <<Progetti Strategici "Parco Agricolo", "Parco Redecesio Ovest" e dalle Aree a Verde con diritti edificatori perequativi previste dal Piano dei Servizi.>>	R	RESPINTA tutte le aree libere tra l'abitato di Redecesio e il confine con il comune di Milano sono salvaguardate da una previsione a "verde di progetto" dal Piano dei Servizi. Conformazione e dimensione delle stesse aree non permettono di configurare un parco con valenze assimilabili a quelle dei tre "Grandi Parchi" previsti dalla variante del PGT.				
				Piano dei Servizi	Osservazione 21.30 Elaborato PdS 03.1 "Rete Ecologica Comunale Scenario di Attuazione" Inserire nell'elaborato L'elaborato PdS 03.1"Rete Ecologica Comunale Scenario di attuazione – Schede di fattibilità tecnico economica", nella scheda 3, l'intervento 15 nel PLIS Parco Est delle Cave	R	RESPINTA l'intervento numero 15 derivante dall'attuazione del PII "Milano 4 you" confina con il PLIS "Delle Cascine di Pioltello", unico PLIS della Regione compreso in un solo comune.				
22	14575	10.04.2026	Danilo Redaelli Marco Redaelli Marina Redaelli Miriam Redaelli Angelo Maria Fausto Ajani Francesco Maria Ajani Serbella srl Eredi di F.lli Bonfatti Aerre Società Semplice	Via Buonarroti Via Modigliani Via Schifano F 31 m 5, 30, 51, 114, 135, 137	Col presente documento i proprietari del compendio immobiliare sito in via Amedeo Modigliani, via Michelangelo Buonarroti, via Mario Schifano, catastalmente identificato al Foglio 31, Particelle 5, 30, 51, 114, 135, 137, 138, desiderano richiedere, peraltro come già espresso attraverso l'istanza P. 11228/2024 del 29/02/2024, che anche l'area su cui sorgono i loro immobili possa avere una riconversione funzionale orientata a destinazioni residenziali e direzionali, rientrando quindi nelle zone D2 - APR-B.	R	RESPINTA Si ritiene non opportuno applicare le specificità delle zone APR B nelle aree di interesse dell'osservante stante la vicinanza con il tratto aperto della Cassanese Moderna. Inoltre, con l'estensione delle APR B si avrebbe un incremento del carico insediativo oltre al limite prefissato dalla Variante e valutato nel procedimento di VAS.				

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
23	14601	10.04.2026	Hotel Luna Doti Srl	Via Rivoltana (F 40 m 135)	Osservazione 23.1 Il P.G.T. adottato ha inserito il lotto corrispondente al mappale 135 nel Piano dei Servizi, prevedendo già la trasformazione dell'Albergo in Residenza per anziani autosufficienti. Questa previsione è, tuttavia, in contrasto con la situazione in atto della Società perché la struttura alberghiera esistente non potrà essere trasformata subito e non può essere pregiudicata la sua funzionalità fintanto che non sarà convertita. Vieppiù, trattasi di una struttura esistente privata, per cui essa non può essere inserita nel Piano dei Servizi, posto che è interesse della Società poterne continuare l'utilizzo ad Albergo con tutti gli annessi diritti, fintanto che verrà poi valutata la trasformazione. Pertanto si propone la sua esclusione dal PdS e inserimento nel Piano delle Regole, in zona B1, con previsione di destinazione oltre che turistico ricettiva, come l'esistente, anche la futura convenzione a "senior village", con possibilità di un piccolo ampliamento recuperando la SL attraverso le norme che consentono di riutilizzare i corridoi esistenti e/o tramite efficientamento termico, con divieto di conversione in residenziale, come da disciplina sotto riportata: *- Zona B - Ambiti prevalentemente residenziali ovvero B1 - Ambiti eterogenei (art. 15 PdR)* *Regole urbanistiche e ambientali:* *ST/SF = 21.225,84* *IF = esistente* *IC = 0,3* *SCOP = 6.367,75* *IPF= 0,3* *SP = 6.367,75* *H = 15* *SL esistente = 4.116,00* *SL perequata ex art. 11 = ammessa* *AP = 0,50* *Per destinazione d'uso oggi prevalente a turistico ricettivo, non è consentita la conversione a funzione residenziale.* *In caso di mutamento della destinazione d'uso a "residenze assistite" ovvero "senior village", in sinergia con la proposta destinazione del lotto adiacente, saranno rispettati i medesimi parametri urbanistici e viene assentito un incremento della SL del 15% coerente con l'obiettivo di "incremento della qualità dell'abitare" così come stabilito dai criteri del DP.* *Si intende espressamente richiamato e ammesso il combinato disposto della Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti e della Legge regionale n. 18 del 2019 sul recupero della SL dei corridoi per le strutture ricettive alberghiere.* I ricorsi esistenti al TAR, come già comunicato, saranno rinunciati dalla proprietà, senza nulla pretendere dal Comune, all'accoglimento della presente osservazione e conseguente approvazione definitiva del PGT. In tal caso verrà necessariamente meno ogni motivo di contendere.	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA L'area corrispondente all'hotel esistente è azzonata C1.1 ove l'attività ricettivo alberghiera è ammessa così come le residenze assistite e/o tematiche	**X**	**X**		
				Via Rivoltana (F 40 m 146)	Osservazione 23.2 Il P.G.T. adottato ha inserito il lotto corrispondente al mappale 136 nel Piano dei Servizi, prevedendo già la destinazione ad un centro servizi privato convenzionato con il Comune (RSA). Per l'area libera, alla scheda di PdS prevista nella variante, si chiede che vengano apportate talune modifiche **come dettagliatamente descritto nella scheda allegata all'osservazione**, ove di fatto è prevista la possibilità di realizzare una struttura R.S.A. e servizi connessi di mq. 6.200, prescindendo da calcoli specifici perequativi relativi alla cessione dell'area sita nel Golfo agricolo, come proposta con la richiesta di SUAP in variante e connessi giudizi al TAR. Questi ultimi, come già comunicato, saranno rinunciati dalla proprietà, senza nulla pretendere dal Comune, all'accoglimento delle presenti osservazioni e conseguente approvazione definitiva del PGT. In tal caso verrà necessariamente meno ogni motivo di contendere.	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA La scheda è stata rielaborata compendiando tra le esigenze espresse dall'osservante e quelle dell'Amministrazione, tra le quali la conferma della ricaduta dei diritti edificatori perequativi dal Parco Agricolo. In seguito al parere espresso dal Parco Agricolo Sud Milano, si è reso necessario rimodulare l'impostazione della scheda togliendo riferimento al dato della SL insediabile e prevedendo quale modalità di attuazione la predisposizione di Permesso di Costruire Convenzionato previa dichiarazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art.26 del PTC del Parco.			**X**	
24	14604	10.04.2026	Leo Pharma Manufacturing Italy srl	Via Ernest Schering 21	Si chiede che sia garantito: Mantenimento di sezioni stradali, spazi di manovra e raggi di curvatura delle strade di avvicinamento agli ingressi di stabilimento, nonostante la riduzione di calibro della strada Cassanese, la quale non deve condurre ad una limitazione del traffico pesante in ingresso e uscita dallo stabilimento, pena l'impossibilità di proseguire l'attività industriale o comprometterne pesantemente il funzionamento.	R	RESPINTA Le richieste dell'osservante non attengono al livello di pianificazione del PGT. In ogni caso, il progetto esecutivo del "Chilometro Verde" non potrà necessariamente precludere l'accessibilità a tutte le attività esistenti.				
					Osservazione 25.1 Così come correttamente avvenuto nei previgenti PGT, anche la variante urbanistica in corso di formazione, deve confermare gli accordi da tempo consolidati tra Holcim ed il Comune di Segrate (in primis - ottobre 2008 Rep.29/2008 Atti Privati) dove è stato sempre convenuto che la cessione delle aree necessarie al Comune per la realizzazione del Centroparco è imprescindibilmente condizionata alla possibilità di realizzazione, da parte di Holcim e sulle aree di sua proprietà, di un nuovo impianto produttivo per la produzione e commercializzazione di calcestruzzo. Correttamente e coerentemente con gli accordi assunti, il PGT previgente collocava la sede del nuovo impianto produttivo di Holcim a Sud del comparto CP1b in adiacenza all'area produttiva "ex Duina". In corrispondenza della via Friuli era, infatti, indicata un'area fondiaria di circa 7.100 mq ove insediare 2.000 mq di SL a destinazione produttiva. Diversamente, la scheda relativa all'Ambito di Trasformazione "CP2 Centroparco 2", (che presenta anche numerose altre diversità rispetto la previgente scheda CP1b), non solo non contiene, ma anzi elimina la rappresentazione cartografica della superficie fondiaria destinata all'impianto produttivo (ora rappresentata a verde e lasciando intendere che sia parte del futuro parco) ma, inoltre, prescrive alla lett. g - pag. 64 (doc. DdP8): "g) il Piano Attuativo dovrà prevedere il trasferimento della capacità edificatoria ad usi produttivi all'interno delle aree cedute al comune di Segrate con il piano urbanistico, andando a dare attuazione all'area di trasformazione AT3. Qualora ciò non sia possibile per l'indisponibilità del sito di ricaduta, il piano urbanistico e la convenzione relativa a CP2 dovranno puntualmente definire le modalità di gestione della SL produttiva. ...ecc." Quanto prescritto dalla scheda, disattende quanto pattuito e comporta il venir meno della condizione necessaria affinché Holcim possa procedere alla cessione (gratuita) delle aree necessarie alla realizzazione del Centroparco, ossia la possibilità di compensare la cessione delle proprie aree al comune con la concreta ed immediata realizzazione di nuovo impianto di produzione di calcestruzzo, cioè senza l'unico elemento progettuale funzionale agli scopi societari di Holcim - Si chiede che vengano ripristinate le condizioni di fattibilità urbanistica previste nella scheda del PGT previgente (CP1b), prevedendo chiaramente la zona destinata all'impianto del calcestruzzo, eliminando l'ultima frase del punto g) prescrizioni e indicazioni, ed adeguando gli indici e i parametri urbanistici di conseguenza, poiché i dati riportati a pag.62 della scheda adottata (l'attività produttiva rientra nell'elenco delle attività non ammesse nell'ambito) danno evidentemente per scontato il trasferimento dell'impianto di calcestruzzo nell'ambito AT3. - Si chiede di porre attenzione al parametro della superficie fondiaria (25.000 mq) e della superficie coperta (2.500 mq) che risultano sottodimensionati; infatti, solo il fatto che l'impianto produttivo necessita di 7.100 mq di SF e di 2.000 mq di SC, implica che, così è come	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA Si amplia la Superficie Fondiaria (SF) a nord del CP2 adeguando di conseguenza gli indici della scheda (elaborato All. DdP 08a) interessati, poiché la scheda adottata non dà per scontato lo spostamento dell'impianto di calcestruzzo esistente. Inoltre si chiarisce il punto g) della medesima scheda.	**X**			

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
25	14605	10.04.2026	Holcim Aggregati Calcestruzzi srl	Area di Trasformazione CP2 Area di Trasformazione AT3	strutturata la scheda, non si renderebbe possibile lo sviluppo di tutti i 20.000 mq di SL prevista in CP2. In particolare se, come ci è stato più volte rappresentato, si vuole abbassare l'altezza degli edifici è necessario consentire che lo sviluppo residenziale possa disporre di almeno 3.700 mq di SCOP - Si chiede di chiarire cosa si intende esattamente per "puntualmente definire le modalità di gestione della SL produttiva" poiché non si comprende come un impianto produttivo così specificamente strutturato ed una attività così fortemente legata all'andamento del settore edilizio, e persino al quotidiano andamento meteorologico, possa essere puntualmente definita. Il nuovo impianto dovrà poter operare esattamente come opera quello oggi attivo in via Trombetta. La collocazione in zona industriale "ex Duina", con accessibilità diretta alla strada di grande capacità (via Martiri di Cefalonia), è infatti da sempre considerato il luogo preferito per la realizzazione del nuovo impianto.						
					Osservazione 25.2 In relazione all'ambito di Trasformazione "CP2 Centroparco", si chiede che, in sede di approvazione della variante al PGT, la lettera f) delle "prescrizioni-indicazioni" della scheda dell'Ambito CP2 venga modificata in modo tale di consentire la formazione del piano attuativo parallelamente allo svolgimento delle indagini ambientali e subordinando l'avvio degli interventi edilizi previsti dal piano attuativo all'avvenuta esecuzione degli eventuali interventi di ripristino ambientale che si rendessero necessari alla luce degli esiti del procedimento di verifica ambientale.	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA La formazione del Piano attuativo dell'Area CP2 potrà avvenire successivamente alle indagini ambientali e all'eventuale caratterizzazione del sito. Ultimata questa fase preliminare l'operatore potrà presentare l'istanza del Piano attuativo in modo che la formazione del piano possa avvenire parallelamente all'esecuzione delle eventuali bonifiche. In nessun caso le attività edilizie potranno essere avviate prima che le siano ultimate le eventuali attività di bonifica. Di conseguenza la scheda verrà adeguata a quanto qui previsto.	**X**			
					Osservazione 25.3 La scheda d'ambito CP2 del DdP della variante al PGT adottata ed in salvaguardia, indica nell'Ambito di Trasformazione "AT3 Rugacesio" il luogo di trasferimento dell'impianto di produzione di calcestruzzo. Detta previsione va ricondotta al livello di mera possibile opzione e dipende sia dalla volontà di iniziativa di un soggetto economico terzo che nulla a che vedere con gli accordi consolidati da Holcim e Comune, ossia il proprietario dell'ambito "AT3 Rugacesio", sia dal buon esito del processo di pianificazione attuativa di tale ambito che dovrebbe completarsi prima di quello dell'ambito "CP2 Centroparco" in modo da permettere la costruzione del nuovo impianto di Holcim in AT3 prima della dismissione di quello esistente. Pertanto si ritiene che le previsioni del Documento di Piano sulla collocazione del nuovo impianto di calcestruzzo nell'area AT3 si reggono su ipotesi e concatenazione di eventi estremamente ottimistici. Holcim comunque conferma la propria disponibilità a realizzare il nuovo impianto all'interno dell'ambito "AT3 Redecesio" a condizione che possa disporre di un'area di dimensioni idonee (7.100 mq disposti similmente a quella indicata nella scheda CP1b del DdP previgente), SL sufficiente (2.000 mq) e condizioni di accessibilità in Milano che non penalizzino l'attività dell'impianto o costringano il transito delle betoniere all'interno dei centri abitati (la prevista attestazione su via Martiri di Cefalonia evita qualsiasi centro abitato), pertanto: - si chiede al Comune di accertare che le betoniere possano transitare lungo la Cassanese Moderna ed anche che questa si innesti direttamente in via Rombon perché in assenza di ciò le betoniere non avrebbero altra possibilità che transitare per il centro abitato. - si osserva che la scheda relativa all'ambito "AT3 Redecesio" al momento non garantisce il possibile atterraggio dell'impianto di calcestruzzo Holcim (ST di soli 31.899 mq) anche in funzione della sua conformazione e accessibilità per i mezzi pesanti. - si segnala che le aree del CP2, dove è prevista la realizzazione dell'impianto di calcestruzzi, sono caratterizzate in colonna A (ai sensi all. V parte IV d.lgs. 152/06) mentre le aree dell'AT3 sono oggetto di bonifica. Pertanto non potrà ricadere su Holcim qualsiasi obbligo o vincolo derivante dalla necessità di bonifica.	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA Posto che già la scheda CP2 Centro Parco 2 adottata non imponeva la delocalizzazione dell'impianto di calcestruzzo, in ogni caso, in parziale accoglimento dell'osservazione, la stessa è stata modificata prevedendo che l'impianto di calcestruzzo potrà essere localizzato: a) preferibilmente nell'area AT3 - la cui scheda è stata pure modificata per consentire la più agevole attuazione del progetto -; b) all'interno dello stesso ambito CP2 Centro Parco 2 entro il perimetro di fondiaria all'uopo implementata. Quanto al tema stradale si segnala che la Cassanese Moderna, stando alle determinazioni di Città Metropolitana sin qui assunte, sarà classificata come infrastruttura stradale di tipo B, sicché si rimanda al codice della strada per la definizione del relativo regime d'uso.	**X**			
26	14665	10.04.2026	Maria Antonella Bucchi Antonio Luigi Bucchi	Zone A	Al fine di favorire processi di riqualificazione effettiva del patrimonio edilizio esistente, superando una logica meramente conservativa e consentendo interventi di ricucitura urbana e riordino morfologico, si propone una modifica normativa che possa garantire un equilibrio tra tutela del centro storico e necessità di rigenerazione urbana. Si chiede: - di introdurre, all'interno della normativa della Zona A, la possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione, con mantenimento della volumetria esistente: - di consentire la ricomposizione e traslazione delle volumetrie all'interno del lotto. anche attraverso l'aumento del numero di piani, al fine di ottenere un organismo edilizio più coerente e armonico con il contesto: - di permettere la realizzazione di interventi unitari comportanti modifiche strutturali rilevanti; - di prevedere modalità attuative semplificate (titolo diretto o convenzionamento semplificato) nei casi in cui gli interventi comportino un miglioramento della qualità urbana anche con incremento della superficie lorda, come previsto dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A.: - di subordinare tali interventi alla presentazione di un progetto unitario che dimostri il miglior inserimento nel contesto storico, la qualità architettonica e l'eliminazione delle incongruenze esistenti.	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA Nel rispetto dell'obiettivo di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e delle caratteristiche tipologiche dei Nuclei ad impianto storico, è stato rivisto l'art. 14 delle NTA del PdR, ampliando le possibilità di intervento all'interno delle "Zone A".		**X**		
27	14692	10.04.2026	Rey Anna Maria	Via Madrid 10/12/14 F 17 m 83	In riferimento al complesso immobiliare sito in Segrate Via Madric 10/12/14, (Foglio 17 Mappale 83) costituito da nr. 5 capannoni ad uso produttivo con annesse are cortilizie, inserito nel PGT Adottato in ambito D1 - Aree produttive, eccezion fatta per l'edificio censito al Foglio 17 Mappale 83 Subalterni 701 e 703, che risulta invece azzonato quale C2 - Aree commerciali per Medie Strutture di Vendita, Considerato: - che diversità di azzonamento non ha alcuna ragione di essere, anche in considerazione della circostanza che la media struttura di vendita, ad oggi presente come funzione, risulta, ai sensi dell'Art 6 delle NTA del Piano delle Regole del PGT adottato, quale funzione compatibile con l'ambito D1. - che il mantenimento dell'azzonamento quale Media Struttura di Vendita si pone in contrasto con i principi fondanti del PGT Adottato, che per il settore produttivo, promuove ed incentiva azioni per la permanenza delle attività relative, il cui mantenimento, incremento e valorizzazione risultano anche strettamente correlate all'aumento dell'occupazione. - che l'eventuale mantenimento dell'azzonamento quale Media Struttura di Vendita risulta idoneo a comprimere in maniera significativa la possibilità di insediare in detto loco anche e ulteriori attività produttive che non possono essere sussunte alla categoria della Media Struttura di Vendita, favorendo conseguentemente l'abbandono e la dismissione di detta parte di complesso immobiliare, con tutte le conseguenze del caso in termini di degrado, senza considerare i danni economici alla proprietà derivanti da detta situazione. L'osservante chiede che: l'ambito di proprietà contornato in colore rosso nella planimetria allegata all'osservazione , deve essere azzonato quale ambito D1- Aree produttive, per tutte le motivazioni sopra indicate, il tutto in ossequio ai principi fondanti il documento di piano in punto di promozione, sviluppo e valorizzazione delle attività produttive del territorio.	A	ACCOLTA		**X**		

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
28	14754	10.04.2026	ATM SpA	TR1 redecesio Lago (F 35 m 26, 28, 31, 33, 34, 37, 38, 41, 81, 128, 129)	Si chiede al Comune di Segrate di rivalutare l'attribuzione della classe di fattibilità geologica 3d all'intero sito di proprietà ATM, che si ritiene debba essere attribuita alla sola porzione ricedente all'interno della Fascia C del PAI (parte sud-occidentale del sito)	R	RESPINTA In considerazione del mutato quadro normativo conseguente all'adozione delle nuove fasce del PGRA, non si ritiene al momento di modificare la classificazione di fattibilità geologica, ma di rinviare ogni possibile variazione dopo l'approvazione definitiva delle suddette fasce.				
29	14785	13.04.2026	Ing. Arch. Gabriele Antonio Mariani	Piano dei Servizi	Piano dei Servizi, all. C , NTA Art. 4 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale Si chiede l'integrale eliminazione del seguente paragrafo all'interno del punto 4.5: "Per i suddetti interventi potranno essere valutati parametri maggiori, anche a fronte di una contemperazione (anche economica) degli interessi, qualora il soggetto attuatore garantisca, in forma convenzionale ai sensi degli articoli 1.5 e 1.6, la permanenza nel tempo delle caratteristiche e dei requisiti che assicurano l'interesse pubblico o generale degli interventi stessi"	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA A seguito delle semplificazioni procedurali introdotte dal legislatore (semplificazione L. 241/1990) che consentono di perseguire con tempi certi la valutazione di proposte modificative dei servizi esistenti, si elimina nell'art. 4, comma 4.5 delle NTA del PdS, il periodo: *"Per i suddetti interventi potranno essere valutati parametri maggiori, anche a fronte di una contemperazione (anche economica) degli interessi, qualora il soggetto attuatore garantisca, in forma convenzionale ai sensi degli articoli 1.5 e 1.6, la permanenza nel tempo delle caratteristiche e dei requisiti che assicurano l'interesse pubblico o generale degli interventi stessi"* .			**X**	
30	14786	13.04.2026	ATM SpA		DOPPIA UGUALE A OSSERVAZIONE N. 28 (prot.14754)						
31	14787	13.04.2026	Generali Real Estate SGR SpA	Piano Delle Regole	All. 10 PdR - art. 18.5 - Zona C1.3 Si chiede di modificare i punti a) e b) dell'art. 18.5 come segue: - al punto a) dopo "destinazione d'uso: direzionale" aggiungere " ivi comprese le attività complementari secondarie identificate all'articolo 6 per le zone C1 – modalità d'intervento: diretta;" - sostituire il punto b) con il seguente: "destinazione d'uso: produttiva per spedizioni e logistica, e/o Data center – modalità d'intervento: permesso di costruire convenzionato"	R	RESPINTA L'osservazione va in senso contrario rispetto alle intenzioni dell'Amministrazione nei confronti delle aree C1.3 che sono rivolte allo sviluppo di funzioni di rango ben superiore alla logistica e ai data center.				
32	14788	13.04.2026	Assolombarda	Documento di Piano	Osservazione 32.1 DOCUMENTO DI PIANO – RELAZIONE, INDIRIZZI E CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEL DDP In riferimento al progetto del Chilometro Verde, che prevede il declassamento funzionale del tracciato storico della Strada Provinciale S.P. 103 "Cassanese" a strada urbana, si fa notare che la progettazione di tale infrastruttura – solo una volta entrata in esercizio la nuova Cassanese Moderna (ex Cassanese Bis) - dovrà tenere in debita considerazione le esigenze di mobilità di merci e persone delle attività produttive localizzate in prossimità del tracciato, senza penalizzazioni	A	ACCOLTA	**X**			
				Documento di Piano	Osservazione 32.2 DOCUMENTO DI PIANO - SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE Al fine di favorire l'attuazione degli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e in ottica di contenimento del consumo di suolo, si chiede di rivedere gli indici di edificabilità territoriale, attualmente molto bassi, con particolare attenzione agli ambiti a maggiore accessibilità esistente e/o prevista. Analogamente, per promuovere l'attuazione degli ambiti, si suggerisce di aumentare l'altezza massima consentita, innalzandola ai limiti del vincolo ENAC, e di garantire maggiore flessibilità rispetto alle destinazioni d'uso ammesse e alle previsioni di servizi pubblici, adeguandoli al mutato contesto demografico ed urbanistico.	R	RESPINTA Premesso che il termine di validità del DdP è di 5 anni, che il carico insediativo della Variante prevede un incremento per i prossimi 5 anni di circa 6000 abitanti e che complessivamente sono ancora da sviluppare circa mq di SL 810.454 mq, non si ritiene sostenibile e necessario incrementare quanto già oggi previsto. Le altezze sono armonizzate con il contesto così come le destinazioni d'uso ammesse e le previsioni di insediamento di servizi pubblici.				
				Piano Delle Regole	Osservazione 32.3 NTA del Piano delle Regole Si segnala un eccessivo frazionamento tra gli ambiti in cui è classificato il territorio comunale, che rende difficoltosa l'applicazione delle norme.	R	RESPINTA La struttura policentrica della città e le modalità di sviluppo nel tempo hanno comportato il conformarsi di un tessuto estremamente articolato sia dal punto di vista delle funzioni che delle tipologie insediate, di conseguenza l'apparato normativo deve governare questa complessità.				
				Piano Delle Regole	Osservazione 32.4 NTA del Piano delle Regole ART. 19.2 D2 – Aree produttive con possibilità di riconversione Il Piano individua Aree produttive con possibilità di riconversione "APR-A" e "APR-B". Non si condivide la volontà di facilitare la trasformazione di aree produttive in aree a mix funzionale, con il rischio potenziale di generare situazioni di incompatibilità tra preesistenti funzioni produttive e l'inserimento di nuove funzioni residenziali. Si chiede, quindi di stralciare tali previsioni.	R	RESPINTA L'art. 12 delle NTA del PdR prevede che: *"Nel caso di riconversioni che prevedono l'insediamento di residenza occorrerà sempre sottoporre il progetto a Verifica di Assoggettamento alla VAS e qualora l'esito di tale verifica lo preveda, occorrerà eseguire la VAS.* *La verifica di assoggettamento VAS è da compiersi anche in caso di progetti che, indipendentemente dalla previsione di inserimento di funzioni residenziali, interessino aree aventi una SF superiore a 10.000 mq. nel caso di riconversioni"*				
				Piano Delle Regole	Osservazione 32.5 NTA del Piano delle Regole ART. 24 Zone destinate alla viabilità esistente Si chiede di rendere coerente la denominazione dell'articolo con il suo contenuto e coi rimandi alle tavole di PGT in riferimento alla viabilità di progetto. Rispetto all'identificazione degli interventi ammessi nelle Fasce di salvaguardia dalle infrastrutture stradali di progetto si chiede di inserire anche un rimando all'art. 5	A	ACCOLTA		**X**		
				Piano delle Regole Piano dei Servizi	Osservazione 32.6 Dato che il PGT interviene all'interno degli ambiti AdP attraverso l'inserimento cartografico nelle componenti di Piano che hanno effetto sul regime giuridico sui suoli (PdR e PdS) dei seguenti elementi: - viabilità di progetto (Tav. PdR 08 – Azzonamento, Tav. PdS 02 - Azzonamento e Tav. PdS 03 – Rete Ecologica Comunale); - connessione verde tra matrici antropizzate (Tav. PdS 03 – Rete Ecologica Comunale); - piste ciclopedonali di progetto (Tav. PdS 02 – Azzonamento e Tav. PdS 03 – Rete Ecologica Comunale); - parcheggio di interscambio (Tav. PdS 02 – Azzonamento). In coerenza all'art. 10 delle NTA del PdR, si chiede di stralciare da tutte le Tavole sopra richiamate le previsioni di Piano inserite all'interno di ambiti sottoposti ad Accordi di Programma. Si chiede, inoltre, di uniformare la documentazione di PGT alla corretta perimetrazione delle aree sottoposte al vigente Accordo di Programma	R	RESPINTA Le rappresentazioni cartografiche non introducono nuovi vincoli conformativi né impongono prescrizioni che possano autonomamente incidere sull'attuazione del ADP3. Come è stato evidenziato nella stessa osservazione e formalmente riconosciuto dall'art. 10 delle NTA del PDR, le previsioni dell'Accordo di Programma sono senz'altro prevalenti sul PGT, il che esclude in radice qualsiasi pregiudizio, anche solo potenziale, per gli operatori. Ciò premesso, si evidenzia che le previsioni e rappresentazioni cartografiche contestate si limitano a recepire le previsioni progettuali sin qui condivise tra l'amministrazione comunale e gli altri soggetti partecipanti all'Accordo di Programma sottoscritto in data 25.02.2009 e sue successive modifiche. Esso recepisce inoltre i progetti sottesi all'Accordo per la realizzazione dell'HUB Porta Est e di tutte le opere ad esso connesse e per la cui attuazione il Comune di Segrate ha promosso in data 21.03.26 il Terzo Atto Integrativo dell'ADP. Per queste ragioni si ritiene che l'indicazione nel PGT dello scenario progettuale fin qui condiviso sia espressione del principio di leale collaborazione, oltre che di trasparenza. Ciò chiarito, si segnala che, allo stato, l'unica retinatura avente carattere prescrittivo è quella relativa all'infrastruttura della M4, trattandosi di un'opera già oggetto del Decreto di approvazione del relativo PFTE e del masterplan approvato nell'Accordo sottoscritto da Regione Lombardia, Città Metropolitana, RFI, SEA, Comune di Milano, Comune di Segrate e con l'adesione di WM nel novembre 2025. Diversamente, l'ulteriore retinatura in grigio rappresentata nella TAV 09 Vincoli non ha valore conformativo ed è finalizzata unicamente a segnalare la necessità di un confronto preventivo tra gli operatori privati e l'amministrazione in caso di progettazioni che possano astrattamente interferire e/o ostacolare la realizzazione delle infrastrutture pubbliche oggi in fase di progettazione. Tali considerazioni valgono anche per la retinatura riguardante la rete ecologica, atteso che la stessa richiama connessioni verdi tra matrici antropizzate che non implicano aumenti di aree verdi, tiene conto degli attuali progetti presentati e comunque non ne impedisce la modifica, stante la già citata prevalenza di quanto sarà deciso in esito al Terzo Atto Integrativo dell'ADP				

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
				Documento di Piano Piano delle Regole Piano dei Servizi	Osservazione 32.7 "Zone destinate alla realizzazione di infrastrutture sovracomunale (Tav PdR 08, PdR 09 e art. 24 NTA del PdR) Si evidenzia che tra gli "Obiettivi infrastrutturali prioritari" del PTR (Strumenti Operativi del nuovo PTR) rientra solo il prolungamento della M4 e non i tracciati stradali di Cassanese e Rivoltana. Si chiede, quindi, l'eliminazione delle "Zone destinate alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunale" e relativi "Corridoi di salvaguardia" in corrispondenza dei due tracciati stradali da tutte le Tavole di Piano. Per quanto attiene il corretto dimensionamento dei Corridoi, inoltre, si fa notare che il PTR in caso di opere in galleria ad uno stato avanzato di progettazione suggerisce la proiezione della servitù del dominio sotterraneo o del diritto di superficie in sottosuolo, con una tolleranza di maggiore cautela solo per le opere con primi livelli progettuali. Nel caso del tracciato della M4, quindi, il corridoio dovrà coincidere con quella che attualmente è riportata cartograficamente come la zona destinata alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunali (retinata in nero), eliminando tutto ciò che esula da tale perimetro (ovvero la parte campita in grigio)	R	RESPINTA Il corridoio di salvaguardia urbanistica rappresentato nel PdR tavola 09 vincoli con il retino grigio è finalizzato a tutelare il prevalente interesse pubblico che sottende la realizzazione delle opere infrastrutturali dell'HUB Metropolitano. Tale salvaguardia non costituisce un vincolo la necessità di un confronto delle nuove opere con le infrastrutture in fase di progettazione/realizzazione. I progetti della Cassanese Moderna sono sovraordinati rispetto la competenza del comune di Segrate e pertanto non è possibile modificarne le fasce di rispetto.				
33	14789	13.04.2026	Ermete Giudici SpA	Chilometro verde	Si chiede che qualsiasi progetto denominato " CHILOMETRO VERDE " preveda A doppia corsia di percorrenza della via Cassanese oppure una corsia maggiorata per il transito dei mezzi pesanti e l'esistenza di una corsia di emergenza a fianco della corsia principale di dimensioni tali da consentire la sosta di un mezzo, anche pesante, in caso di avaria senza bloccare completamente il traffico B Limite di velocità non inferiore ai 50 Km/h C Attraversamenti ciclopedonali per " creare connessioni e sinergie tra i quartieri circostanti, ricucire parti del territorio attualmente separate , connettere le aree a verde " costituite da ponti sopraelevati di altezza tale da permettere il transito sottostante dei mezzi pesanti , alti da terra almeno 4 metri Si chiede inoltre, di non prendere in considerazione alcuna opzione di apertura della via Leonardo da Vinci convertendola in via di transito/ accesso alle aree alle spalle del complesso industriale , verso la zona ora denominata " Area di recupero cava Holcim".	R	RESPINTA Il progetto del Chilometro Verde è un obiettivo strategico della Variante al PGT ed è il risultato di un processo ultra ventennale anche finalizzato al declassamento del tracciato storico della Cassanese da strada di livello provinciale a strada di interesse locale, pertanto l'obiettivo principale è quello indicato nella scheda del "DdP All. 08a - Schede ambiti di trasformazione". In ogni caso si evidenzia che lo studio di riqualificazione paesaggistica è supportato da uno studio di riqualificazione viabilistica volto anche a garantire l'accessibilità alle attività esistenti lungo il tracciato. Relativamente al tema della via Leonardo da Vinci si segnala all'osservante che la stessa non prevede una connessione con la viabilità di progetto e con l'area di trasformazione CP2.				
34	14790	13.04.2026	Kerma ReoCO Srl	Via Europa Milano Oltre F 24 m 67, 68, 69, 70	La scrivente chiede una revisione delle previsioni urbanistiche per l'area chiedendo la modifica dei processi di riconversione funzionale da APR-A ad APR-B, dove gli interventi edilizi possono sostituire la preesistente funzione edilizia non solo con funzioni commerciali e terziarie ma anche con funzioni residenziali.	R	RESPINTA - L'immobile di interesse dell'Osservante ricade all'interno del plesso direzionale di Milano Oltre che, essendo inserito in un contesto di "Zone D -Produttive" ove operano importanti trasportatori e circondato da strade di primaria importanza, non si presta all'insediamento di funzioni residenziali.				
35	14792	13.04.2026	ARA Properties Srl	Piano delle Regole	Osservazione 35.1 Si chiede di precisare, all'art. 6 delle NTA del PdR, che le destinazioni d'uso legittimamente insediate alla data di adozione della variante al Piano di Governo del Territorio (29 gennaio 2026) siano comunque fatte salve, anche laddove non comprese tra le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 6 delle NTA del PdR, e che sui relativi edifici siano ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1 lett. c, del d.P.R. n. 380/2001) nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1 lett. d, del d.P.R. n. 380/2001), anche di demolizione e ricostruzione, con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, qualora necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, nonché volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza	R	RESPINTA Come previsto dall'art. 6 delle NTA del PdR, le destinazioni d'uso esistenti sono fatte salve dalla variante. Gli interventi edilizi ammessi sulle costruzioni esistenti sono quelli previsti dal comma 3, art. 10 delle NTA del DdP. Comunque, a maggior chiarimento di quanto indicato nel comma 7, dell'art. 6 delle NTA del PdR, si è specificato quali sono i titoli edilizi utili per la dimostrazione delle destinazioni d'uso dello stato di fatto.		**X**		
				Piano delle Regole	Osservazione 35.2 Si chiede uniformare, all'art. 19.2 delle NTA del PdR, l'indicazione dei parametri urbanistico-edilizi, sostituendo "Uf" con "IF", e "Rc" con "IC";	A	ACCOLTA		**X**		
36	14793	13.04.2026	Oleotecnica SpA		Osservazione 36.1 Si chiede che la Variante al PGT sia modificata nei seguenti termini: <u>Viabilità</u> rivedere la disciplina della viabilità di accesso al Centroparco e alla Strada provinciale 103 Cassanese, prevedendo soluzioni che: - evitino la sovrapposizione tra traffico pesante e mobilità dolce; - garantiscano la piena funzionalità logistica dell'ambito produttivo esistente; - tengano conto delle esigenze operative delle imprese insediate; - evitino criticità sotto il profilo della sicurezza	R	RESPINTA Il progetto del Chilometro Verde è un obiettivo strategico della Variante al PGT ed è il risultato di un processo ultra ventennale finalizzato a declassare il tracciato storico della Cassanese da strada di livello provinciale a strada di interesse locale, pertanto l'obiettivo principale è quello indicato nella scheda del "DdP All. 08a - Schede ambiti di trasformazione". In ogni caso si evidenzia che lo studio di riqualificazione paesaggistica è supportato da uno studio di riqualificazione viabilistica volto anche a garantire l'accessibilità alle attività esistenti lungo il tracciato.				
					Osservazione 36.2 Si chiede che la Variante al PGT sia modificata nei seguenti termini: <u>Diritti edificatori perequativi nelle APR-B</u> Consentire l'utilizzo dei diritti edificatori perequativi anche al di fuori dei processi di riconversione funzionale, in particolare per: - interventi di riqualificazione e ammodernamento degli impianti; - miglioramenti energetici e ambientali; - adeguamenti funzionali e logistici.	R	RESPINTA Si conferma quanto espressamente previsto dall'Art. 19 comma 3 delle NTA del PdR "*Nelle zone D2 comprese negli ambiti APR e nei casi di adesione al processo di riconversione funzionale, in aggiunta alla capacità edificatoria prevista dal presente articolo è ammesso:* *- il trasferimento in loco di SL proveniente dal Progetto Strategico "Parco Agricolo" e dalle Aree a Verde con diritti edificatori perequativi previste dal Piano dei Servizi.* *- l'utilizzo di SL aggiuntiva in applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti agli artt.11 e 12.* *Gli interventi del presente comma, qualora prevedano una soglia dimensionale oltre 5.000 mq. di SL coinvolta o un incremento di slp superiore al 30%, e per tutti gli interventi che prevedono l'insediamento di funzioni residenziali, richiedono una verifica di assoggettabilità alla VAS.*"				
				Piano delle Regole	Osservazione 36.3 Si chiede che la Variante al PGT sia modificata nei seguenti termini: <u>Sviluppo delle attività produttive esistenti</u> prevedere, nelle NTA del Piano delle Regole, una disciplina specifica per gli insediamenti produttivi esistenti ricompresi negli ambiti APR-B che consenta: - interventi di ampliamento e riorganizzazione delle attività esistenti; - accesso a meccanismi premiali anche in assenza di riconversione, purché accompagnati da interventi di compensazione ambientale e/o coerenti con obiettivi di sostenibilità e qualità urbana	R	RESPINTA L'osservazione non è coerente con gli obiettivi programmatici della Variante di PGT.				
37	14794	13.04.2026	Vastint Italy Srl	Ambito ADP1	Osservazione 37.1 All'interno degli elaborati costituenti il PGT, si rileva l'individuazione del perimetro dell'ambito di proprietà AdP1 difforme da quanto approvato con il vigente Accordo di Programma.	R	RESPINTA Premesso che gli shape utilizzati nella rappresentazione delle are degli ADP sono i medesimi del PGT vigente, coerenti con l'ADP.				
					Osservazione 37.2 La proposta di PGT adottata propone meccanismi normativi all'interno del Documento di Piano all'art. 12, nel Piano delle Regole all'art. 11 e all'art. 5 del Piano dei Servizi, che prevedono la possibilità di incremento degli indici esistenti, attraverso meccanismi premiali e di perequazione o compensazione urbanistica. Si richiede che tali meccanismi vengano estesi anche all'ambito ADP1 interessato da Accordo di Programma. In tal modo le aree interessate potranno concorrere all'obiettivo di densificazione della popolazione segratese, fissato dal PGT adottato in 44.381 abitanti, senza incremento di consumo di suolo, ai sensi della L.R. 31/2014	R	RESPINTA La SL proveniente dai diritti perequativi è destinata a processi di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare esistente.				

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
					Osservazione 37.3 Si richiede che nella scheda d'ambito che disciplina l'ADP1 vengano inserite: - La modifica alle destinazioni d'uso ammesse, passando da quanto vigente che prevede un insediamento monofunzionale residenziale, ad un quartiere multifunzionale e flessibile, inserendo le destinazioni terziarie, commerciali, senza configurazione di GSV; - L' aumento dell'altezza massima degli edifici, al fine di contenere ulteriormente il consumo di suolo, senza eccedere i limiti aeroportuali imposti da ENAC; - Adeguare la previsione di servizi pubblici al mutato contesto demografico ed urbanistico	R	RESPINTA In data 31,03,2026 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 36/2026, il comune di Segrate ha promosso il Terzo Atto Integrativo dell'ADP volto a sviluppare quanto previsto dal suddetto accordo per la realizzazione dell'HUB Porta Est e a tutte le opere ad esso connesse, comprese la revisione delle destinazioni funzionali delle SL previste negli ambiti ADP1 e ADP3. In detta sede, verranno valutate collegialmente, con il dovuto coinvolgimento di tutti i soggetti partecipanti all'ADP, eventuali ulteriori modifiche di carattere urbanistico.				
38	14795	13.04.2026	Carlo Cassarà	Piano dei Servizi	L'osservazione è nel merito dell'art. 4 punto 4.5 del PdS, all. C, NTA. Lo scrivente chiede la totale cancellazione del paragrafo qui sotto virgolettato, al fine di eliminare ogni discrezionalità interpretativa della norma stessa. "Per i suddetti interventi potranno essere valutati parametri maggiori, anche a fronte di una contemperazione (anche economica) degli interessi, qualora il soggetto attuatore garantisca, in forma convenzionale ai sensi degli articoli 1.5 e 1.6, la permanenza nel tempo delle caratteristiche e dei requisiti che assicurano l'interesse pubblico o generale degli interventi stessi"	PA	PARZIALMENTA ACCOLTA A seguito delle semplificazioni procedurali introdotte dal legislatore (semplificazione L. 241/1990) che consentono di perseguire con tempi certi la valutazione di proposte modificative dei servizi esistenti, si elimina nell'art. 4, comma 4.5 delle NTA del PdS, il periodo: "Per i suddetti interventi potranno essere valutati parametri maggiori, anche a fronte di una contemperazione (anche economica) degli interessi, qualora il soggetto attuatore garantisca, in forma convenzionale ai sensi degli articoli 1.5 e 1.6, la permanenza nel tempo delle caratteristiche e dei requisiti che assicurano l'interesse pubblico o generale degli interventi stessi" .			**X**	
39	14797	13.04.2026	Hu Openair Srl	AT1 Redecesio Lago (F 35 m 26, 27, 28, 31, 33, 34, 37, 38, 41, 81, 128, 129)	Osservazione 39.1 Per l'ambito AT1 Redecesio Lago, si chiede di ridurre la dotazione da 32.000 mq ad un massimo di 25.000 mq, computando ai fini degli standard una quota significativa della superficie del lago e limitando l'area terrestre da asservire all'uso pubblico	R	RESPINTA Le superfici ad acqua non sono computabili ai fini urbanistici essendo considerate dal Piano Territoriale Metropolitano come "Superfici non disponibili", escluse anche dal calcolo della superficie territoriale.				
					Osservazione 39.2 Per l'ambito AT1 Redecesio Lago, si chiede di modulare la fruizione dello specchio d'acqua, consentendo l'accesso su porzioni qualificate delle sponde e preservando, ove possibile, ambiti funzionalmente riservati alla funzione ricettiva	R	RESPINTA l'Amministrazione intende mantenere la dotazione di aree di interesse pubblico, già definita dalla previgente previsione, per garantire il raggiungimento dell'obiettivo di inserire l'ambito del laghetto di Redecesio nel sistema delle aree di uso pubblico del quartiere di Redecesio e contribuire alla strutturazione della REC.				
					Osservazione 39.3 Per l'ambito AT1 Redecesio Lago, si chiede di privilegiare la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico a scomputo della dotazione residua, in particolare in materia di viabilità e accessibilità, concependo la monetizzazione a soluzione meramente residuale	R	RESPINTA La possibilità di reperire le monetizzazioni a mezzo della realizzazione di opere pubbliche verrà valutata in sede di Piano Attuativo anche sulla base delle risultanze della procedura di VAS				
					Osservazione 39.4 Per l'ambito AT1 Redecesio Lago, si chiede di consentire l'attuazione dell'intervento mediante permesso di Costruire Convenzionato, in alternativa al Piano Attuativo, in ragione del basso impatto urbanistico-edilizio dell'iniziativa	R	RESPINTA L'intervento ha un impatto tale sul territorio che non consente di evitare il procedimento VAS e la fase partecipativa prevista da un Piano Attuativo.				
40	14798	13.04.2026	Angelo Sirtori Cesare Sirtori Mario Sirtori Roberto Sirtori Massimo Giuseppe Sirtori	Cascina Sirtori F9 m 34, 35	L'osservante ha la necessità di inserire l'area denominata Cascina SIRTORI nella previsione di cui al comma 5 dell'Art. 14 delle Nta del PdR del PGT Adottato, affinchè la proprietà possa procedere con la presentazione di un progetto con previsione di conservazione e di valorizzazione del compendio immobiliare, anche mediante mutamento delle destinazioni d'uso ed anche mediante nuova costruzione a destinazione d'uso residenziale, il tutto previa demolizione dei corpi di fabbrica non aventi caratteristiche storiche, identitarie e paesaggistiche tali da essere preservati, e acquisizione di nuova SL.	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA Nel rispetto dell'obiettivo di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e delle caratteristiche tipologiche dei Nuclei ad impianto storico, è stato rivisto l'art. 14 delle NTA del PdR, ampliando le possibilità di intervento all'interno delle "Zone A".		**X**		
41	14800	13.04.2026	Edil Bianchi Srl	Area di trasformazione AT3 F 32 m 4, 9, 11, 12, 13, 20, 38	Osservazione 41.1 La scheda relativa all'ambito "AT3 Rugacesio" riportata nel documento DdP 08a del Documento di Piano della variante al PGT adottata, impone parametri e criteri attuativi molto rigidi che rendono difficile lo sviluppo di un Piano Attuativo che possa trovare l'interesse del mercato edilizio a cui è destinato (attività produttive, commerciali e terziarie). Si osserva che è indispensabile modificare alcuni contenuti della scheda in primo luogo agendo sulla forbice di ripartizione funzionale tra funzioni produttive e quelle terziario commerciali. In particolare si chiede di aumentare la SL a destinazione produttiva fino a un massimo di 4.000 mq e di porre a 6.000 mq il minimo di SL a destinazione terziario-commerciale. Secondariamente si chiede di parametrare la dotazione di standard urbanistici all'effettiva ripartizione funzionale della SL (20% SL per funzioni produttive - 100% SL per funzioni terziario commerciali - 150% per SL destinata a medie strutture di vendita) e prevedendo che il reperimento di detta dotazione possa avvenire anche attraverso monetizzazione (almeno sino al 50% del fabbisogno). Infatti, attualmente la scheda dell'ambito AT3 prevede una dotazione standard in quota fissa in aree di 14.800 mq, ossia una quota che corrisponde a circa la metà del comparto. Difficilissimo organizzare un complesso a vocazione terziario produttiva con una superficie fondiaria così risicata e in un contesto di forma estremamente irregolare per di più gravato da vincoli molto pesanti (rogge, arretramenti stradali, ecc.). Nell'insieme tutti questi vincoli fisici e normativi rendono impossibile lo sviluppo di un piano attuativo idoneo ad incontrare le richieste del mercato immobiliare di settore. Solo con una maggiore disponibilità di aree fondiarie all'interno dell'ambito vi è la possibilità e l'interesse da parte della scrivente a sviluppare il piano attuativo poiché, diversamente, non si riuscirebbe a collocare la SL in maniera idonea per la costruzione di fabbricati che, si ripete, essendo destinati a funzioni produttive e/o terziario e commerciali, necessitano di caratteristiche costruttive particolari, adeguati spazi per il parcheggio ed ampie aree per la movimentazione delle merci.	A	ACCOLTA		**X**		
					Osservazione 41.2 Come noto all'Amministrazione, dopo l'adozione della variante al PGT siamo stati contattati dai promissari acquirenti dell'ambito "CP2 Centroparco" al fine di verificare e semplificare la fattibilità del trasferimento dell'impianto di produzione del calcestruzzo di interesse della società Holcim Aggregati Calcestruzzi Srl nell'ambito "AT3 Rugacesio". Dai colloqui si è compreso in primo luogo, che la superficie da riservare all'eventuale ricaduta dei diritti edificatori produttivi provenienti dall'ambito "CP2 Centroparco" dovrebbe essere incrementata in quanto, all'impianto per la produzione di calcestruzzo, necessitano non meno di 7.200 mq. di area. In secondo luogo si è capito che, di fatto, il trasferimento dell'impianto è un'ulteriore opportunità per lo sviluppo dei due ambiti urbanistici. Dobbiamo quindi formalizzare che la scrivente società può sviluppare il proprio piano attuativo solo se in sede di approvazione della variante al PGT, venga espressamente previsto che l'ambito "AT3 Rugacesio" si attui con un Piano Attuativo strutturato per comparti edificatori autonomi di cui, uno contenente le aree industriali e destinate all'impianto di calcestruzzo ed uno, riservato alla SL prevalentemente commerciale. Infatti, allo stato e proprio in considerazioni di quanto osservato al punto 1) non siamo ancora riusciti a sviluppare un idea progettuale che possa soddisfare i nostri potenziali acquirenti e per questo, un piano "per comparti" faciliterebbe le condizioni di presentare il piano attuativo.	A	ACCOLTA		**X**		

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
					Osservazione 41.3 Nel corso dei recenti colloqui abbiamo compreso che l'interesse per il completamento del Centroparco è realmente molto forte e che il trasferimento dell'impianto di calcestruzzo in AT3 è un tema sentito e si sta cercando una soluzione alternativa al meccanismo di permuta di aree insito nelle schede "CP2I Centroparco" e "AT3 Rugacesio" Se maturassero le condizioni per le quali Holcim, o chi per essa, possa operare senza permuta delle aree, si rileva che la prevista cessione in AT3 di aree per consentire la realizzazione dell'impianto di CLS non ha più ragione di esserci. Per detto motivo si osserva che la scheda d'ambito di nostro interesse dovrebbe disciplinare anche in merito al caso di cui la cessione di 7.200 mq. di area non sia più necessaria perché acquistata direttamente da Holcim, o chi per essa, per la costruzione dell'impianto. In ogni caso dovranno comunque essere garantite le condizioni idonee per consentire alle scriventi lo sviluppo dei 10.000 mg. di SL assegnati all'ambito AT3 (vedi punto 1).	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA la scheda è stata riformulata prevedendo la possibilità di monetizzare fino a 4.800 mq di standard in caso di mancato trasferimento della SL proveniente da CP2 Centroparco 2	X			
					Osservazione 41.4 Si chiede di rivedere la scheda d'ambito nella parte "condizionamenti" e "Prescrizioni" e "Indicazioni" nei punti in cui l'approvazione del piano attuativo viene subordinata "all'avvenuto completamento delle procedure di ripristino ambientale, in modo tale che la pianificazione avvenga in coerenza alla qualità dei terreni in quanto nulla impedisce di approvare il piano attuativo anche durante le operazioni di ripristino ambientale atteso che queste dovranno ricondurre lo stato dei terreni ad uno stato idoneo all'insediamento delle funzioni previste dal piano attuativo stesso e dalle destinazioni che indica il PGT. Si chiede quindi si stralciare questi passaggi dalle schede e, qualora si ritenga comunque necessario inserire un riferimento di garanzia, di introdurre un nuovo paragrafo che subordini il rilascio dei titoli edilizi (e non il piano attuativo) all'avvenuto completamento delle procedure ambientali. Quanto sopra anche al fine di semplificare e accelerare l'attuazione delle previsioni della variante al PT atteso che come meglio espresso al punto successivo abbiamo percepito numerose difficoltà e che il fattore tempo è molto importante per accelerare la realizzazione del Centroparco	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA La formazione del Piano attuativo dell'Area AT3 potrà avvenire successivamente alle indagini ambientali e alla caratterizzazione del sito. Ultimata questa fase preliminare l'operatore potrà presentare l'istanza del Piano attuativo in modo che la formazione del piano possa avvenire parallelamente all'esecuzione delle eventuali bonifiche. In nessun caso le attività edilizie potranno essere avviate prima che le siano ultimate le eventuali attività di bonifica. Di conseguenza la scheda verrà adeguata a quanto qui previsto.	X			
					Osservazione 41.5 La società Holcim Aggregati Calcestruzzi Srl nel corso dei colloqui intercorsi dopo l'adozione della variante al PGT ha da un lato ribadito fortemente la volontà di proseguire il percorso avviato con l'Amministrazione per la realizzazione del Centroparco ma ha anche sottolineato che ciò non può accadere a discapito dei propri interessi, ossia alla necessità di mantenere sul territorio segratese un impianto di produzione con le caratteristiche da sempre richieste. Abbiamo colto che il trasferimento dell'impianto di CLS nell'area "AT3 Redecesio" verrebbe accettato da Holcim non solo se le dimensioni del lotto saranno confacenti all'insediamento dell'impianto, ma anche se si verificheranno tutta una serie di condizioni (accessibilità, tempi, qualità dei terreni, ecc.) che non dipendono dalla scrivente. Per detto motivo si osserva che la scheda d'ambito "AT3 Redecesio" debba anche prevedere l'ipotesi di non realizzazione dell'impianto di calcestruzzo per rinuncia da parte di Holcim. In detto caso si chiede che le aree destinate all'impianto di CLS vengano reimmesse nella disponibilità della scrivente al fine di un loro impiego per lo sviluppo della SL di 10.000 mq assegnata all'ambito, ricordando che permane l'obbligo del Comune di far fronte alla richiesta di SUAP per la quale c'è stato il contenzioso al TAR.	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA la scheda è stata riformulata prevedendo la possibilità di monetizzare fino a 4.800 mq di standard in caso di mancato trasferimento della SL proveniente da CP2 Centroparco 2	X			
42	14801	13.04.2026	Antonella Caretti	Piano dei Servizi	Piano dei Servizi, all. C , Norme Tecniche di Attuazione Art. 4 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale Si chiede la riformulazione dell'art. 4 al paragrafo 4.5 come segue: Aree per servizi privati individuate nella Tavola PdS 02: · R.C. = 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	A	ACCOLTA Si modifica l'art. 4.5 delle NTA del PdS portando l'altezza massima dei servizi a 10 metri.			X	
43	14802	13.04.2026	Arti Grafiche M. & G. Pirovano srl	Piano delle Regole	Ai fini delle promozione dello sviluppo del sistema produttivo, si chiede che venga inserita la possibilità per le attività produttive che non intendono aderire al processo di riconversione funzionale, di poter avvalersi delle facoltà di cui agli articoli 11 e 12 delle NTA del PGT Adottato, al fine di poter adeguare i propri siti alle richieste del mercato, superando i limiti dei parametri urbanistici If e Rc di cui all'art. 19.2 comma a) delle NTA anche mediante interventi di Ristrutturazione e di Ampliamento	R	RESPINTA La SL proveniente dai diritti perequativi è destinata a processi di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare esistente.				
44	14803	13.04.2026	Maria Pia Cesaretti	Documento di Piano Piano dei Servizi	Tav. PdS02 Azzonamento Tav DdP04 Consumo di suolo Per l' area a servizi Privati, via San Bovio "Sporting Marconi" si richiede: integrale stralcio dal computo delle aree identificate come "SU superficie urbanizzata" e l'inserimento nelle aree identificate come "Superficie verde". Ne consegue che gli indici di cui al punto 4.5 dell'art.4 delle Nta del PdS debbano poi riferirsi alla restante area fondiaria.	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA Si evidenzia che l'area di interesse risulta azzonata dal Piano di Governo del Territorio vigente quale area a *Servizi privati* e che in vigenza del medesimo strumento urbanistico è stato rilasciato il Permesso di Costruire Convenzionato n. 40/2019. Il predetto PdC e successive varianti, oggi in fase di realizzazione, prevedono una superficie coperta di circa 3.100 mq e un'altezza di circa 17 metri, in quanto tutta l'area era considerata già nel Piano di Governo del Territorio vigente tessuto urbanizzato. Si stralcia la scheda denominata "Campus Marconi" di cui all'ALL. B - Schede servizi privati di progetto delle NTA del PdS in quanto incoerente con l'attuazione - avviata il 27.01.2026 - del titolo edilizio rilasciato e l'annessa convenzione, nonchè al fine di limitare la superficie coperta come richiesto dall'osservante.			X	
45	14804	13.04.2026	Arch. Giampero Airato	Documento di Piano Piano delle Regole Piano dei Servizi	Si chiede che tutte le aree verdi di progetto esprimano un diritto edificatorio perequato in modo che l'Ente, a sua volta, grazie al detto meccanismo di compensazione raggiunga l'obiettivo ambientale cardine della variante generale del PGT vigente	R	RESPINTA: l'istituto della perequazione urbanistica è stato applicato solo ad "Aree verdi di progetto" ritenute strategiche per il raggiungimento di obiettivi pubblici prioritari e già programmati (Parco Agricolo, aree interessate dal prolungamento M4, aree necessarie per interventi infrastrutturali). Il PGT è soggetto a monitoraggio ed è sempre modificabile in virtù delle sopravvenienze.				
46	14805	13.04.2026	Arch. Giampero Airato	Piano delle Regole	Osservazione 46.1 Si chiede che nelle zone interessate dai processi di sviluppo, riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare, e in particolare nella zona A – Segrate Centro – perimetrata nell'Art. 14 comma 5 delle NTA del PdR di colore rosso: venga eliminato il limite di altezza massima di 15 m, previsto all'art. 17.1 delle NTA del PdR, riportando che l'altezza massima dovrà essere compatibile con l'altezza massima del contesto e degli edifici esistenti e che comunque possa essere aumentata l'altezza massima ad almeno 17 m. Tale richiesta è motivata dal fatto che lo spessore dei solai oggi è generalmente di 50 cm (per via degli isolamenti termici ed acustici e per la presenza di impianti tecnologici a pavimento) e pertanto, considerando l'altezza interna abitabile di m 2,70, porterebbe ad un altezza di interpiano di m 3,20. Con l'altezza massima portata a 17m, sarebbe quindi possibile realizzare edifici di 5 piani fuori terra (m 3,20 x 4 = 12,80 m + P.T. 4,20 m = 17 m)	R	RESPINTA Si ritiene congruo il limite di altezza pari a 15 metri				
				Piano delle Regole	Osservazione 46.2 Si chiede che nelle zone interessate dai processi di sviluppo, riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare, e in particolare nella zona A – Segrate Centro – perimetrata nell'Art. 14 comma 5 delle NTA del PdR di colore rosso: venga eliminato il limite di incremento del 50% della SL esistente previsto all'Art. 11 delle NTA del PdR	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA Il limite di incremento del 50% di SL è ritenuto congruo, ma tale limite è stato eliminato dalle "Zone A" nei casi previsti dall'art. 14 delle NTA del PdR.		X		

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
				Piano delle Regole	Osservazione 46.3 Si chiede che nelle zone interessate dai processi di sviluppo, riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare, e in particolare nella zona A – Segrate Centro – perimetrata nell'Art. 14 comma 5 delle NTA del PdR di colore rosso: venga precisata la modalità di acquisizione della SL e vengano precisate le modalità di presentazione della perizia giurata e i soggetti abilitati alla presentazione della stessa, nonché i criteri per la determinazione del valore economico della SL da acquisire	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA La perizia giurata verrà redatta da tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale come indicato nelle NTA del DdP e del PdR	X	X		
47	14806	13.04.2026	Carla Maria Pennati Belluschi	ex TR8	L'osservante chiede che l'intera Area di proprietà venga, in sede di approvazione della Variante di P.G.T., conformata coerentemente con la "PROPOSTA DI NUOVO ASSETTO DELLA PROPRIETÀ", come negli uniti Elaborati, e quindi: - la riconferma dell'"AMBITO DI TRASFORMAZIONE a DESTINAZIONE RESIDENZIALE" quale descritto e quanti cato nei detti uniti Elaborati; - la formulazione di NORME TECNICHE ESECUTIVE disciplinanti le aree a destinazione "Verde", "Agricolo" "Servizi" che prevedano la più vasta gamma di utilizzi ed attività oltre a quelle "agricole" e "forestali" in senso stretto, cioè quelle ad esse complementari i; a solo titolo indicativo: sport e gioco; riposo e ricreazione; fruizione del verde; ricostruzione de paesaggio rurale; costruzione del nuovo paesaggio stradale; con una particolare attenzione alla "disabilita", ad esempio realizzazione di "giardino sensoriale". Ciò allo scopo di vitalizzare per l'oggi e per il domani questi comparti urbani, dotandoli di una disciplina urbanistica elastica che ne consenta e ne stimoli anche utilizzi ora non prevedibili. Il tutto garantendo alla proprietà il principio dl equilibrio economico. - La proprietà osservante comunica la propria disponibilità, al fine di dare forma concreta ai contenuti esposti nell'osservazione, a produrre un "PROGETTO URBANO", esteso all'intera area di proprietà. L'impostazione ed i passaggi salienti di tale Progetto, potranno, eventualmente, essere sottoposti a parere, non vincolante, dell'U.T. comunale.	R	RESPINTA Si è provveduto con atti ricognitivi a rivedere le previsioni pianificatorie considerato che dall'anno 2012 ad oggi la previsione è rimasta inattuata. Le decisioni sono in linea con l'obiettivo prioritario della Variante al PGT di riduzione del consumo di suolo. Le funzioni richieste, quali ad esempio il giardino sensoriale, fruizione del verde sono già consentite dall'art. 5 delle NTA del PdS.				
48	14807	13.04.2026	Arch. Giampero Airato	Piano delle Regole	Osservazione 48.1 Si chiede che nelle zone B1 venga eliminato il limite di altezza massima di 15 m, previsto all'art. 17.1 delle NTA del PdR, riportando che l'altezza massima dovrà essere compatibile con l'altezza massima del contesto e degli edifici esistenti e che comunque possa essere aumentata l'altezza massima ad almeno 17 m. Tale richiesta è motivata dal fatto che lo spessore dei solai oggi è generalmente di 50 cm (per via degli isolamenti termici ed acustici e per la presenza di impianti tecnologici a pavimento) e pertanto, considerando l'altezza interna abitabile di m 2,70, porterebbe ad un'altezza di interpiano di m 3,20. Con l'altezza massima portata a 17 m, sarebbe quindi possibile realizzare edifici di 5 piani fuori terra (m 3,20 x 4 = 12,80 m + P.T. 4,20 m = 17 m);	R	RESPINTA Le altezze massime sono state individuate su tutto il territorio per garantire un equilibrio tra i nuovi interventi e la città esistente.				
				Piano delle Regole	Osservazione 48.2 Si chiede che venga eliminato il limite di incremento del 50% della SL esistente previsto all'Art. 11 delle NTA del PdR, prevedendo che, oltre il punteggio risultante dalla tabella riportata al medesimo art. 11, sia possibile incrementare ulteriormente la SL avvalendosi dei diritti edificatori perequativi provenienti dal Parco Agricolo e/o dalle Aree Verdi di progetto del Piano dei Servizi	R	RESPINTA Si ritiene che l'incremento della SL non si possa attuare in quanto si andrebbe ad aumentare il carico insediativo oltre al limite prefissato dalla Variante e valutato nel procedimento di VAS.				
				Piano delle Regole	Osservazione 48.3 Si chiede che venga precisata la modalità di acquisizione della SL e vengano precisate le modalità di presentazione della perizia giurata e i soggetti abilitati alla presentazione della stessa, nonché i criteri per la determinazione del valore economico della SL da acquisire	PA	PARZIALMENTE ACCOLTA La perizia giurata verrà redatta da tecnici incaricati dall'Amministrazione comunale come indicato nelle NTA del DdP e del PdR				
49	14808	13.04.2026	Arch. Giampero Airato	Via San Bovio F 43 m 106, 107 e 108 e al F 44 m 1, 2, 3, 176	Si chiede di attribuire all'area di cui al Foglio 43 mappali 106, 107 e 108 e al Foglio 44 mappali 1, 2, 3 e 176 la destinazione a mobilità e parcheggi, modificando in particolare il Piano dei Servizi e tutti gli elaborati connessi, tutto al fine di poter procedere, con gli strumenti giuridici che riterrà più opportuni, alla realizzazione di un'area a parcheggio che si dimostra sempre più necessaria per il quartiere di San Felice	R	RESPINTA Si confermano le indicazioni del PdS anche in considerazione del fatto che le particelle indicate nell'osservazione sono interessate dal progetto di prolungamento della M4 già in salvaguardia.				
50	14809	13.04.2026	Federal Trade srl	Km verde	Osservazione 50.1 Si suggerisce di mantenere la S.P. 103 a doppio corsia di percorrenza per senso di marcia con limite non inferiore a 50 km/h e che i collegamenti tra le diverse aree verdi ed i diversi quartieri circostanti sono effettuati tramite ponti ciclopedonali, esistenti ed in via di costruzione, di altezza idonea per mantenere l'operatività della sottostante Strada Provinciale, salvaguardando la vigente destinazione industriale e produttiva del comparto.	R	RESPINTA Il progetto del Chilometro Verde è un obiettivo strategico della Variante al PGT ed è il risultato di un processo ultra ventennale finalizzato a declassare il tracciato storico della Cassanese da strada di livello provinciale a strada di interesse locale, pertanto l'obiettivo principale è quello indicato nella scheda del "DdP All. 08a - Schede ambiti di trasformazione". In ogni caso si evidenzia che lo studio di riqualificazione paesaggistica è supportato da uno studio di riqualificazione viabilistica volto anche a garantire l'accessibilità alle attività esistenti lungo il tracciato.				
				Km verde	Osservazione 50.2 Si chiede che ogni eventuale futura apertura dall'unico via di accesso al comparto industriale per renderla anche accesso alle strutture ricreative del c.d. Centroparco o la modifica sostanziale del suo calibro con marciapiedi o piste ciclabili non considera lo svolgimento in sicurezza delle attività economiche insediate da anni sul territorio. Richiediamo, per evitare compresenza di mezzi pesanti a servizio della zona industriale e ai fruitori del parco pubblico e della zona residenziale, che la Via Leonardo Da Vinci rimanga chiusa e senza riduzioni di calibro.	R	RESPINTA Relativamente al tema della via Leonardo da Vinci si segnala all'osservante che la stessa non prevede una connessione con la viabilità di progetto e con l'area del cosiddetto Centroparco.				
51	14810	13.04.2026	Cordbuild Srl	Piano delle Regole	Si chiede che in tutte le aree ove risulta ammessa la destinazione d'uso "Data Center", in particolare nelle aree "D2 ricadenti nel perimetro delle zone APR -A l'indice di fabbricabilità fondiaria possa essere incrementato fino ad un massimo del 30% nel caso di realizzazione di interventi utili alla trasformazione digitale del Paese.	R	RESPINTA Non si ritiene necessario modificare gli indici previsti dalla variante del PGT stante anche il fatto che in zona D2 sono possibili incrementi di SL per i casi di riconversione funzionale.				
52	14826	13.04.2026	Antonella Caretti	Piano dei Servizi	Osservazione identica al prot. n. 14801						
				Piano dei Servizi	Osservazione 53.1 Si chiede che venga redatto il Piano delle Attrezzature Religiose (P.A.R.) e vengano dimensionate e disciplinate al suo interno le aree e gli immobili che accolgono le attrezzature religiose e quelli che sono destinati a nuove attrezzature	R	RESPINTA La variante di piano conferma la disciplina delle attrezzature religiose esistenti; la pianificazione dei servizi pubblici esistente è stata, infatti, ritenuta congrua e sufficiente a garantire il soddisfacimento delle esigenze della popolazione insediata ed insediabile anche in considerazione dell'assenza di richieste puntuali. La l.r. 12/2005 prevede l'obbligo di dotarsi del Piano delle Attrezzature Religiose (PAR) solo in caso di pianificazione di nuove attrezzature. Va comunque segnalato che con sentenza n. 254, del 5 dicembre 2019, la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale, tra gli altri, dell'art. 72 della L.R. n. 12/2005, nelle parti in cui subordina l'installazione di qualsiasi attrezzatura religiosa all'esistenza del PAR e prevede che il PAR debba essere approvato contestualmente al PGT o a sua variante generale, in quanto in contrasto con il principio di libertà religiosa.				
53	14936	13.04.2026	Consulta Srl per Arcidiocesi di Milano	Piano dei Servizi	Osservazione 53.2 Si chiede che venga disciplinata la modalità di aggiornamento del P.A.R. che deve avvenire periodicamente mediante determina dirigenziale e non deve costituire variante urbanistica	R	RESPINTA L'art. 1.7 delle NTA del Piano dei Servizi già chiarisce espressamente che il PdS non ha termini di validità ed è sempre modificabile anche per conformarlo a richieste puntuali, al fine di un costante aggiornamento in funzione della domanda di servizi da parte della città				

Prog. Oss.	Prot. Gen.	data	Contributo a firma di:	LOCALIZZAZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ESITO	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE	ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI			
								DdP	PdR	PdS	altro
				Piano dei Servizi	Osservazione 53.3 Si chiede che l'individuazione del servizio religioso avvenga in modo areale o puntuale a seconda della prevalenza dell'attrezzatura religiosa all'interno dell'immobile; si chiede inoltre che tale destinazione non costituisca un vincolo, ma che gli immobili possano essere anche classificati all'interno delle zone funzionali del PdR; si chiede di inserire nelle NTA del PdR o del PdS la seguente norma: *"All'interno degli ambiti classificati come Attrezzature Religiosa è fatta salva la presenza di funzioni private esistenti, regolarmente autorizzate, e compresenti con le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi"* *"Nelle aree ed edifici che ospitano attrezzature di interesse comune per servizi religiosi è ammessa la presenza di funzioni urbane, anche private, purché non prevalenti rispetto alle attrezzature religiose. In caso di dismissione dell'attrezzatura religiosa da un intero immobile o da una sua porzione prevalente, lo stesso assume la disciplina del relativo tessuto edilizio assegnato dal Piano delle Regole, previa apposita segnalazione della avvenuta dismissione agli uffici comunali competenti".*	R	RESPINTA Le attrezzature religiose fanno parte delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. L'art. 4.2 delle NTA del PdS chiarisce che "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". Come è stato già rilevato, l'art. 1.7 delle stesse NTA del PdS chiarisce che 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. La scelta dell'Amministrazione è da sempre di non avere sovrapposizione tra i due strumenti conformativi (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) per cui la cessazione/attivazione di un servizio richiede necessariamente un nuovo atto di pianificazione.				
54	15013	14.04.2026	Liliana Gerosa	Documento di Piano Piano delle Regole	Osservazione 54.1 In riferimento alle disposizioni contenute nell'art. 12 dell'Allegato 09 DdP "NTA" e nell'art. 11 dell'Allegato PdR 10 "NTA" si osserva che molte delle azioni che conducono al riconoscimento di punteggi per accedere ad incrementi di SL esistente si basano su meccanismi in continua e rapida evoluzione. Per detto motivo si chiede di prevedere che le tabelle riportate nei sopra richiamati art. 12 delle NTA del DdP e art. 11 delle NTA del PdR possano essere aggiornate periodicamente dal Consiglio Comunale senza che ciò comporti variante al PGT. Si segnala inoltre l'opportunità di rivedere le tabelle stesse già in sede di approvazione, incrementando le premialità legate alla produzione di energia da fonti rinnovabili ed alla qualità dell'abitare, dato che questi temi sono quelli di maggiore rilevanza in questo preciso contesto storico	A	ACCOLTA	**X**	**X**		
				Piano delle Regole	Osservazione 54.2 Osservazione all'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" - art. 6 "Disciplina delle destinazioni d'uso" Si chiede di inserire una specifica nelle tabelle riportate nell'art. 6 delle NTA, aggiungendo alla destinazione d'uso "Abitazioni di servizio ad altre attività" la seguente dicitura: "massimo n. 1 unità immobiliare per complesso produttivo"	A	ACCOLTA		**X**		
55	15256	15.04.2026	Geom. Mario Purin		Nelle tabelle di cui all'art. 6 delle NTA del PdR, in cui si fa riferimento alla disciplina delle destinazioni d'uso non consentite nelle varie zone, risulta esclusa dalla possibilità di modifica della destinazione d'uso da "direzionali" a "strutture sportive e palestre" l'intera zona classificata con destinazione D2. Si chiede la modifica di detta limitazione con lo stralcio della destinazione "Attività per il tempo libero - strutture sportive e palestre" dall'elenco delle destinazioni non ammesse nella tabella al punto 3.2 - Direzionale	A	ACCOLTA		**X**		
56	15257	15.04.2026	Luca Sirtori		Osservazione 56.1 Si chiede di inserire nell'elaborato DdP 08 "Relazione, indirizzi e criteri per l'attuazione del DdP" la seguente precisazione: L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione non ancora convenzionati alla data di approvazione della presente Variante è subordinata a una verifica periodica, con cadenza almeno quinquennale, del fabbisogno insediativo reale, con riferimento all'andamento demografico, al patrimonio edilizio disponibile e allo stato di attuazione delle previsioni vigenti."	A	ACCOLTA	**X**			
					Osservazione 56.2 Si propone di inserire un ulteriore punto al comma 3, art. 5 dell'elaborato DdP 09 "Norme Tecniche di Attuazione", come segue: "la verifica dei principi di invarianza idraulica, della compatibilità idraulica e della capacità residua del sistema di collettamento e depurazione"	A	ACCOLTA	**X**			
					Osservazione 56.3 Osservazione all'elaborato DdP 7c "Relazione esplicativa sulla morfologia urbana e allegato P" Inserire, al termine del paragrafo "Le sequenze: un caso emblematico di irregolarità" (pagg. 11–12), il seguente periodo: Le sequenze urbane e i temi collettivi individuati nella presente Relazione e negli elaborati grafici costituenti la componente morfologica del PGT assumono valore di riferimento obbligatorio per la progettazione degli interventi edilizi e urbanistici che incidono sullo spazio pubblico o presentano affacci su di esso.	A	ACCOLTA		**X**		
					Osservazione 56.4 Osservazione all'elaborato DdP 7c "Relazione esplicativa sulla morfologia urbana e allegato P" Inserire, all'interno del paragrafo "Il disegno della città e la gestione del territorio" (pag. 12), il seguente periodo: I Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti di Trasformazione dovranno dimostrare la coerenza del disegno urbanistico e planivolumetrico con la struttura morfologica dei nuclei urbani limitrofi, con riferimento ad allineamenti, altezze, fronti edilizi e rapporto tra spazio costruito e spazio pubblico.	A	ACCOLTA		**X**		
					Osservazione 56.5 Osservazione all'elaborato DdP 7c "Relazione esplicativa sulla morfologia urbana e allegato P" Inserire, all'interno del paragrafo "Le sequenze rispetto agli ambiti di tutela naturalistica" (pagg. 14–15), il seguente periodo: Gli interventi ricadenti sui margini urbani individuati negli elaborati della componente morfologica del PGT sono tenuti a prevedere soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione delle discontinuità tra ambiti urbani e ambiti aperti, mediante adeguata conformazione del costruito, inserimento di elementi verdi strutturali e qualificazione dello spazio pubblico.	A	ACCOLTA		**X**		
					Osservazione 56.6 Osservazione all'elaborato DdP 7c "Relazione esplicativa sulla morfologia urbana e allegato P" Inserire, nel paragrafo "Il senso della valutazione paesistica dei progetti" (pagg. 16–17), il seguente periodo: "La compilazione dell'Allegato P – Autovalutazione dei progetti ai fini dell'inserimento paesistico - costituisce parte integrante e obbligatoria della documentazione progettuale per gli interventi che incidono sullo spazio pubblico, sulle sequenze urbane e sugli ambiti a sensibilità medio-alta o alta	R	RESPINTA Le indicazioni sono già contenute a pag. 23 del PdR All. 07c - Relazione esplicativa sulla morfologia urbana e allegato P				

Ill.mo Sig. Sindaco
COMUNE DI SEGRATE
via Primo Maggio
20154 SEGRATE (MI)

Ogg: PIANO GOVERNO TERRITORIO
Dati catastali area: Foglio 9 Mappale 156

La sottoscritta Vigo Sara, nata a Milano 01/01/1970 - CF VGISRA70A41F205C - in merito all'istanza presentate per l'area sita in via Montessori n. 2 (già via Monzese 1/B), censita nel catasto terreni al comune di Segrate al Foglio 9 - Mappale 156, acquisita con protocollo 39662/22, nel ricordare che nel corso degli anni si sono puntualmente poste in evidenza alla Spett.le Amministrazione Comunale situazioni che unicamente per sintesi si elencano in seguito (ma delle quali sono presenti agli atti documenti in merito che le attestano, oltre che riscontrabili nei fatti per le opere eseguite) e per le quali circostanze, sopratutto successivamente all'incontro avvenuto con funzionari della Sezione Demanio e Patrimonio in merito alla risposta della Vs. richiesta del 31 agosto 2012, si era ipotizzata la possibilità di ottenere ulteriore SLP (ed incrementare la volumetria esistente sull'area in questione, data la destinazione *"B4 - edifici a torre con individuazione indici di isolato - lettera e")* *per realizzare un edificio analogo a quelli presenti in zona. Ipotesi che* ancora oggi credo possibile, sia per il "vissuto" del lotto in oggetto che per gli aspetti di equità e imparzialità, in "ragione" della storia recente dell'intera area circostante.

Ovvero:
- *che nei recenti anni la riqualificazione di alcune aree con costruzioni "basse", a solo 50 metri di distanza e analoghe alla casa sussistente sull'area oggetto di questa richiesta, sono state abbattute ed al loro posto è stato autorizzato e costruito un edificio di 5/6 piani (edificio in via Croce di Malta).*
- *che nella zona altri edifici sono stati oggetto di ristrutturazione con ampliamenti volumetrici.*
- *che tutti gli edifici di civile abitazione intorno all'area in oggetto sono più alti della mia proprietà sino ad arrivare a 8 piani fuori terra.*

E nel merito della mia proprietà:
- *che nel novembre 2009 i lavori di formazione del nuovo parcheggio e della revisione della viabilità realizzate da parte della Spett.le Amministrazione Comunale hanno interessato parte della mia proprietà, lungo il confine SUD della particella 156. Un'area sita all'esterno della recinzione in quello che era il peduncolo della via Monzese chiuso dagli orti esistenti all'epoca (tratto di strada senza via di uscita), prima della riqualificazione delle cascine di via Commenda. Ancora oggi, come periodicamente abbiamo fatto, Vi ricordiamo quanto emerso con i tecnici di parte presenti all'incontro nei Vs. uffici, ovvero che una "fascia" di terreno esterno alla recinzione risulta di mia proprietà, ma anche che da sempre, nella confidente attesa di quanto stiamo richiedendo con questa istanza, è rimasta in sospeso la questione.*
- *che nell'eseguire le opere di riqualificazione dell'area sopra citata, modificando le quote del terreno lato via Commenda, nella formazione delle nuove strade si è letteralmente inglobata metà della recinzione (della mia proprietà) sotto il marciapiede, dal lato prospiciente a via Croce di Malta. Recinzione che ha subito diversi danni durante quei lavori, da ignoti, lungo tutto il lato di via Commenda.*

CONSIDERANDO CHE

la possibilità di realizzare un edificio multipiano analogo agli edifici presenti in zona, nel rispetto dei principi di sviluppo, riqualificazione e rinnovamento del patrimonio immobiliare esistente, possa incrementare la qualità ambientale, del paesaggio urbano e dell'abitare e allo stesso tempo possa anche migliorare il sistema della mobilità,

e per quanto sopra esposto,

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0009870/2026 del 11-03-2026

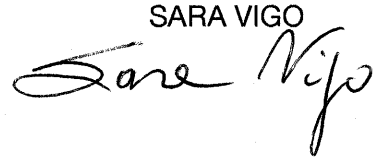
CHIEDE

che per l'area in oggetto, ora identificata B1 come i lotti adiacenti sui quali sussistono edifici a torre, oltre a quanto già stabilito, sia resa possibile una differente ma a completamento, particolareggiata riqualificazione, che permetta di superare quanto previsto ai seguenti punti:

- che venga superato il limite posto, di incremento del 50% della SL esistente previsto all'Art. 11 delle NTA del PdR, prevedendo che, oltre il punteggio risultante dalla tabella riportata all'art. 11, sarà possibile incrementare ulteriormente la SL anche **a fronte di interventi di pubblico interesse o cessione di immobili per pubblica utilità (asili nido, appartamenti a canone calmierato per studenti, ecc.) di valore almeno pari agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare.**
- che venga superato il limite posto, di altezza massima di 15 m, previsto all'art. 17.1 delleNTA del PdR, riportando che l'altezza massima dovrà essere compatibile con l'altezza massima del contesto e degli edifici esistenti. Sempre considerando la possibilità di interventi di pubblico interesse o cessione di immobili per pubblica utilità.
- che venga precisato, qualora l'interpretazione sia corretta, che per l'incremento di SL risultante dal punteggio ottenuto secondo i criteri dell'Art. 11, non si debba corrispondere alcun corrispettivo.

Milano, 10 marzo 2026

SARA VIGO



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0009870/2026 del 11-03-2026

COMUNE DI SEGRATE
Ufficio Protocollo
Via 1° Maggio
20090 SEGRATE (MI)

Osservazione al Piano Strutturale

adottato con

Delibera di Consiglio Comunale della Città di Segrate

n. 3 del 29 gennaio 2026

*

La sottoscritta **COSMOPARK Service s.r.l,** (con sede in Milano, via Stamira d'Ancona n. 34 cap 20127, C.F-p.IVA 04156000962), pec: cosmoparkservicesrl@legalmail.it, in persona del proprio legale rappresentante Maria Lamedica, nata a Torremaggiore (FG) il 1 aprile 1958, residente in Milano via San Mamete 105 (CF: LMDMRA58D41L273B), in qualità di Proprietaria del lotto insito in località Novegro /Segrate) foglio 47 mappale 38, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47, 1° comma, D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del Testo Unico, D.P.R. n. 445/2000, e della decadenza dei benefici prevista dall'art. 75 del medesimo T.U. in caso di dichiarazioni false o mendaci, e consapevole inoltre che le dichiarazioni false costituiscono reato, sotto la propria personale responsabilità, presa visione del Piano Strutturale adottato, con la delibera in titolo indicata

OSSERVA

Sebbene il nuovo piano regolatore, di fatto, nulla di nuovo dica in relazione a Novegro e allo sviluppo che detta frazione comunale possa avere, quello che vogliamo far

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0011333/2026 del 20-03-2026

osservare è la particolare peculiarità all'interno dello stesso piano regolatore del foglio 47 mappale 38

E infatti, nell'elaborato "DdP 05-Scenario di Piano Sistema Operativo" all'interno di quelle che in Novegro vengono definite aree prevalentemente produttive il mappale che ci interessa viene indicato a "parcheggi".

Tanto perché è ivi esistente un parcheggio privato ad uso pubblico per la specifica convenzione con il Comune di Segrate, firmata il 4 giugno 2004 da Cosmopark (in sostituzione della precedente proprietaria Cover srl che aveva portato alla delibera C.C. n.122/2003 scheda P1-079)- così che da allora anche nei successivi PGT l'area e sempre e solo stata inserita nelle "schede identificative delle aree a servizi – Sistema parcheggi" senza possibilità di variarne la destinazione e, in ogni caso, ritenuto come uno dei migliori parcheggi all'interno di tutto il Comune di Segrate, tanto da ottenere secondo una valutazione, per la sua manutenzione e fruibilità, un punteggio superiore del 20% rispetto ad aree simili (cfr. tavola PI-079)

Ciò nonostante, si sa che una convenzione urbanistica è volta a regolare la pianificazione urbanistica e territoriale e nasce dall'esigenza di coniugare gli interessi collettivi di uno sviluppo urbanistico armonioso anche con gli interessi del privato garantendo ed assicurando che le esigenze di quest'ultimo siano osservate.

Nel caso di specie, all'epoca, si trattò di una Convenzione per la riqualificazione urbana, mirate al recupero di una area degradata trattandosi allora di un terreno incolto, da tempo abbandonato, con un rustico semi abbattuto del tutto inagibile.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0011333/2026 del 20-03-2026

Se una tale situazione nel 2004 poteva considerarsi economicamente interessante per lo sviluppo che aveva l'aeroporto di Linate e per il fatto che all'epoca erano in ristrutturazione e rifacimento le aree parking direttamente collegate con lo scalo aereo, il Comune di Segrate non ha considerato le variazioni che si sono attuate nei successivi venti anni.

E infatti!

A prescindere dal fatto che i parcheggi confinanti con l'aeroporto sono stati da oltre un decennio tutti completati e che i voli partenti/ arrivanti a Linate sono sensibilmente diminuiti (basti pensare che: (a) dalle 13 partenze e corrispondenti arrivi giornalieri effettuate dalla sola Alitalia per il tratto Linate/Fiumicino/Linate nel 2003 si è successivamente passati ad otto nel 2012 - per effetto dei treni Frecciarossa ed Italo che collegano Milano con Roma – ricucendosi ulteriormente a quattro con la nuova compagnia ITA; (b) negli anni varie compagnie estere hanno preferito fare scalo per Milano presso l'aeroporto di Orio al Serio e questo ancor prima che nel 2019 l'aeroporto di Linate rimanesse chiuso per svariati mesi) il diminuito numero dei voli già da tempo comportava un notevole decremento nel numero degli usufruitori del parcheggio.

La situazione è diventata ancor più precaria dopo l'inaugurazione e completamento della Linea Blu (o linea 4) della Metropolitana Milanese che collega direttamente lo scalo aeroportuale, con interscambi ferroviari e di altre linee metropolitane, il centro di Milano fino alla sua periferia ovest di San Cristoforo.

Sebbene la Cosmopark proponga gratuitamente la c.d. "navetta" da e per l'aeroporto ed abbia ridimensionato le proprie tariffe giornaliere ciò nonostante sono sempre

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0011333/2026 del 20-03-2026

meno le persone che si avvalgono del parcheggio perché non intendono più utilizzare una automobile per raggiungere l'aeroporto.

Si deve allora considerare che, per tener aperta e valida la struttura a parcheggio h24 (come devono essere quelle a destinazione aeroportuale) e mantenerla per come positivamente valutata dal Comune di Segrate, si necessita di un non indifferente numero di addetti (non meno di sette presenti al giorno ma complessivamente in totale nella settimana, considerando il CCNL e le ore lavorative di ciascuno, ben 10 operai con stipendi che includono le maggiorazioni per gli orari notturni e festivi) e vi è in futuro il fondato e non lontano rischio che i costi di gestione (in quanto agli stipendi degli addetti devono aggiungersi gli esborsi per elettricità, riscaldamento delle strutture di riposo, manutenzione delle apparecchiature quali navette, videocamere di sorveglianza, distributori automatici ticket ingresso ed uscita ecc., tassa rifiuti, assicurazioni e quant'altro) superino complessivamente gli incassi effettivi netti.

Col rischio chiusura della struttura operativa e che l'area, potendo essere utilizzata esclusivamente a parcheggio per effetto della obsoleta convenzione (delibera C.C. n 122/2003), rimanga poi desolatamente vuota, in quanto dismessa, perché non diversamente utilizzabile.

Non si vuole, insomma, che dopo oltre venti anni lo stato dei luoghi ritorni a quelli preesistenti nel 2003 che avevano dato origine alla convenzione.

Si chiede pertanto che anche detta area, qualora non la si voglia inserire tra le aree residenziali come quelle prospicenti sulla via Baracca, con strutture già di fatto

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0011333/2026 del 20-03-2026

edificate, venga compresa tra le aree produttive con possibilità di riconversione funzionale e possibilità edificative di servizi.

Con osservanza

Milano/Segrate 18 marzo 2026

COSMOPARK SERVICE s.r.l.

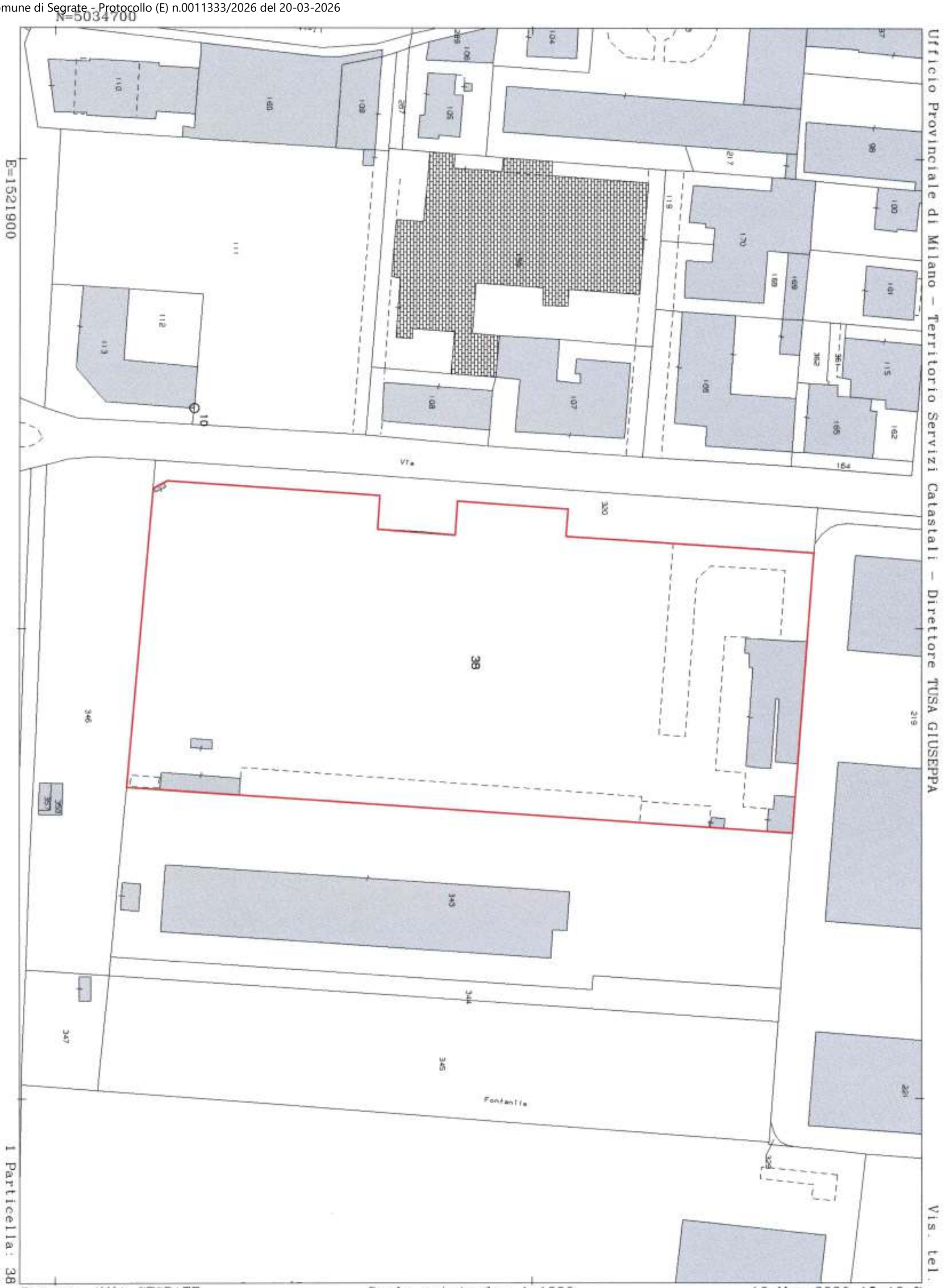
Maria Lamedica

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

Estratto di mappa catastale con la localizzazione dell'area interessata

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0011333/2026 del 20-03-2026

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0011333/2026 del 20-03-2026



Comune: (MI) SEGRATE
Foglio: 47

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m.

19-Mar-2026 15:18:7
Protcollo pratica T251720/2026

• luca salmoiraghi architetti •

AL COMUNE DI SEGRATE
SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
VIA PRIMO MAGGIO
20054 SEGRATE (MI)

Milano, 23 marzo 2026

Osservazioni variante PGT
Adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 3/226 del 29/01/2026

Via Cassanese 224, Segrate
foglio 17 mappale 98
subb. 4-10, 16-19, 23-44, 47-49, 702, 703, 707-709, 711, 712, 714, 715, 718-721

oggetto:

OSSERVAZIONI VARIANTE PGT

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 3/2026 del 29/01/2026 in merito all'adozione della Variante di PGT;

Vista la tavola PdR 08b nella quale Fabbricato Leonardo, sito in Via Cassanese 224, è identificato come Zona C1.1 – Aree terziarie direzionali esistenti e di completamento (Art. 18 Norme PdR)
e come
APR - A - Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e direzionale (Art. 12 Norme PdR)

Visti gli Art. 11, 12 e 18 Norme PdR della Variante di PGT

SI PORTA ALL'ATTENZIONE

che l'Art. 12 Norme PdR consente di *sostituire la preesistente funzione produttiva con funzioni commerciali e terziarie*, mediante un progetto di riconversione, il quale *deve sempre prevedere la demolizione di tutti gli edifici esistenti*.

▪ via alberto mario 32 - 20149 milano italia ▪ 02.33.10.12.70 ▪
▪ salmoiraghi.com ▪ luca.salmoiraghi@archilabo.com ▪
▪ ordine degli architetti milano 7165 ▪
▪ ctu tribunale milano 13712 ▪ certificatore energetico 19740
▪ politecnico milano E2653 ▪

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0011884/2026 del 24-03-2026

A tal proposito, si fa presente che il comparto Milano Oltre e in particolare il **Fabbricato Leonardo è attualmente già adibito alla funzione terziaria**, pertanto, un eventuale intervento edilizio di riconversione, così come ad oggi contemplato dalla variante del PGT, non comporterebbe alcuna sostituzione della destinazione d'uso, prevedendo inoltre la demolizione dell'edificio esistente.

Per tali ragioni e in un'ottica di effettiva riconversione dell'area con l'insediamento di destinazioni d'uso diverse da quelle attualmente presenti, **si propone l'inquadramento dell'area in oggetto come APR-B, con possibilità di riconversione verso la destinazione residenziale e direzionale**, come probabilmente era intenzione procedere.

In tal senso e in un'ottica di riqualificazione del Fabbricato, era già stata proposta una richiesta di variante al PGT, protocollata a mezzo PEC in data 23/01/2024 al n. 3873/2024, con la quale si chiedeva di includere la destinazione d'uso ricettiva, con particolare riferimento all'insediamento studentesco, tra le previsioni di variante.

Specificatamente, la vicinanza dell'Università San Raffaele e il prossimo prolungamento della linea MM4 da Linate a Segrate, nonché le caratteristiche morfologiche e tipologiche del Fabbricato e degli spazi esterni prospicenti, rendono la conformazione dell'immobile idonea all'insediamento ricettivo studentesco, in quanto caratterizzato da tutti gli elementi propri di questa tipologia edilizia.

In considerazione di quanto sopra, si chiede di includere nella variante di PGT la possibilità di riconversione ricettiva di Fabbricato Leonardo o, in alternativa, l'identificazione dello stesso come Zona APR – B, pertanto con possibilità di riconversione residenziale.

All.1 Inquadramento
All.2 Azzonamento
All.3 Documentazione fotografica
All.4 Delega
All.5 Protocollo richiesta variante PGT

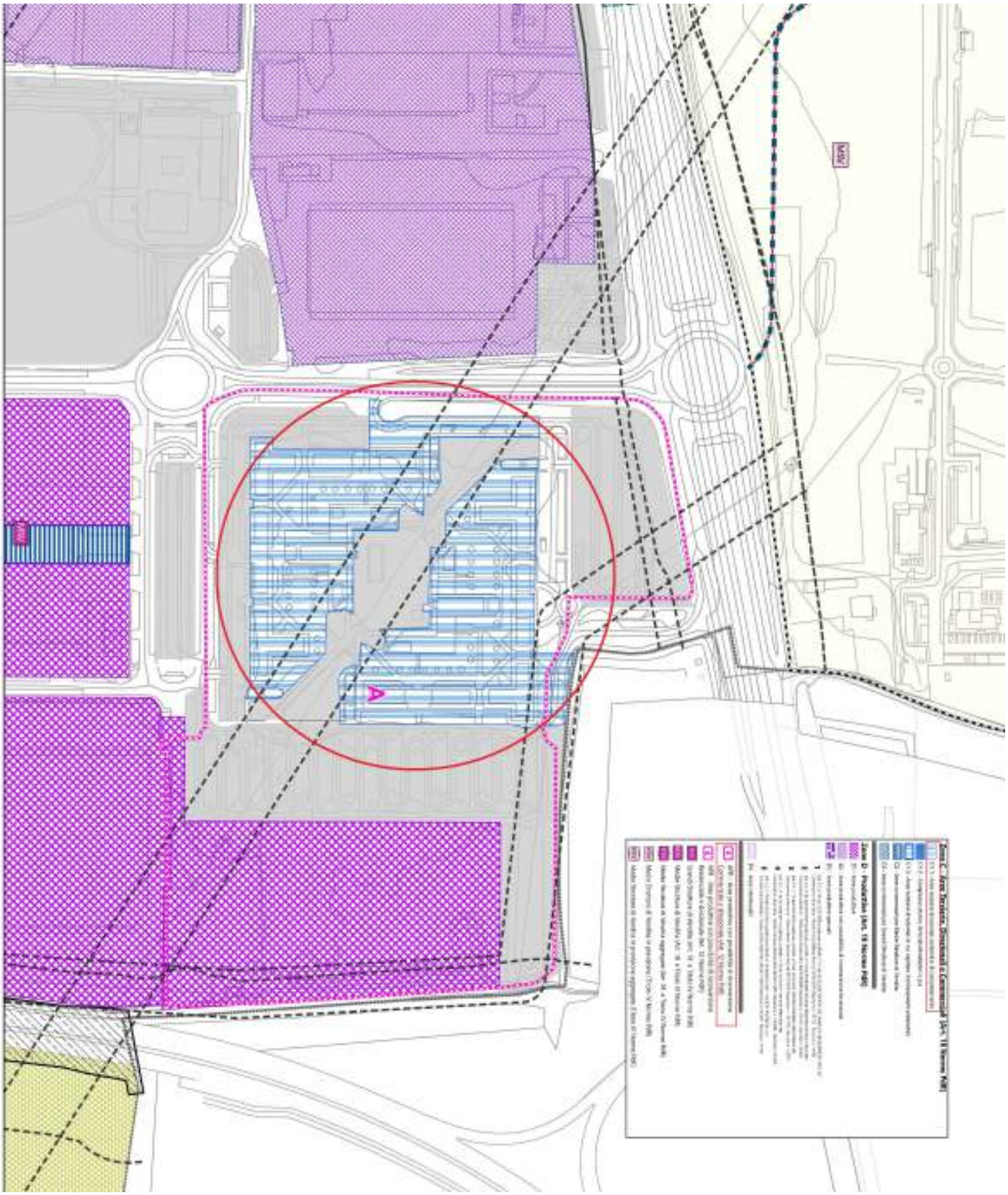
Il tecnico incaricato
Luca Salmoiraghi architetto

Il Proponente
Paolo Andrea Fiore

Firmato come delega allegata

▪ via alberto mario 32 - 20149 milano italia ▪ 02.33.10.12.70 ▪
▪ salmoiraghi.com ▪ luca.salmoiraghi@archilabo.com ▪
▪ ordine degli architetti milano 7165 ▪
▪ ctu tribunale milano 13712 ▪ certificatore energetico 19740
▪ politecnico milano E2653 ▪

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0011884/2026 del 24-03-2026



DESCRIZIONE FOTOGRAFICA

Rilievo fotografico degli spazi esterni e degli ambienti interni del complesso immobiliare di riferimento.













Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0011884/2026 del 24-03-2026



















Città di SEGRATE

RICHIESTA DI VARIANTE AL PGT

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

Comune di SEGRATE

Via Primo Maggio - 20054

Settore Urbanistica

ISTANZA

N. _____

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

OGGETTO: ISTANZA DI VARIANTE AL PGT

Nominativo del richiedente (1) LUCA SALMOIRAGHI

altri titolari oltre al presente dichiarante NO ☒ SI ☐ n° _____

(in caso di più dichiaranti, compilare una scheda anagrafica per ogni singolo soggetto)

nato/a a MILANO prov. MI il 21/07/1967

residente/con sede a MILANO CAP 20149

in via/~~piazza/località~~ FILIPPO CARCANO n° 18

telefono (2) 0233101270 cellulare (2) 3357072675

email (2) luca.salmoiraghi@archilabo.com

codice fiscale/partita IVA SLMLCU67L21F205Y

in qualità di:

proprietario / comproprietario	☐	affittuario / usufruttuario	☐
legale rappresentante / amministratore della società	☐	professionista incaricato dalla proprietà (allegare delega)	☒
professionista	☐	ente pubblico / associazione	☐

NOTE:

(1) Nominativo del soggetto legittimato a presentare la richiesta. Nel caso di persona giuridica, società semplici, comunione o condominio, indicare anche le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto o che è legittimata a presentare la domanda.

(2) Inserire almeno uno dei recapiti telefonici o di posta elettronica per comunicazioni rapide in caso di necessità dovute all'istruttoria dell'istanza.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0011884/2026 del 24-03-2026

ISTANZA DI VARIANTE

In data odierna e ai sensi della L.R. 11/04 e s.m.i. «Norme per il Governo del Territorio e in materia di Paesaggio» si rivolge la seguente istanza di Variante al Piano di governo del territorio come da delibera della giunta comunale n° 94 del 21/07/2022:

in carta semplice, compilata in tutte le sue parti e relativamente all'immobile distinto in catasto come segue:

al ~~C.T.~~ / C.F. COMUNE DI SEGRATE

Foglio / i 17 Mappale / i 98 sub. ALL. 1

ubicato in via/~~piazza/località~~ CASSANESE n° 224

per (descrivere motivazioni e proposta di modifica) [3] CHIEDERE COME DA DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N° 94 DEL 21/07/2022 IN MERITO ALLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - ART. 7 E SEGUENTI DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA N. 12/2005 E S.M.I -, L'INTRODUZIONE NELLA PREVISIONE DEL PGT RELATIVO ALL'IMMOBILE IN OGGETTO DELLA DESTINAZIONE DI USO RICETTIVA CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'INSEDIATIVO STUDENTESCO

[3] I contenuti e le motivazioni di cui sopra devono essere il più possibile chiari e concisi, ai fini di un'inequivocabile interpretazione delle richieste formulate.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0011884/2026 del 24-03-2026

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'ISTANZA

Contrassegnare le caselle corrispondenti alla documentazione allegata all'istanza

☒ Fotocopia documento d'identità di ogni firmatario **(obbligatoria)**

☒ Documentazione catastale aggiornata (eventuali frazionamenti)

☒ Documentazione urbanistica

☒ Documentazione fotografica

☒ Delega

☐ Altro (da specificare dettagliatamente)

Con Osservanza.

Data 16/01/2024

(firma)



TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informano i dichiaranti che i dati personali forniti con la compilazione del presente modulo saranno utilizzati esclusivamente per l'assolvimento dei compiti istituzionali attribuiti all'Ufficio a cui è indirizzata la richiesta. Ai sensi dell'art. 7 del medesimo D. Lgs., l'interessato potrà esercitare in qualsiasi momento il diritto di accesso ai propri dati personali.
Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Segrate e il RESPONSABILE dei dati è il Responsabile del Settore Urbanistica.
I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0011884/2026 del 24-03-2026

SVILUPPO
IMMOBILIARE

Al Sig .Sindaco
del Comune Segrate
Città Metropolitana di Milano
Via Primo Maggio
20054 - Segrate

Inviata mediante posta certificata: comunesegrate@pec.it

Oggetto: Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Segrate, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2026.

La società 2C SVILUPPO IMMOBILIARE S.p.A., con sede in Pioltello (MI) in Via Machiavelli n. 9, rappresentata da Dott. Giovanni Cassinelli, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui in fra, nella sua esclusiva qualità di Amministratore Delegato della società, è proprietaria dell' area censita nel Comune Censuario di Segrate, identificata al foglio 6 con i mappali 126,128,134,136,138, 140,141,143 e 145, per una superficie complessiva di 98.325 mq.

PREMESSO

Che lo strumento urbanistico vigente, approvato con Delibera di C.C. n° 32 del 13/07/2017 (BURL serie Avvisi e Concorsi n.46 dell'15.11.2017), e preso atto che ai sensi dell'art.8 comma 4, della Legge Regionale n.12/2005, il Documento di Piano del PGT ha validità quinquennale, e che pertanto i termini di efficacia dello stesso DpP sono scaduti in data 15.11.2022, individua l'area come segue.

Secondo il Piano delle Regole (PdR) vigente, i mappali 126,128,134,136,138,140,141,143 e 145, ricadono completamente in *Ambiti disciplinati dal Piano dei Sevizi* (art. 28 delle Norme del PdR).
Si evidenzia inoltre, che secondo la " Tav. PdR 07 - Carta della sensibilità paesistica" del Piano delle Regole (PdR) , l'area ricade in zona di "Livelli di sensibilità paesaggistica alta - tutela del contesto" (art. 34 delle Norme PdR);

Secondo il Piano dei Servizi (PdS) vigente, (Tav. PdS 01 - Sistema dei servizi esistenti) i mappali 140 e 145 del fg. 6, sono interessati da un "Percorso ciclopedonale esistente", inoltre tutti i mappali di proprietà ricadono in zona "Aree verdi di Progetto" (Tav. PdS 02 - Azzonamento).
I mappali 140,141 e 145, sono assoggettate alla Proposta di Adesione del PLIS della Martesana (Elaborato DdP 10 Sintesi delle Previsioni).

Regime vincolistico.

1. Vincolo Altimetrico di Rispetto Aeroportuale (art.707 commi 1,2,3,4, Codice della Navigazione n. 00/5IOP/MV del15.09.2011).
   I mappali 126,128 (parte) e 134 (parte), ricadono nella zona con quote di edificabilità s.l.m. comprese tra 211,12 e 200,00 mt.

2C SVILUPPO IMMOBILIARE S.p.A.
2CSVILUPPOIMMOBILIARE.IT
Via Machiavelli 9 - 20096 Pioltello (MI)
02.95.328.048
amministrazione@2csviluppoimmobiliare.it
Sede Legale
Via Principe Amedeo 5
20121 Milano
C.F. / P.Iva 00749720330
REA MI-1314442
Cap. Soc. € 10.000.000 i.v.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0012082/2026 del 25-03-2026

I mappali 128 (parte),134 (parte), 136, 138, 140(parte), 143 e 145 (parte), ricadono nella zona con quote di edificabilità s.l.m. comprese tra 200 e 180,00 mt.

I mappali 140 (parte), 141 e 145 (parte), ricadono nella zona con quote di edificabilità s.l.m. comprese tra 180,00 e 160,00,mt.

2. Vincolo di Rispetto Elettrodotti.
   I mappali 134, 136, 138, 140 e 141 ricadono nella zona di fascia di rispetto degli elettrodotti (art. 26 delle Norme del PdR).
3. Vincolo di Rispetto Stradale (D.Lgs. 30.04.1992 n.285 - Nuovo Codice della strada, D.P.R. 16.12.1992 n.495 - Regolamento di esecuzione).
   I mappali 134, 136, 138, 140 e 141 ricadono nella zona di fascia di rispetto stradale (art. 25 delle Norme del PdR).
4. Vincolo di Piano di Indirizzo Forestale (L.R. 8/1976 e s.m. e i.).
   I mappali 140 e 145 ricadono in "Formazioni longitudinali".
5. Vincolo Piano Stralcio per L'assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Fiume Lambro.
   I mappali 126,128,134,136,138,140,141,143 e 145, ricadono in fascia C del P.A.I. (d.P.C.M. 10 dicembre 2004 - G.U. n. 28 del 04.2005).

Secondo la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del P.G.T. vigente ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. IX/2012/11 - Elaborato GEO 08 " Sintesi degli elementi conoscitivi", i mappali 126,128,134,136,138,140,141,143 e 145 del fg.6, ricado nei seguenti scenari (Valutazione del rischio idraulico del Fiume Lambro dei territori della Fascia C in Comune di Segrate);

- in unità LCa, terreni pianeggianti di Vulnerabilità di Grado Elevato e in zona di " pericolosità RP scenario raro (L) - Valutazione del rischio idraulico del Fiume Lambro dei territori della Fascia in Comune di Segrate".

L'area censita al fg. 6 mappali 126,128,134,136,138,140,141 (parte), 143 e 145 (maggior parte) ricadono;

- in unità R1a - Rischio moderato con possibili danni sociali ed economici marginali: corrisponde alle aree esondabili con tirante idrico h<0,1 (portata idraulica Tr = 200 anni) - Tav. 9 "Fattibilità geologica".
- in Zona Classe di fattibilità Geologica - Classe 3R1a (Aree a Rischio idraulico moderato - Fattibilità con consistenti limitazioni e interessate da fenomeni di esondazione con allagamenti caratterizzati da tiranti idrici <0,50 m. - Tav. 9 "Fattibilità geologica".
- I mappali 141 (parte) e 145 (maggior parte) ricadono in unità R1b - Rischio moderato con possibili danni sociali ed economici marginali: corrisponde alle aree sondabili con tirante h compreso tra 0,1 m e 0,5 m (portata idraulica Tr = 200 anni.)
- in Zona Classe di fattibilità Geologica - Classe 3R1b (Aree a Rischio idraulico moderato - Fattibilità con consistenti limitazioni e interessate da fenomeni di esondazione con allagamenti caratterizzati da tiranti idrici <0,50 m. - Tav. 9 "Fattibilità geologica".

2C SVILUPPO IMMOBILIARE S.p.A.
2CSVILUPPOIMMOBILIARE.IT
Via Machiavelli 9 - 20096 Pioltello (MI)
02.95.328.048
amministrazione@2csviluppoimmobiliare.it
Sede Legale
Via Principe Amedeo 5
20121 Milano
C.F. / P.Iva 00749720330
REA MI-1314442
Cap. Soc. € 10.000.000 i.v.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0012082/2026 del 25-03-2026

SVILUPPO IMMOBILIARE

Il Comune di Segrate, con la Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT in salvaguardia 2026) individua l'area di proprietà nella strumentazione urbanistica come segue.

Piano delle Regole (PdR) *var. 2026,* l'area ricade completamente in:

- "*Ambiti disciplinati dal Piano dei Sevizi*" (art. 28 delle Norme del PdR - var. 2026).
- "Livelli di sensibilità paesaggistica alta - tutela del contesto" - (Tav. PdR 07 - Carta della sensibilità paesistica e art. 34 delle Norme PdR - var. 2026).

Piano dei Servizi (PdS) *var. 2026,* l'area ricade completamente in:

- "*Sevizi privati - Aree verdi di Progetto*" (Tav. PdS 02 - Azzonamento - var. 2026).
- I mappali 140,141 e 146, sono interessati da un "Percorso ciclopedonale esistente" (Tav. PdS 01 - Sistema dei sevizi esistenti, var. 2026).
- Nella Tav. PdS 03.2 - Rete Ecologica C - Elementi ecosistemici di interesse sovracumunale (Adesione ai PLIS), l'area è completamente assoggettata alla Proposta di Adesione al PLIS Media Valle Lambro, e nelle "*Valenze paesaggistiche e storiche*", la presenza della Roggia Roggione (1.) di Antichi tracciati irrigui (5.).

Documento di Piano (DdP) *var. 2026,* l'area ricade completamente in:

- "*Verde e Parchi*" - Aree da includere nei PLIS (Tav. PdS 10 - Sintesi delle Previsioni - var. 2026).
- " *Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Fiume Lambro* - Area individuata nel Piano di gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) come area allagabile scenario raro RP - L.

Regime vincolistico *var. 2026.*

1. Vincolo Altimetrico di Rispetto Aeroportuale (art.707 commi 1,2,3,4, Codice della Navigazione n. 00/5IOP/MV del15.09.2011).
   Foglio 6, mappali 126,128 (parte) e 134 (parte), ricadono nella zona con quote di edificabilità s.l.m. comprese tra 211,12 e 200,00 mt.
   Foglio 6, mappali 128 (parte), 141 e 145 (parte), ricadono nella zona con quote di edificabilità s.l.m. comprese tra 180 e 160,00 mt.
2. Vincolo di Rispetto Elettrodotti.
   I mappali 134, 136, 138, 140 e 141 ricadono nella zona di fascia di rispetto degli elettrodotti (art. 26 delle Norme del PdR - *var. 2026*).
3. Vincolo di Rispetto Stradale (D.lgs. 30.04.1992 n. 285 - Nuovo codice della strada, D.P.R. 16.12.1992 N. 495 - Regolamento di esecuzione).
   Foglio 6, mappali 134, 136, 138, 140 e 141 ricadono nella zona di fascia di rispetto stradale (art. 25 delle Norme del PdR - *var. 2026*).
4. Vincolo di Piano di Indirizzo Forestale (L.R. 8/1976 e s.m. e i.).
   Foglio 6, mappali 140 e 145 ricadono in "Formazioni Longitudinali".

2C SVILUPPO IMMOBILIARE S.p.A.
2CSVILUPPOIMMOBILIARE.IT
Via Machiavelli 9 - 20096 Pioltello (MI)
02.95.328.048
amministrazione@2csviluppoimmobiliare.it
Sede Legale
Via Principe Amedeo 5
20121 Milano
C.F. / P.Iva 00749720330
REA MI-1314442
Cap. Soc. € 10.000.000 i.v.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0012082/2026 del 25-03-2026

Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T. - *var.2026*

- Elaborato GEO 03 - Carta P.A.I. - P.G.R.A. e del rischio idraulico:

  I mappali 126,128,134,136,138,140,141,143 e 145, sono interessati da alluvioni rare, ***Area P1/L.***

- Elaborato GEO 06 - Carta di sintesi:

  I mappali 126,128,134,136,138,140,141,143 e 145, sono aree vulnerabili dal punto di vista idraulico, classificate ***in1,*** individuate come inondabili dal fiume Lambro e rientrano all'interno dei limiti di pericolosità P2 e P3, per qualsiasi altezza idrica massima.

- Elaborato GEO 07 - Carta della fattibilità geologica:

  I mappali 126,128 (maggior parte) e 136 (parte), ricadono nella ***Classe 4c,*** ove e esclusa qualsiasi edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. La sottoclasse ***4c***, individua le aree inondabili del Fiume Lambro che rientrano all'interno dei limiti di pericolosità P2 e P3.

  I mappali 128 (parte), 134, 136(parte),138,140,141,143 e 145, ricadono nella ***Classe 3d,*** aree che ricadono in zona con consistenti limitazioni al cambio di destinazione d'uso dei terreni. La sottoclasse ***3d,*** individua le aree interessate da alluvioni rare, e rientrano nei limiti inondabili del Fiume Lambro di pericolosità P1.

  Tutti i mappali rientrano nello scenario di pericolosità sismica locale (PSL) ***Classe Z4a,*** zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio -glaciali granulari e/o coesivi, come da elaborato GEO 1 - Carta della pericolosità sismica locale.

Aggiornamento della valutazione del rischio idraulico del fiume Lambro del - *var.2026*

Tiranti idrici m. (TR) e Velocità di flusso m/s.

TR 10 anni 0,00 - 0,24 - m/s < 0,24

- Fg 6, mappali 126 (parte), 128 (parte), 136 (parte), 143(parte).

TR 200 anni 0,25 - 0,40 - m/s 0,25 - 0,49

- Fg 6, mappali 126 , 128 (maggior parte), 136 (maggior parte), 143,138,140,141,145.

TR 500 anni 0,25 - 0,40 (marginalmente verso il confine comunale 0,50 -0,74) - m/s 0,25 - 0,49

- Fg 6, mappali 126 , 128 (maggior parte), 136 (maggior parte), 143,138,140,141,145.

PRESENTA

Ai sensi dell' art.13.4 della L.R. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione alla Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT 2026).

- Rilevato che l'art .11 del DpP - Norme Tecniche di Attuazione del DpP, prevede il trasferimento il trasferimento di diritti edificatori, comportando la cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di decollo.

2C SVILUPPO IMMOBILIARE S.p.A.
2CSVILUPPOIMMOBILIARE.IT
Via Machiavelli 9 - 20096 Pioltello (MI)
02.95.328.048
amministrazione@2csviluppoimmobiliare.it
Sede Legale
Via Principe Amedeo 5
20121 Milano
C.F. / P.Iva 00749720330
REA MI-1314442
Cap. Soc. € 10.000.000 i.v.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0012082/2026 del 25-03-2026

- Considerando che l'area, situata al confine nord - est del Comune di Milano e quello di Segrate in prossimità del quartiere di Milano 2, riveste un'importanza fondamentale per la mitigazione ambientale e la continuità del verde con il Parco Lambro, elemento centrale di un' infrastruttura verde che consolida l'eco - connessione del verde naturale tra il parco milanese e l'area di Milano 2, caratterizzata da un paesaggio con formazioni longitudinali di alberature e antichi tracciati irrigui, e che funge da "cerniera" verde tra le aree altamente urbanizzate, contribuendo a rafforzare il corridoio ecologico continuo che integra il sistema agricolo con il paesaggio circostante, atta a interventi mirati alla fruizione pubblica e alla promozione di pratiche agricole ecosostenibili, nella variante 2026, ricade totalmente nella Proposta al PLIS Media Valle del Lambro, un parco locale di rilevanza sovra comunale situato lungo il corso del fiume Lambro.
- Considerando altresì che tale area, nell'ambito delle analisi idrogeologiche, è stata ritenuta strategica quale polmone di esondazione del Lambro al fine di preservare il vicino abitato di Milano 2.

SI CHIEDE

La riclassificazione dell'area attualmente identificata nello strumento urbanistico in variante (Elaborato PdS 02 - Azzonamento, Servizi privati, Area verde di progetto) in Area verde di progetto con diritti perequativi,proponendo un indice perequativo pari a IT 0,080.

I diritti edificatori generati dall'area di Proprietà, in accordo con le indicazioni dell'art.11 DpP, potranno essere trasferiti esclusivamente alle aree del tessuto urbano consolidato, come individuate e disciplinate dal Piano delle Regole, favorendo la densificazione intelligente, il riuso e la riduzione del consumo di suolo.

Tale previsione consentirebbe il raggiungimento degli obiettivi insiti nella citata variante di PGT, la sostenibilità della pianificazione integrata del territorio preservando un sistema ambientale di qualità, a partire dalle reti ecologiche, oltre a favorire processi virtuosi di rigenerazione urbana di aree urbane attualmente dismesse o sottoutilizzate.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi riscontro, l'occasione è gradita per porgere i migliori saluti.

Milano, 24.03.2026

Dott. Giovanni Cassinelli

Allegati:

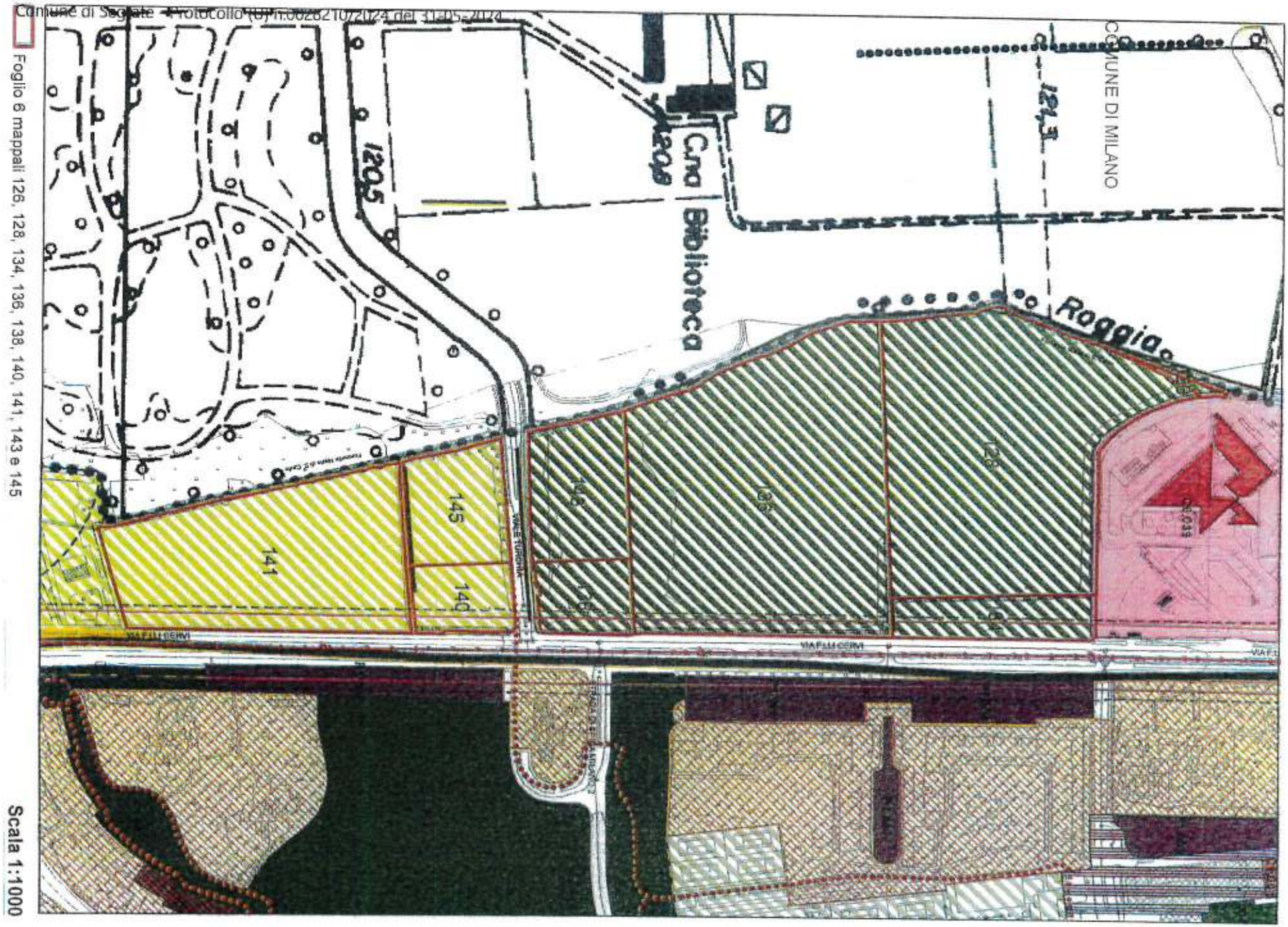
1. Estratto catastale
2. Visura Immobili
3. PGT vigente e in salvaguardia

2C SVILUPPO IMMOBILIARE S.p.A.
2CSVILUPPOIMMOBILIARE.IT
Via Machiavelli 9 - 20096 Pioltello (MI)
02.95.328.048
amministrazione@2csviluppoimmobiliare.it
Sede Legale
Via Principe Amedeo 5
20121 Milano
C.F. / P.Iva 00749720330
REA MI-1314442
Cap. Soc. € 10.000.000 i.v.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0012082/2026 del 25-03-2026

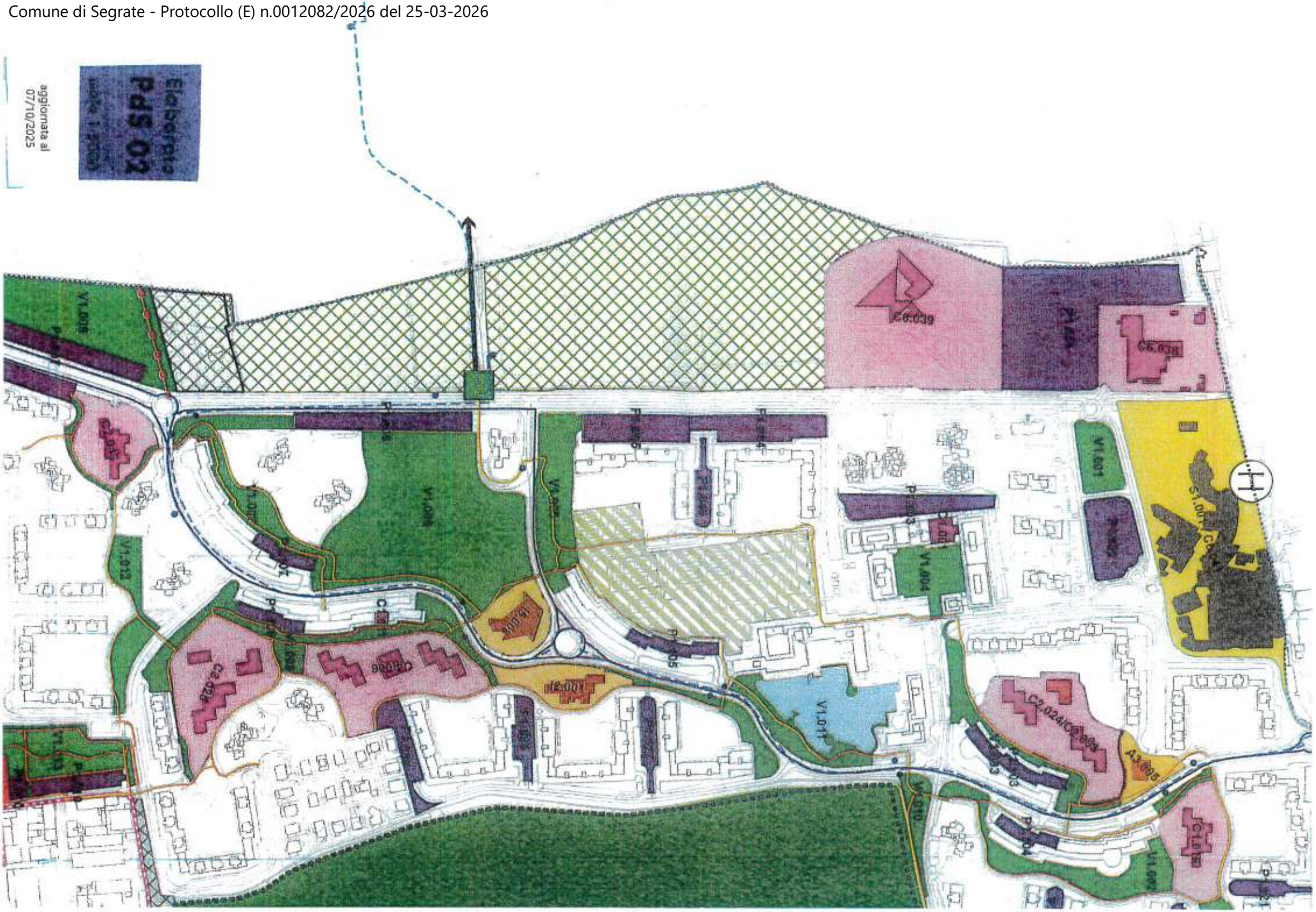
Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0012082/2026 del 25-03-2026




Comune di Segrate - Protocollo (U) n.0028210/2024 del 31-05-2024
Foglio 6 mappali 126, 128, 134, 136, 138, 140, 141, 143 e 145
Scala 1:1000
COMUNE DI MILANO
Cna
Biblioteca
Roggia
1205
1214
141
145
140
143
126
128
VIA F.LLI CERVI

Elaborato
PdS 02
scala 1:7500

aggiornata al
07/10/2025



OGGETTO: OSSERVAZIONE AL PGT – RICHIESTA DI MODIFICA DELLA DISCIPLINA SULLE INDUSTRIE INSALUBRI

Con una proposta presentata il 6 ottobre 2022, il Comitato dei residenti ha chiesto di introdurre nel Piano Urbanistico Comunale adeguate distanze di sicurezza per l’insediamento di industrie insalubri di prima e seconda classe, come definite dalla normativa sanitaria (R.D. 27/07/1934 n. 1265 e D.M. 5/09/1994), rispetto alle aree residenziali.
Nel nuovo PGT (Piano delle Regole – NTA art. 6, punto 9) è stato previsto un limite di 250 metri tra industrie insalubri di prima classe e insediamenti residenziali.

Estratto della norma:
“Le **industrie insalubri di prima classe** (di cui al R.D. 27 luglio 1934 n. 1265) non possono essere insediate a **una distanza inferiore a 250 m** da insediamenti residenziali, **salvo deroghe** rilasciabili a seguito dell’adozione di misure tecnico-costruttive idonee ad eliminare elementi di pericolo per la popolazione, da verificare in contraddittorio con l’Amministrazione comunale e con gli enti preposti alla tutela sanitaria ed ambientale.”

Tuttavia, la norma presenta alcune criticità rilevanti rispetto alla richiesta formulata dai residenti:
1. Esclusione delle industrie insalubri di seconda classe
La norma riguarda esclusivamente le attività di prima classe, mentre le attività insalubri di seconda classe — anch’esse individuate nelle tabelle ministeriali — restano escluse. Ciò riduce in modo significativo il livello di tutela delle aree residenziali.

2. Presenza di una clausola di deroga che ne riduce l’efficacia
Il testo prevede la possibilità di derogare alla distanza minima qualora vengano adottate misure tecnico-costruttive ritenute idonee a eliminare elementi di pericolo. Una previsione di questo tipo rende di fatto facilmente aggirabile il limite dei 250 metri, trasformandolo in una regola poco efficace.

3. Assenza di una fascia di mitigazione a verde tra aree produttive e residenziali
Si evidenzia inoltre la mancanza, nella disciplina urbanistica vigente, di una fascia di mitigazione a verde tra le aree produttive e le aree residenziali.

La presenza di una fascia verde di separazione rappresenta uno strumento urbanistico utile a ridurre l’impatto ambientale, acustico e paesaggistico delle attività produttive nei confronti delle zone abitative. Tali fasce verdi contribuiscono inoltre a migliorare la qualità dell’ambiente urbano e a garantire una maggiore tutela della salute dei residenti, soprattutto nei contesti in cui aree produttive e residenziali risultano particolarmente vicine.

Alla luce di quanto sopra, si chiede che la norma venga modificata prevedendo:
A. l’estensione della disciplina anche alle **industrie insalubri di seconda classe**;
B. l’introduzione di una **distanza minima effettiva** dalle zone residenziali, **evitando deroghe** che ne compromettano l’efficacia;
C. la previsione di **adeguate fasce di mitigazione a verde** tra le aree produttive e quelle residenziali.

COMITATO LE VOCI DEL VILLAGGIO AMBROSIANO
Una sola VOCE per oltre 500 residenti del quartiere
Via Manzoni 1 - 20054 Segrate - C.F. 97607850159 - vocidelvillaggio@gmail.com

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0012624/2026 del 30-03-2026

Per quanto concerne i punti A, B e C sopra richiamati, si richiede al Comune di predisporre idonei controlli, anche avvalendosi degli organi competenti, affinché tutti i locatori e i conduttori si adeguino alla normativa vigente al momento del rinnovo del contratto di locazione, garantendo altresì che eventuali situazioni attualmente non conformi al regolamento del nuovo PGT vengano regolarizzate.
La presente richiesta è finalizzata a garantire una corretta pianificazione del territorio, l’adeguamento delle situazioni pregresse, nonché un’appropriata tutela della qualità della vita e della salute dei residenti.

Segrate, 28/03/2026

Consiglio Direttivo
Comitato di Quartiere

GDL Inquinamento

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0012624/2026 del 30-03-2026

Da : d.barbato@pec.archrm.it
Oggetto : Osservazioni PGT Segrate
A : comunesegrate@pec.it

lunedì 30 marzo 2026 10:16
1 Allegato

?Spett.le Amministrazione,
in merito alla Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Segrate adottata, vi riporto in seguito le mie osservazioni comunicate durante l'iter autorizzativo.

In data 9 gennaio 2025, ho inviato una comunicazione al Sindaco a seguito dell'incontro con la cittadinanza svolto l'8 gennaio 2025, dove ho suggerito le seguenti integrazioni.

1. Connessione ciclabili

1.a - un intervento piuttosto semplice e immediato potrebbe consistere nel collegare tra loro le piste già presenti su Viale Turchia, Via Olgettina (davanti al San Raffaele) e Via Olgetta (segnalato nuovamente in data 23 gennaio 2026);
1.b - più complesso e legato alla realizzazione del km verde (ma comunque strategico) è invece il collegamento, anche pedonale, tra la parte sud di Milano 2 e la Via Cassanese (direzione Milano o zona commerciale).

2. Connessione Parco Lambro

2.a - mancano pochi metri di marciapiede per poter accedere in sicurezza al Parco Lambro all'incrocio traVia F.li Cervi e Viale Turchia;
2.b sarebbe funzionale, inoltre, un ulteriore accesso al Parco Lambro più a sud, adiacente al magazzino (lavoro che potrebbe legarsi alla riconversione proposta dello stesso).

Colgo l'occasione per complimentarmi per il lavoro svolto.

Vi ringrazio per l'attenzione e vi auguro buon lavoro.

Arch. Domenico Barbato
Residenza Alberata - Segrate
339 1641600
?

?

- ?

daticert.xml

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0012670/2026 del 30-03-2026

COSMO PARK SERVICE

COMUNE DI SEGRATE
Ufficio Protocollo
Via 1° Maggio
20090 SEGRATE (MI)

Osservazione al Piano Strutturale

adottato con

Delibera di Consiglio Comunale della Città di Segrate

n. 3 del 29 gennaio 2026

*

La sottoscritta **COSMOPARK Service s.r.l.,** (con sede in Milano, via Stamira d'Ancona n. 34 cap 20127, C.F-p.IVA 04156000962), pec: cosmoparkservicesrl@legalmail.it, in persona del proprio legale rappresentante Maria Lamedica, nata a Torremaggiore (FG) il 1 aprile 1958, residente in Milano via San Mamete 105 (CF: LMDMRA58D41L273B), in qualità di Proprietaria del lotto insito in località Novegro /Segrate) foglio 47 mappale 38,

Premesso

di aver presentato le proprie osservazioni inviandole tramite pec il giorno 19 marzo 2026 intende integrarle ulteriormente

OSSERVANDO

Si insiste sulla richiesta in quanto la stessa è volta, essenzialmente, a far sì che anche l'area in oggetto venga uniformata alle destinazioni presenti per quelle limitrofe che sono, ricordiamolo, per la maggior parte a destinazione Produttivo, in parte a

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0013117/2026 del 01-04-2026

Terziario/Direzionale e, specie con riferimento a quelle prospicenti sulla via Baracca, a Residenziale.

Oltretutto si fa presente che la convenzione con il Comune di Segrate, firmata il 4 giugno 2004 da Cosmopark (in sostituzione della precedente proprietaria Cover srl che aveva portato alla delibera C.C. n.122/2003 scheda P1-079) prevedeva la consegna d'uso di un piccolo appezzamento sulla via Baracca in quanto da parte del Comune era prevista una eventuale fermata per mezzi pubblici e un modestissimo parco intrattenimento per i bambini che, accompagnati dai genitori, fossero in attesa del veicolo ed alla cui manutenzione del verde avrebbe provveduto il Comune.

Con la modifica della viabilità ed eliminazione del relativo semaforo che non consente più, per chi arriva da Linate, di svoltare direttamente in via Baracca detta area risulta ora del tutto abbandonata, assolutamente non curata e, per le sue ridotte dimensioni, altrimenti utilizzabile dal vicinato.

Si chiede pertanto che anche per questa area, indicata nel foglio 47 come mappale 320, in caso di accoglienza delle osservazioni sul mappale 38 ne venga modificata la destinazione d'uso perché, in tal caso, la Cosmopark service srl ne sarebbe interessata all'acquisto

Con osservanza

Milano/Segrate, 01/04/2026

COSMOPARK SERVICE s.r.l.

Maria Lamedica

COSMOPARK SERVICE Srl – Via Stamira D'Ancona, 34 – 20127 Milano – tel 02/26420685 –
Cod Fisc. E Partita Iva 04156000967 – Rea 1729614

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0013117/2026 del 01-04-2026

FONDO DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE COMMERCIALI E DI SPEDIZIONE E TRASPORTO "MARIO NEGRI"

GIURIDICAMENTE RICONOSCIUTO
CON D.P.R. 26 LUGLIO 1957 N.780
ISCR.ALBO N. 1460/99

Servizio Immobili

A: **COMUNE DI SEGRATE**
Ufficio Protocollo

PEC : comunesegrate@pec.it

OGGETTO: **Comune di Segrate. Osservazioni alla Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2026.**

Il Fondo di Previdenza Mario Negri, in persona del suo Presidente e Legale Rappresentante Dott.ssa Antonella PORTALUPI, assistito dall'Arch. Luigi TAFURI, con studio in Settimo Torinese (TO) via Leinì n. 4, P.IVA 07803080014 e iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al numero 4679, in qualità di tecnico incaricato, presenta la seguente osservazione al progetto di Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2026.

1. PREMESSA

Il **Fondo Mario Negri** è proprietario delle unità immobiliari a destinazione commerciale site al piano terra dei complessi edilizi del **Quartiere Milano 2**, come di seguito identificate:

- **Residenza Archi:** n. 9 unità censite al Catasto Urbano al Foglio 6, particella 101, subalterni 14, 101, 103, 107, 108, 152, 791, 792 e 793.
- **Residenza Mestieri:** n. 4 unità censite al Catasto Urbano al Foglio 6, particella 94, subalterni 1, 5, 17 e 19.
- **Residenza Portici:** n. 2 unità censite al Catasto Urbano al Foglio 6, particella 70, subalterni 706 e 721.

I suddetti complessi edilizi, a prevalente destinazione residenziale, si sviluppano lungo i due lati della **Strada della Spina** e sono parte integrante del quartiere Milano 2, realizzato dalla Società Edilnord tra il 1969 e il 1979 su una superficie di circa 712.000 mq.

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

FONDO DI PREVIDENZA PER
I DIRIGENTI DI AZIENDE
COMMERCIALI E DI
SPEDIZIONE E TRASPORTO
"MARIO NEGRI"

GIURIDICAMENTE RICONOSCIUTO
CON D.P.R. 26 LUGLIO 1957 N.780
ISCR.ALBO N. 1460/99

Il quartiere è celebre per la sua **bassissima densità edilizia**: solo il 10% della superficie è occupato da edifici, mentre l'85% è destinato a verde attrezzato (circa 350.000 mq). Le strutture, prevalentemente tipologie 'a blocco' o in linea, mantengono un'altezza contenuta — solitamente non oltre i cinque piani — per integrarsi armoniosamente con la vegetazione circostante.

A differenza di molte periferie dell'epoca, Milano 2 è stata progettata con una dotazione completa di servizi pubblici e privati:

- Istruzione e Salute: Presenza di asili, scuole elementari, medie e la vicinanza strategica all'Ospedale San Raffaele.
- Centro Direzionale: Include uffici (come il celebre Palazzo dei Cigni), un centro commerciale con circa 100 negozi, un hotel, un residence e centri sportivi (Sporting Club).
- Spazi Sociali: Un centro religioso e ampie zone per lo sport (piscine, campi da tennis, basket).

L'innovazione più significativa di Milano 2 è la separazione netta tra i flussi di traffico. Il progetto (firmato dagli architetti Giancarlo Ragazzi, Giuseppe Marvelli e dal paesaggista Enrico Hoffer) si basa su tre livelli indipendenti:

- Viabilità veicolare: Le strade per le auto sono collocate a una quota inferiore rispetto al piano pedonale (circa -3 metri). Questo riduce l'impatto visivo e acustico dei mezzi.
- Percorsi pedonali: Una rete di 10 km di sentieri che si snoda tra i palazzi e i parchi, permettendo di attraversare l'intero quartiere senza mai incrociare un'auto.
- Piste ciclabili: Circa 5 km di percorsi dedicati che collegano le residenze ai servizi principali.

La connessione tra questi livelli avviene tramite nove ponti caratteristici, che sono diventati il simbolo estetico del quartiere.

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

FONDO DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE COMMERCIALI E DI SPEDIZIONE E TRASPORTO "MARIO NEGRI"

GIURIDICAMENTE RICONOSCIUTO
CON D.P.R. 26 LUGLIO 1957 N.780
ISCR.ALBO N. 1460/99

Servizio Immobili

2. LE RESIDENZE ARCHI, MESTIERI E PORTICI



Foto n. 1- Vista aerea sulle Residenze "Archi", "Mestieri" e "Portici"

All'interno del quartiere Milano 2, lungo l'arteria di attraversamento denominata **Strada della Spina**, sorgono i complessi edilizi delle **Residenze Archi, Mestieri e Portici**. Le attività commerciali situate al loro piano terreno rappresentano oggi un caso emblematico di crisi del commercio di vicinato: nonostante l'indiscutibile pregio architettonico del contesto, tali spazi patiscono da anni di una cronica sofferenza gestionale e di una progressiva perdita di attrattività. Le ragioni di tale declino non sono casuali, ma sono intrinseche a precise scelte progettuali risalenti agli anni '70, oggi in forte contrasto con le dinamiche del retail moderno:

- **Insularità ed Enclave:** Milano 2 è stata concepita come un sistema urbano chiuso e autosufficiente. I negozi di queste tre Residenze risultano "introversi": essendo accessibili esclusivamente dai percorsi pedonali interni, attirano quasi soltanto la popolazione residente. L'assenza totale di "traffico di passaggio" (o *footfall* esterno) preclude la sopravvivenza delle attività che necessitano di una clientela extra-quartiere.

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

FONDO DI PREVIDENZA PER
I DIRIGENTI DI AZIENDE
COMMERCIALI E DI
SPEDIZIONE E TRASPORTO
"MARIO NEGRI"

GIURIDICAMENTE RICONOSCIUTO
CON D.P.R. 26 LUGLIO 1957 N.780
ISCR.ALBO N. 1460/99

Servizio Immobili

- **Deficit di Visibilità e Accessibilità (La "Faccia Invisibile"):** La separazione dei flussi tra veicoli e pedoni, pur essendo un pregio residenziale, si traduce in una condanna commerciale. Le attività risultano letteralmente invisibili dalle direttrici principali. Nello specifico, la facciata prospiciente la Strada della Spina — l'arteria pubblica principale — si presenta come un fronte **anonimo e privo di vetrine**. Qui sono collocate unicamente le aperture dei retri delle attività commerciali, poste inoltre a una quota di circa +3 metri rispetto alla sede stradale. Tale distacco è ulteriormente accentuato da una "finta trincea" ricoperta di verde e alberature, di separazione ed allontanamento dalla sede stradale, che maschera completamente l'edificio alla vista degli automobilisti. **(Foto nn. 2-3)**
- **Morfologia degli spazi e Orientamento Opposto:** A differenza delle moderne logiche commerciali che esigono vetrine su strada, qui le attività espongono il proprio fronte principale sul lato opposto alla viabilità pubblica. Le vetrine si aprono sotto un **portico molto profondo** che le occulta ulteriormente, affacciandosi su percorsi pedonali che prospettano verso le aree verdi interne, in zone prive di flussi di traffico significativi. **(Foto nn. 4-5)**
- **Confronto con la "Residenza Botteghe":** Il blocco Archi-Mestieri-Portici presenta una criticità strutturale ben più grave rispetto alla vicina **Residenza Botteghe**. In quest'ultima, sebbene i negozi si trovino comunque a una quota di +3 metri e protetti da un porticato, le vetrine sono quantomeno **rivolte verso la Strada della Spina**, garantendo un minimo di riconoscibilità e orientamento verso la città pubblica. Al contrario, nelle Residenze Archi, Mestieri e Portici, il ribaltamento del layout (retri su strada e vetrine su parco) rende i locali del tutto estranei al tessuto commerciale urbano. **(Foto nn. 6-7)**
- **Inadeguatezza Strutturale e Concorrenza:** Oltre ai limiti di visibilità, i locali sono caratterizzati da layout rigidi, con pilastri e altezze interne che mal si adattano alle moderne esigenze logistiche e di merchandising della Grande Distribuzione Organizzata (GDO), la cui vicinanza (si pensi ai poli commerciali sulla Cassanese) ha reso ormai obsolete le funzioni di vendita al dettaglio di medie dimensioni così come sopra concepite.

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

FONDO DI PREVIDENZA PER
I DIRIGENTI DI AZIENDE
COMMERCIALI E DI
SPEDIZIONE E TRASPORTO
"MARIO NEGRI"
GIURIDICAMENTE RICONOSCIUTO
CON D.P.R. 26 LUGLIO 1957 N.780
ISCR.ALBO N. 1460/99

Servizio Immobili

3. LA DISCIPLINA URBANISTICA ADOTTATA

Rispetto alla Variante urbanistica al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2026, il complesso immobiliare "Residenza Archi" in argomento ricade in ambito prevalentemente residenziale "B2-b" – *Ambiti con uniformità architettonica specifica quartieri Milano 2 e San Felice disciplinati dagli artt. 15, 16 e 17 delle Norme del PdR.*

In particolare, l'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione prescrivono quanto segue:

"…. (omissis) …. All'interno dei ***quartieri Milano 2*** *e San Felice* ***è escluso il recupero dei vani e dei locali esistenti posti ai piani terra e seminterrati di cui alla L.R. n. 7/2017 e s.m.i.***

In ragione della necessità di preservare l'organicità dell'impianto originario dei ***quartieri Milano 2*** *e San felice nonché dell'esigenza di perseguire gli obiettivi strategici del Distretto Urbano del Commercio,* ***è esclusa, se non preesistente, la funzione abitativa nei piani terra****:*

delle Residenze Botteghe, Ponti, Portici, Archi, Mestieri e negli edifici prospicienti la Piazzetta Laghetto dei Cigni e quelli inclusi nel Centro Direzionale del quartiere di Milano 2, degli edifici prospicenti piazza Centro Commerciale e Strada Lago del quartiere San Felice."

4. LE ATTIVITÀ COMMERCIALI DELLE "RESIDENZE ARCHI, MESTIERI E PORTICI" – INCOMPATIBILITÀ MORFOLOGICA E STRUTTURALE ALLA NORMATIVA DEL COMMERCIO (L.R. 6/2010)

4.1 Ai sensi del **Testo Unico del Commercio (L.R. 6/2010)**, la rete distributiva deve rispondere a criteri di efficienza, funzionalità e accessibilità. Tuttavia, i locali commerciali situati al piano terra dei complessi "**Residenze Archi", "Residenze Mestieri" e "Residenze Portici"** presentano un'obsolescenza strutturale e morfologica di natura fisiologica, che ne impedisce il corretto inserimento nelle dinamiche di mercato attuali:

- **Quota Altimetrica e e Isolamento Visivo**: La posizione delle attività rispetto alla Strada della Spina è caratterizzata da un dislivello di circa +3 metri. Tale distacco è enfatizzato da una "finta trincea" — un riporto di terra ed essenze arboree progettato originariamente

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

per isolare acusticamente gli alloggi dal flusso veicolare. Se questo "cuscinetto verde" protegge la residenza, per il commercio funge da barriera insormontabile, negando quella visibilità che è il requisito primario del retail moderno. L'anonimato del fronte stradale è aggravato dal fatto che su questo prospetto si affacciano esclusivamente i **"retro-bottega"** e gli accessi di servizio, privi di qualsiasi richiamo estetico o commerciale.





Foto nn. 2, 3 - *(Retro) -Negozi della Residenza "Archi" visti da Strada della Spina*

- **Inversione dei Flussi e "Vetrine Cieche":** Il design urbanistico di Milano 2, fondato sulla separazione radicale tra flussi veicolari e pedonali, rende queste vetrine "cieche" rispetto al transito primario. L'orientamento delle vetrine verso l'interno del quartiere, protette da un **porticato profondo e buio**, le rende di fatto invisibili anche al pedone che non sia già residente nel blocco specifico. Manca quella "permeabilità visiva" richiesta dalla L.R. 6/2010 per garantire la vitalità del commercio di vicinato.

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026



Foto n. 4 - Vetrine dei negozi sotto i portici delle Residenze "Mestieri" lato opposto a Strada della Spina



Foto n. 5 - Vetrine dei negozi sotto i portici delle Residenze "Mestieri" lato opposto a Strada della Spina

- **Insostenibilità Economica:** L'accesso alle unità commerciali non avviene a livello strada ma attraverso percorsi pedonali rialzati e rampe. La necessità di interventi strutturali per mitigare i limiti di un layout rigido e introverso, comporta oneri di

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

riconversione sproporzionati. Il mancato ritorno sull'investimento (**ROI negativo**) rende tali spazi fisiologicamente incompatibili con l'esercizio del retail moderno.

- **Differenziazione Strutturale dalla "Residenza Botteghe":** È opportuno sottolineare come tale incompatibilità sia massima in questo comparto (Archi-Mestieri-Portici). Mentre la vicina "Residenza Botteghe" mantiene un orientamento delle vetrine verso la via pubblica (pur se a quota sfalsata), nelle Residenze in oggetto la configurazione strutturale è **opposta e speculare**, relegando l'attività commerciale in una condizione di totale isolamento dal tessuto urbano circostante.

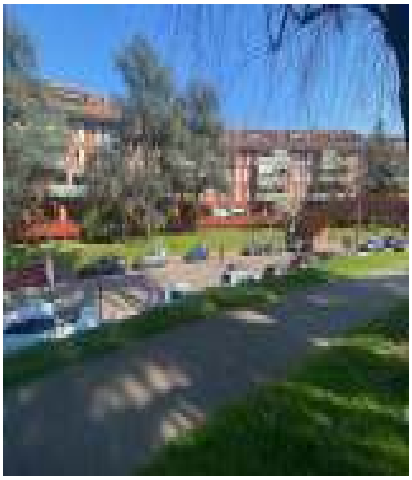


Foto n. 6 -Vetrine dei negozi delle Residenze "Botteghe" viste da Strada della Spina



Foto n. 7 - Vetrine dei negozi sotto i portici delle Residenze "Botteghe" lato Strada della Spina

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

4.2 Analisi dello Stato di Fatto e Criticità

Il blocco delle attività commerciali delle "Residenze Archi", "Residenze Mestieri" e "Residenze Portici" soffre di un'involuzione funzionale dovuta al superamento del modello della "Città Ideale Autosufficiente".

- **Inaccessibilità del Modello "Introverso"**: Urbanisticamente, Milano 2 è un'enclave. Le attività commerciali sono posizionate nel cuore del tessuto pedonale, protette dal traffico. Se negli anni '70 questo garantiva esclusività, oggi determina l'esclusione dai flussi economici esterni. Il commercio moderno richiede visibilità ("Street View") e facilità di carico/scarico, elementi sacrificati a favore della qualità ambientale. **(Foto n. 4)**
- **Saturazione del Bacino d'Utenza**: Il numero di residenti (bacino limitato) non è più sufficiente a sostenere attività commerciali specializzate, che soccombono alla concorrenza dei centri commerciali limitrofi (Carugate, Segrate centro, Pioltello).
- **Rigidità Morfologica:** La struttura architettonica è caratterizzata da porticati eccessivamente profondi che ospitano vetrine arretrate rispetto al filo del percorso pedonale. Questa configurazione genera ampie zone d'ombra naturale, riducendo drasticamente l'appeal del fronte espositivo e la leggibilità della merce. Nelle ore serali, la carenza di illuminazione naturale e l'isolamento del percorso favoriscono una **percezione di insicurezza**, trasformando quello che dovrebbe essere un luogo di aggregazione in un corridoio "residuo" e poco frequentato. **(Foto nn. 4-5)**

- **Annullamento del Valore Pubblicitario (Effetto Vetrina):** Nel retail contemporaneo, la vetrina su strada funge da principale "cartellone pubblicitario" gratuito. Affinché un'attività sia sostenibile, deve essere intercettata visivamente dai flussi di traffico (veicolare e pedonale). Nelle Residenze in oggetto, questo principio è totalmente negato: l'automobilista che percorre la Strada della Spina — posta a una quota inferiore di 3 metri — percepisce solo il pendio inerbito e alberato della finta trincea e le finestre anonime dei retro bottega delle attività commerciali. Tale condizione "strutturale" annulla l'effetto "invito all'acquisto". **(Foto nn. 2-3)**

- **Il Paradosso del Fronte "Cieco":** Laddove l'edificio emerge dal mascheramento verde verso la strada pubblica, esso espone esclusivamente i **retrobottega**. Il potenziale cliente

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

vede quindi solo prospetti anonimi, finestre di servizio spesso protette da grate o murature cieche. L'assenza di un "invito all'acquisto" immediato e la necessità per l'utente di dover "cercare" attivamente l'ingresso dei negozi (situato sul lato opposto e nascosto) abbattono drasticamente il valore locativo e commerciale delle unità, rendendole di fatto invisibili al mercato.

- **Sintesi dell'Incompatibilità:** Mentre la **Residenza Botteghe**, pur condividendo il dislivello altimetrico, mantiene un fronte vetrinato rivolto verso la città pubblica, il blocco Archi-Mestieri-Portici soffre di una **inversione strutturale** dei flussi. Questa scelta progettuale degli anni '70, mirata a garantire la massima privacy residenziale, si rivela oggi una barriera architettonica e psicologica insormontabile per qualsiasi attività di vendita al dettaglio.

- **Barriere Psicologiche e Dislivello (+3 m):** Ogni variazione di quota rispetto al marciapiede pubblico funge da barriera mentale. Il dislivello di circa 3 metri tra la Strada della Spina e il piano dei negozi interrompe il naturale flusso del passante. Un cliente moderno predilige l'ingresso "a raso"; la necessità di affrontare rampe, scale o percorsi tortuosi riduce drasticamente il tasso di conversione dei visitatori occasionali.
- **Eccezioni e Limiti di Applicabilità:** Esistono rari casi in cui un locale non a piano strada mantiene valore, ma richiedono caratteristiche qui assenti:
    - **Destination Stores:** Attività così specializzate (atelier, studi professionali, centri medici) che il cliente è disposto a "cercare" attivamente. Tuttavia, la mancanza di visibilità dalla Strada della Spina ne impedisce persino la funzione di insegna.
    - **Food & Beverage con Dehors:** Un locale rialzato potrebbe trarre vantaggio da una terrazza panoramica; tuttavia, l'affaccio delle Residenze in oggetto su una **"finta trincea"** alberata ne preclude la vista sulla strada, limitando l'appeal anche per attività di ristorazione.

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

Tabella Riassuntiva: Analisi dell'Appetibilità e Impatto sul Valore

Caratteristica	Grado di Appetibilità	Note Tecniche Specifiche
Piano Strada (Livello 0)	**Massima**	**Ideale per retail puro e rotazione veloce. Assente in questo comparto.**
Rialzato / Mezzanino	**Bassa**	**Difficile per lo shopping d'impulso; adatto quasi esclusivamente a uffici o servizi privati.**
Strada in "Finta Trincea"	**Nulla**	**Il locale risulta totalmente invisibile al flusso veicolare a causa del dislivello di +3 m e del mascheramento verde.**
Fronte su Retro-Bottega	**Negativa**	**L'esposizione dei servizi (retri) sulla strada pubblica annulla l'effetto "invito all'acquisto".**
Porticato Profondo	**Molto Bassa**	**Crea zone d'ombra e arretramento delle vetrine, riducendo l'appeal e la sicurezza percepita.**

Sintesi Tecnica Finale

La combinazione di questi fattori — **quota +3 m, finta trincea, vetrine invertite e portici profondi** — configura un'incompatibilità fisiologica con il commercio di vicinato moderno. Mentre la **Residenza Botteghe** riesce a mantenere un minimo di dignità commerciale grazie all'orientamento delle vetrine verso la strada, il blocco **Archi-Mestieri-Portici** si trova in una condizione di isolamento strutturale che ne suggerisce una necessaria rifunzionalizzazione verso usi non legati alla vendita al dettaglio.



Foto n. 8- *(Retro) -Negozi della Residenza "Archi" visti da Strada della Spina*

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

FONDO DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE COMMERCIALI E DI SPEDIZIONE E TRASPORTO "MARIO NEGRI"

GIURIDICAMENTE RICONOSCIUTO
CON D.P.R. 26 LUGLIO 1957 N.780
ISCR.ALBO N. 1460/99



Foto n. 9- *(Retro) -Negozi della Residenza "Archi" visti da Strada della Spina*



Foto n. 10 - (Retro) -Negozi della Residenza "Portici" lato Strada della Spina (dietro la trincea)

4.3 Il mantenimento forzoso della destinazione commerciale in locali strutturalmente invisibili e inaccessibili (quote sfalsate, finta trincea, vetrine invertite e portici profondi) non garantisce la qualità del servizio, bensì genera "vuoti urbani". La L.R. n. 6/2010 (Testo Unico del Commercio) promuove la "rigenerazione della rete distributiva": se una rete è obsoleta per

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

morfologia (come nel caso di Milano 2), il PGT dovrebbe permetterne l'evoluzione funzionale per non tradire lo spirito della norma regionale che punta alla vitalità dei centri urbani.

5. ANALISI DELL'ESPERIENZA DEL D.U.C. DEL COMUNE DI SEGRATE

Il Comune di Segrate, nell'ambito dei bandi regionali (come il bando "Sviluppo dei Distretti del Commercio 2022-2024"), ha tentato di rivitalizzare il commercio locale attraverso i bandi del Distretto Urbano del Commercio (D.U.C.) per l'erogazione di contributi a fondo perduto. Tuttavia, con riferimento all'esperienza sul campo a Milano 2, con specifico riferimento alle attività commerciali che insistono ai piani terra delle "Residenze Archi", "Residenze Mestieri" e "Residenze Portici", si osserva tuttavia che:

- Nonostante i contributi regionali e comunali per l'apertura di nuove attività o il restyling, i locali commerciali in esame continuano a registrare una cronica sfittanza o un'altissima rotazione (churn rate), segno che il problema non è la mancanza di capitali, ma l'inadeguatezza del posizionamento commerciale. Si osserva, in particolare, che delle 15 unità immobiliari poste al piano terra, la maggioranza (oltre il 50%) è attualmente sfitta. La prolungata permanenza sul mercato senza esito suggerisce una sostanziale rigidità della domanda o un'obsolescenza commerciale degli spazi, che ne impedisce la ricollocazione.
- Insistere su una destinazione d'uso commerciale "per vincolo" quando il mercato ha già decretato il fallimento di tale funzione in queste specifiche aree, rappresenta una frizione alla rigenerazione urbana.

L'esito negativo di tali misure dimostra che il problema non è finanziario, ma strutturale. Un contributo una tantum non può compensare il deficit permanente di visibilità e il calo del flusso pedonale dovuto al design urbanistico di Milano 2. Continuare a insistere sulla stessa strategia tramite il D.U.C. senza cambiare la destinazione d'uso nel P.G.T. significa sprecare risorse pubbliche in un modello commerciale non più sostenibile.

6. ANALISI DI COERENZA CON LA L.R. 7/2017 E VALUTAZIONE DELLE PECULIARITÀ DEL QUARTIERE MILANO 2

4.1 In merito alla previsione dell'art. 17 delle NTA della Variante urbanistica, che esclude l'ambito di "Milano 2" dall'applicazione della Legge Regionale n. 7/2017 (*Recupero dei vani e*

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

locali seminterrati esistenti), la scelta della Variante urbanistica di escludere l'ambito di Milano 2 dai benefici della L.R. 7/2017 (Recupero dei seminterrati e piani terra) appare difficilmente condivisibile. L'esclusione di una norma regionale di rigenerazione urbana, in assenza di comprovate criticità idrogeologiche, priva il quartiere di uno strumento essenziale per combattere l'obsolescenza e il degrado. Recuperare questi volumi non significa solo esercitare un diritto edilizio, ma garantire un presidio antropico vitale: locali riqualificati e vissuti sono il miglior deterrente contro l'abbandono dei portici. A tal fine, si sottopongono all'Amministrazione Comunale le seguenti osservazioni volte ad una necessaria armonizzazione della norma:

- **Necessità di Allineamento alla Normativa Regionale**: La L.R. 7/2017 è nata con l'intento di favorire la rigenerazione urbana e ridurre il consumo di suolo attraverso il riuso di volumi esistenti. Un'esclusione generalizzata a scala di quartiere appare oggi in contrasto con le finalità di semplificazione della norma regionale, specialmente in assenza di criticità geologiche o idrogeologiche specifiche e documentate che ne giustifichino il divieto tassativo.
- **Il Ruolo del Recupero nel Contrasto al Degrado Urbano**: Come analizzato nei capitoli precedenti, le Residenze Archi, Mestieri e Portici soffrono di una cronica sofferenza delle attività commerciali di vicinato. Impedire la rifunzionalizzazione e il recupero di questi locali significa, di fatto, cristallizzare una situazione di inutilizzo. Al contrario, favorire il recupero edilizio permetterebbe di restituire vitalità ai portici, garantendo un presidio antropico costante che migliorerebbe il decoro e la sicurezza percepita dai residenti, sottraendo spazi all'obsolescenza.
- **Valutazione della Specificità Altimetrica**: Si osserva che i locali commerciali in oggetto presentano una conformazione strutturale che li distingue dai comuni piani terreni. La quota di calpestio, pur essendo al piano terra rispetto ai percorsi pedonali, si trova a ben +3,00 metri rispetto alla Strada della Spina. Tale dislivello garantisce parametri di luminosità e aerazione ottimali, rendendo questi spazi tecnicamente idonei a nuovi usi previsti dalla legge regionale, senza incorrere nelle criticità tipiche dei locali interrati. **(Foto n. 10)**

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

- **Riflessione sulla Parità di Trattamento**: L'esclusione di Milano 2 dai benefici della L.R. 7/2017 rischia di creare una disparità di opportunità rispetto ad altre zone del territorio comunale. Una revisione della norma permetterebbe ai proprietari di investire nella riqualificazione del proprio patrimonio edilizio, contribuendo agli obiettivi di rigenerazione complessiva della città.

Proposta di Integrazione: Si chiede un riesame dell'art. 17 delle NTA, suggerendo di superare il divieto generalizzato in favore di una norma che consenta l'applicazione della L.R. 7/2017 previa verifica puntuale dei requisiti di salubrità e delle specifiche quote altimetriche. Tale apertura permetterebbe di trasformare spazi attualmente marginali in risorse attive per il quartiere, in piena coerenza con gli obiettivi di sostenibilità e sicurezza urbana della Variante. In particolare, si propone di sostituire il divieto generalizzato con la possibilità di attuare interventi di recupero dei locali commerciali in argomento subordinati a un Progetto Tipo Unitario. L'obiettivo sarebbe quello di definire un "soluzioni progettuali" preventivamente approvate dall'Amministrazione Comunale. Questo strumento permetterebbe di trattare in modo omogeneo i prospetti e le vetrine, assicurando che il cambio di destinazione d'uso (ad esempio verso il residenziale o il terziario o i servizi alla persona) avvenga con un linguaggio architettonico unitario, salvaguardando il decoro dei portici e restituendo valore e sicurezza all'intero comparto delle Residenze.

7. PROPOSTA DI RIFUNZIONALIZZAZIONE E NUOVE DESTINAZIONI D'USO

Alla luce delle evidenze tecniche e morfologiche esposte, appare necessario che la Variante al PGT riconosca l'esigenza di una flessibilità funzionale per le unità immobiliari situate al piano terreno delle Residenze Archi, Mestieri e Portici. La persistenza del solo uso commerciale, in un contesto strutturalmente "introverso" e privo di visibilità, condannerebbe tali spazi a una definitiva marginalizzazione. Si richiede, pertanto, che la pianificazione urbanistica consenta il mutamento di destinazione d'uso, prioritariamente verso la **funzione residenziale** e, in subordine, verso servizi terziari avanzati.

1. **La Residenzialità nelle sue diverse forme**: La riconversione verso la civile abitazione rappresenta la soluzione più naturale e coerente con l'identità del quartiere. La posizione

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

rialzata di oltre 3 metri rispetto alla viabilità pubblica e l'affaccio diretto sulle aree verdi garantiscono a questi locali standard di privacy, silenzio e salubrità ideali per l'uso abitativo. Tuttavia, tale apertura non deve limitarsi alla residenza tradizionale, ma estendersi a forme di residenzialità temporanea e assistita. La vicinanza strategica con l'Ospedale San Raffaele e l'Università Vita-Salute suggerisce l'opportunità di trasformare questi spazi in foresterie per i familiari dei degenti o in alloggi per ricercatori. Allo stesso modo, la prossimità con importanti poli produttivi del settore media, quali gli studi televisivi di La7 e Mediaset, rende queste unità estremamente appetibili per un'utenza professionale dinamica che necessita di soluzioni abitative funzionali e vicine al luogo di lavoro.

2. **Destinazioni d'uso terziarie e Hub di Servizi (Subordinate):** Oltre alla funzione residenziale, e sempre nell'ottica di garantire un presidio attivo del territorio, si propone l'apertura a destinazioni d'uso che valorizzino la quiete del contesto:
    - **Servizi alla Persona e Silver Economy:** Studi medici, centri fisioterapici e servizi di assistenza domiciliare, capaci di rispondere alla domanda di una popolazione residente che sta progressivamente invecchiando.
    - **Hub per il Coworking e Smart Working:** Creazione di spazi di lavoro condivisi per i professionisti del quartiere, integrando uffici moderni in un ambiente protetto e privo di inquinamento acustico.
    - **Laboratori di Ricerca Leggera:** Spazi legati all'indotto universitario e scientifico del polo confinante.

In conclusione, si richiede che il PGT permetta il superamento dell'attuale vincolo commerciale, favorendo una transizione verso usi abitativi e di servizio che restituiscano decoro e valore immobiliare al comparto. Al fine di garantire l'omogeneità architettonica dei prospetti, tale transizione potrà essere disciplinata — come già proposto — da un Progetto Tipo Unitario da sottoporre all'approvazione del Comune, assicurando che la trasformazione delle vetrine sotto i portici avvenga con un linguaggio stilistico coerente, migliorando l'illuminazione e la sicurezza percepita dei percorsi pedonali.

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

L'accoglimento di tale proposta trasformerebbe le Residenze da zone di criticità a modello di rigenerazione urbana, capace di integrare la storica qualità della vita di Milano 2 con le nuove esigenze abitative e lavorative della Grande Milano.

8. OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

In considerazione delle motivazioni tecniche, morfologiche e di sicurezza urbana precedentemente esposte, rilevata l'improcrastinabile necessità di contrastare il degrado e l'obsolescenza dei complessi edilizi in oggetto, si evidenzia come la strategia di rilancio non possa più basarsi sul mero mantenimento della funzione commerciale, bensì su una diversificazione funzionale orientata alla residenzialità e ai servizi d'eccellenza.

Pertanto, si richiede formalmente la modifica dell'**art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (Elaborato PdR 10)**, affinché i locali posti al piano terra dei complessi denominati "**Residenze Archi", "Residenze Mestieri" e "Residenze Portici"** siano inseriti tra gli ambiti di rigenerazione urbana. Nello specifico, si richiede di:

- **Consentire il mutamento di destinazione d'uso** verso la funzione residenziale (civile abitazione, foresterie, residenzialità leggera) e verso il terziario, gli uffici e i servizi alla persona, anche legati all'indotto dei poli universitari, ospedalieri e dei media limitrofi.
- **Stralciare il divieto di recupero della funzione abitativa** per i piani terra e seminterrati nel quartiere Milano 2, garantendo la piena applicazione dei benefici previsti dalla **L.R. n. 7/2017 e s.m.i.**, attesa la conformazione altimetrica dei locali (+3 m rispetto alla strada pubblica) che ne assicura la totale salubrità.
- **Eliminare il vincolo di destinazione al commercio di vicinato**, laddove l'incompatibilità strutturale degli spazi e l'assenza di visibilità su strada non ne rendano più sostenibile né competitiva la gestione economica.
- **Subordinare la trasformazione a un Progetto Tipo Unitario**, volto a garantire un trattamento architettonico omogeneo dei prospetti, la coerenza estetica dei portici e il corretto inserimento ambientale dei nuovi fronti vetrati.

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

9. ANALISI DI COERENZA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELLA VARIANTE AL PGT

La presente istanza si pone in un rapporto di stretta e coerente sinergia con gli indirizzi strategici della Variante 2025, declinandone i principi generali all'interno di un ambito specifico e consolidato come quello di Milano 2. Nello specifico, la proposta risulta pienamente conforme ai seguenti pilastri della pianificazione comunale:

- **Miglioramento della qualità del costruito e rigenerazione urbana**: La Variante individua nell'aggiornamento normativo lo strumento primario per perseguire **l'innalzamento della** qualità della vita. Consentire il recupero di locali attualmente sottoutilizzati o abbandonati significa agire direttamente sul patrimonio edilizio esistente, trasformando passività immobiliari in risorse attive per il quartiere, in linea con gli obiettivi di decoro e resilienza urbana.
- **Innalzamento della qualità dell'abitare**: Il Piano delle Regole è orientato a favorire un "migliore utilizzo dello spazio costruito" per elevare gli standard abitativi. La riconversione proposta risponde esattamente a questa direttrice, permettendo di ricavare unità residenziali o servizi di alta qualità in un contesto che, per caratteristiche ambientali (silenzio, affaccio sul verde, quota rialzata), possiede una vocazione abitativa naturale molto superiore a quella commerciale.
- **Flessibilità e Adattamento Socio-Economico**: La Variante riconosce la necessità di strumenti normativi flessibili per governare le trasformazioni in atto. La proposta di superare il vincolo commerciale ormai anacronistico per le Residenze Archi, Mestieri e Portici rappresenta un'applicazione concreta di tale flessibilità, favorendo la riconversione verso "funzioni di rango maggiore" o, comunque, più aderenti alle attuali dinamiche economiche (silver economy, smart working, indotto universitario/sanitario).
- **Consumo di Suolo Zero e Rigenerazione del Tessuto Consolidato:** Privilegiare il recupero e il cambio d'uso dei volumi esistenti rispetto a nuove espansioni è il cuore della strategia di contenimento del consumo di suolo. L'istanza propone di ottimizzare il costruito esistente all'interno del perimetro urbano consolidato, garantendo la

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

sostenibilità dell'intervento e valorizzando l'identità architettonica storica del quartiere Milano 2 attraverso interventi di riqualificazione mirati e coordinati.

10. CONCLUSIONI E ISTANZA FINALE

Alla luce delle criticità strutturali e funzionali ampiamente documentate, l'accoglimento della presente osservazione deve considerarsi **condizione imprescindibile** per la salvaguardia del valore urbano e sociale di Milano 2. Non si richiede quindi una deroga o una concessione privata ma un adeguamento normativo doveroso ed improcrastinabile per rendere coerente l'art. 17 delle N.T.A. con i seguenti pilastri della pianificazione comunale:

- **Superamento del divieto di cui alla L.R. n. 7/201**7: Si impone lo stralcio del divieto di recupero dei piani terra per i complessi "Archi", "Mestieri" e "Portici". La quota altimetrica di +3 metri rispetto al piano stradale annulla qualsiasi obiezione di carattere igienico-sanitario, garantisce parametri di salubrità, luminosità e aerazione ottimali, rendendo l'applicazione della Legge Regionale sul recupero dei vani esistenti un diritto oggettivo per garantire la salubrità e la riattivazione degli spazi.

- **Contrasto al Degrado Sociale e Fisico**: Il mantenimento del vincolo al "commercio di vicinato" è una scelta urbanisticamente anacronistica che condanna i locali al piano terra delle Residenze Archi, Mestieri e Portici all'abbandono (con un tasso di sfittanza superiore al 50%) ed alla desertificazione. Consentire il cambio di destinazione d'uso alle funzioni **residenziale** (civile abitazione e foresterie) e **terziaria/servizi** significa garantire presidio antropico, manutenzione costante e sicurezza urbana.

- **Integrazione Strategica con il Territorio:** La rifunzionalizzazione in residenzialità e terziario avanzato permetterebbe di intercettare la reale domanda legata ai poli di eccellenza limitrofi (Ospedale San Raffaele, poli universitari e media), trasformando locali oggi inerti (sfitti) in risorse strategiche attive per l'indotto locale.

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

FONDO DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE COMMERCIALI E DI SPEDIZIONE E TRASPORTO "MARIO NEGRI"

GIURIDICAMENTE RICONOSCIUTO
CON D.P.R. 26 LUGLIO 1957 N.780
ISCR.ALBO N. 1460/99

Servizio Immobili

- **Piena Coerenza con la "Città Parco"**: La riconversione non prevede nuovo consumo di suolo, ma ottimizza il costruito esistente. Grazie alla quota rialzata (+3m), la salubrità è garantita, permettendo di trasformare "retro-botteghe" degradati in fronti architettonici di pregio, coordinati da un Progetto Tipo Unitario.

- **Garanzia di Decoro tramite Progetto Unitario:** La trasformazione non sarà frammentata, ma subordinata a un **Progetto Tipo Unitario** approvato dal Comune. Questo assicurerà un trattamento architettonico omogeneo dei prospetti e dei portici, migliorando la sicurezza percepita e il valore estetico del quartiere.

Tutto ciò premesso, si richiede formalmente che **l'Amministrazione Comunale provveda alla modifica normativa dell'Art. 17 (PdR 10), rendendo ammissibili le funzioni residenziali e direzionali per i complessi "Archi", "Mestieri" e "Portici"**, quale unico strumento efficace per scongiurare l'obsolescenza del quartiere e restituire decoro e vitalità al tessuto urbano di Milano 2.

Qualsiasi decisione contraria si porrebbe in palese contrasto con i principi di rigenerazione urbana condannando di fatto una porzione storica di Milano 2 a un irreversibile degrado edilizio e sociale.

Si confida nell'accoglimento della presente istanza.

Roma, 07/04/2026

LA PROPRIETA'
Fondo Mario Negri
Il Presidente
Dott.ssa Antonella PORTALUPI
(f.to digitalmente)

IL PROFESSIONISTA
Arch. Luigi Andrea TAFURI
(f.to digitalmente)

Antonella Portalupi
07.04.2026
12:54:34
GMT+02:00

e-mail: immobili@fondonegri.it
pec: immobili@pec.fondonegri.it

00185 Roma- Via Palestro,32
Tel. 06 448731 r.a.
www.fondonegri.it
Codice Fiscale n. 80115570584

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014059/2026 del 08-04-2026

JANNONE FERRO TUBI S.R.L.
www.jannone.it– e-mail: info@jannone.it
P.I / VAT: IT 12124550158 – C.F.: 04584060638
Capitale Sociale € 5.000.000,00 I.V. – Reg. Impr. N. 04584060638 – R.E.A. MI-1220715

Spett.le

COMUNE DI SEGRATE

Via I Maggio snc

20054 Segrate (MI)

Direzione sviluppo del territorio, servizi tecnici e sevizi ambientali

Trasmissione a mezzo pec: comunesegrate@pec.it

OGGETTO: Osservazioni al PGT
adottato con delibera del Consiglio Comunale nr 3/2026 del 29/01/2026

La scrivente società JANNONE FERROTUBI S.r.l. con sede legale in Segrate (MI) Via Miglioli nr 12 Codice Fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Milano 04584060638,

PREMESSO

Che la società è proprietaria di un complesso immobiliare alla via Miglioli nr. 8/16, censito nel catasto fabbricati del comune di Segrate al Foglio nr 11, Mappali 53,378,379,849. Detto complesso immobiliare risulta costituito da nr. 4 corpi di fabbrica attualmente ad uso produttivo e nr. 1 edificio ad uso uffici/residenza.

Che tale complesso, nel PGT Adottato risulta inserito in ambito D2 – Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale disciplinato dall'articolo 19 delle Norne Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Che l'art 19 in punto di Aree D2 testualmente recita:

"a) Sono aree produttive per le quali il Piano auspica una conversione funzionale che ne aumenti la compatibilità con il tessuto urbano circostante.
Gli interventi edilizi con mantenimento delle funzioni in essere sono così disciplinati:

SEDE LEGALE – UFFICI AMMINISTRATIVI
Via Miglioli, 10/12 – 20054 SEGRATE (MI) – Tel. 02.269.21.377 – Fax 02.213.55.59
DEPOSITI E MAGAZZINI
Via Miglioli, 10/12 - 20054 SEGRATE (MI) – Tel. 02.269.21.377– Fax 02.213.55.59
Viale Delle Industrie, 44 - 80011 ACERRA (NA) Tel. 081.8039781 – Fax 081.8039783

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014060/2026 del 08-04-2026

Le destinazioni d'uso non ammesse sono quelle riportate nella tabella "Limiti di insediamento delle attività nel Piano delle Regole" di cui al precedente art.6. Non sono altresì ammesse le attività produttive a rischio di incidente rilevante.

Altri parametri urbanistici ed edilizi:

IF: 0,6 mq/mq

IC: 60%

H: 25,00

modalità di intervento: intervento diretto.

b) Nel caso di adesione al processo di riconversione funzionale che preveda il mantenimento delle funzioni insediate e la sostituzione dei fabbricati esistenti (interventi di demolizione e ricostruzione), sono previsti i seguenti parametri e modalità di intervento:

Le destinazioni d'uso non ammesse sono quelle riportate nella tabella "Limiti di insediamento delle attività nel Piano delle Regole" di cui al precedente art.6. Non sono altresì ammesse le attività produttive a rischio di incidente rilevante.

Uf: 0,7 mq/mq

Rc: 0,60%

H: 25,00

modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato per la disciplina delle modalità di reperimento della dotazione di aree pubbliche o per pubblici servizi."

Che dalla mera lettura del predetto articolo si evince con chiarezza che la indicata e auspicata conversione funzionale non è attuabile negli ambiti non perimetrati come APR A o APR B, in quanto la norma prevede il solo mantenimento della funzione esistente o di quella compatibile, così come riportata nella tabella di cui all'Art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole, sia per gli interventi che non aderiscono alla conversione, sia per quelli che aderiscono alla medesima; precisando per questi ultimi, la sola possibilità di demolire e ricostruire in forza dei parametri dettati dal medesimo articolo, per i quali peraltro sembrerebbero sussistere possibili refusi.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014060/2026 del 08-04-2026

CONSIDERATO

Che le prescrizioni dell'Art 19 delle N.T.A. del Piano delle Regole, malgrado rubricate come riconversione funzionale non permettono allo stato alcun tipo di mutamento della funzione esistente, che produttiva è e produttiva deve restare.

Che risulta privo di motivazione il mancato inserimento nella perimetrazione dell'adiacente Ambito APR B del lotto oggetto della presente osservazione in quanto il lotto di cui trattasi si troverà, a seguito dell'auspicata riconversione delle aree poste ad ovest, nelle medesime condizioni delle stesse ante riconversione, ossia un insediamento produttivo prossimo ed adiacente ad un ambito residenziale di nuova costruzione con tutte le conseguenze in termini di mancata uniformità del tessuto urbano.

Che le attuali previsioni di PGT configurano per il lotto in oggetto una disparità di trattamento fra ambiti contigui aventi le medesime caratteristiche.

Che la possibilità di riconversione riservata esclusivamente alle porzioni di aree adiacenti a quelle in oggetto, limiterà, in caso di adesione, le capacità di sviluppo dell'impresa, che si ritroverà costretta a comprimere in modo irreversibile la propria eventuale possibilità di espansione, costringendo la stessa a rinvenire ulteriori siti in cui proseguire il proprio sviluppo, abbandonando l'area in essere.

Che la mancata possibilità di riconversione, comportante il mantenimento della funzione esistente e quindi della correlata attività, non potrà che determinare, in vista della riconversione delle aree poste ad ovest, una ingestibile convivenza dei flussi di traffico pesante generati dall'impresa, con i tipici flussi di traffico generati dagli insediamenti residenziali, tali da compromettere alternativamente la vivibilità di questi ultimi o lo sviluppo della prima.

Che il lotto in oggetto si colloca lungo una direttrice che collega una delle arterie viabilistiche principali del territorio con l'insediamento residenziale consolidato del quartiere Villaggio dei Mulini.

Alla luce di quanto sopra espresso, la scrivente società

OSSERVA QUANTO SEGUE

L'ambito di proprietà contornato in colore rosso nell'allegata planimetria, deve essere ricompreso nella perimetrazione dell'ambito APR B, che permette la possibilità di riconversione in Commerciale,

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014060/2026 del 08-04-2026

Direzionale e Residenziale, e quindi disciplinato dagli articoli 12 e 19.2 Comma d) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Di tal fatta verrebbero anche soddisfatti i principi informatori del documento di piano fondanti l'attuale variante al PGT, quali:

- incremento della qualità ambientale
- incremento della qualità del paesaggio urbano
- incremento della qualità dell'abitare
- miglioramento del sistema della mobilità

Il tutto in ossequio altresì al supporto del processo di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia nelle aree del tessuto edificato esistente, così come definito e promosso dal citato documento di piano.

Fiduciosi in un buon accoglimento della presente, si porgono cordiali saluti

Dott. Riccardo JANNONE

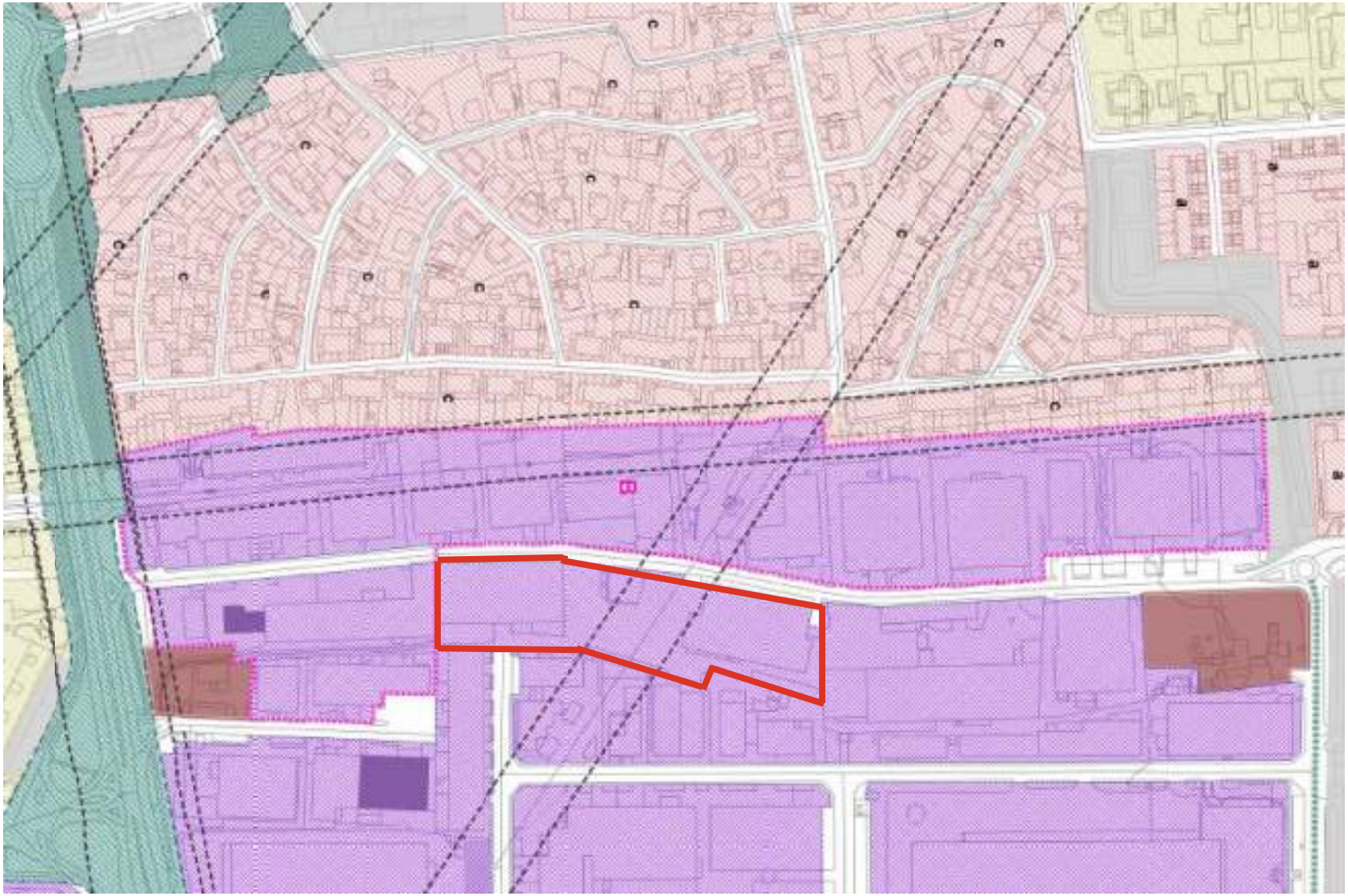
(Documento firmato digitalmente)

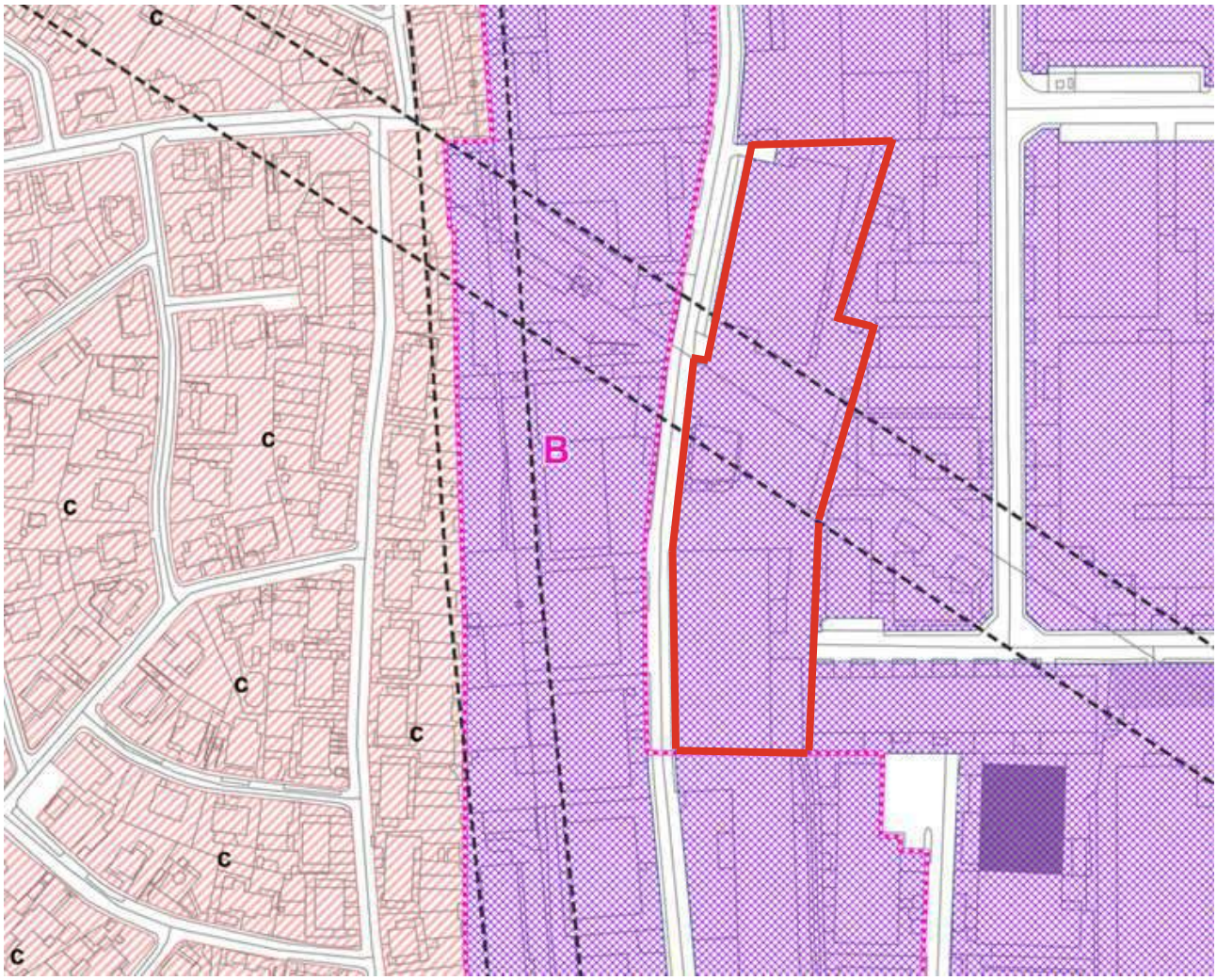
Segrate, lì 07/04/2026

Allegati:

- Documenti di identità legale Rappresentante JANNONE FERROTUBI Srl
- Visura registro imprese
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Estratto PGT Adottato
- Estratti PGT Adottato con legenda
- Estratto Google Earth

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014060/2026 del 08-04-2026





Zone D - Produttive (Art. 19 Norme PdR)

D1 - Aree produttive

D2 - Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale

D3 - Aree produttive speciali

1. Del. C.C. n° 43 del 22.07.2009 pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009 SOCIETA' MC DONALD'S DEVELOPMENT ITALY INC
   Convenzione urbanistica - Notaio Enrico Bellezza Atto del 05.08.2009 Repertorio n. 76.733 - Raccolta n. 14.953
2. Del. C.C. n° 44 del 22.07.2009 pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009 SOCIETA' ROADHOUSE GRILL ITALIA SRL
   Convenzione urbanistica - Notaio Enrico Bellezza Atto del 05.08.2009 Repertorio n. 76.734 - Raccolta n. 14.954
3. Del. C.C. n° 10 del 25.01.2010 pubblicata sul BURL n° 8 del 23.02.2010 SOCIETA' DARIMEC INDUSTRIALE SRL
   Convenzione urbanistica - Notaio Valerio Tacchini Atto del 05.07.2010 Repertorio n. 101.782- Raccolta n. 13.079
4. Del. C.C. n° 14 del 18.04.2011 pubblicata sul BURL n° 19 del 11.05.2011 SOCIETA' PRESTIGIO SRL
   Convenzione urbanistica - Notaio Francesca Bassino Atto del 28.12.2011 Repertorio n. 149.286 - Raccolta n. 92.208
5. Del. C.C. n° 58 del 30.09.2021 pubblicata sul BURL n° 49 del 09.12.2021 SOCIETA' TRAFILTUBI S.r.l.
   Convenzione urbanistica - Notaio Aminta Mele Atto del 04.11.2021 Repertorio n. 92.659 - Raccolta n. 17.572

D4 - Aree intermodali

A APR - Aree produttive con possibilità di riconversione Commerciale e direzionale (Art. 12 Norme PdR)

B APR - Aree produttive con possibilità di riconversione Residenziale e direzionale (Art. 12 Norme PdR)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014060/2026 del 08-04-2026

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014060/2026 del 08-04-2026



SESTA SRL

R. Imprese e C.F. : 11612360153 - PI : 07316290639 – R.E.A. 1040941 Capitale Sociale € 3.502.912,00 versato € 2.002.912,00

Spett.le

COMUNE DI SEGRATE

Via I Maggio snc

20054 Segrate (MI)

Direzione sviluppo del territorio, servizi tecnici e sevizi ambientali

OGGETTO: Osservazioni al PGT

adottato con delibera del Consiglio Comunale nr 3/2026 del 29/01/2026

La scrivente società SESTA S.r.l. con sede legale in Acerra (NA) Viale Dell'Industria nr. 44 Codice Fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Napoli 11612360153,

PREMESSO

Che la società è proprietaria di un complesso immobiliare alla via Miglioli nr. 18/24, censito nel catasto fabbricati del comune di Segrate al Foglio nr 11, Mappali 98,99,849,1023,1025,1148. Detto complesso immobiliare risulta costituito da nr. 1 corpo di fabbrica attualmente ad uso produttivo e nr. 1 edificio ad uso uffici.

Che tale complesso, nel PGT Adottato risulta inserito in ambito D2 – Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale disciplinato dall'articolo 19 delle Norne Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Che l'art 19 in punto di Aree D2 testualmente recita:

"a) Sono aree produttive per le quali il Piano auspica una conversione funzionale che ne aumenti la compatibilità con il tessuto urbano circostante.
Gli interventi edilizi con mantenimento delle funzioni in essere sono così disciplinati:
Le destinazioni d'uso non ammesse sono quelle riportate nella tabella "Limiti di insediamento delle attività nel Piano delle Regole" di cui al precedente art.6. Non sono altresì ammesse le attività produttive a rischio di incidente rilevante.

Sede Operativa/Produttiva :Via Lancia - C.da Olivola Area P.I.P. 82100 Benevento tel +39.0824.776705 fax +39.0824.776963
Sede Legale: Viale dell'Industria n. 44 (Loc. Pantano) 80011 Acerra NA
Sede Amministrativa: Via Miglioli, 12, 20054 Segrate MI
www.sestasrl.it – E-mail: info@sestasrl.it

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014062/2026 del 08-04-2026

Altri parametri urbanistici ed edilizi:

IF: 0,6 mq/mq

IC: 60%

H: 25,00

modalità di intervento: intervento diretto.

b) Nel caso di adesione al processo di riconversione funzionale che preveda il mantenimento delle funzioni insediate e la sostituzione dei fabbricati esistenti (interventi di demolizione e ricostruzione), sono previsti i seguenti parametri e modalità di intervento:

Le destinazioni d'uso non ammesse sono quelle riportate nella tabella "Limiti di insediamento delle attività nel Piano delle Regole" di cui al precedente art.6. Non sono altresì ammesse le attività produttive a rischio di incidente rilevante.

Uf: 0,7 mq/mq

Rc: 0,60%

H: 25,00

modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato per la disciplina delle modalità di reperimento della dotazione di aree pubbliche o per pubblici servizi."

Che dalla mera lettura del predetto articolo si evince con chiarezza che la indicata e auspicata conversione funzionale non è attuabile negli ambiti non perimetrati come APR A o APR B, in quanto la norma prevede il solo mantenimento della funzione esistente o di quella compatibile, così come riportata nella tabella di cui all'Art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole, sia per gli interventi che non aderiscono alla conversione, sia per quelli che aderiscono alla medesima; precisando per questi ultimi, la sola possibilità di demolire e ricostruire in forza dei parametri dettati dal medesimo articolo, per i quali peraltro sembrerebbero sussistere possibili refusi.

CONSIDERATO

Che le prescrizioni dell'Art 19 delle N.T.A. del Piano delle Regole, malgrado rubricate come riconversione funzionale non permettono allo stato alcun tipo di mutamento della funzione esistente, che produttiva è e produttiva deve restare.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014062/2026 del 08-04-2026

Che risulta privo di motivazione il mancato inserimento nella perimetrazione dell'adiacente Ambito APR B del lotto oggetto della presente osservazione in quanto il lotto di cui trattasi si troverà, a seguito dell'auspicata riconversione delle aree poste ad ovest, nelle medesime condizioni delle stesse ante riconversione, ossia un insediamento produttivo prossimo ed adiacente ad un ambito residenziale di nuova costruzione, con tutte le conseguenze in termini di mancata uniformità del tessuto urbano.

Che le attuali previsioni di PGT configurano per il lotto in oggetto una disparità di trattamento fra ambiti contigui aventi le medesime caratteristiche.

Che la possibilità di riconversione riservata esclusivamente alle porzioni di aree adiacenti a quelle in oggetto, limiterà, in caso di adesione, le capacità di sviluppo dell'impresa, che si ritroverà costretta a comprimere in modo irreversibile la propria eventuale possibilità di espansione, costringendo la stessa a rinvenire ulteriori siti in cui proseguire il proprio sviluppo, abbandonando l'area in essere.

Che la mancata possibilità di riconversione, comportante il mantenimento della funzione esistente e quindi della correlata attività, non potrà che determinare, in vista della riconversione delle aree poste ad ovest, una ingestibile convivenza dei flussi di traffico pesante generati dall'impresa, con i tipici flussi di traffico generati dagli insediamenti residenziali, tali da compromettere alternativamente la vivibilità di questi ultimi o lo sviluppo della prima.

Che il lotto in oggetto si colloca lungo una direttrice che collega una delle arterie viabilistiche principali del territorio con l'insediamento residenziale consolidato del quartiere Villaggio dei Mulini.

Alla luce di quanto sopra espresso, la scrivente società

OSSERVA QUANTO SEGUE

L'ambito di proprietà contornato in colore rosso nell'allegata planimetria, deve essere ricompreso nella perimetrazione dell'ambito APR B, che permette la possibilità di riconversione in Commerciale, Direzionale e Residenziale, e quindi disciplinato dagli articoli 12 e 19.2 Comma d) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Sede Operativa/Produttiva :Via Lancia - C.da Olivola Area P.I.P. 82100 Benevento tel +39.0824.776705 fax +39.0824.776963
Sede Legale: Viale dell'Industria n. 44 (Loc. Pantano) 80011 Acerra NA
Sede Amministrativa: Via Miglioli, 12, 20054 Segrate MI
www.sestasrl.it – E-mail: info@sestasrl.it

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014062/2026 del 08-04-2026

Di tal fatta verrebbero anche soddisfatti i principi informatori del documento di piano fondanti l'attuale variante al PGT, quali:

- incremento della qualità ambientale
- incremento della qualità del paesaggio urbano
- incremento della qualità dell'abitare
- miglioramento del sistema della mobilità

Il tutto in ossequio altresì al supporto del processo di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia nelle aree del tessuto edificato esistente, così come definito e promosso dal citato documento di piano.

Fiduciosi in un buon accoglimento della presente, si porgono cordiali saluti

Dott. Riccardo JANNONE

(Documento firmato digitalmente)

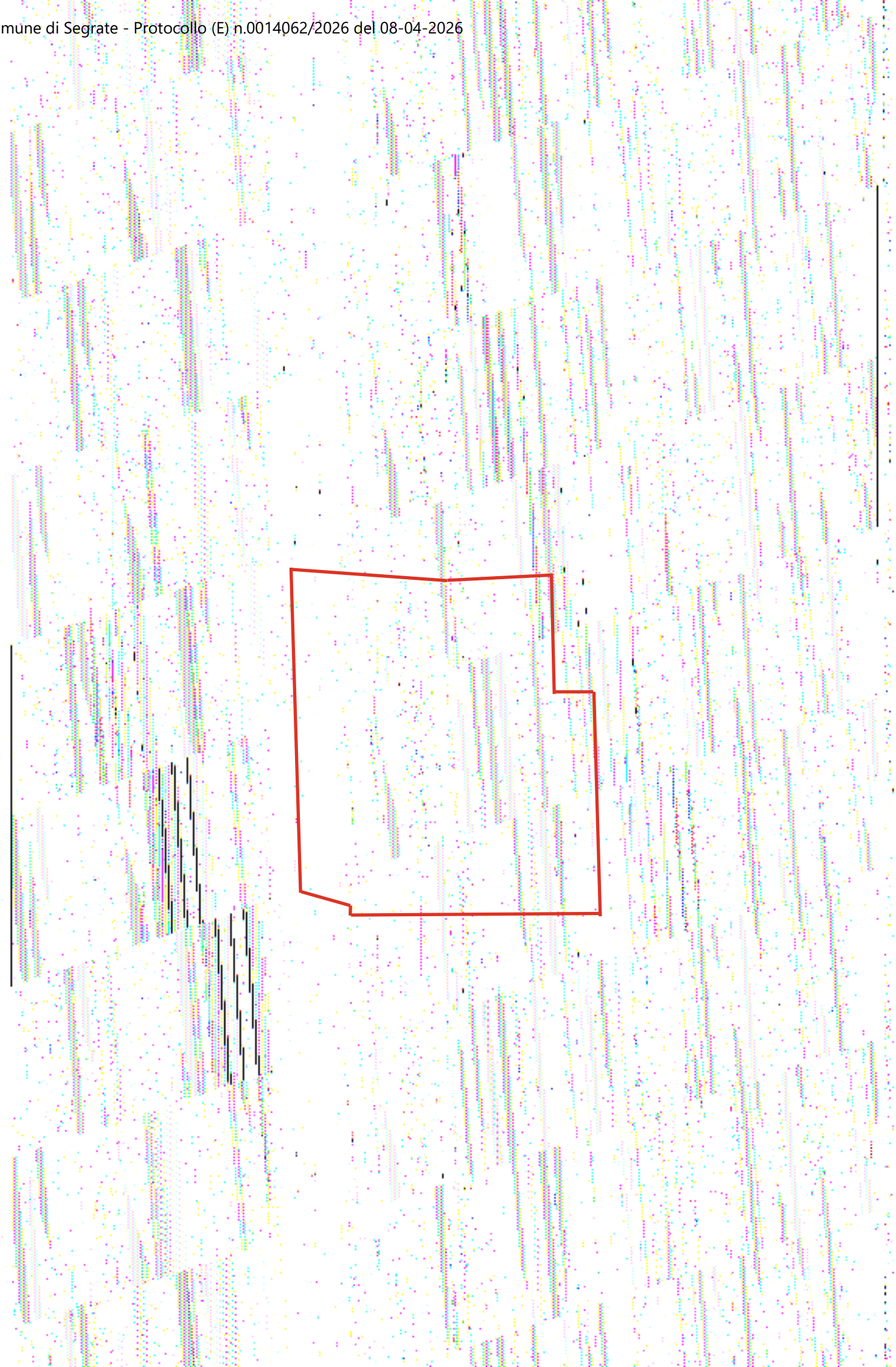
Segrate, lì 07/04/2026

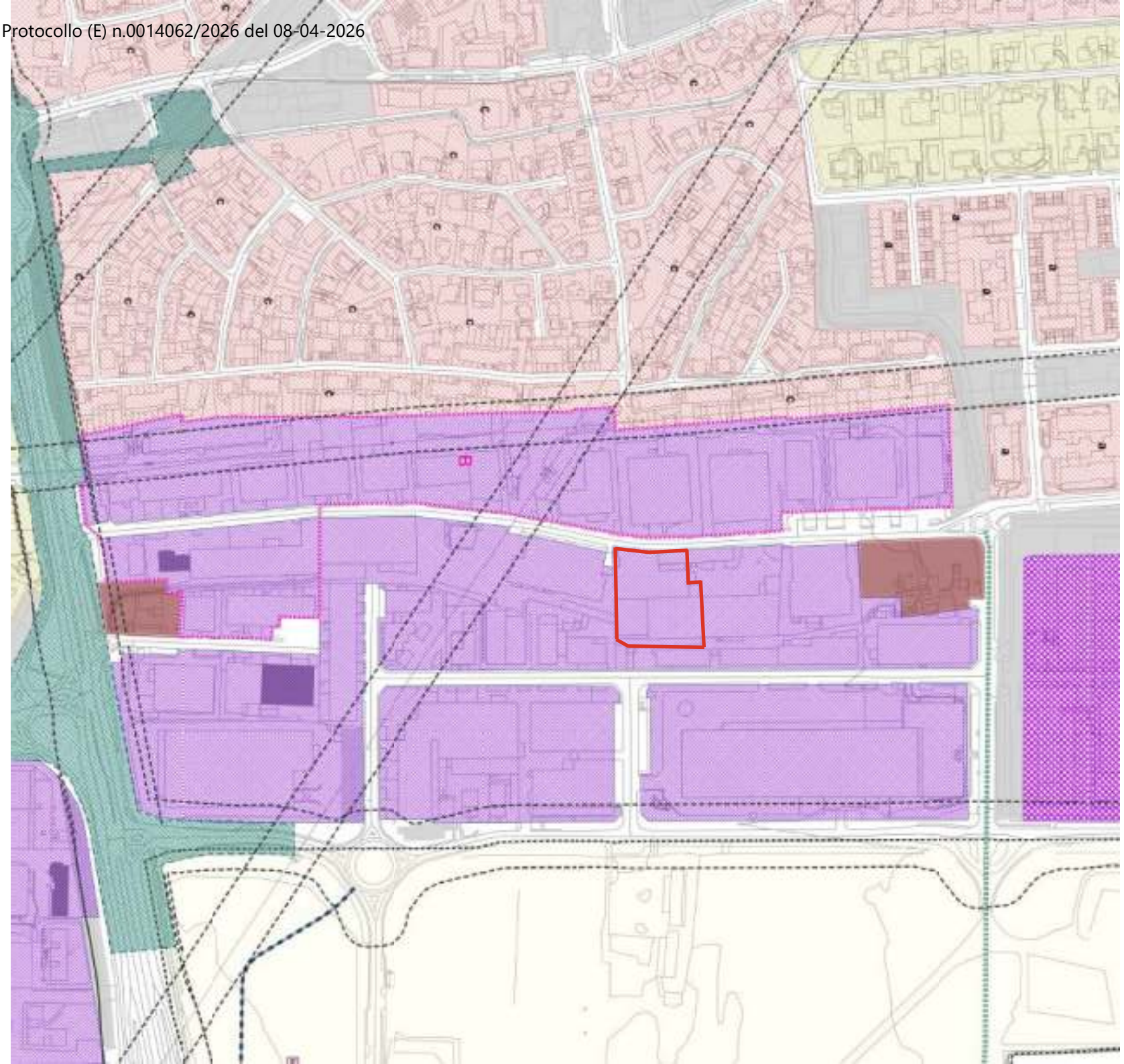
Allegati:

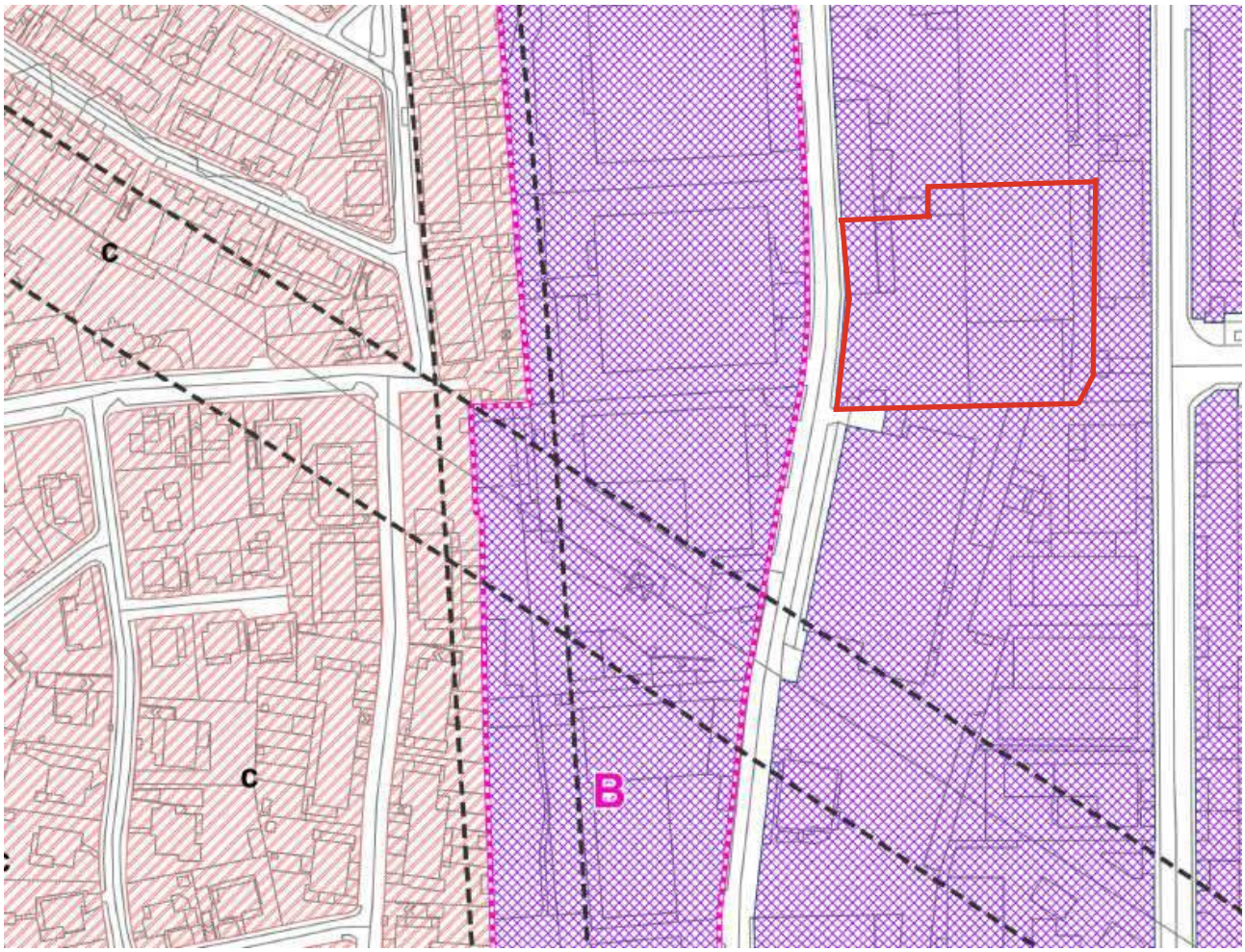
- Documenti di identità legale Rappresentante SESTA Srl
- Visura registro imprese
- Estratto di mappa
- Visura catastale
- Estratto PGT Adottato
- Estratti PGT Adottato con legenda
- Estratto Google Earth

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014062/2026 del 08-04-2026

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014062/2026 del 08-04-2026







Zone D - Produttive (Art. 19 Norme PdR)

D1 - Aree produttive

D2 - Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale

D3 - Aree produttive speciali

1 Del. C.C. n° 43 del 22.07.2009 pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009 SOCIETA' MC DONALD'S DEVELOPMENT ITALY INC
Convenzione urbanistica - Notaio Enrico Bellezza Atto del 05.08.2009 Repertorio n. 76.733 - Raccolta n. 14.953

2 Del. C.C. n° 44 del 22.07.2009 pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009 SOCIETA' ROADHOUSE GRILL ITALIA SRL
Convenzione urbanistica - Notaio Enrico Bellezza Atto del 05.08.2009 Repertorio n. 76.734 - Raccolta n. 14.954

3 Del. C.C. n° 10 del 25.01.2010 pubblicata sul BURL n° 8 del 23.02.2010 SOCIETA' DARIMEC INDUSTRIALE SRL
Convenzione urbanistica - Notaio Valerio Tacchini Atto del 05.07.2010 Repertorio n. 101.782- Raccolta n. 13.079

4 Del. C.C. n° 14 del 18.04.2011 pubblicata sul BURL n° 19 del 11.05.2011 SOCIETA' PRESTIGIO SRL
Convenzione urbanistica - Notaio Francesca Bassino Atto del 28.12.2011 Repertorio n. 149.286 - Raccolta n. 92.208

5 Del. C.C. n° 58 del 30.09.2021 pubblicata sul BURL n° 49 del 09.12.2021 SOCIETA' TRAFILTUBI S.r.l.
Convenzione urbanistica - Notaio Aminta Mele Atto del 04.11.2021 Repertorio n. 92.659 - Raccolta n. 17.572

D4 - Aree intermodali

A APR - Aree produttive con possibilità di riconversione Commerciale e direzionale (Art. 12 Norme PdR)

B APR - Aree produttive con possibilità di riconversione Residenziale e direzionale (Art. 12 Norme PdR)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014062/2026 del 08-04-2026



COMITATO VIVERE NOVEGRO
Quelli al di là del ponte

✉ **viverenovegro@libero.it** ✆ **3520252185**

Rif. 2026-03

Spett.le Comune di Segrate
Alla c.a. Direzione e Territorio
Alla c.a. Ufficio Urbanistica

Novegro 7 Aprile 2026

Oggetto : Osservazioni al PGT adottato in Consiglio Comunale il 29 Gennaio 2026

Il **Comitato Vivere Novegro**, preso atto dei contenuti del PGT (Piano di Governo del Territorio) presentato in Consiglio Comunale in data 29 gennaio 2026, formula le seguenti osservazioni.

In linea con quanto indicato nell'allegato DdP08a "Schede ambiti di trasformazione", dove sono stati individuati ambiti che perimetrano "aree produttive con possibilità di riconversione (APR)", per rispondere con tempismo alle trasformazioni che deriveranno dalla realizzazione dell'Hub Metropolitano Porta Est, introducendo nel Piano delle Regole norme di semplificazione procedurale per gli "interventi edilizi al fine di favorire lo sviluppo delle aziende operanti sul territorio comunale o i processi di sostituzione, soprattutto qualora diretti all'insediamento di attività di rango superiore a quelle oggi esistenti" si osserva quanto segue:

1. il quartiere di Novegro in virtù della vicinanza con Milano, della presenza della Linea 4 della metropolitana e dell'aeroporto, è quello con maggiore potenziale di trasformazione, pertanto si chiede di prevedere l'ampliamento della zona APR nell'abitato di Novegro, estendendo il perimetro delle aree "APR" a tutte le zone con destinazione "D produttivo", compatibilmente con la verifica del carico antropico dettata dal Piano di rischio aeroportuale;

2. come conseguenza del punto 1, per il potenziale di trasformazione del quartiere di Novegro e la richiesta di ampliamento delle zone "APR", si chiede di vietare l'insediamento di nuovi parcheggi remoti a servizio dell'aeroporto visto che il grande numero di queste attività che si sono insediate negli ultimi anni hanno limitato il potenziale insediamento di attività di "rango superiore" e favorito fenomeni di degrado sociale ed economico;

3. escludere dal perimetro delle "APR" le "Zone B - ambiti prevalentemente residenziali" e le "Zone C – aree terziarie, direzionali e commerciali".

Grazie per l'attenzione
Distinti saluti

Comitato Vivere Novegro
Il Presidente Claudio Gasparini
Cell 3343796335

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014148/2026 del 08-04-2026

Comune di Segrate (MI)
08/04/2026
0014168
SERVIZIO SVILUPPO DEL TERRITORIO
Tit. VI.1

Spett.le

COMUNE DI SEGRATE

Via I Maggio snc

20054 Segrate (MI)

Direzione sviluppo del territorio, servizi tecnici e sevizi ambientali

OGGETTO: Osservazioni al PGT

adottato con delibera del Consiglio Comunale nr 3/2026 del 29/01/2026

La sottoscritta sig.ra Giovanna BRIGIDA residente in Segrate (MI) Via Martiri di Cefalonia nr. 14 Codice Fiscale BRGGNN59M70F839L,

PREMESSO

Che la sottoscritta è proprietaria di un compendio immobiliare sito in Segrate (MI) Via Martiri di Cefalonia nr. 14 censito nel catasto fabbricati del comune di Segrate Foglio nr 19, Mappali 30,471,472,473,474,475,477. Detto compendio immobiliare risulta costituito da un unico corpo di fabbrica attualmente suddiviso in due aree produttive con annesse abitazioni di servizio ed aree cortilizie comuni.

Che tale compendio, nel PGT Adottato risulta inserito in ambito D2 ricadente nel perimetro delle APR-A (Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e direzionale) disciplinate dall'articolo 19.2 comma c delle Norne Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Che l'art 19.2 comma c testualmente recita:

c) Nelle aree produttive D2 ricadenti nel perimetro delle APR-A (Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e direzionale), l'intervento di sostituzione dei fabbricati esistenti (interventi di demolizione e ricostruzione) può condurre all'insediamento di nuove funzioni, anche spiccatamente commerciali e/o direzionali.

Per questa fattispecie sono previsti i seguenti parametri e modalità di intervento:

- Uf: 0,7 mq/mq

- Rc: 0,60%

- H:25,00 m

- modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato."

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014168/2026 del 08-04-2026

Che dalla mera lettura del predetto articolo si evince con chiarezza che la indicata riconversione funzionale è attuabile solo aderendo alla riconversione in commerciale e direzionale, restando conseguentemente esclusa la funzione residenziale propria invece, della perimetrazione APR-B.

Che la zona in oggetto, appartenente al tessuto urbano consolidato, presenta svariate criticità, soprattutto in punto di qualità ambientale, di qualità del paesaggio urbano e di vivibilità in senso lato.

Che l'adesione alla riconversione funzionale è ammessa solo mediante demolizione e ricostruzione in forza dei parametri dettati dal medesimo articolo, per i quali peraltro sembrerebbero sussistere refusi.

CONSIDERATO

Che la proprietà oggetto delle presenti osservazioni, nella propria specificità, è gravata da un vincolo di rispetto stradale, apposto per la prima volta nello strumento urbanistico ora adottato, vincolo insistente lungo l'asse longitudinale della proprietà medesima, quindi parallela alla sede stradale;

Che detto nuovo vincolo, a causa della sua notevole estensione, limita in modo del tutto significativo lo strumento di riconversione funzionale previsto nell'articolo sopra citato, in quanto non risulta ammissibile la ricostruzione in detta fascia di rispetto;

Che la porzione di manufatto esistente ad uso produttivo è da anni abbandonata e priva di interesse per eventuali operatori a causa di caratteristiche dimensionali, morfologiche e di collocazione;

Che ai fini del soddisfacimento degli obiettivi del PGT Adottato non risulta possibile mantenere lo stato dei luoghi così come sopra descritti;

OSSERVA

Che risulta necessario integrare la disciplina di cui all'art 19.2 comma c, prevedendo la facoltà ove non ammessa la totale demolizione e ricostruzione, di aderire alla riconversione funzionale mediante intervento di ristrutturazione con eventuale ampliamento, nel caso di specie, al di fuori del limite del vincolo del rispetto stradale.

Non solo, si osserva la necessità di modificare l'APR di appartenenza, variandola da APR-A in APR-B, in quanto detta modifica infatti permetterebbe di conservare e mantenere le abitazioni di servizio attualmente utilizzate come tali.

Con l'accoglimento della presente osservazione verrebbero soddisfatti i principi informatori del documento di piano fondanti l'attuale variante al PGT, quali:

- incremento della qualità ambientale

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014168/2026 del 08-04-2026

- incremento della qualità del paesaggio urbano
- incremento della qualità dell'abitare
- miglioramento del sistema della mobilità

Il tutto in ossequio altresì al supporto del processo di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia nelle aree del tessuto edificato esistente, così come definito e promosso dal documento di piano.

Si chiede infine l'estensione della retinatura d'ambito all'intera consistenza della proprietà della scrivente, risultando infatti ad oggi esclusa la porzione sita a sud est della stessa proprietà, come si evince dalla sovrapposizione cartografica fra estratto di mappa e tavola di azzonamento del Piano delle Regole allegata alla presente.

Fiducioso in un buon accoglimento della presente, porgo cordiali saluti

Govanna BRIGIDA

Tel. 335 293495

Segrate, lì 08/04/2026

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

1. Documenti di identità
2. Estratto di mappa
3. Visura catastale
4. Estratti PGT Adottato con legenda
5. Sovrapposizione cartografica estratto di mappa e azzonamento

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014168/2026 del 08-04-2026

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014168/2026 del 08-04-2026





Zone D - Produttive (Art. 19 Norme PdR)

D1 - Aree produttive

D2 - Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale

D3 - Aree produttive speciali

1 Del. C.C. n° 43 del 22.07.2009 pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009 SOCIETA' MC DONALD'S DEVELOPMENT ITALY INC
Convenzione urbanistica - Notaio Enrico Bellezza Atto del 05.08.2009 Repertorio n. 76.733 - Raccolta n. 14.953

2 Del. C.C. n° 44 del 22.07.2009 pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009 SOCIETA' ROADHOUSE GRILL ITALIA SRL
Convenzione urbanistica - Notaio Enrico Bellezza Atto del 05.08.2009 Repertorio n. 76.734 - Raccolta n. 14.954

3 Del. C.C. n° 10 del 25.01.2010 pubblicata sul BURL n° 8 del 23.02.2010 SOCIETA' DARIMEC INDUSTRIALE SRL
Convenzione urbanistica - Notaio Valerio Tacchini Atto del 05.07.2010 Repertorio n. 101.782- Raccolta n. 13.079

4 Del. C.C. n° 14 del 18.04.2011 pubblicata sul BURL n° 19 del 11.05.2011 SOCIETA' PRESTIGIO SRL
Convenzione urbanistica - Notaio Francesca Bassino Atto del 28.12.2011 Repertorio n. 149.286 - Raccolta n. 92.208

5 Del. C.C. n° 58 del 30.09.2021 pubblicata sul BURL n° 49 del 09.12.2021 SOCIETA' TRAFILTUBI S.r.l.
Convenzione urbanistica - Notaio Aminta Mele Atto del 04.11.2021 Repertorio n. 92.659 - Raccolta n. 17.572

D4 - Aree intermodali

A APR - Aree produttive con possibilità di riconversione Commerciale e direzionale (Art. 12 Norme PdR)

B APR - Aree produttive con possibilità di riconversione Residenziale e direzionale (Art. 12 Norme PdR)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014168/2026 del 08-04-2026

Porzione priva di retinatura



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014168/2026 del 08-04-2026



Spett.le
Comune Segrate
Via I Maggio snc
PEC comunesegrate@pec.it

ca **Sindaco**
Paolo Micheli

Assessore
Francesco Di Chio

Dirigente
Annapaola De Lotto

Autorità Competente VAS
Lidia Cioffari

Autorità Procedente VAS
Annapaola De Lotto

Oggetto: **OSSERVAZIONI ai sensi del comma 4 dell'articolo 13 della L.R. n. 12/2005 alla Variante al Piano Governo del Territorio adottata con deliberazione C.C. n. 3/2026 del 29 gennaio 2026**

Francesco PELLEGATTA (C.F. PLLFNC50E25F205B), residente a 20054 Segrate, in via Trento n. 25;
per conto dei sottoscritti:
- **Francesco PELLEGATTA** (C.F. PLLFNC50E25F205B), residente a 20054 Segrate, in via Trento n. 25;
- **Adele PELLEGATTA** (C.F. PLLDNG54P44F205Z), residente a 20054 Segrate, in via Cascina Fra di Sesto n. 5;
- **Mariagrazia PELLEGATTA** (C.F. PLLMGR60C57F205X), residente a 20054 Segrate, in via Trento n. 25;

in qualità di proprietari delle aree site in Redecesio ed identificate al Catasto Terreni del Comune di Segrate al foglio 34 mappali nn. 17 e 19;
al foglio 35 mappali nn. 18 e 94;
campite in giallo nell'allegato estratto mappa,
unitamente a
- **Ernesto Gerardo Maria CAPOBIANCO** (C.F. CPBRST59A05F205X), residente a 20144 Milano, in piazza Po n. 10, in qualità di proprietario delle aree site in Redecesio ed identificate al Catasto Terreni del Comune di Segrate
al foglio 27 mappali nn. 11, 12, 113 e 114;
al foglio 34 mappali nn. 58 e 59;
al foglio 35 mappali nn. 93, 122 e 123
campite in verde nell'allegato estratto mappa,

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014187/2026 del 08-04-2026

- *evidenziato* che si sono avvalsi della facoltà di partecipare al processo di formazione della variante al Piano di Governo del Territorio attraverso la presentazione:
a) di un contributo (prot. 39187/2022) ai sensi del comma 2 dell'articolo 13 della L.R. n. 12/2005 nel quale, in estrema sintesi, per una serie di articolate e documentate motivazioni hanno chiesto che la variante al PGT in argomento confermasse le previsioni previgenti, ossia la conferma dell'ambito di trasformazione denominato "TR Redecesio Ovest 2";
b) di osservazioni (prot. 51579/2025) in merito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica nel quale, sempre in estrema sintesi, hanno contestato, con una serie di articolate e documentate valutazioni, quanto previsto nella proposta di variante in fase di Valutazione Ambientale Strategica che, per le aree di loro proprietà prevedeva l'eliminazione dell'ambito di trasformazione e la riclassificazione dell'area all'interno del Piano dei Servizi;
- *vista* la delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 29 gennaio 2026 con la quale, ai sensi dell'articolo 13 della L.R. n. 12/2005 è stata adottata la variante al Piano di Governo del Territorio (PGT);
- *visto* l'avviso di deposito degli atti relativi all'adozione della variante al PGT del 11.02.2026 a firma del dirigente responsabile della Direzione Sviluppo del Territorio – Servizi Tecnici – Servizi Ambientali;
- *preso atto* che nessuna delle considerazioni espresse dai sottoscritti ai sensi dell'articolo 13 della L.R. n. 12/2025 è stata recepita nella variante adottata,
presenta le **OSSERVAZIONI** di seguito esposte:

1) Le aree sopra descritte risultano azzonate nel Piano dei Servizi adottato (Tav. PdS 02) come "Aree verdi di progetto" disciplinate dall'articolo 5 delle NTA del Piano dei Servizi stesso (PdS All.C) – si segnala l'erronea descrizione della campitura all'interno della norma in quanto sulle tavole le aree verdi non sono rappresentate con tratteggio verde obliquo ma con retino quadrettato – ossia, sono state ricomprese nel novero delle aree destinate a servizi pubblici o di pubblico interesse.
Questo significa che le aree di proprietà dei sottoscritti, comprese in ben due precedenti PGT all'interno di un ambito di trasformazione urbanistica, vengono ora vincolate dalla variante al PGT adottata il 29 gennaio 2026 a "standard urbanistico".
In particolare, la variante al PGT adottata passa dalla previsione "TR Redecesio Ovest 2" – area a vocazione residenziale con 11.171 mq di SL edificabile – ad area a Verde di Progetto cioè a "....aree vaste non attrezzate, che svolgono uno specifico ruolo ecologico multifunzionale utile per elevare la qualità degli insediamenti e della vita degli abitanti....", dove solo qualora non si incida "sulla funzionalità della REC" è ammessa la realizzazione di "strutture leggere connesse alla fruizione delle aree a verde", vale a dire: nulla di concreto. Potremmo affermare che la previsione applicata è analoga alla storica zona "F" (le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale) del DM 1444/68, ossia area standard destinata all'esproprio.

2) Il Piano dei Servizi si spinge anche ad inserire le aree di proprietà dei sottoscritti all'interno della REC prevedendo che sulle stesse venga realizzata una grande Area boscata appartenente ad una non ben definita "connessione verde tra matrici antropizzate" (Tav. PdS 03). Tutto ciò ignorando il fatto che l'area in argomento è completamente circondata da edifici (in parte residenziali ed in parte industriali) ed infrastrutture ed è quindi connessa unicamente ad aree edificate. Pur riconoscendo una qualche valenza ambientale, la realizzazione del bosco non può che essere di esclusivo interesse pubblico, poichè nessun soggetto economico privato avrà mai interesse a sviluppare detto tipo di previsione del Piano dei Servizi.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014187/2026 del 08-04-2026

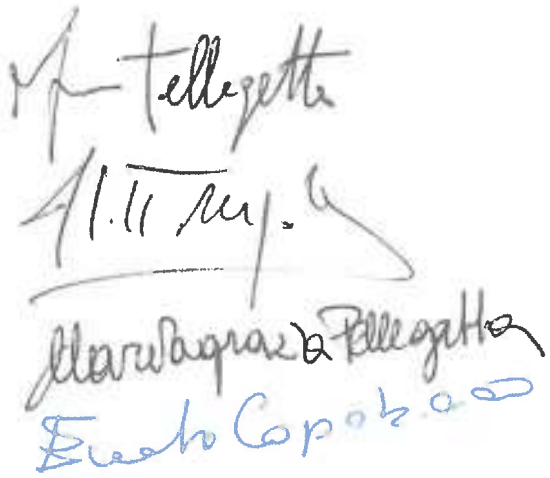
3) Il Piano dei Servizi individua analoga previsione per altre aree del territorio di Segrate, destinate a standard urbanistico ed appartenenti alla REC, ma introduce un **indice edificatorio perequativo**. Si tratta delle aree destinate a "Verde di progetto con diritti perequativi". Queste aree in massima parte sono ricomprese nel cosiddetto "Parco Agricolo" ma ve ne sono altre sparse per il territorio. Salvo aver interpretato male la normativa del Piano dei Servizi, a queste aree è applicato un indice edificatorio perequativo pari a 0,054 mq per metro quadrato di superficie.
I sottoscritti ritengono che l'approccio metodologico della "perequazione" dei diritti edificatori assegnati dal PGT "spalmando" tali diritti su tutti gli ambiti territoriali comunque interessati dalla pianificazione urbanistica, adottato tra gli altri dal Comune di Milano, sia ispirato ai criteri di compensazione richiamati dal comma 2 dell'articolo 1 della L.R. n. 12/2005, in quanto riduce la concentrazione di volumetria negli ambiti di trasformazione. In più, orienta gli operatori ad acquisire da proprietà "meno fortunate" aree destinate a standard urbanistici da cedere al Comune per incrementare la volumetria realizzabile nella loro area "fortunata". In questo modo le strabordanti previsioni di aree a standard urbanistico della variante al PGT adottata avrebbero qualche possibilità di essere in parte concretizzate. In sintesi: meno volumetrie concentrate negli ambiti di trasformazione ("fortunati") più volumetrie assegnate per perequazione agli ambiti di standard ("sfortunati") con regolamentazione economica dei valori di trasferimento delle volumetrie perequate da parte dei Comuni.
Tutto ciò prefigurerebbe un PGT di Segrate più equo.
A tal proposito i sottoscritti evidenziano che, nonostante la documentata conformità di queste aree ai dettami della L.R. n. 31/2014 per il consumo di suolo: 1) la variante al PGT adottata non ha recepito la loro richiesta di mantenere sulle loro aree le previgenti previsioni insediative, 2) ha mantenuto l'area di trasformazione sul "Laghetto di Redecesio", privando di fatto il quartiere di un'area verde di valore storico, 3) ha notevolmente ampliato le possibilità insediative del quartiere nel nuovo ambito di trasformazione AT2 Redecesio Porta Est trasferendo il volume dall'ambito TR6-TR Redecesio Ovest.
Si sottolinea che l'ulteriore edificazione verrà realizzata sui terreni Pellegatta e Taveggia che furono espropriati per pubblica utilità ma con finalità ben diverse dagli attuali obiettivi comunali.

Per tutto quanto sopra, richiamato l'articolo 11 della L.R. n. 12/2005, i sottoscritti chiedono che, in fase di approvazione definitiva della variante al PGT adottata il 29 gennaio 2026, le aree di loro proprietà, infra elencate e distinte nell'estratto mappa allegato, vengano quantomeno classificate tra le aree a "Verde di progetto con diritti perequativi" ed, in relazione alla previgente destinazione edificabile non confermata, venga ad esse assegnato **un indice perequativo parzialmente indennizzante** i costi sostenuti dai proprietari per il "preverdissement" e per il pagamento dell'IMU **innalzato a 0,15 mq/mq** poiché, agli attuali valori di mercato, l'indice di 0,054 mq/mq non arriva neppure a compensare il valore agricolo delle aree.
Inoltre, in applicazione della L.R. n. 12/2005, gli organismi sovracomunali avevano certificato che queste sono "aree non agricole intercluse nell'abitato e nel sistema insediativo", classificate da questa Amministrazione "territorio già urbanizzato di Segrate" nella Variante 2017 in conformità della L.R. n. 31/2014 (elaborato Tav Dp4 consumo di suolo). Queste aree non sono altro che il reliquato della proprietà storica in conseguenza dell'esproprio operato dal Comune degli adiacenti 90.000 mq di terreni di proprietà Pellegatta trasformati in abitazioni in edilizia convenzionata, villette a schiera e edifici a torre, con Centro Civico, Chiesa e Centro Parrocchiale. Si sottolinea che anche via Regioni e via Abruzzi furono realizzate a cura e spese della proprietà Pellegatta.
Queste opere di urbanizzazione, fondamentali per il quartiere, non sono mai state risarcite o indennizzate dal Comune di Segrate. (ns. osservazioni prot. 39187/2022).

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014187/2026 del 08-04-2026

Solo con la definizione di un indice perequativo adeguato i sottoscritti potrebbero conferire al Comune la proprietà delle loro aree tramite operatori interessati alla volumetria perequata, nei termini di validità del Documento di Piano della variante al PGT adottata il 29 gennaio 2026. Questo permetterebbe la realizzazione del bosco previsto dalla REC e consentirebbe di raggiungere concretamente e non teoricamente gli obiettivi di sostenibilità auspicati dalla VAS.

In fede



Segrate, 8 aprile 2026

Allegati:

- Estratto mappa con evidenziate le aree interessate dalle osservazioni
- Copia carta d'identità dell'osservante Francesco Pellegatta

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014187/2026 del 08-04-2026


FG 34 MAP 19
FG 27 MAP 11
FG 27 MAP 113
FG 27 MAP 12
FG 27 MAP 114
FG 34 MAP 17
FG 34 MAP 58
FG 34 MAP 59
FG 35 MAP 18
FG 35 MAP 122
FG 35 MAP 123
FG 35 MAP 93
FG 35 MAP 94

Da : "iniziative@tmcert.it" <iniziative@tmcert.it> mercoledì 8 aprile 2026 15:16

Oggetto : Variante al piano del governo del territorio adottata con deliberazione C.C. n. 3/2026 del 29 gennaio 2026 – Osservazioni relative all'area di trasformazione denominata CP2 1 Allegato

A : "comunesegrate@pec.it" <comunesegrate@pec.it>

Spett.le

COMUNE DI SEGRATE

alla cortese attenzione

Assessore al Territorio

Francesco Di Chio

Dirigente Settore Sviluppo del Territorio

Servizi Tecnici – Servizi Ambientali

Ing. Annapaola De Lotto

PEC comunesegrate@pec.it

Oggetto: Variante al piano del governo del territorio adottata con deliberazione C.C. n. 3/2026 del 29 gennaio 2026 – Osservazioni relative all'area di trasformazione denominata CP2

Il sottoscritto Leano Gandini in qualità di Amministratore unico di INIZIATIVE Sr.l. vista la documentazione resa disponibile e preso atto con piacere di come il tema ambientale sia ancora confermato di rilevanza fondamentale anche nella proposta di variante al PGT vigente, in qualità di Soggetto Attuatore del PII Centroparco Lotto1 e convinti fautori del progetto Centroparco, segnaliamo l'opportunità di estendere la possibilità di ricaduta dei diritti edificatori perequativi derivati dalle aree a verde di progetto anche agli ambiti di trasformazione in corso di attuazione.

In detti ambiti e sarebbe anche il caso del PII Centroparco Lotto 1, è possibile ospitare quote di detta SLP perequata senza che ciò comporti consumo di suolo e senza che ciò incida sulla struttura urbanistica dei Piani attuativi in corso di attuazione.

A titolo di esempio, rapportandosi al caso del tutto personale del PII Centroparco Lotto 1, con 1.500 mq di Slp perequata si potrebbero conferire nella rete ecologica del comune di Segrate almeno tre ettari di nuove aree verdi, rendendo possibile altresì la costruzione di una struttura alberghiera di 50 camere con relativi servizi.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014254/2026 del 09-04-2026

Se ciò avvenisse in tutti gli ambiti in corso di attuazione gli obiettivi ambientali della variante al PGT verrebbero raggiunti molto più rapidamente rispetto ad una previsione di ricaduta limitata alle sole zone produttive.

Come sviluppatori immobiliari segnaliamo il fatto che, se l'indice edificatorio perequativo che la proposta di variante al PGT limita alle sole aree del Parco Agricolo, venisse esteso a tutte le aree verdi di progetto indicate dal Piano dei Sevizi, la REC avrebbe uno sviluppo più rapido ed il patrimonio di aree a verde in proprietà del comune di Segrate crescerebbe notevolmente.

Cordiali saluti.

Segrate 08.04.2026 Iniziative Srl

---

daticert.xml

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014254/2026 del 09-04-2026

UR B.

Al Comune di Segrate

Ufficio Protocollo

Via Primo Maggio

20090 Segrate (MI)

Comune di Segrate (MI)
09/04/2026
0014262
SERVIZIO SVILUPPO DEL TERRITORIO
Tit. VI.2

Alla C.A. del Settore Pianificazione Territoriale / Urbanistica

OGGETTO: TRASMISSIONE OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE GENERALE DEL P.G.T. (Adozione con Deliberazione di C.C. n. 3 del 29/01/2026). Opposizione a previsioni di permeabilità pedonale su proprietà privata.

I sottoscritti comproprietari dell'intero compendio immobiliare di seguito generalizzati:

- **FRANZOSI Marco Umberto**, nato a Milano (MI) il 09/09/1966, C.F. FRNMCM66P09F205R
- **PAINI Lorena**, nata a Milano (MI) il 27/11/1964, C.F. PNALRN64S67F205W
- **COGORNO Felicina**, nata a Crema (CR) il 13/01/1939, C.F. CGRFCN39A53D142F
- **PAINI Mauro**, nato a Milano (MI) il 09/03/1967, C.F. PNAMRA67C09F205E
- **PAINI Veronica**, nata a Milano (MI) il 24/08/1972, C.F. PNAVNC72M64F205F

In qualità di legittimi proprietari e comproprietari delle unità immobiliari (residenziali, commerciali e pertinenziali) site nel Comune di Segrate (MI), con indirizzi catastali in **Via Roma n. 1** e Piazza della Chiesa n. 5/6 (con accesso fisico da Via Roma 6), costituenti un unico complesso edilizio identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- **Foglio 23, Particella 82**, Subalterni: **501, 502, 504, 734, 733, 735**
- **Foglio 23, Particella 815**, Subalterni: **706, 707** (graffati ai sub. 733 e 735)

TRASMETTONO LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

In riferimento al "Documento di Piano – Schede Ambiti di trasformazione" (pag. 41) e ai relativi elaborati grafici (Piano dei Servizi / Piano delle Regole), i sottoscritti formulano la presente osservazione:

1. Premessa sullo stato di fatto e di diritto L'intero compendio immobiliare di proprietà dei sottoscritti (identificato alle Particelle 82 e 815), unitamente al portico di accesso e al cortile interno, è di natura **esclusivamente e interamente privata**. Come inequivocabilmente dimostrato dalle planimetrie catastali ufficiali depositate in atti e allegate alla presente (es. planimetria sub. 733), le aree denominate "PORTICO" e "CORTILE" ricadono integralmente all'interno dei confini della Particella 82. L'attuale conformazione dei luoghi vede il portico configurarsi come unico accesso a un **fondo intercluso** (cortile chiuso), privo di sbocchi su altre vie pubbliche e ad uso esclusivo delle proprietà immobiliari sopracitate. Non è mai esistito, né si è mai consolidato, alcun uso pubblico o servitù di passaggio a favore della collettività su tale area.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014262/2026 del 09-04-2026

2. Rilevazioni sulle previsioni di Piano

Nell'ambito di rigenerazione tra le vie Roma, Cellini, Turati e Pace, il PGT a pag.41 (in allegato) afferma la necessità di *"ottenere nuove permeabilità pedonali tra la via Roma e la nuova piazza"*. Vi è il fondato rischio che tale connessione venga fatta gravare sul sedime del portico e del cortile privato dei sottoscritti, trasformando un'area privata chiusa in un passaggio di uso pubblico al fine di favorire lo sviluppo del futuro Piano Attuativo adiacente.

3. Motivi di Opposizione

- **Inidoneità e Pericolosità:** Il portico e il cortile ricadenti sulle Particelle 82 e 815 sono strutturalmente inidonei a sopportare un flusso pedonale pubblico di attraversamento. L'apertura al transito comporterebbe gravissime criticità per la sicurezza, la privacy e la quiete delle abitazioni preesistenti.
- **Violazione della Proprietà e Alternative:** La creazione di "nuove permeabilità" non può avvenire in danno a immobili privati consolidati, soprattutto quando l'ambito prevede la realizzazione di nuovi volumi e la riqualificazione di aree dismesse limitrofe. I percorsi pubblici devono essere ricavati **esclusivamente all'interno delle aree oggetto di nuova edificazione/trasformazione**, senza espropriare di fatto le corti storiche.

TUTTO CIÒ PREMESSO, I SOTTOSCRITTI CHIEDONO

1. Di **STRALCIARE** e rimuovere ogni previsione grafica (retini, percorsi, linee di connessione o asservimento all'uso pubblico) presente negli elaborati del PGT che possa indicare la creazione di percorsi pedonali sul sedime delle proprietà identificate al **Foglio 23, Particelle 82 e 815.**
2. Di **SPECIFICARE E INTEGRARE** le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) esplicitando formalmente che le *"nuove permeabilità pedonali"* relative all'ambito in questione dovranno essere realizzate **esclusivamente all'interno delle aree di nuova edificazione**, escludendo in modo categorico il coinvolgimento degli edifici consolidati e dei relativi cortili e portici privati interclusi.

Si allega alla presente:

1. Fotocopie Documenti d'Identità e Codici Fiscali di tutti i sottoscritti;
2. Copia delle Visure Catastali attestanti le proprietà
3. Copia delle Planimetrie Catastali (dimostranti l'inclusione di portico e cortile nella Particella 82);
4. Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi (cortile chiuso).
5. Documento di Piano – Schede Ambiti di trasformazione" (pag. 41)
6. Stralcio Estratto di mappa Foglio 23

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014262/2026 del 09-04-2026

Segrate, Il 8-4-2026

I PROPRIETARI (Firme Autografe)

(Franzosi Marco Umberto)

(Paini Lorena)

(Cogorno Felicina) Cogorno Felicina

(Paini Mauro)

(Paini Veronica)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014262/2026 del 09-04-2026

Comune di Segrate (MI)
09/04/2026
0014262
SERVIZIO SVILUPPO DEL TERRITORIO
Tit. VI.2

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: **20/09/2024**
Ora: **17:06:00**
Numero Pratica: **T259528/2024**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2024

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 20/09/2024
Dati identificativi: Comune di **SEGRATE (I577) (MI)**
Foglio **23** Particella **82** Subalterno **733**
Foglio **23** Particella **815** Subalterno **706**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SEGRATE (I577) (MI)**
Foglio **23** Particella **82**
Foglio **23** Particella **815**

Classamento:
Rendita: **Euro 388,63**
Categoria **A/2**[a], Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**
Foglio **23** Particella **815** Subalterno **706**
Indirizzo: PIAZZA DELLA CHIESA n. 5/6 Piano T-1
Dati di superficie: Totale: **85 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **83 m²**

Intestati catastali

1. **FRANZOSI Marco Umberto (CF FRNMCM66P09F205R)**
   nato a MILANO (MI) il 09/09/1966
   Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni
2. **PAINI Lorena (CF PNALRN64S67F205W)**
   nata a MILANO (MI) il 27/11/1964
   Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dal 17/04/2014 al 24/09/2021
Immobile predecessore
Comune di **SEGRATE (I577) (MI)**
Foglio **23** Particella **82** Subalterno **727**
Foglio **23** Particella **815** Subalterno **705**

FUSIONE del 17/04/2014 Pratica n. MI0182756 in atti dal 17/04/2014 FUSIONE (n. 31182.1/2014)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SEGRATE (I577) (MI)**
Foglio **23** *Particella* **82** *Subalterno* **503**
Foglio **23** *Particella* **82** *Subalterno* **725**- *Foglio* **23** *Particella* **815** *Subalterno* **703**

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014262/2026 del 09-04-2026

dal 24/09/2021
Immobile attuale
Comune di **SEGRATE (I577) (MI)**
Foglio **23** Particella **82** Subalterno **733**
Foglio **23** Particella **815** Subalterno **706**

VARIAZIONE del 22/09/2021 Pratica n. MI0271676 in atti dal 24/09/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85675.1/2021)

> Indirizzo

dal 17/04/2014 al 24/09/2021
Immobile predecessore
Comune di **SEGRATE (I577) (MI)**
Foglio **23** Particella **82** Subalterno **727**
Foglio **23** Particella **815** Subalterno **705**
PIAZZA DELLA CHIESA n. 5/6 Piano T-1

FUSIONE del 17/04/2014 Pratica n. MI0182756 in atti dal 17/04/2014 FUSIONE (n. 31182.1/2014)

dal 24/09/2021
Immobile attuale
Comune di **SEGRATE (I577) (MI)**
Foglio **23** Particella **82** Subalterno **733**
Foglio **23** Particella **815** Subalterno **706**
PIAZZA DELLA CHIESA n. 5/6 Piano T-1

VARIAZIONE del 22/09/2021 Pratica n. MI0271676 in atti dal 24/09/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85675.1/2021)

> Dati di classamento

dal 17/04/2014 al 26/03/2015
Immobile predecessore
Comune di **SEGRATE (I577) (MI)**
Foglio **23** Particella **82** Subalterno **727**
Foglio **23** Particella **815** Subalterno **705**
Rendita: **Euro 981,27**
Categoria **A/3**[c], Classe **4**, Consistenza **9,5 vani**

FUSIONE del 17/04/2014 Pratica n. MI0182756 in atti dal 17/04/2014 FUSIONE (n. 31182.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 26/03/2015 al 24/09/2021
Immobile predecessore
Comune di **SEGRATE (I577) (MI)**
Foglio **23** Particella **82** Subalterno **727**
Foglio **23** Particella **815** Subalterno **705**
Rendita: **Euro 1.054,86**
Categoria **A/2**[a], Classe **3**, Consistenza **9,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/03/2015 Pratica n. MI0322958 in atti dal 26/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 204898.1/2015) Notifica effettuata con protocollo n. MI0352403 del 14/04/2015

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014262/2026 del 09-04-2026

dal 24/09/2021

Immobile attuale

Comune di **SEGRATE (I577) (MI)**

Foglio **23** Particella **82** Subalterno **733**

Foglio **23** Particella **815** Subalterno **706**

Rendita: **Euro 388,63**

Categoria **A/2**[a], Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE del 22/09/2021 Pratica n. MI0271676 in atti dal 24/09/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85675.1/2021)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015 al 24/09/2021

Immobile predecessore

Comune di **SEGRATE (I577) (MI)**

Foglio **23** Particella **82** Subalterno **727**

Foglio **23** Particella **815** Subalterno **705**

Totale: **187 m²**

Totale escluse aree scoperte : **179 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 17/04/2014, prot. n. MI0182756

dal 24/09/2021

Immobile attuale

Comune di **SEGRATE (I577) (MI)**

Foglio **23** Particella **82** Subalterno **733**

Foglio **23** Particella **815** Subalterno **706**

Totale: **85 m²**

Totale escluse aree scoperte : **83 m²**

VARIAZIONE del 22/09/2021 Pratica n. MI0271676 in atti dal 24/09/2021 Protocollo NSD n. DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85675.1/2021) Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/09/2021, prot. n. MI0271676

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SEGRATE (I577)(MI) Foglio 23 Particella 82 Sub. 727

> **1. FRANZOSI Marco Umberto (CF FRNMCM66P09F205R)**
nato a MILANO (MI) il 09/09/1966

dal 17/04/2014 al 22/09/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 12/03/2013 Pubblico ufficiale MELE AMINTA Sede SEGRATE (MI) Repertorio n. 83327 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18705.1/2013 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 21/03/2013

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

SEGRATE (I577) (MI)
Foglio **23** Particella **815** Subalterno **703**
Foglio **23** Particella **82** Subalterno **725**

> **2. PAINI Lorena (CF PNALRN64S67F205W)**
nata a MILANO (MI) il 27/11/1964

dal 17/04/2014 al 22/09/2021
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014262/2026 del 09-04-2026

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SEGRATE (I577)(MI) Foglio 23 Particella 82 Sub. 733

- **1. FRANZOSI Marco Umberto**
  (CF FRNMCM66P09F205R)
  nato a MILANO (MI) il 09/09/1966
  dal 22/09/2021
  Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)
- **2. PAINI Lorena (CF PNALRN64S67F205W)**
  nata a MILANO (MI) il 27/11/1964
  dal 22/09/2021
  Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 22/09/2021 Pratica n. MI0271676 in atti dal 24/09/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85675.1/2021)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/3: Abitazioni di tipo economico

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014262/2026 del 09-04-2026





Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014262/2026 del 09-04-2026

Comune di Segrate (MI)
09/04/2026
0014262
SERVIZIO SVILUPPO
DEL TERRITORIO
Tit. VI.2

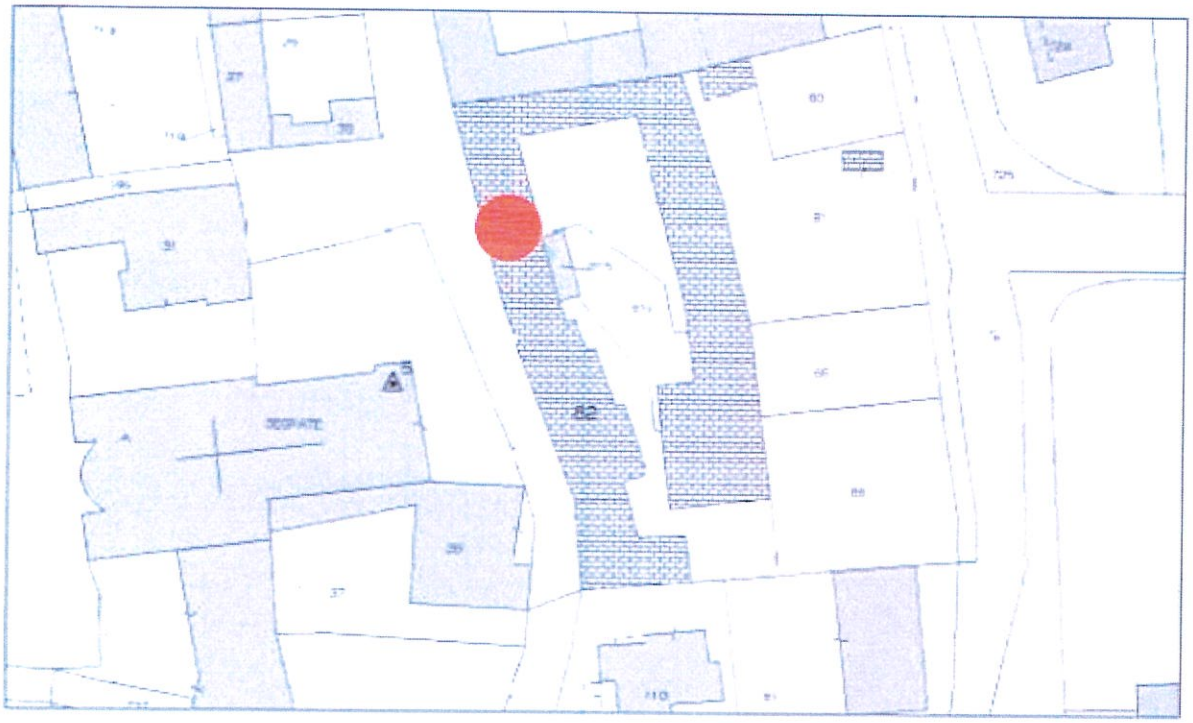
Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014262/2026 del 09-04-2026



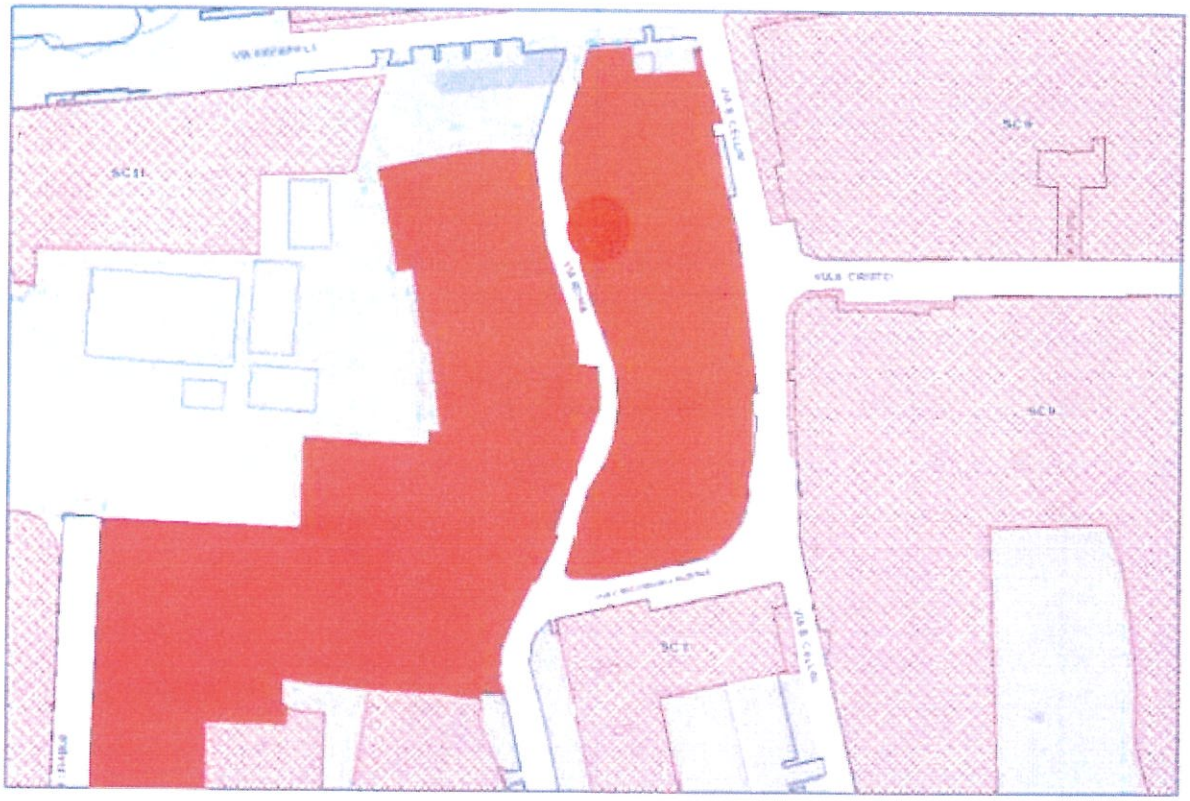
I progetti che si andranno a realizzare in questa area dovranno sempre raggiungere l'obbiettivo di migliorare la qualità dello spazio pubblico e del paesaggio urbano preservando le presenze verdi esistenti. A tal fine si rinvia alla componente paesaggistica del PdR, rammentando che in essa è previsto che le nuove edificazioni o le ristrutturazioni cosiddette pesanti, debbano possedere un'architettura che, anche distanziandosi dalle caratteristiche generali della zona, ne elevi comunque la qualità complessiva.
Il modello funzionale previsto per questa area vuole che vengano ampliate le funzioni scolastiche e quelle di servizio per i giovani, al contempo, stante la centralità del luogo, devono anche essere create le condizioni per concentrare le sedi delle associazioni sul territorio e sviluppare nuovi servizi dedicati al tempo libero.
Le aree poste all'interno dell'area di trasformazione sono in gran parte libere. Detto fatto permetterà di ridefinire lo spazio pubblico con grande libertà compositiva organizzando flussi e percorsi in modo tale da integrare gli stessi con il sistema degli spazi e connessioni verdi previsti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.
Per dare completezza al progetto si rende necessario intervenire anche sul lotto compreso tra le vie Roma-Cellini, Turati, e Pace, in quanto l'eccessiva frammentazione dello spazio costruito ed il perdurante stato di abbandono di gran parte delle aree in esso presenti, impediscono di conferire carattere ad una parte importante del centro cittadino.
In questo isolato è ammissibile l'inserimento di nuovi volumi e funzioni, atti a ricucire il tessuto urbano ed i fronti su strada, a ridefinire il carattere degli spazi pubblici creando sinergie tra le funzioni esistenti e quelle di nuova progettazione.
In particolare si rende necessario conformare una nuova vera piazza modificando l'attuale viabilità ed il parcheggio posto in via Cellini angolo via Cristei, in modo da ottenere nuove permeabilità pedonali tra la via Roma e la nuova piazza.
Per questo motivo, con l'applicazione delle procedure previste dall'art. 14 delle NTA Piano delle Regole, si prevede che venga definito un Piano Attuativo (eventualmente attuabile per lotti funzionali), dove, attraverso l'inserimento di nuove costruzioni, si riesca a conformare un landmark volto ad accrescere il valore architettonico del "nuovo" centro cittadino.
L'isolato in argomento possiede una superficie complessiva di 9.368 mq. Sullo stesso è oggi edificata una volumetria di circa 38.000 mc di cui una buona parte versa in stato di degrado. Per un adeguato riequilibrio con le masse presenti negli isolati circostanti, in sede di attuazione del PGT, potrà essere approvato un Piano Attuativo riferito all'intero isolato che prevede l'insediamento di nuova SL da disporre entro i primi 4 piani fuori terra.
La SL necessaria per la definizione del sopraddetto Piano Attuativo dovrà essere reperita dalla quota di diritti edificatori per interventi di rigenerazione in disponibilità del Comune.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014262/2026 del 09-04-2026

Stralcio estratto di mappa fg.23



Stralcio P.G.T.



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014262/2026 del 09-04-2026

Comune di Segrate (MI)
09/04/2026
0014262
SERVIZIO SVILUPPO
DEL TERRITORIO
Tit. VI.2

Da : "fabrizio.barnabei@geopec.it" <fabrizio.barnabei@geopec.it> giovedì 9 aprile 2026 13:51
Oggetto : Osservazioni alla variante al PGT 2 Allegati
A : comunesegrate@pec.it

Spettabile Comune di Segrate,

la presente per porre la seguente osservazione.

Si chiede di inserire all'interno dell'art. 4 nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, qui allegato, all'interno delle superfici accessorie la seguente descrizione:

*"- **nei fabbricati a destinazione produttiva**,*

le superficie di soppalchi adibiti a deposito qual'ora non possiedano i requisiti idonei a permanenza anche temporanea di persone (rapporti aeroilluminanti inferiori 1/8 della suoperficie del soppalco, altezza inferiore m.2,40)."

La esclusione di queste superfici dalla SLP è prevista nelle NTA adottate con Del. C:C. n.24 - 30.05.2016 e si chiede cortesemente di proporre la stessa esclusione nel nuvo PGT.

Restando a disposizione porgo cordiali saluti.

Fabrizio BARNABEI

Geometra

GEOMETRI MILANO

Collegio Geometri della Provincia di Milano n°10652

Professionisti Antincendio codice identificativo MI10652G00960 del Ministero dell'Interno

Via Giuseppe Bottelli, 10 20125 Milano MI Italy

T: +39 02 8150 9560

M: +39 351 9497532

daticert.xml

PdR-All.10-Norme-Tecniche-di-Attuazione.pdf

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014422/2026 del 09-04-2026

JRB

Comune di Segrate (MI)
09/04/2026
0014423
SERVIZIO SVILUPPO
DEL TERRITORIO
Tit. VI.2

Spett.le

COMUNE DI SEGRATE

Via I Maggio snc

20054 Segrate (MI)

Direzione sviluppo del territorio, servizi tecnici e sevizi ambientali

OGGETTO: Osservazioni al PGT

adottato con delibera del Consiglio Comunale nr 3/2026 del 29/01/2026

I sottoscritti Sigg.ri

- **MARTINELLI Giovanni Battista** residente in Segrate via Miglioli nr. 30, CF MRTGNN54M31I577P, proprietario degli immobili siti in Segrate Via Miglioli nr 30, contraddistinti catastalmente al Foglio 11 Mappali 19 parte – 20 – 1140 -1142
- **MARTINELLI Francesco** residente in Segrate Via Morelli nr. 3, CF MRTFNC56R13I577A, proprietario degli immobili siti in Segrate via Morelli nr. 3, contraddistinti catastalmente al Foglio 11 Mappali 17 - 19 parte – 1139 – 1141,

PREMETTONO

Che le proprietà di ciascun di essi hanno costituito fino a pochi decenni fa un unico compendio immobiliare trattandosi di lotti contigui.

Che tale complesso, nel PGT Adottato risulta inserito in Zona A – Nuclei a impianto storico disciplinato dagli artt. 11 – 12 – 14 delle Norne Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. L'ambito è altresì individuato nella tavola *"TAV-PdR-07a-Lettura-temi-e-sequenze"* come Nucleo con impianto storico (NAF art. 57 PTM) e nella tavola *"TAV-PdR-02b-Sistema-insediativo"* per essere costituito da edifici residenziali, in cattivo stato di manutenzione a Tipologia originaria.

Che l'ambito in oggetto risulta inserito in un contesto fortemente disomogeneo in quanto composto da elementi con destinazione meramente Produttiva, Produttiva APR-B con possibilità di riconversione in Commerciale, Terziario e Residenziale e Prevalentemente Residenziali con uniformità architettonica.

Che stante l'attuale impianto normativo, come sopra individuato, risulta del tutto impossibile attuare interventi sul patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare, conservare e rafforzare tutti gli elementi che contribuiscono a caratterizzarne l'identità storica, architettonica, morfologica e tipologica dell'ambito, nel caso di specie infatti, detta identità storica è data dalla presenza di un edificio storico con annesso Mulino denominato "*Cascina Mulino di Mezzo lungo la roggia Calchera*", risalente presumibilmente al XVII Secolo.

OSSERVANO

La necessità di inserire l'area denominata Cascina di Mezzo lungo la roggia Calchera, nella previsione di cui al comma 5 dell'Art 14 delle NTA del Piano dele Regole del PGT Adottato, affinché la proprietà possa procedere con la presentazione di un progetto con previsione di conservazione e di valorizzazione dell'ambito anche

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014423/2026 del 09-04-2026

mediante nuova costruzione a destinazione d'uso Residenziale, previa demolizione dei corpi di fabbrica non aventi caratteristiche storiche, identitarie e paesaggistiche tali da essere preservati e l'acquisizione di nuova SL.



Foto area dell'area oggetto di richiesta

Il tutto in ossequio al principio di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al citato Art. 14 del Piano Delle Regole, evitando conseguentemente fenomeni di degrado o abbandono delle strutture, rappresentanti un frammento identitario del passato rurale della Città di Segrate.

La trasformazione in ambito residenziale, garantirà altresì la ricucitura urbana in un ambito in cui coesistono destinazioni urbanistiche ed identità architettoniche tra loro confliggenti, che stanti così le cose negano ed impediscono la valorizzazione dell'elemento Mulino che si rammenta essere uno dei simboli della civiltà Segratese.

L'eventuale implementazione del carico urbanistico non equivarrà ad un appesantimento anche della viabilità in quanto l'area dista pochi metri da un'arteria di traffico elevato (Via di Vittorio), inoltre l'area risulta ben servita da mezzi pubblici in quanto vicina a fermate di autobus con collegamento diretto alla vicina stazione della Metropolitana di Cascina Burrona.

Di tal fatta verrebbero anche soddisfatti i principi informatori del documento di piano di cui all'art 12 delle NTA, fondanti l'attuale variante al PGT, quali:

· incremento della qualità ambientale

· incremento della qualità del paesaggio urbano

· incremento della qualità dell'abitare

· miglioramento del sistema della mobilità

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014423/2026 del 09-04-2026

Il tutto in ossequio altresì al supporto del processo di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia nelle aree del tessuto edificato esistente, così come definito e promosso dal citato documento di piano.

Segrate, lì 08/04/2026

I richiedenti:

MARTINELLI Giovanni Battista Martinelli Gian. Battista

Tel. 333 9411077

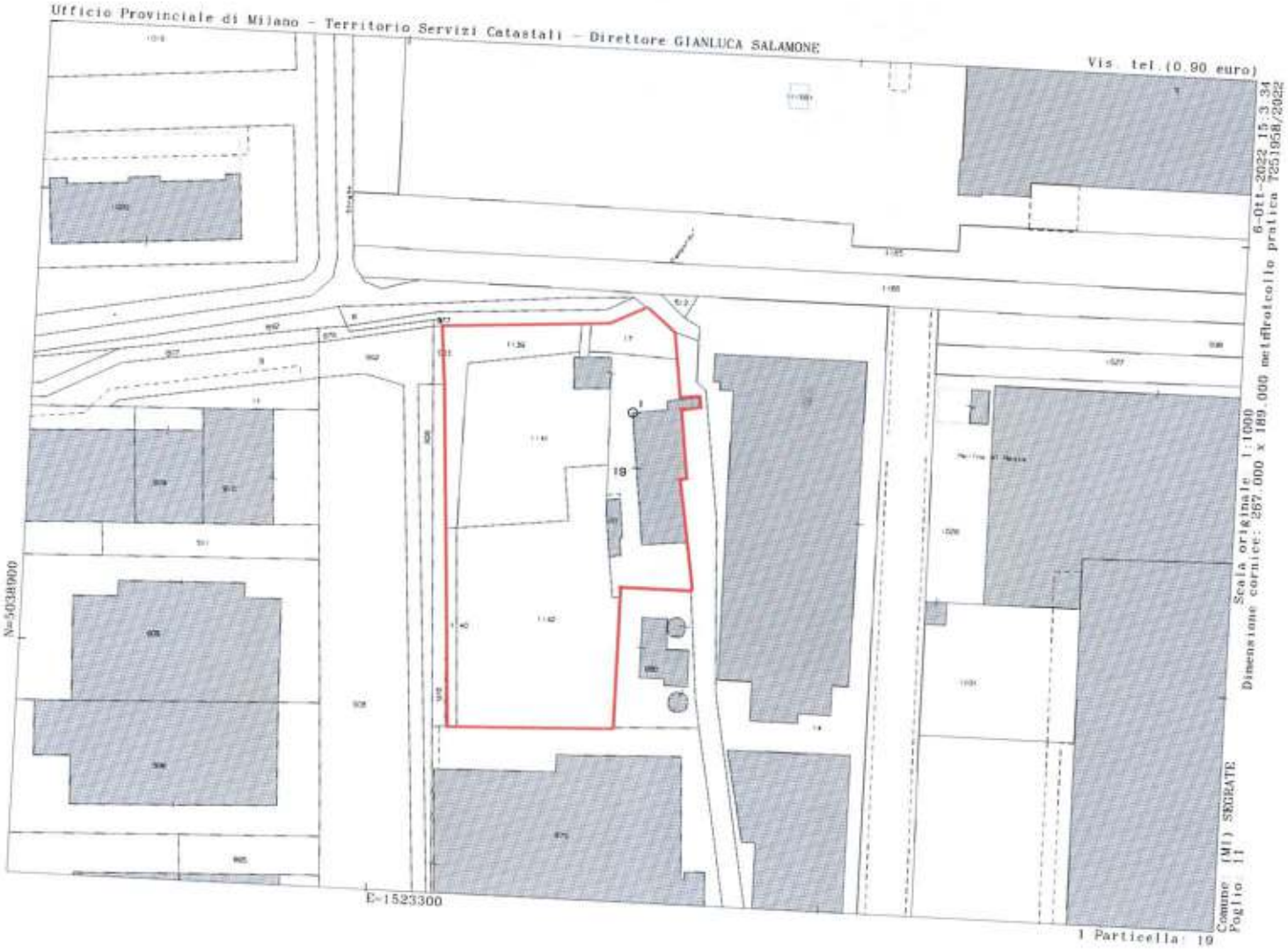
MARTINELLI Francesco Francesco Martinelli

Tel. 333 3468105

Si allegano i seguenti documenti:

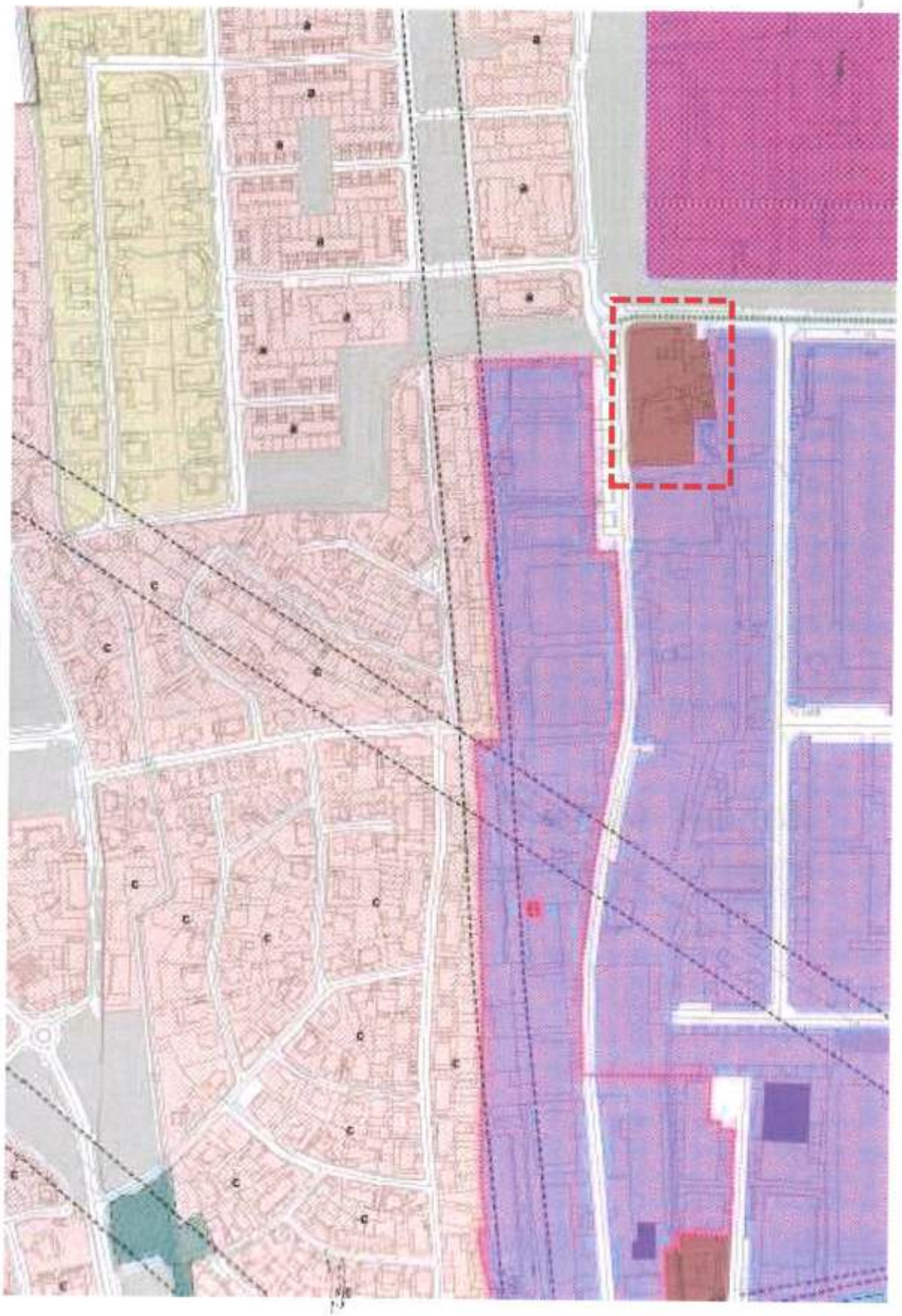
1) *Documenti di identità*
2) *Estratto di mappa*
3) *Visure catastali*
4) *Estratto di PGT con inserimento nel contesto*
5) *Estratto di PGT con legenda specifica d'ambito*

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014423/2026 del 09-04-2026



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014423/2026 del 09-04-2026

Estratto di PGT Adottato – Inserimento nel contesto



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014423/2026 del 09-04-2026

Estratto di PGT Adottato



Zone A (Artt. 11, 12 e 14 Norme PdR)

A - Nuclei a impianto storico

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014423/2026 del 09-04-2026

Westfield Milan S.p.A.
Via Raffaello Sanzio
20054 Segrate (MI) – Italia

Comune di Segrate
Direzione Sviluppo del Territorio

c.a. ing. Annapaola De Lotto

e.p.c.

c.a. Sindaco Paolo Micheli
c.a. Vicesindaco Francesco Di Chio

comunesegrate@pec.it

Prot. n. WM/AD/ff/004/2026

Segrate, 9 aprile 2026

Oggetto: Adozione variante 2025 al PGT del Comune di Segrate

Osservazioni ai sensi dell'art. 13, comma 4, della L.R. n. 12/2005

Spettabile Comune di Segrate,

facendo seguito all'Avviso di Deposito degli atti relativi all'Adozione della variante al PGT pubblicato in data 11 febbraio 2026, intendiamo **formulare le nostre osservazioni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 4, del L.R. n. 12/2005** in qualità di proprietario dell'Ambito ADP3 dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 25 febbraio 2009 (l'"ADP"), interessato da tale variante al PGT, nonché dai progetti inerenti l'Hub Porta Est.

Anzitutto, desideriamo segnalare la piena condivisione del primo tra gli obiettivi individuati nella variante al PGT: "*recepire e governare le spinte insediative e di trasformazione funzionale che deriveranno dall'imminente realizzazione dell'HUB Metropolitano Segrate Porta Est (HUB Porta Est)*", al fine di perseguire uno sviluppo del territorio coordinato e sostenibile. Con l'occasione confermiamo la costante e fattiva collaborazione con i soggetti coinvolti nel percorso di progettazione dell'Hub Porta Est, per cui abbiamo da sempre dedicato tempo e risorse significative a supporto di un'opera che riveste un rilevante interesse pubblico.

In questa prospettiva, riteniamo di fondamentale importanza che le scelte di variante al PGT si sviluppino in piena coerenza con gli obiettivi strategici enunciati dal PTR con particolare riferimento all'attrattività territoriale, alla riduzione del consumo di suolo e alla rigenerazione urbana, nonché con il progetto dell'estensione della linea metropolitana M4, ivi individuata come "*Obiettivo Infrastrutturale Prioritario*". Tali principi, si articolano nei seguenti criteri e indirizzi per la pianificazione del PTR, correttamente richiamati anche dalla documentazione del PGT:

- *ridurre* la *tendenza alla dispersione insediativa, privilegiando la concentrazione degli insediamenti presso i poli e pianificando gli insediamenti coerentemente con il Servizio Ferroviario Regionale;*
- *recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate;*
- *tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione e dai fenomeni di dispersione insediativa.*

Coerentemente con i punti sopra esposti e con la Strategia Territoriale del PTR ST 1.4 "*Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico*", segnaliamo la necessità di richiamare altresì l'art. 35 del PTM, che individua nei Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM) i nodi deputati ad accogliere funzioni e servizi sinergici con il ruolo di interscambio modale per la mobilità e ne richiede una precisa identificazione a carico dei singoli comuni. Nel caso del futuro Hub Porta Est, in considerazione della sua ubicazione e in virtù della eccezionale valenza sovralocale di tale LUM, auspichiamo che la sua perimetrazione risulti funzionalmente coordinata con la revisione degli strumenti di pianificazione vigenti e con le loro previsioni.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014519/2026 del 10-04-2026

Westfield Milan S.p.A.
Via Raffaello Sanzio
20054 Segrate (MI) – Italia

Con riferimento al **recepimento dell'Hub Porta Est nella variante al PGT**, in particolare per quanto inerente le aree di ns. proprietà, rammentiamo che:

a) l'ADP, che disciplina la realizzazione del nostro sviluppo immobiliare (il "Progetto WM"), prevede all'art. 17 che il Comune sia impegnato a
   - *"collaborare attivamente con gli altri soggetti coinvolti in attuazione del principio costituzionalmente assistito di leale cooperazione istituzionale"*,
   - *"promuovere tutte le iniziative necessarie a garantire il rispetto degli impegni e dei termini assunti con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma"*,
   - *"rimuovere e superare ogni impedimento e/o ogni ostacolo (procedurale, etc.) relativo alla realizzazione degli interventi ed all'attuazione degli impegni assunti, ciò in ogni fase e tempo e quale che ne sia la causa fino alla loro completa attuazione"*;

b) la Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 21 maggio 2015 ed i successivi atti integrativi e modificativi, nel disciplinare lo sviluppo del comparto, prevedono la necessità di promuovere l'integrazione e la coerenza tra il Progetto WM e il progetto dell'Hub Porta Est, con l'obiettivo di *"valorizzare e potenziare gli interventi e garantire uno sviluppo urbano unitario"*;

c) nell'accordo sottoscritto lo scorso mese di ottobre tra Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano, Comune di Segrate, RFI S.p.A. e Westfield Milan S.p.A. (di seguito "Accordo Hub") i sottoscrittori hanno condiviso la necessità di:
   - *"garantire l'integrazione e la programmazione degli interventi"* ricadenti nell'ambito dell'ADP3 *"attraverso il coordinamento della progettazione degli stessi, che confluirà nella definizione delle aree/ambiti (afferenti a ciascun soggetto attuatore) all'interno del Masterplan"*;
   - rivisitare l'ADP e le *"correlate previsioni urbanistiche del PGT applicabili al fine di consentire l'insediarsi di nuove funzioni, coniugando in un progetto integrato l'efficienza dei sistemi intermodali con la qualità dello spazio urbano e la permeabilità pedonale, anche in ottica di densificazione e minore occupazione di suolo"*;
   - consentire lo sviluppo contemporaneo dei rispettivi interventi, rimandando a successivi accordi la compiuta definizione delle modalità e dei termini delle cessioni temporanee e definitive;

d) nell'ambito della procedura VAS inerente la variante al PGT:
   - con nota prot. n. WM/AD/ff/019/2025 del 18 dicembre 2025, abbiamo presentato le nostre osservazioni (cfr. Allegato 1) e richiesto che fossero stralciati i vincoli posti sulla nostra area conseguenti *(i)* all'istituzione del corridoio di salvaguardia urbanistica; *(ii)* all'individuazione della "zona destinata alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunali"; *(iii)* all'ubicazione di un parcheggio di interscambio; *(iv)* all'introduzione di nuove infrastrutture (viabilistiche e ciclopedonali); *(v)* all'istituzione di corridoi ecologici di 1° e 2° livello di cui al Documento di Piano;
   - con nota prot. n. 52243/2025 del 19 dicembre 2025, Regione Lombardia – ricordando che le aree di nostra proprietà risultano ricomprese nell'ambito di un Accordo di Programma di interesse regionale, e pertanto, eventuali ricadute della variante al PGT su tale compendio immobiliare devono essere assunte in accordo con i soggetti interessati ed in conformità con le previsioni dell'ADP stesso – ha specificatamente richiesto di *"stralciare dai contenuti della presente variante al PGT ogni riferimento alla possibilità di variare il contenuto dell'Accordo di Programma al di fuori delle determinazioni del Collegio di Vigilanza e dell'Accordo stesso"*.

Premesso quanto sopra, rileviamo tuttavia che – pur con la precisazione riportata all'art.10 della Norme Tecniche di Attuazione: *"l'Accordo di Programma ed il Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, nonché i loro allegati, e successive modifiche ai sensi dell'art. 18 cit. prevalgono, in caso di contrasto, sulla disciplina prevista dal PGT [...]"* – i nuovi vincoli di cui alla precedente lett. d) non sono ancora stati eliminati nei documenti relativi all'adozione della variante al PGT. Più in dettaglio tali vincoli permangono nei seguenti documenti:

i. corridoio di salvaguardia urbanistica *[cfr. elaborati "PdR09 – Vincoli; "DdP10 – Sintesi delle previsioni"]*;

ii. zona destinata alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunali *[cfr. elaborati "PdR08 – Azzonamento"; "PdR09 – Vincoli; "DdP10 – Sintesi delle previsioni"]*;

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014519/2026 del 10-04-2026

Westfield Milan S.p.A.
Via Raffaello Sanzio
20054 Segrate (MI) – Italia

iii. ubicazione di un parcheggio di interscambio *[cfr. elaborati "DdP06 – Sistema infrastrutturale"; "DdP08a – Schede Ambiti di Trasformazione"; "DdP10 – Sintesi delle previsioni"]*;

iv. introduzione di una nuova viabilità di collegamento tra via Lazio e via Raffaello Sanzio *[cfr. elaborati "PdR08 – Azzonamento"; "PdR08c – Azzonamento"; "PdR08d – Azzonamento"; "PdS02 – Azzonamento"; "PdS03 – Rete Ecologica Comunale"; "DdP05 – Scenario di Piano: Sistema insediativo"; "DdP06 – Sistema infrastrutturale"]* e di una passerella di collegamento tra Centroparco e l'ambito di Trasformazione AT2 confinante ad ovest con le aree di nostra proprietà *[cfr. elaborati "PdR08 – Azzonamento"; "PdR08c – Azzonamento"; "PdR08d – Azzonamento"; "PdS02 – Azzonamento"; "PdS03 – Rete Ecologica Comunale"; "DdP05 – Scenario di Piano: Sistema insediativo"; "DdP06 – Sistema infrastrutturale"; "DdP07 – Sistema ambientale"; "DdP08a – Schede Ambiti di Trasformazione"; "DdP10 – Sintesi delle previsioni"]*;

v. istituzione di corridoi ecologici di 1° e 2° livello *[cfr. elaborati "PdS03 – Rete Ecologica Comunale"; "DdP07 – Sistema ambientale"; "DdP08a – Schede Ambiti di Trasformazione"]*;

Con la presente ribadiamo che l'introduzione da parte Vostra di tali vincoli non solo risulta del tutto incoerente e in netto contrasto con l'articolato quadro convenzionale sopra descritto, ma presenta anche profili di incompatibilità con il Progetto WM che ne comprometterebbero l'attuazione qualora non si pervenisse a una soluzione condivisa e contrattualizzata idonea a garantirne lo sviluppo. Le suddette previsioni novative, introdotte dalla variante al PGT adottata, hanno infatti effetti pregiudizievoli sull'equilibrio economico dell'intervento e riducono la superficie fondiaria a nostra disposizione in via del tutto unilaterale e in assenza delle necessarie forme di coordinamento e collaborazione già richiamate e pertanto ne richiediamo nuovamente lo **stralcio integrale**.

Fermo quanto sopra, rileva comunque osservare che:

- con riferimento al relativo corridoio di salvaguardia urbanistica indicato sull'area ADP3, allo stato non risulta l'approvazione di alcun progetto relativo alla futura stazione RFI;
- per quanto invece inerente all'individuazione di una zona destinata alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunali il Comune di Milano ha dato piena disponibilità a prendere in carico la nostra richiesta di minimizzare i vincoli introdotti dal progetto M4 e concordare le occupazioni temporanee, come formalizzato nel riscontro nostre osservazioni presentate nell'ambito della Conferenza dei Servizi Decisoria.

Prima che una variante al PGT possa individuare i vincoli di cui sopra, sarà quindi necessario innanzitutto (i) concordare le superfici oggetto di cessione, asservimento e occupazione temporanea per gli interventi relativi all'Hub Porta Est, (ii) formalizzare gli accordi inerenti a tali superfici ed ai periodi di occupazione temporanea nell'ambito di specifiche convenzioni tra i soggetti interessati alla realizzazione dei diversi interventi (come peraltro già previsto nel Accordo Hub), (iii) cristallizzare tali dati con l'approvazione dei progetti dei diversi interventi e l'apposizione dei relativi vincoli preordinati all'esproprio, oltre ad integrare tali previsioni nella necessaria modifica dell'ADP.

Con l'occasione confermiamo la nostra disponibilità a discutere nell'ambito del Terzo Atto Integrativo all'ADP tutte le istanze di interesse pubblico inerenti la realizzazione dell'Hub Porta Est che debbano trovare attuazione nell'ADP3.

Westfield Milan S.p.A.
il Legale Rappresentante
Alexis Dubois

Allegati: c.s.

- Allegato 1: Nota del 18 dicembre 2025

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014519/2026 del 10-04-2026

Westfield Milan S.p.A.
Via Raffaello Sanzio
20054 Segrate (MI) – Italia

Comune di Segrate
Direzione Sviluppo del Territorio

c.a. ing. Annapaola De Lotto

e.p.c.

c.a. Sindaco Paolo Micheli
c.a. Vicesindaco Francesco Di Chio

comunesegrate@pec.it

Prot. n. WM/AD/ff/019/2025

Segrate, 18 dicembre 2025

Oggetto: Procedura di VAS [152980] relativa alla proposta di variante 2025 al PGT del Comune di Segrate

Osservazioni ai sensi dell'art. 14, comma 2, del D.Lgs. n. 152/2006

Spettabile Comune di Segrate,

con riferimento alla fase di consultazione per la procedura in oggetto, avendo provveduto alla disamina della documentazione in libera visione tramite il portale SIVAS, richiamata la nota prot. WM/AD/ff/016/2025 del 21 novembre u.s. (cfr. *Allegato 1*), la scrivente società Westfield Milan S.p.A. in qualità di proprietaria del compendio immobiliare corrispondente al Piano Attuativo dell'Ambito 3, approvato in data 19 maggio 2015 (di seguito "**ADP3**") incluso nel più ampio perimetro dell'Accordo di Programma approvato in data 22 maggio 2009 con DPGR n. 5095 e successivi atti integrativi (di seguito "**AdP**")

PREMESSO CHE

- in data 21 maggio 2015 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 6 della L.R. n. 2/2003, successivamente modificata e integrata con atti in data 24 marzo 2016, 14 dicembre 2016, 9 giugno 2017 e 10 ottobre 2023 (di seguito "**Convenzione**"), la quale disciplina lo sviluppo del comparto;

- in particolare, la Convenzione, come da ultimo modificata in data 10 ottobre 2023, prevede la necessità di promuovere l'integrazione e la coerenza tra il progetto del Piano Attuativo AdP3 e i progetti dell'Hub Porta Est (come di seguito definito), con l'obiettivo di "*valorizzare e potenziare gli interventi e garantire uno sviluppo urbano unitario*";

PREMESSO INOLTRE CHE

- coerentemente con quanto previsto nella Convenzione, nel mese di ottobre u.s. la Regione Lombardia, la Città Metropolitana di Milano, il Comune di Milano, il Comune di Segrate, RFI S.p.A. e Westfield Milan S.p.A. hanno sottoscritto uno specifico accordo (di seguito "**Accordo Hub**") "*finalizzato a garantire l'integrazione e la programmazione degli interventi*" previsti nell'ambito dell'Hub Porta Est *attraverso il coordinamento della*

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014519/2026 del 10-04-2026

Westfield Milan S.p.A.
Via Raffaello Sanzio
20054 Segrate (MI) – Italia

progettazione degli stessi, che confluirà nella definizione delle aree/ambiti (afferenti a ciascun soggetto attuatore) all'interno del Masterplan" mediante l'istituzione di un Tavolo Tecnico "*coordinato a cura di Regione Lombardia*" e "*costituito dai rappresentanti di ciascun soggetto sottoscrittore*";

- l'Accordo Hub dà altresì atto della necessità di una "*rivisitazione dell'AdP e delle correlate previsioni* urbanistiche *del PGT applicabili al fine di consentire l'insediarsi di nuove funzioni, coniugando in un progetto integrato l'efficienza dei sistemi intermodali con la qualità dello spazio urbano e la permeabilità pedonale, anche in ottica di densificazione e minore occupazione di suolo*";

CONSIDERATO CHE

- ai sensi dell'art. 17 dell'AdP, con cui il Comune si è impegnato a "*collaborare attivamente con gli altri soggetti coinvolti in attuazione del principio costituzionalmente assistito di leale cooperazione istituzionale*", a "*promuovere tutte le iniziative necessarie a garantire il rispetto degli impegni e dei termini assunti con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma*", nonché a "*rimuovere e superare ogni impedimento e/o ogni ostacolo (procedurale, etc.) relativo alla realizzazione degli interventi ed all'attuazione degli impegni assunti, ciò in ogni fase e tempo e quale che ne sia la causa fino alla loro completa attuazione*";

- ferma restando la disponibilità della scrivente – qui ribadita e rinnovata – a discutere eventuali istanze di interesse pubblico che debbano trovare attuazione nell'ADP3, **l'introduzione da parte della Spett.le Amministrazione di nuovi vincoli o previsioni di carattere novativo che limitino lo sviluppo dell'ADP3, in assenza di uno specifico coordinamento con la scrivente, risulta del tutto incoerente e in netto contrasto con il quadro regolamentare sopra descritto** che prevede una stretta collaborazione tra Enti e soggetto attuatore per lo sviluppo del comparto in maniera coerente e sinergica rispetto alla realizzazione di Hub;

tutto ciò premesso e considerato formula le seguenti

OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 14, comma 2, del d.lgs. n. 152/2006:

1. Con riferimento alla proposta di variante del PGT appare pienamente condivisibile il primo tra gli obiettivi individuati di "*innovare gli strumenti e le regole normative vigenti in modo da recepire e governare le spinte insediative e di trasformazione funzionale che deriveranno dall'imminente realizzazione dell'HUB Metropolitano Segrate Porta Est (HUB Porta Est)*", nella misura in cui persegue un obiettivo di sviluppo coordinato e sostenibile, anche in considerazione dell'eccezionale investimento pubblico e privato già avviato sul fronte infrastrutturale e urbanistico.

   In questa prospettiva, si ritiene di fondamentale importanza che le scelte di variante si sviluppino in coerenza con gli **obiettivi strategici enunciati dal PTR** con particolare riferimento all'attrattività territoriale, alla riduzione del consumo di suolo e alla rigenerazione urbana. Tali principi, si articolano nei seguenti *Criteri e indirizzi per la pianificazione* del PTR, correttamente richiamati anche dalla documentazione relativa al procedimento in oggetto (*cfr.* Rapporto Preliminare alla VAS (ex-art.13 del D.Lgs. 152/2006) e indirizzi e criteri per l'attuazione del Documento di Piano):

   - *ridurre la tendenza alla dispersione insediativa, privilegiando la concentrazione degli insediamenti presso i poli e pianificando gli insediamenti coerentemente con il Servizio Ferroviario Regionale;*

   - *recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate;*

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014519/2026 del 10-04-2026

Westfield Milan S.p.A.
Via Raffaello Sanzio
20054 Segrate (MI) – Italia

- *tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione e dai fenomeni di dispersione insediativa.*

Coerentemente con i punti sopra esposti e con la Strategia Territoriale del PTR *ST 1.4 "Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico"*, occorre altresì richiamare **l'art. 35 del PTM**, che individua nei **Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM)** i nodi deputati a ad accogliere funzioni e servizi sinergici con il ruolo di interscambio modale per la mobilità. Nel caso dell'Hub Porta Est, che riveste un'evidente funzione strategica a scala sovralocale, si auspica dunque che le opportune misure per la realizzazione degli stessi vengano assunte nell'ambito dei procedimenti in corso di avviamento per la ridefinizione della pianificazione attuativa dell'ADP3, in accordo con tutti gli enti e soggetti coinvolti, in coerenza con quanto previsto nell'Accordo Hub.

2. Sulla base di quanto osservato al precedente punto, **si richiede quindi che siano stralciate le seguenti previsioni** della variante in oggetto, in quanto idonee a introdurre **nuovi e ulteriori vincoli** al progetto di sviluppo immobiliare della Scrivente – riducendone la superficie fondiaria a disposizione, con **effetti pregiudizievoli** per l'equilibrio economico dell'intervento – **in via del tutto unilaterale** e in assenza delle forme di coordinamento e collaborazione sopra richiamate nonché in **pendenza dell'avvio delle procedure di ridefinizione della disciplina urbanistica applicabile all'ADP3** in corso di discussione con gli enti competenti:

   - istituzione del corridoio di salvaguardia urbanistica (D.G.R. 3 dicembre 2008 – N. 8/8579 ex art. 102bis L.R. n. 12/2005 e s.m.i.);
   - individuazione della "zona destinata alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunali (Art. 24 Norme PdR);
   - ubicazione di un parcheggio di interscambio;
   - viabilità di collegamento tra via Lazio e via Raffaello Sanzio;
   - corridoi ecologici di 1° e 2° livello di cui al Documento di Piano.

   Da ultimo si segnala la necessità di definire congiuntamente e in maniera sinergica alle strategie di sviluppo dell'ADP3 – attualmente in corso di ridefinizione secondo i principi fatti propri dall'Accordo HUB – le previsioni relative alle aree contermini al medesimo. In particolare, tale esigenza riguarda le APR (aree produttive con possibilità di riconversione) e l'Ambito di Trasformazione AT2, con riferimento al quale la proposta di variante prevede *"in luogo dell'attuale scalo intermodale di via Lazio, la realizzazione di un moderno quartiere polifunzionale integrato con l'ambito ADP3 e l'HUB Metropolitano Porta Est"*.

Distinti saluti.

Westfield Milan S.p.A.
Il legale rappresentante
Alexis Dubois

Allegati

Allegato 1. Ns. nota prot. n. WM/AD/ff/016/2025 del 21 novembre 2025 e relativi allegati

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014519/2026 del 10-04-2026

Avv. Lorenzo Carmelo Platania
Piazza Santa Francesca Romana 3 – 2019 Milano
Tel. 3331217157
lorenzo.platania@milano.pecavvocati.it
avvplatania@studiolegaleplatania.it

Spett.le
Comune di SEGRATE
Direzione Sviluppo del Territorio
Servizi Tecnici – Servizi Ambientali
Palazzo Comunale
Via Primo Maggio
(20054) Segrate (MI)

Via PEC
comunesegrate@pec.it

OSSERVAZIONE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DI SEGRATE (MI) 29/01/2026 N. 3 AI SENSI DELL'ART. 13, CO. 4, LEGGE REG. LOMB. N. 12/2005

Il sottoscritto avv. Lorenzo Carmelo Platania (CF PLTLNZ78D09F205E – PEC lorenzo.platania@milano.pecavvocati.it), con studio in (20129) Milano, Piazza Santa Francesca Romana 3 formula la presente in nome e per conto di **OLPI S.p.A.** (CF/PIVA IT00687620153), in persona del Presidente del CdA e Legale Rappresentante p.t. Dott. Marco Pierluigi Pizzamiglio (CF PZZMCP60S17F205V), con sede legale ed amministrativa in (20124) Milano Viale Monte Santo n. 1/3

premesso

che la Società OLPI S.p.A. ("OLPI") è proprietaria in comune di Segrate (MI), fraz. Novegro, di un compendio immobiliare sito alla via Giovanni Pascoli n. 14 formato da una palazzina uffici su due livelli con annesso capannone industriale ed aree a parcheggio;
che il predetto compendio è così catastalmente censito: Foglio 47, Mappali 79, 80, 81, 139, 187, 188 e 189;
che nel vigente strumento urbanistico comunale (Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 13 luglio 2017 n°32 in BURL n. 46 del 15.11.2017) il compendio immobiliare di proprietà OLPI ricade nel Tessuto Urbano Consolidato disciplinato dal

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014522/2026 del 10-04-2026

Piano delle Regole ed è riconducibile alla zona territoriale omogena "B" di cui all'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

che le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano delle Regole attualmente imprimono agli immobili di proprietà OLPI la destinazione "D1 – Aree produttive (label "a")" regolata dall'art. 19 delle NTA al Piano delle Regole e dall'art. 6 delle medesime NTA quanto alle destinazioni ammesse;

che l'attuale combinato disposto degli artt. 19 e 6 delle NTA al Piano delle Regole esclude radicalmente la destinazione d'uso residenziale e pone non proporzionate limitazioni alle destinazioni per attività economiche;

che con deliberazione della Giunta comunale del 21 luglio 2022, n. 94 veniva avviato il procedimento per l'approvazione della Variante Generale al PGT di Segrate;

che con nota a mezzo PEC Vs prot. n. 2023/3391 del 26/01/2023 OLPI, tramite il sottoscritto avvocato, formulava ai sensi dell'art. 13, comma 2, della legge reg. Lomb. 11 marzo 2005 n. 12 proposta in ordine ai principi ispiratori a cui si dovrebbe ispirare la variante generale al PGT;

che, in particolare, OLPI proponeva l'adozione di un PGT votato all'inveramento del principio dell'indifferenza funzionale di cui all'art. 51 della legge reg. Lomb. 11/03/2005 n. 12 onde accordare una maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso assentibili in ragione delle trasformazioni socio-economiche che interessano il comune di Segrate ed in particolare la frazione di Novegro;

considerato

che con Delibera del Consiglio comunale del 29/01/2026 n. 3 è stata adottata la Variante Generale al PGT;

che nel PGT adottato al compendio immobiliare di proprietà OLPI è impressa destinazione produttiva "D1 – Aree Produttive" disciplinata dall'art. 19.1 delle NdA del Piano delle Regole e, quanto alle funzioni insediabili, dall'art. 6 delle medesime NdA;

che il PGT adottato irrigidisce ulteriormente la disciplina urbanistica delle predette aree giacché oltre alla destinazione residenziale esclude in radice anche la destinazione direzionale, oggi ammessa dal PGT vigente, consentendo così l'insediamento unicamente di strutture ricettive alberghiere, attività produttive, medie strutture di vendita o commercio all'ingrosso;

che tale disciplina, lungi dall'ispirarsi al principio dell'indifferenza funzionale, si pone in contrasto con l'attuale vocazione delle aree che vanno via via perdendo l'originaria impronta industriale/produttiva;

che infatti nell'intorno della proprietà OLPI nel corso degli anni sono richieste destinazioni dei suoli non più legate alle attività produttive ma soprattutto votate a quelle residenziale e direzionale;

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014522/2026 del 10-04-2026

che la contiguità con la fiera di Novegro nonché l'intervenuta apertura della MM4 per l'aeroporto di Linate implicano la possibilità concreta di uno sviluppo degli immobili OLPI che non sia necessariamente legato alle attività produttive bensì possa incontrare anche altre e più flessibili destinazioni d'uso, a partire da quelle residenziale e direzionale;

che una maggiore flessibilità nella scelta delle destinazioni insediabili sarebbe funzionale non solo al proficuo sviluppo immobiliare ma anche la salvaguardia del territorio giacché implica una riduzione del consumo di suolo non urbanizzato;

tanto premesso e considerato

OLPI S.p.A., in persona del Presidente del CdA e Legale Rappresentante p.t., per il tramite del sottoscritto avv. Lorenzo C. Platania,

CHIEDE

a codesta Spett.le Amministrazione di voler consentire nelle zone produttive "D1 – Aree Produttive" anche la destinazione d'uso Residenziale (abitazioni e residenze collettive), la destinazione d'uso Direzionale e la destinazione d'uso Commerciale (esercizi di vicinato e grandi strutture di vendita) così sopprimendo dall'art. 6 delle NdA al PdR adottate le relative limitazioni.

Con i migliori saluti.

Milano, 9 aprile 2026

Avv. Lorenzo C. Platania (firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da
LORENZO CARMELO PLATANIA
Data: 2026.04.09 18:38:22
+02'00'

OLPI S.p.A.

(firmato digitalmente dal Legale Rappresentante)

PIZZAMIGLIO MARCO PIERLUIGI
2026.04.09 18:44:53
CN=PIZZAMIGLIO MARCO PIERLUIGI
C=IT
2.5.4.4=PIZZAMIGLIO
2.5.4.42=MARCO PIERLUIGI
RSA/2048 bits

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014522/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

La deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2026

L'elaborato DdP 09 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano in regole operative, cioè in criteri vincolanti che guidano la pianificazione successiva (Piano dei Servizi, Piano delle Regole ecc)

Gli impatti del cambiamento climatico devono essere tenuti in considerazione anche nella programmazione del governo del territorio

SI PROPONE

1) Aggiungere all'articolo 1, comma 1:
   << - introdurre opere di adattamento e mitigazione al cambiamento climatico"

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

2) Aggiungere all'articolo 1, comma 3, sesto punto:
<< - sono comprese sia le aree a verde e le opere che costituiscono strumento di adattamento e mitigazione al cambiamento climatico>>

Segrate, 09/04/2026 Firma Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 09 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano in regole operative, cioè in criteri vincolanti che guidano la pianificazione successiva (Piano dei Servizi, Piano delle Regole ecc)

L'articolo 5 dell'elaborato disciplina "prescrizioni generali per i piani attuativi, i titoli edilizi convenzionati ed i piani di settore e ogni altro intervento sul territorio", necessitando di un procedimento solido senza margini di interpretazione.

Occorre fornire maggiore completezza su elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati da documentare (comma 3).

Si intende per "drenaggio urbano sostenibile" l'imitazione più accurata possibile del ciclo naturale dell'acqua, evitando il suo convogliamento rapido in fognature come avviene nei sistemi tradizionali.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

Si intende per “connessioni ecologiche sovracomunali” elementi della rete ecologica che superano i confini di un singolo Comune e collegano tra loro habitat, aree naturali, parchi e corridoi verdi appartenenti a territori diversi.

SI PROPONE

1) Riscrivere all’articolo 5, comma 3, il secondo punto come segue:
   << la sistemazione delle aree scoperte e delle pertinenze, con indicazione delle superfici permeabili e delle misure di drenaggio urbano sostenibile>>

2) Riscrivere all’articolo 5, comma 3, l’ottavo punto come segue:
   << l’incidenza sulla Rete Ecologica Comunale e sulle connessioni ecologiche sovracomunali >>

3) Aggiungere all’articolo 5, comma 4 il seguente inciso:
   << […] da documentazione, redatta da tecnico abilitato, che dimostri […]>>

Segrate, 09/04/2026 Firma Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all’istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 09 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano in regole operative, cioè in criteri vincolanti che guidano la pianificazione successiva (Piano dei Servizi, Piano delle Regole ecc)

L'articolo 6 dell'elaborato disciplina "l'individuazione delle aree di trasformazione", necessitando di clausole più chiare e giuridicamente più solide.

Occorre introdurre la distinzione fondamentale tra elaborati descrittivi e prescrittivi, eliminando ambiguità interpretative.

È necessario includere esplicitamente le aree funzionali e di mitigazione, spesso oggetto di contenzioso.

SI PROPONE

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

1) Riscrivere il comma 1 dell'articolo 6 come segue:
<< Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le Aree di Trasformazione del PGT sono individuate in via schematica nell'elaborato DdP 05 – Scenario di Piano: Sistema Insediativo e in via prescrittiva nell'elaborato DdP 08 – Schede degli Ambiti di Trasformazione. Per area, ambito o comparto di trasformazione si intende l'insieme delle superfici comprese entro il perimetro individuato negli elaborati di cui sopra, comprensive delle eventuali aree funzionali, di mitigazione, compensazione e connessione ecologica>>

2) Aggiungere all'articolo 6, comma 2, lettera b) la seguente frase:
<< […] ai fini della loro eventuale rigenerazione urbana, nel rispetto delle norme del Piano delle Regole.>>

3) Correggere la punteggiatura all'articolo 6, comma 2, lettera d) e aggiungere la seguente frase la seguente frase:
<< […] con indicazione delle possibili destinazioni compatibili e delle condizioni di sostenibilità ambientale.>>

4) Aggiungere all'articolo 6, comma 2, lettera g) la seguente frase:
<< […] e le connessioni ecologiche sovracomunali, ove individuate dai piani sovraordinati.>>

5) Rimuovere all'articolo 6, comma 2, l'ultima frase dopo la lettera g) e sostituirla con:
<< L'individuazione di un'area nel DdP 05 ha valore esclusivamente ricognitivo e non attribuisce diritti edificatori, né modifica il regime urbanistico-edilizio vigente, che resta disciplinato dalle norme del Piano delle Regole e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione.>>

Segrate, 09/04/2026 Firma Carandina Marcos

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Cavandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 09 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano in regole operative, cioè in criteri vincolanti che guidano la pianificazione successiva (Piano dei Servizi, Piano delle Regole ecc)

L'articolo 7 dell'elaborato disciplina le "prescrizioni generali relative alle aree di trasformazione e alle aree afferenti i progetti strategici".

SI PROPONE

1) Riscrivere il comma 2 dell'articolo 7 come segue:
<< L'individuazione di un'area nel DdP 05 ha valore esclusivamente ricognitivo e non attribuisce diritti edificatori, né modifica il regime urbanistico-edilizio

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

vigente, che resta disciplinato dalle norme del Piano delle Regole e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione>>

Segrate, 09/04/2026 Firma Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 09 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano in regole operative, cioè in criteri vincolanti che guidano la pianificazione successiva (Piano dei Servizi, Piano delle Regole ecc)

L'articolo 8 dell'elaborato disciplina le "prescrizioni ambientali relative alle aree di trasformazione ed ai progetti strategici".

L'obbligo di verifica del rispetto del Biotope Area Factor (BAF) risulta un elemento fondamentale.

Coerentemente con i precedenti emendamenti all'articolo 5, è opportuno introdurre sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) e l'obbligo di elaborato tecnico, in linea con gli obiettivi di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

Un piano di gestione delle acque per uso irriguo è fondamentale perché permette di garantire disponibilità, qualità e sostenibilità della risorsa idrica in un contesto in cui la pressione sull'acqua è sempre più elevata.

Occorre evitare che il Comune imponga obblighi impossibili da rispettare in presenza di falda alta o terrenti instabili come indicato nell'attuale versione del comma 8 all'articolo 8.

La copertura fotovoltaica dei parcheggi è ormai uno standard europeo e regionale, e rafforza la coerenza con gli obiettivi NZEB, riducendo il rischio di isole di calore.

È prioritario favorire, ove tecnicamente possibile, l'interramento dei parcheggi; qualora ciò non sia realizzabile, occorre garantire adeguate misure compensative, quali l'installazione di impianti fotovoltaici e l'ombreggiamento delle superfici.

SI PROPONE

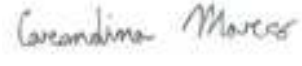
1) Riscrivere il comma 1 dell'articolo 8 come segue:
   << Il BAF costituisce requisito prestazionale obbligatorio per tutti gli interventi ricadenti nelle Aree di Trasformazione e nei Progetti Strategici. Le Schede degli Ambiti (DdP 8a) definiscono il valore minimo (BAF target) e la superficie di riferimento. La verifica del rispetto del BAF deve essere allegata al Piano Attuativo e ai titoli edilizi convenzionati.>>

2) Riscrivere il comma 2 dell'articolo 8 come segue:
   << Le reti di fognatura devono essere progettate in modalità duale, con separazione tra acque meteoriche e acque nere. Le acque meteoriche devono essere preferibilmente gestite tramite sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) e, ove possibile, disperse o riutilizzate per l'irrigazione.
   Il progetto deve includere uno specifico elaborato tecnico sulle modalità di raccolta, trattamento e riuso delle acque piovane.>>

3) Riscrivere il comma 6 dell'articolo 8 come segue:
   << L'irrigazione delle aree verdi deve essere garantita mediante acqua superficiale, di prima falda o acqua meteorica raccolta e stoccata tramite sistemi dedicati. Il progetto deve includere un piano di gestione delle acque per uso irriguo.>>

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

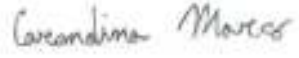
4) Riscrivere il comma 8 dell'articolo 8 come segue:
<< Al fine di ridurre le superfici impermeabili e mitigare le isole di calore, i parcheggi privati e privati ad uso pubblico devono essere realizzati in sottosuolo ove la fattibilità geologica e idrogeologica lo consenta, come attestato da apposita relazione tecnica.
Qualora la realizzazione di parcheggi interrati non risulti tecnicamente praticabile, i parcheggi in superficie devono essere integralmente coperti da strutture ombreggianti dotate di pannelli fotovoltaici o da sistemi equivalenti di produzione energetica da fonti rinnovabili. Le superfici soprastanti i parcheggi interrati, se non occupate da edifici, devono essere sistemate a verde con terreno vegetale di spessore non inferiore a 60 cm.>>

Segrate, 09/04/2026 Firma 

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma 

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 09 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano in regole operative, cioè in criteri vincolanti che guidano la pianificazione successiva (Piano dei Servizi, Piano delle Regole ecc)

L'articolo 9 dell'elaborato disciplina le "contenuti delle schede d'ambito relative alle aree di trasformazione ed alle aree comprese nei progetti strategici".

SI PROPONE

1) Aggiungere al comma 3 dell'articolo 9 la seguente frase:
<< [...] sulla valutazione della compatibilità idraulica e idrogeologica dell'intervento.>>

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

2) Riscrivere il comma 7 dell'articolo 9 come segue:
<< Il dimensionamento delle aree individuate negli elaborati DdP 5 e DdP 8a deve essere verificato e precisato in sede di redazione della strumentazione attuativa, sulla base di rilievi aggiornati e della cartografia tecnica vigente.>>

Segrate, 09/04/2026 Firma Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 09 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano in regole operative, cioè in criteri vincolanti che guidano la pianificazione successiva (Piano dei Servizi, Piano delle Regole ecc)

L'articolo 10 dell'elaborato disciplina le "piani attuativi e titoli edilizi vigenti, costruzioni ed opere esistenti" e necessita di criteri ambientali oggi indispensabili.

SI PROPONE

1) Riscrivere il comma 3 dell'articolo 10 come segue:
   Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate in sanatoria e regolarmente concluse, ancorché in contrasto con le destinazioni funzionali vigenti, possono essere oggetto esclusivamente di

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, purché tali interventi: – non comportino incremento della Superficie Lorda; – non determinino mutamento della destinazione d'uso; – non aggravino eventuali condizioni di rischio idraulico, geologico o ambientale.>>

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 09 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano in regole operative, cioè in criteri vincolanti che guidano la pianificazione successiva (Piano dei Servizi, Piano delle Regole ecc)

L'articolo 11 dell'elaborato disciplina i "trasferimenti della capacità edificatoria".

Occorre evitare che il Comune erediti passività ambientali (quali costi e responsabilità), allineare il PGT alla normativa ambientale che attribuisce al responsabile dell'inquinamento o al proprietario gestore l'onere della bonifica.

Occorre rendere trasparente la perequazione, chiarendo che chi beneficia dei diritti edificatori deve consegnare un'area salubre.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

SI PROPONE

1) Riscrivere il comma 3 dell'articolo 11 come segue:
<<Il decollo dei diritti edificatori dalle Aree di Trasformazione, dai Progetti Strategici (ove previsto dalle relative Schede) e dalle Aree Verdi di Progetto del PdS comporta la cessione gratuita al Comune delle aree di decollo, previa verifica della loro idoneità ai sensi dell'art. 3, comma 7, delle norme del Piano dei Servizi. Qualora le aree oggetto di cessione risultino contaminate o necessitino di interventi di bonifica o messa in sicurezza ai sensi del D.lgs. . 152/2006, il soggetto cedente è tenuto a provvedere integralmente agli interventi necessari, fino al raggiungimento delle condizioni di conformità previste dalla normativa vigente, prima del trasferimento della proprietà al Comune.>>

2) Riscrivere il comma 4 dell'articolo 11 come segue:
<<L'atterraggio dei diritti edificatori negli ambiti del tessuto consolidato avviene nel rispetto delle condizioni, dei limiti e dei criteri stabiliti dal Piano delle Regole, con particolare riferimento alla compatibilità urbanistica, ambientale, paesaggistica e infrastrutturale degli ambiti riceventi.>>

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 09 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano in regole operative, cioè in criteri vincolanti che guidano la pianificazione successiva (Piano dei Servizi, Piano delle Regole ecc)

L'articolo 12 dell'elaborato disciplina i "misure per lo sviluppo, la riqualificazione e il rinnovamento del patrimonio immobiliare".

SI PROPONE

1) Modificare la tabella sotto Obiettivo "Incremento della qualità ambientale", Misura "Mitigazione isole di calore", Azione "Piantumazioni delle aree pertinenziali degli edifici con alberi ad alto fusto" elevando il punteggio da 2 a 4.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

2) Aggiungere nella tabella sotto Obiettivo “Incremento della qualità ambientale”, Misura “Mitigazione isole di calore”, Azione “Tetti verdi e pareti vegetali” con punteggio pari a 5.

3) Modificare la tabella sotto Obiettivo “Incremento della qualità ambientale”, Misura “Riduzione consumi idrici”, Azione “Recupero acque meteoriche per irrigazione dei giardini” elevando il punteggio da 3 a 4.

4) Aggiungere nella tabella sotto Obiettivo “Incremento della qualità ambientale”, Misura “Riduzione consumi idrici”, Azione “Sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS)” con punteggio pari a 4.

5) Adeguare l’Articolo 11 dell’elaborato PdR 10 “Norme Tecniche di Attuazione”, con gli Obiettivi, le Misure e le Azioni adottate ai punti precedenti.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carcandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all’istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carcandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 08 "Relazione, indirizzi e criteri per l'Attuazione del DdP" traduce la visione strategica del DdP in regole, criteri e modalità attuative, cioè spiega come gli obiettivi devono essere realizzati nei diversi ambiti.

l'evoluzione climatica in atto e le analisi condotte nell'ambito della VAS evidenziano la necessità di integrare nel quadro pianificatorio interventi strutturali quali infrastrutture verdi e blu, sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS), forestazione urbana e misure per la riduzione delle isole di calore.

la realizzazione dell'HUB Metropolitano Segrate Porta Est comporterà un incremento delle dinamiche insediative e di mobilità, rendendo necessario un quadro di indirizzi che assicuri lo sviluppo di un sistema di mobilità sostenibile, intermodale e pienamente integrato con la rete metropolitana e sovracomunale.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

risulta pertanto opportuno integrare il Documento di Piano con specifici indirizzi relativi alla resilienza climatica, alla mobilità sostenibile e allo sviluppo economico innovativo, al fine di rendere la Variante al PGT maggiormente coerente con gli obiettivi sovracomunali e con le esigenze emergenti del territorio.

SI PROPONE

1) a pagina 7, nella descrizione del primo obiettivo a seguito del paragrafo, aggiungere un nuovo capoverso:<< In tale quadro, la variante introduce un insieme coordinato di interventi di mitigazione e adattamento climatico, comprendenti infrastrutture verdi e blu, sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS), misure di gestione delle acque meteoriche, programmi di forestazione urbana e azioni diffuse per la riduzione delle isole di calore. Tali strumenti rafforzano la funzione ecologica della REC e contribuiscono a incrementare la resilienza del territorio agli impatti climatici, integrando la tutela del suolo con politiche attive di adattamento.>>

2) A seguito del secondo obbiettivo, aggiungere << , assicurando al contempo lo sviluppo di un sistema di mobilità sostenibile pienamente integrato con la rete metropolitana e sovracomunale. In tale prospettiva, la variante promuove il potenziamento dei collegamenti pubblici, l'intermodalità dolce e l'adozione di infrastrutture di trasporto a basso impatto ambientale, al fine di garantire un accesso efficiente all'HUB e una connessione equilibrata tra i diversi quartieri della città e i poli metropolitani circostanti.>>.

3) A pagina 8, a seguito del 4° obiettivo, aggiungere: <<In tale prospettiva, la variante introduce indirizzi volti a promuovere l'innovazione, l'imprenditorialità giovanile e lo sviluppo di startup ad alto contenuto tecnologico, favorendo la rigenerazione delle aree produttive e la creazione di spazi dedicati all'incubazione e alla sperimentazione. Il Documento di Piano riconosce inoltre l'opportunità di favorire l'insediamenti di hub ad alto valore tecnologico quale elemento strategico per attrarre investimenti, generare occupazione qualificata e consolidare il ruolo di Segrate come polo di innovazione nel quadrante est metropolitano>>.

Segrate, 09/04/2026 Firma

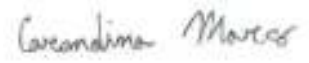
Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma 

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 08 "Relazione, indirizzi e criteri per l'Attuazione del DdP" traduce la visione strategica del DdP in regole, criteri e modalità attuative, spiegando come gli obiettivi devono essere realizzati nei diversi ambiti.

Il paragrafo 1.1 Obiettivi e Strategie di Piano espone in dettaglio gli indirizzi e le strategie pianificatorie dell'Amministrazione.

SI PROPONE

1) a pagina 22, a seguito del punto "approfondimento della funzionalità della REC e sua integrazione nel tessuto edificato" aggiungere i seguenti punti:
   <<

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

    - promozione di interventi di mitigazione e adattamento climatico, con infrastrutture verdi e blu, sistemi SUDS e forestazione urbana;
    - sviluppo della mobilità sostenibile e dell'integrazione metropolitana, anche attraverso sistemi di trasporto leggero;
- sostegno all'innovazione, alle startup giovanili e alla creazione di un hub tecnologico di rilevanza europea. >>

2) Alla medesima pagina, a seguito dell'elenco numerato, aggiungere: << A tale sistema si affiancano interventi di adattamento climatico, quali rinaturalizzazioni diffuse, incremento delle superfici permeabili e infrastrutture verdi e blu integrate con la REC, al fine di aumentare la resilienza urbana>>.

3) A pagina 23, prima dell'ultimo paragrafo inserire: <<La variante introduce indirizzi per favorire l'insediamento di attività innovative, startup e imprese tecnologiche, nonché la possibilità di ospitare un hub tecnologici, quali volano per attrarre investimenti e qualificare il tessuto economico locale.>>.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carcandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carcandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 08 "Relazione, indirizzi e criteri per l'Attuazione del DdP" traduce la visione strategica del DdP in regole, criteri e modalità attuative, spiegando come gli obiettivi devono essere realizzati nei diversi ambiti.

Il paragrafo 1.2 Approccio Metodologico espone l'impostazione della visione sistemica del territorio: sistema ambientale, insediativo e infrastrutturale.

Occorre tenere in considerazione la capacità di rispondere a fenomeni derivanti dal cambiamento climatico

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

SI PROPONE

1) A pagina 24, a seguito dei termini " […] condizioni socioeconomiche del contesto" aggiungere: << , includendo la capacità di rispondere agli impatti del cambiamento climatico attraverso interventi di mitigazione e adattamento, nonché di integrare nuove forme di mobilità sostenibile e servizi innovativi>>.

2) A pagina 25, a seguito dei termini " […] retroporto di Genova" aggiungere: << , rafforzando la necessità di integrare la pianificazione locale con strategie di mobilità sostenibile, trasporto leggero e connessioni metropolitane ad alta accessibilità>>.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carcandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carcandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 08 "Relazione, indirizzi e criteri per l'Attuazione del DdP" traduce la visione strategica del DdP in regole, criteri e modalità attuative, spiegando come gli obiettivi devono essere realizzati nei diversi ambiti.

Il paragrafo 6 "Elementi di qualità ambientale nel piano urbanistico" è la sezione che traduce gli obiettivi ambientali del PGT in criteri operativi, cioè stabilisce come la qualità ambientale deve essere garantita, misurata e integrata nelle trasformazioni urbane.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

SI PROPONE

1) A pagina 108, a seguito del primo elenco puntato aggiungere il paragrafo: <<A tali paradigmi si affianca oggi la necessità di integrare nel processo di pianificazione urbana strategie di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, riconoscendo il ruolo delle infrastrutture verdi e blu, della gestione sostenibile delle acque e della riduzione delle isole di calore come elementi strutturali della resilienza urbana>>.

2) A pagina 108, a seguito dei termini "[…] salvaguardia dell'ambiente" aggiungere: << includendo la valutazione preventiva degli impatti climatici e delle misure di adattamento necessarie per garantire la resilienza del territorio>>.

3) A pagina 108, a seguito dei termini " […] antropizzazione che di aree naturali" aggiungere: << A tali criticità si aggiunge la necessità di garantire una mobilità sostenibile e integrata con la rete metropolitana, riducendo l'impatto dei flussi veicolari e favorendo sistemi di trasporto pubblico innovativi e a basse emissioni e le connessioni con l'HUB Porta Est.>>

4) A pagina 108, a seguito dei termini " […] l'uso consapevole delle tecnologie" aggiungere: << In tale prospettiva assumono rilievo anche le tecnologie digitali e i sistemi urbani intelligenti, che favoriscono l'innovazione, la nascita di startup e la realizzazione di hub tecnologici capaci di supportare la transizione ecologica e la gestione efficiente delle risorse>>.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carcandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carcandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 08 "Relazione, indirizzi e criteri per l'Attuazione del DdP" traduce la visione strategica del DdP in regole, criteri e modalità attuative, spiegando come gli obiettivi devono essere realizzati nei diversi ambiti.

Il paragrafo 6.1.2 "Analisi dei dati" deve garantire al DdP credibilità complessiva, robustezza normativa e coerenza.

SI PROPONE

1) A pagina 111, aggiungere a seguito dell'elenco: <<L'analisi conferma inoltre che valori più elevati di BAF sono direttamente correlati alla capacità dei lotti di contribuire alla mitigazione climatica, in particolare attraverso la riduzione delle isole di calore, l'aumento della permeabilità e la presenza di infrastrutture verdi e

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

blu. Tale evidenza rafforza il ruolo del BAF come strumento operativo per l'adattamento climatico urbano>>.

2) A termine paragrafo aggiungere: << In quest'ottica, assumono rilievo anche soluzioni tecnologiche innovative — come tetti verdi avanzati, pareti vegetali ad alta efficienza, sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) e superfici permeabili di nuova generazione — che contribuiscono sia al raggiungimento del BAF target sia agli obiettivi di resilienza climatica della città>>.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato DdP 08 "Relazione, indirizzi e criteri per l'Attuazione del DdP" traduce la visione strategica del DdP in regole, criteri e modalità attuative, spiegando come gli obiettivi devono essere realizzati nei diversi ambiti.

Il paragrafo 7.2.8 "Ambiti di trasformazione e criteri generali per la perequazione" individua gli ambiti che possono cambiare funzione o morfologia, chiarisce quali sono confermati, quali ridotti, quali riorientati e stabilisce gli obiettivi pubblici associati a ciascun ambito.

SI PROPONE

1) A pagina 149, a seguito dei termini "[…] spazi edificati e vuoti urbani." aggiungere: <<Tra le destinazioni qualificate sono favoriti gli insediamenti

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

produttivi innovativi, le startup giovanili e gli hub tecnologici ad alto contenuto di ricerca e sviluppo, in coerenza con la strategia di attrazione di investimenti e qualificazione del tessuto economico locale>>.

2) Adeguare la tabella alla luce di quanto approvato nel recedente emendamento sul DdP – Elaborato 9>>.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdR 08 "Azzonamento" traduce graficamente e spazialmente le norme: dice dove si applicano le regole.

Sono stati presentati emendamenti al Documento di Piano al fine di introdurre nella variante al Piano di Governo del Territorio gli obiettivi di creazione di hub ad alto impatto tecnologico.

Nell'azzonamento sono state previste, all'interno delle aree produttive, delle classificazioni a zone (cosiddette APR) con possibilità di riconversione Commerciale e Direzionale (ZONA A) o di riconversione Residenziale e Direzionale (ZONA B).

Alcune aree produttive del territorio insistono su quartieri residenziali.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

SI PROPONE

1) Inserire nell'elaborato PdR 08 "Azzonamento", una nuova APR Z riferita ad "Aree produttive con possibilità di riconversione in ambiti per Ricerca e innovazione e Direzionale" (secondo definizione di Residenze Collettive – Studentati all'art.6 PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione").

2) Attribuire la nuova APR Z all'area produttiva compresa tra Via Tiziano Vecellio, Via Cellini e Via Raffaello Sanzio rimuovendo l'APR A su detta zona e ridisegnando l'Area B adiacente.

3) Attribuire una APR A all'area produttiva compresa tra Via Milano, Via Reggio Emilia, Via Marzabotto e Via Cuneo nel quartiere di Redecesio.

4) Inserire la nuova APR A di Redecesio in tutti gli allegati al PdR rilevanti.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carcandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carcandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce in norme scritte ciò che l'azzonamento rappresenta graficamente (destinazioni d'uso ammesse, indici edilizi, modalità d'intervento ecc.).

Sono stati presentati emendamenti al Documento di Piano al fine di introdurre nella variante al Piano di Governo del Territorio gli obiettivi di creazione di hub ad alto impatto tecnologico.

L'articolo 6 comma 5 dell'elaborato, definisce gli usi ammessi per ogni categoria di destinazione d'uso.

La Legge 162/2024 definisce una startup innovativa "Una micro, piccola o media impresa (MPMI), giovane, ad alto contenuto tecnologico, con forti potenzialità di

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

crescita, che ha come oggetto sociale esclusivo o prevalente lo sviluppo di prodotti o servizi innovativi ad alto valore tecnologico".

SI PROPONE

1) Inserire nell'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione", nella tabella riportata all'articolo 6, comma5, una nuova categoria di destinazione d'uso modificando la tabella come segue:

6 – RICERCA E INNOVAZIONE	
Centri studi e ricerca	
Studentati	
Startup Innovativa	
Internet Point e Coworking	

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carcandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carcandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio"*, la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce in norme scritte ciò che l'azzonamento rappresenta graficamente (destinazioni d'uso ammesse, indici edilizi, modalità d'intervento ecc.).

L'articolo 6, comma 9 introduce il vincolo di insediamento di industrie insalubri di prima classe (di cui al R.D. 27 luglio 1934 n. 1265) a una distanza non inferiore a 250m.

Molte industrie insalubri di prima classe possono generare:

- emissioni odorigene
- polveri
- composti organici volatili
- microinquinanti

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

A 300 metri, in condizioni atmosferiche normali:

- la concentrazione degli inquinanti decresce drasticamente
- gli odori diventano meno percepibili
- si riduce il rischio di esposizione continuativa

SI PROPONE

1) Elevare la distanza da insediamenti residenziali a 300m.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio*", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdR 08 "Azzonamento" traduce graficamente e spazialmente le norme: dice dove si applicano le regole.

Il quartiere di Novegro accusa una forte presenza di autonoleggiatori e autorimesse.

Alcune aree produttive del territorio insistono su aree residenziali.

SI PROPONE

1) Attribuire una APR A all'area produttiva compresa tra Via Novegro, Via Giovanni Pascoli, Via Montale e Via Ferrarin nel quartiere di Novegro.

2) Inserire la nuova APR A di Novegro in tutti gli allegati al PdR rilevanti.

Segrate, 09/04/2026 Firma

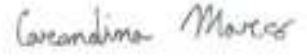
Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma 

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio*", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce in norme scritte ciò che l'azzonamento rappresenta graficamente (destinazioni d'uso ammesse, indici edilizi, modalità d'intervento ecc.).

L'articolo 12 disciplina i processi di riconversione funzionale, norme incentivanti e recupero delle "Aree compromesse o degradate".

Alla lettera a) sono individuate due zone APR (Aree Produttive con possibilità di Riconversione) per indirizzare eventuali interventi edilizi di riconversione.

SI PROPONE

1) Introdurre dopo il punto sulla zona APRB un nuovo punto dell'elenco recitante:
<<

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

- la zona APR-Z dove gli interventi edilizi possono sostituire la preesistente funzione edilizia con funzioni attinenti al mondo della ricerca e dell'innovazione>>.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio*", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce in norme scritte ciò che l'azzonamento rappresenta graficamente (destinazioni d'uso ammesse, indici edilizi, modalità d'intervento ecc.).

L'articolo 19 definisce le Zone D – Produttive e disciplina i processi di riconversione funzionale, norme incentivanti ecc.

Al comma 2 lettera c) sono normate aree produttive D2 ricadenti nel perimetro delle APR-A (Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e direzionale).

SI PROPONE

1) Aggiungere all'articolo 19, comma 2, lettera c) dopo i termini <<perimetro delle APR-A Z (Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

direzionale)>> aggiungere <<o nel perimetro delle APR-Z (Aree produttive con possibilità di riconversione in ambiti per Ricerca e innovazione e Direzionale)>>.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio*", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce in norme scritte ciò che l'azzonamento rappresenta graficamente (destinazioni d'uso ammesse, indici edilizi, modalità d'intervento ecc.).

L'articolo 17, comma 4, definisce gli ambiti con uniformità architettonica specifica quali il Quartiere Villaggio Ambrosiano.

Negli ultimi anni nel quartiere Villaggio Ambrosiano sono sorti edifici non coerenti con gli standard architettonici del quartiere.

SI PROPONE

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

1) Sostituire all’articolo 17, comma 4 i termini <<che non si relazionano con il contesto.>> con << che non risultano allineati con il contesto circostante>>.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all’istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio*", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce in norme scritte ciò che l'azzonamento rappresenta graficamente (destinazioni d'uso ammesse, indici edilizi, modalità d'intervento ecc.).

L'articolo 20 del titolo IIIB definisce le Zone E – Agricole e disciplina i processi di intervento, norme ecc.

Al comma 1, punto 6 è prevista una distanza minima di 200m tra allevamento di animali di qualsiasi tipo da zone omogenee residenziali.

L'apicoltura è classificata come: attività agricola a tutti gli effetti (art. 2135 c.c.), a basso impatto, essenziale per la biodiversità e l'impollinazione.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

Molti Comuni lombardi già prevedono distanze ridotte o nulle per gli apiari, salvo casi particolari.

L'apicoltura, ai sensi dell'art. 2135 c.c. e della normativa sanitaria specifica, non è assimilata agli allevamenti zootecnici ai fini delle distanze minime da edifici residenziali, in quanto attività agricola a basso impatto priva di emissioni odorigene, reflui e rumori significativi.

Le api dedite alla difesa dell'alveare non si allontanano dal proprio nido per una distanza superiore ai 20m.

SI PROPONE

1) Aggiungere all'articolo 20, comma 1, punto 6 una nota che riporti:
   << Sono esclusi dalla presente prescrizione gli apiari, in quanto l'attività apistica non genera emissioni odorigene, reflui o rumori significativi e non comporta rischi igienico-sanitari assimilabili agli allevamenti di animali da reddito.

   La distanza minima dagli edifici residenziali è stabilita in 30 metri, salvo diverse disposizioni impartite dall'autorità sanitaria competente>>.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carcandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carcandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio*", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce in norme scritte ciò che l'azzonamento rappresenta graficamente (destinazioni d'uso ammesse, indici edilizi, modalità d'intervento ecc.).

L'articolo 20 del titolo IIIB definisce le Zone E – Agricole e disciplina i processi di intervento, norme ecc.

Al comma 2, sono definite le "Zone Agricole di Tutela" finalizzate alla reintroduzione dell'attività agricola affinché, nel loro utilizzo, adempiano anche funzioni di salvaguardia dei valori di naturalità ambientale.

Al punto due del medesimo comma sono elencati gli interventi consentiti ed incentivati

SI PROPONE

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

1) Aggiungere all'elenco riportato all'articolo 20, comma 2, punto 3 i seguenti punti aggiuntivi:
<< - interventi finalizzati alla realizzazione di infrastrutture verdi e blu, quali sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS), aree di infiltrazione, rain gardens e superfici permeabili ad alta efficienza;

- interventi di forestazione urbana e incremento della copertura arborea finalizzati alla riduzione delle isole di calore e al miglioramento della resilienza climatica>>.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carcandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carcandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio*", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce in norme scritte ciò che l'azzonamento rappresenta graficamente (destinazioni d'uso ammesse, indici edilizi, modalità d'intervento ecc.).

Il Titolo IV – Norme per il Commercio, all'articolo 29, riporta definizioni e disposizioni relative alle attrezzature commerciali

Al punto 4 del citato articolo, sono definite attività disciplinate.

Il "Temporary Shop" è un'attività di vendita al dettaglio esercitata per un periodo limitato e predeterminato, all'interno di locali o spazi commerciali, senza carattere di stabilità.

Il "Pop-up Store" è una forma particolare di commercio temporaneo caratterizzata da:

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

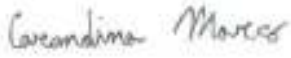
- apertura improvvisa e non programmata nel tessuto urbano
- durata molto breve (da poche ore a poche settimane)
- forte componente eventistica, promozionale o esperienziale
- allestimenti leggeri e facilmente rimovibili

Queste nuove forme di attività commerciale sono alla base di nuove esperienze imprenditoriali, spesso adottate da giovani imprenditori.

SI PROPONE

1) Aggiungere all'elenco riportato all'articolo 29, punto 4, il seguente punto aggiuntivo:
   << COMMERCIO TEMPORANEO: attività di vendita al dettaglio esercitata in forma non permanente, per un periodo limitato e definito, all'interno di locali o spazi destinati al commercio o in altre aree ammesse dagli strumenti urbanistici.>>.

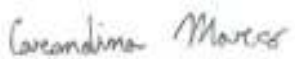
Segrate, 09/04/2026 Firma



TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma 

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio*", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdR 07 "Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato" classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi con le seguenti categorie:

1= sensibilità paesistica molto bassa
2= sensibilità paesistica bassa
3= sensibilità paesistica media – tutela del contesto
3= sensibilità paesistica media – promozione / riqualificazione
4= sensibilità paesistica alta – tutela del contesto
4= sensibilità paesistica alta – promozione / riqualificazione
5= sensibilità paesistica molto alta

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

Il Titolo V – Piano Paesaggistico Comunale del PdR 10 “Norme Tecniche di Attuazione” tutela, disciplina e valorizza il paesaggio comunale

Nel quartiere di Redecesio e Lavanderie esiste un’area omogenea di edifici accomunati dal medesimo stile architettonico.

SI PROPONE

1) Elevare al grado di “Sensibilità paesistica alta – tutela del contesto” le aree comprese tra Via Redecesio, Via Romagna, Via Carlo Guzzi e il Centroparco nel quartiere di Lavanderie e tra Via delle Regioni, Via Verdi, Via Genova, Via Vivaldi e Via Donizzetti nel quartiere di Redecesio nel PdR 07.

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carcandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all’istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carcandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio*", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" traduce in norme scritte ciò che l'azzonamento rappresenta graficamente (destinazioni d'uso ammesse, indici edilizi, modalità d'intervento ecc.).

Il Titolo V – Piano Paesaggistico Comunale del PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" tutela, disciplina e valorizza il paesaggio comunale

L'articolo 37 Tutela e sviluppo del verde disciplina la condotta in caso di nuove costruzioni tutelando il verde cittadino.

Alcune aree verdi del territorio necessitano di bonifica in caso di apertura al pubblico.

SI PROPONE

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

1) Aggiungere all'elenco riportato all'articolo 37 il seguente punto 7:

<< È fatto obbligo all'operatore che realizza interventi edilizi o infrastrutturali sul territorio comunale e che, nell'ambito degli accordi o dei titoli abilitativi, si è assunto l'onere della bonifica di un'area, di completare integralmente le opere di bonifica prima della conclusione del proprio cantiere e, comunque, prima della richiesta di agibilità o dell'ultimazione dei lavori.

La mancata esecuzione della bonifica nei tempi stabiliti comporta la sospensione dei titoli edilizi e l'impossibilità di procedere alla messa in esercizio dell'intervento.>>

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carcandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carcandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio*", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdS all.C "Norme Tecniche di Attuazione" definisce le regole per la realizzazione, gestione e trasformazione dei servizi.

SI PROPONE

1) Riformulare il primo punto dell'elenco dell'Articolo 4 comma 1:
<< 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, nonché i centri di ricerca, i poli per l'innovazione e gli hub ad alto

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

contenuto tecnologico destinati allo sviluppo scientifico, tecnologico e digitale del territorio.>>

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio*", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdS all.C "Norme Tecniche di Attuazione" definisce le regole per la realizzazione, gestione e trasformazione dei servizi.

Nell'All. A – SCHEDE PROGETTI STRATEGICI sono riportare 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.

Presso il quartiere di Redecesio tra Via Abruzzi, Via Lazio e Via Milano esiste un'area strategica per il quartiere che consente di contenere i futuri impatti degli sviluppi urbanistici di Via Rubattino (Datacenter e nuova logistica).

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

Sull'area ad oggi non sono stati previsti dei diritti perequativi come su altre aree quali il "Golfo Agricolo"

SI PROPONE

1) Inserire nell'elaborato PdS all.C "Norme Tecniche di Attuazione" una scheda dedicata all'area indicata nelle considerazioni denominata "Parco Redecesio Ovest" con le seguenti sezioni:
   <<

PARCO REDECESIO OVEST – Progetto Strategico

Inquadramento

L'area strategica denominata "Parco Redecesio Ovest" si colloca lungo il margine occidentale di Redecesio, in continuità con il territorio di Milano. L'ambito rappresenta un fronte urbano particolarmente esposto agli impatti generati dal datacenter di via Rubattino e dal nuovo polo logistico; per questi motivi assume un ruolo fondamentale come fascia verde di mitigazione a tutela del quartiere.

Per garantirne la piena realizzazione, il PGT prevede l'attivazione di strumenti perequativi e di cooperazione pubblico-privato, secondo quanto definito nelle specifiche schede del Documento di Piano.

Obiettivi e Finalità

Il Parco Redecesio Ovest costituisce un ambito strategico di margine tra Redecesio e Milano, caratterizzato da suoli aperti e potenziali connessioni con il sistema del verde urbano. La sua funzione principale è quella di creare una fascia verde di mitigazione rispetto agli impatti generati dal datacenter di via Rubattino e dal nuovo polo logistico, rafforzando al contempo la continuità ecologica verso il Lambro.

L'area si presta alla realizzazione di un parco multifunzionale capace di integrare fruizione pubblica, forestazione urbana e connessioni ecologiche, attraverso percorsi ciclopedonali, filari e nuove infrastrutture verdi lineari. La vicinanza al Lambro richiede inoltre l'inserimento di infrastrutture verdi e blu – aree umide, bacini di laminazione, sistemi di drenaggio sostenibile – per ridurre il rischio idraulico e migliorare la resilienza climatica.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

Il parco si configura come nodo di connessione tra Segrate e Milano, contribuendo alla qualità ambientale del quartiere e alla costruzione di un sistema del verde integrato, capace di coniugare mitigazione, natura urbana e fruizione sostenibile.

>>

2) Riformulare nei documenti la frase si riporta <<Progetto Strategico "Parco Agricolo" e dalle Aree a Verde con diritti edificatori perequativi previste dal Piano dei Servizi.>> aggiungendo riporta <<Progetti Strategici "Parco Agricolo", "Parco Redecesio Ovest" e dalle Aree a Verde con diritti edificatori perequativi previste dal Piano dei Servizi.>>

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carcandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carcandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adottato con del. C.C. n. 3 del 29.01.2026
(ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05)

OSSERVAZIONE

Spettabile

Comune di Segrate Palazzo comunale

Via I Maggio 20054 – Segrate (MI)

S@C

Ufficio Urbanistica

Il Sottoscritto Dott. MARCO CARANDINA, nato a Cernusco sul Naviglio il 12/05/1994 - Codice Fiscale CRNMRC94E12C523Y, residente a Segrate (MI) in via Trento, n. 43, e-mail marcocarandina94@gmail.com

PRESENTA

In data odierna e ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 "*Legge per il Governo del Territorio*", la seguente osservazione al Piano di Governo del Territorio (PGT)

VISTO

L'elaborato PdS 03.1"Rete Ecologica Comunale Scenario di attuazione – Schede di fattibilità tecnico economica" traduce radurre la Rete Ecologica Comunale (REC) in interventi concreti, valutati dal punto di vista tecnico, ambientale ed economico.

Nell'elaborato si recepisce l'adesione al PLIS Parco Est delle Cave.

Nella scheda 3 è riportato al punto 15 "Formazione di 2 ha di bosco (Finanziamento PII Milano 4 You)"

SI PROPONE

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

1) Inserire nell'elaborato L'elaborato PdS 03.1"Rete Ecologica Comunale Scenario di attuazione – Schede di fattibilità tecnico economica", nella scheda 3, l'intervento 15 nel PLIS Parco Est delle Cave

Segrate, 09/04/2026 Firma

Carandina Marco

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il sottoscritto autorizza il trattamento dei dati conferiti con la presente osservazione esclusivamente per le finalità connesse all'istruttoria del procedimento.

Data 09/04/2026 firma Carandina Marco

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014549/2026 del 10-04-2026

COMUNE DI SEGRATE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE DEL PGT ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 29.01.2026

1. INQUADRAMENTO

Compendio immobiliare sito in via Amedeo Modigliani, via Michelangelo Buonarroti, via Mario Schifano – Riferimenti catastali NCEU: Foglio 31 Particelle 5, 30, 51, 114, 135, 137, 138

Proprietà: Sigg. Redaelli, Sigg. Ajani, Serbella Srl, Eredi di F.lli Bonfatti Snc, Aerre Ss

2. PREMESSA

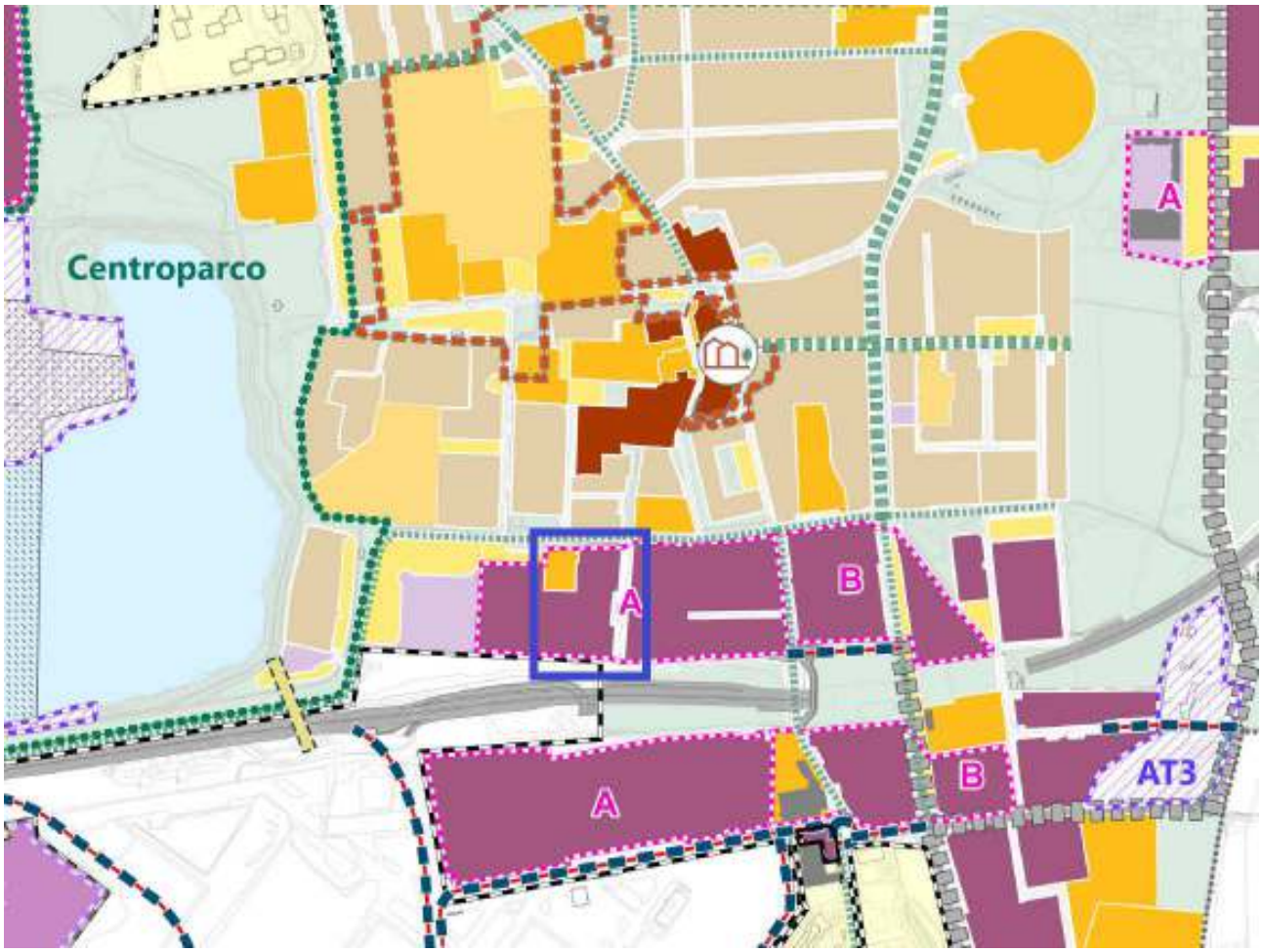
In data 29/02/2024 i proprietari del compendio immobiliare sopra citato hanno depositato un'istanza di variante al PGT (PG 11228/2024 del 29/02/2024 – in allegato), tramite il loro tecnico incaricato Arch. Edoardo Veronese, riportata in allegato ed i cui contenuti sono integralmente richiamati attraverso la presente osservazione.

3. VARIANTE DEL PGT DELIBERA CC N. 3 DEL 29.01.2026

La nuova Variante al PGT identifica gli Ambiti di Trasformazione ed i Progetti Strategici individuati a livello schematico-descrittivo nell'elaborato DdP 05-Scenario di Piano: Sistema Insediativo, e in dettaglio nell'elaborato DdP 08 – Schede Ambiti di Trasformazione.

Il compendio immobiliare citato al paragrafo "1-Inquadramento" rientra nell'ambito dei Progetti Strategici come Area produttiva D2A, con possibilità di riconversione funzionale orientata a funzioni Commerciale e Direzionale (APR-A). Si riporta di seguito stralcio dell'elaborato DdP 05 nel quale, con riquadro BLU, è stata indicata la posizione del compendio immobiliare sopra citato.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026



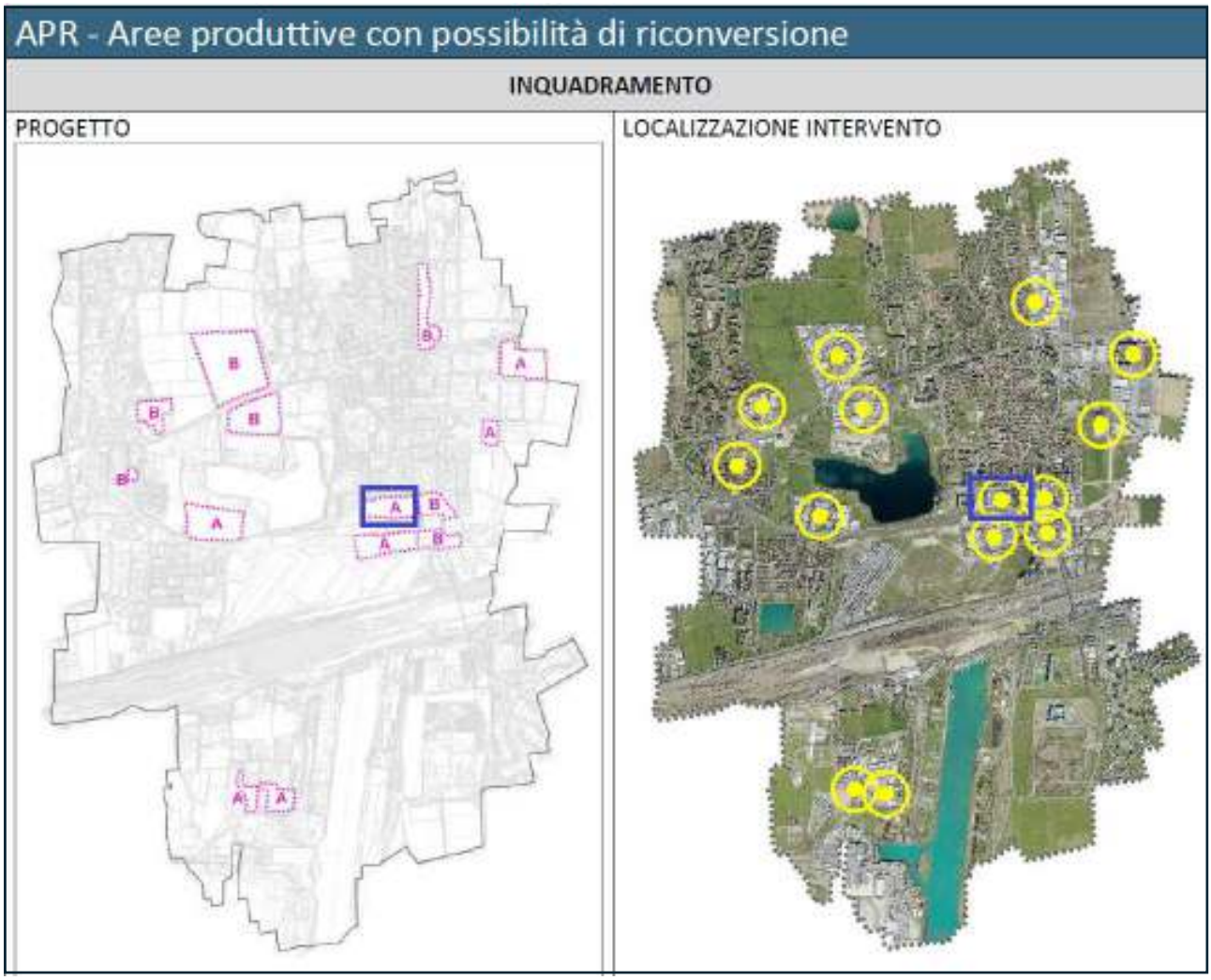
Le Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale sono disciplinate nel Piano delle Regole – Elaborato PdR 10 ove al Titolo 1 Art. 6 emerge che per le zone D2A non è consentita la destinazione d'uso ad abitazioni, oltre che gli studentati e le residenze assistite. Tali destinazioni d'uso risultano altresì consentite nell'adiacente zona D2B, nella quale la riconversione funzionale è orientata a destinazioni residenziali e direzionali.

4. OSSERVAZIONE

Col presente documento i proprietari del compendio immobiliare citato al paragrafo "1-Inquadramento" desiderano richiedere, peraltro come già espresso attraverso l'istanza PG 11228/2024 del 29/02/2024, che anche l'area su cui sorgono i loro immobili possa avere una riconversione funzionale orientata a destinazioni residenziali e direzionali, rientrando quindi nelle zone D2B (APR-B).

Tale richiesta trova il suo fondamento nell'elaborato DdP 08 – Schede Ambiti di Trasformazione.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026



Come emerge dagli elaborati di “PROGETTO” e “LOCALIZZAZIONE INTERVENTO”, sopra riportati, il compendio immobiliare evidenziato nel riquadro di colore BLU risulta essere il più vicino in assoluto al centro abitato di Segrate Centro, rispetto a tutti gli altri ambiti di trasformazione sia APR-A che APR-B individuati nella Variante del PGT deliberata in data 29.01.2026.

Il compendio immobiliare si trova in una posizione perfettamente coerente con gli obiettivi e le finalità delineate nell’elaborato DdP 08, tese a cogliere le opportunità derivanti dalla realizzazione dell’Hub Metropolitano Porta Est, che verrà realizzato proprio in prossimità del compendio immobiliare. Sicuramente la possibilità di una riconversione funzionale orientata a funzioni commerciali e direzionali, come previsto ad oggi dalla Variante del PGT, è anch’essa in linea con le opportunità di sviluppo che si profileranno nei prossimi anni, ma la particolare posizione del compendio immobiliare risulta a parere dei proprietari più in linea con possibili sviluppi residenziali.

Come ampiamente descritto nell’istanza PG 11228/2024 del 29/02/2024, la vicinanza del compendio immobiliare ai principali servizi cittadini quali scuole, sede del comune, sede della polizia locale, luoghi di culto, uffici, strutture sportive, parchi, supermercati, negozi di vicinato rende maggiormente plausibile uno sviluppo verso destinazioni d’uso residenziali

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026

rispetto all’insediamento di strutture pubbliche e/o di interesse pubblico (già ampiamenti presenti) così come l’insediamento di Medie strutture di vendita organizzate, anch’esse già presenti.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026

ALLEGATO

Istanza di variante al PGT PG 11228/2024 del 29/02/2024

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026

ARCH. EDOARDO VERONESE

SEDE LEGALE e STUDIO TECNICO
Via Giuseppe Adami, 7 20143 MILANO (MI)
P. IVA 04393330966 C.F. VRN DRD 70M11 F205Q
Albo Architetti Prov. MI n. 14003 - Albo Certificatori Energetici Reg. Lombardia n. 5618
Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione ed Esecuzione ai sensi D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

ISTANZA DI VARIANTE AL PGT

RELAZIONE TECNICA ED ILLUSTRATIVA



Complesso produttivo	via Amedeo Modigliani, via Michelangelo Buonarroti, via Mario Schifano
Riferimenti catastali NCEU:	Foglio 31 Particelle 5, 30, 51, 114, 135, 137, 138
Proprietà:	Sigg. Redaelli, Sigg. Ajani
	Serbella Srl,
	Eredi di F.lli Bonfatti Snc
	Aerre Ss

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026

1 - INTRODUZIONE

Il presente documento viene redatto dal sottoscritto Arch. Edoardo Veronese su incarico delle società e dei signori rispettivamente proprietari di aree ed immobili siti a Segrate tra la via Amedeo Modigliani e la via Michelangelo Buonarroti, così meglio identificati:

- Sig. Redaelli Danilo (cod. fisc. RDLDNL45C26F205E)
- Sig. Redaelli Marco (cod. fisc. RDLMRC49S03F205T)
- Sig.ra Redaelli Marina (cod. fisc. RDLMRN46T48F205T)
- Sig.ra Redaelli Miriam (cod. fisc. RDLMRM63B48F205H)
- Sig. Ajani Angelo Maria Fausto (cod. fisc. JNANLM54R04F205R)
- Sig. Ajani Francesco Maria (cod. fisc. JNAFNC49R16F205X)

proprietari delle aree e immobili identificati catastalmente al Foglio 31, particelle **5**, **30**, **137**, **138**

- società SERBELLA S.R.L. (cod.fisc. 03278010156)

proprietaria delle aree e immobili identificati catastalmente al Foglio 31, particella **51**

- società EREDI DI F.LLI BONFATTI DI BONFATTI VITTORINO SNC DI MARCO ANTONIO BONFATTI & CO. (cod.fisc. 09891060965)

proprietaria delle aree e immobili identificati catastalmente al Foglio 31, particella **114**

- società AERRE SOCIETA' SEMPLICE DI FRANCESCO MARIA AJANI E MARCO REDAELLI (cod.fisc. 04351200961)

proprietaria delle aree e immobili identificati catastalmente al Foglio 31, particella **135**

L'obiettivo consta nel richiedere a codesta spettabile Amministrazione Comunale la rivisitazione dell'attuale PGT (Piano di Governo del Territorio) introducendo nella prossima variante la possibilità di consentire la destinazione d'uso residenziale per le aree di proprietà dei Committenti sopra citati, a seguito dello sviluppo del tessuto urbano cittadino verificatosi negli ultimi 20/30 anni.

2 - DESCRIZIONE DELLE AREE E DELL'ATTUALE CONTESTO CITTADINO

L'area su cui sorgono gli immobili delle 3 proprietà si trova a Segrate tra la via Amedeo Modigliani e la via Michelangelo Buonarroti come evidenziato in colore rosso nell'immagine aerea sotto riportata.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026



In dettaglio, l'edificio indicato con la lettera A è un capannone di 3 campate, con relativo cortile pertinenziale, di proprietà della società Eredi di F.lli Bonfatti Snc e sorge su un'area di circa 3100 mq. L'edificio indicato con la lettera B è di proprietà della società Serbella Srl ed è costituito da un capannone con tetto a shed con annessa palazzina uffici direzionale. L'area di proprietà Serbella, completa dei relativi cortili pertinenziali ha una superficie pari a circa 3600 mq. Gli edifici raggruppati nell'area C sono di proprietà dei Sigg. Redaelli, dei Sigg. Ajani e della società Aerre Ss e sono caratterizzati dalla presenza di un capannone industriale, un capannone con annessi uffici direzionali ed una palazzina uffici di 3 piani fuori terra, per un'area totale di circa 10.000 mq, comprensiva di relativi cortili pertinenziali. Complessivamente, quindi, tutta l'area composta dagli edifici A, B, C e dalle relative pertinenze risulta avere una superficie pari a circa 16.700 mq.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026



Gli edifici A, B, C sono attualmente e sono sempre stati storicamente destinati alla piccola industria ed attività artigianali. In anni più recenti in una porzione dell'edificio B è stata autorizzata un'attività di servizi (asilo nido per l'infanzia).

A nord degli edifici A e B si sviluppa via Amedeo Modigliani dalla quale è direttamente accessibile l'area di proprietà della società Serbella. L'edificio A e gli edifici C sono invece accessibili dalla strada ad est, via Michelangelo Buonarroti. Il contesto dell'isolato in questione è così caratterizzato: a nord di via Modigliani sono presenti edifici residenziali, mentre ad est di Via Buonarroti si trovano altri edifici destinati alla piccola industria ed attività artigianali, oltre ad una palestra e ad un immobile dedicato in parte a deposito ed in parte attività commerciale legata al settore dell'abbigliamento. Ad ovest degli edifici B e C è invece presente un fabbricato destinato a logistica ed infine a sud dell'isolato, oltre alla via Mario Schifano si trova l'area della cosiddetta ex-dogana, oggetto di imminente riqualificazione.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026

I fabbricati A, B, C sono stati realizzati tra la seconda metà degli anni ‘60 e l'inizio degli anni ‘80, quando l’area risultava periferica al costruito del nucleo centrale cittadino segratese, in quanto, in quei decenni, essa era caratterizzata principalmente da campi agricoli non più coltivati, oggetto poi di continue e successive lottizzazioni ed edificazioni.

Nel corso degli anni con l'espansione del tessuto urbano l'area su cui sorgono gli immobili risulta essere stata inglobata nel tessuto urbano consolidato ed ormai è sostanzialmente adiacente al centro cittadino, anzi ne fa praticamente parte.

Tra la seconda metà degli anni ’80 ed i primi anni 2000 sulle aree libere situate a nord della Via Modigliani si sono sviluppate nuove aree residenziali, che oggi risultano adiacenti al comparto in oggetto

Con l’evolversi del contesto circostante numerosi sono ad oggi i servizi presenti nelle immediate vicinanze degli immobili A, B, C. Proprio di fronte all'incrocio tra la via Buonarroti e la via Modigliani è stato realizzato nei primi anni 2000 un edificio atto ospitare uffici pubblici del Comune di Segrate, oltre che il Comando della Polizia Locale. A poche centinaia di metri, sempre sulla via Modigliani, è presente una scuola primaria. La sede dello stesso Comune di Segrate così come la parrocchia di Santo Stefano distano meno di un km dai 3 immobili. Anche il palazzetto dello sport XXV Aprile, la biblioteca comunale, il centro civico Giuseppe Verdi, la scuola dell’infanzia, la scuola secondaria di primo grado Albert Schweitzer, così come il campo sportivo comunale “Pastrengo” ed il grande parco cittadino denominato “Centro Parco” sono a distanza molto contenuta. Parimenti anche gli esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, oltre che istituiti di credito, supermercati, studi professionali di medici, avvocati, notai ed infine uffici direzionali (area del “Quadrato”) si sono insediati progressivamente nei dintorni dell’zona dove sorgono i 3 fabbricati. Data la vicinanza al centro cittadino l’area è anche molto ben servita da mezzi pubblici destinati al trasporto locale, in particolare la fermata dell’autobus che collega Segrate con Milano è sulla Via Modigliani a pochi metri dall’incrocio con la via Buonarroti. In anni più recenti con la realizzazione della stazione ferroviaria di Segrate, dalla quale i 3 fabbricati distano solo 10 minuti a piedi, la zona ha avuto un ulteriore sviluppo dal momento che sono sempre più le maestranze che raggiungo gli edifici A, B, C, dove lavorano, utilizzando il trasporto ferroviario. I fabbricati inoltre sono facilmente raggiungibili attraverso collegamenti ciclopedonali di cui la zona circostante è molto ben dotata.

Nel breve periodo, ovvero tra circa 1 - 2 anni, con il completamento della Cassanese/bis, strada a scorrimento veloce a quattro corsie che collegherà la Tangenziale Est con la BreBeMi, la viabilità e l’accessibilità dell’area verrà notevolmente migliorata dal momento che i flussi di veicoli dall’attuale percorso urbano della Cassanese verranno convogliati su un’arteria adeguata e dedicata. La nuova infrastruttura, che si inserisce nel piano di sviluppo del polo intermodale, diventerà quindi la porta di accesso all’area grazie all’apertura del nuovo svincolo **“**intermodale est” proprio nelle vicinanze degli edifici A, B, C. Il progetto peraltro prevede la realizzazione di ulteriori piste ciclopedonali sulla via Mario Schifano alle spalle degli edifici C.

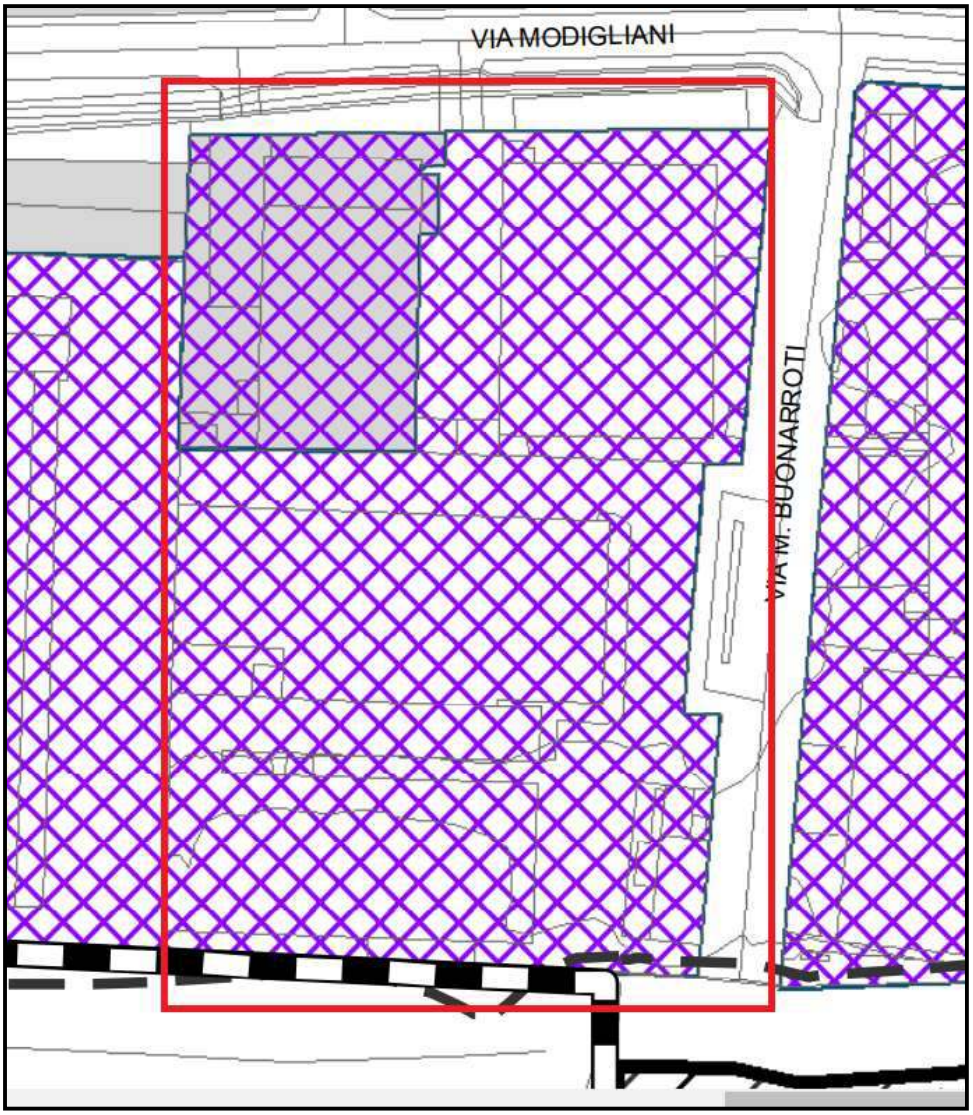
Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026

Ulteriore impulso all'area arriverà nei prossimi 4/5 anni con la realizzazione, in luogo dell'attuale stazione di solo trasporto locale, dell'East Gate Hub, un polo della mobilità dove si potranno prendere sia treni regionali sia treni alta velocità AV/AC e soprattutto dove verrà realizzato il nuovo capolinea della metropolitana Linea 4 che consentirà il collegamento con il centro di Milano, via aeroporto di Linate, nell'arco di pochi minuti. Infine, un altro tassello fondamentale per l'espansione e lo sviluppo della zona dei fabbricati A, B, C sarà la riqualificazione della cosiddetta zona ex-dogana nella quale da ormai 10 anni è programma la realizzazione il centro commerciale Westfield Milano, corredato da tutti i servizi necessari, quali uffici direzionali e parcheggi.

3 - L'ATTUALE PGT

L'elaborato PdR 08 – Azzonamento, allegato al Piano delle Regole (PDR) dell'attuale Piano di Governo del Territorio (PGT), classifica le aree in oggetto (di proprietà della società Eredi di F.lli Bonfatti Snc, della società Serbella Srl, dei Sigg. Redaelli, dei Sigg. Ajani e della società Aerre Ss) come **Zona D – Produttiva D2,** come risulta da stralcio planimetrico sotto riportato.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026



Zone D - Produttive

D1 - Aree produttive (Art.19 Norme PdR)

D2 - Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale (Art.19 Norme PdR)

D3 - Aree produttive speciali (Art.19 Norme PdR)

Aree di rigenerazione urbana (Art.12 Norme PdR)

L'edificio B, data la presenza dell'asilo nido, risulta campito inoltre in colore grigio in quanto è presente un servizio pubblico esistente

Ambiti disciplinati da Piano dei Servizi (Art. 28 Norme PdR)

Servizi pubblici esistenti e di progetto

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026

Le Zone D2 sono definite come aree produttive con possibilità di riconversione funzionale in forza dell'Art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (PDR).

In particolare, l'Allegato PdR 14 relativo alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (PDR) dell'attuale Piano di Governo del Territorio (PGT) individua la destinazione delle aree sul territorio comunale e definisce le modalità di intervento sul tessuto urbano consolidato per la parte di territorio non disciplinata dal Piano dei Servizi, oltra a definire le modalità di attuazione sia degli interventi urbanistici sia di quelli edilizi sugli edifici esistenti e di nuova realizzazione.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei casi di sostituzione o nuova edificazione, il Piano delle Regole definisce i parametri relativi alla consistenza volumetrica e/o superficie lorda di pavimento ammissibile, alle caratteristiche tipologiche e modalità insediative, alle altezze massime e minime quando necessarie dal punto di vista morfo-tipologico e ambientale, ai rapporti di copertura e di permeabilità del suolo oltre **che le destinazione d'uso principali e complementari, ammesse e non ammesse.**

A tal proposito si riporta di seguito stralcio della tabella schematica che riporta per ogni singola zona urbanistica le attività non ammesse presente all'Art. 6 dell'Allegato PdR 14.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026

Destinazioni d'uso non consentite = ■

DESTINAZIONE D'USO	SIGLA AZZONAMENTO													
	A Art. 14	B1 Art. 15	B2 Art. 15	B3 Art. 15	B4 Art. 15	B5 Art. 15	B6 Art. 15	C1 Art. 18	C2 Art. 18	C3 Art. 18	D1 a Art. 19	D1 b Art. 19	D2 Art. 19	E Art. 20
1- RESIDENZA														
Abitazioni urbane								■	■	■	■	■	■	■
Abitazioni di servizio ad altre attività								■	■	■				
Residenze collettive								■	■	■	■	■	■	■
Servizi alla residenza								■	■	■	■	■	■	■
2- ATTIVITÀ ECONOMICHE														
Attività terziarie e commerciali														
Esercizi di vicinato														■
Attività paracommerciali														■
Medie strutture di vendita	■	■	■	■	■	■		■		■				■
Grandi strutture di vendita e centri commerciali	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■	■
Commercio all'ingrosso	■	■	■	■	■	■	■	■			■	■		■
Pubblici esercizi														■
Distributori di carburante	■	■	■	■	■	■	■	■	■					■
Artigianato di servizio														■
Attività per il tempo libero e per la persona, ecc														■
Attività direzionali e Alta tecnologia – Attività ssistenziali; sanitarie.														
Uffici direzionali														■
Studi professionali														■
Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie														■
Centri di ricerca														■
Studi medici singoli o associati, cliniche									■	■	■	■	■	■
Residenze assistite									■	■	■	■	■	■
ricerca avanzata applicata in campo scientifico									■	■				■
produzione di micromeccanica, robotica, ecc	■													■
Attività produttive														
Attività di produzione dei beni	■	■	■	■	■	■	■		■					■
Attività di produzione dei servizi (produttivo avanzato)	■	■	■	■	■	■	■		■					■
Attività artigianali	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				■
Spedizioni e logistica	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■
Depositi di materiali a cielo aperto	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ricettivo														
Alberghi														■
Motels														■
Residence / case albergo									■	■	■	■	■	■
Agricola														
attività agricola primaria e multifunzionale	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Capannoni agricoli	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				

Come evidenziato dal riquadro di colore rosso, si evince che per la zona D2 attualmente non è prevista la destinazione residenziale se non a servizio di altre attività.

Come descritto all'Art 19.6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (PDR) le zone D2 sono:

"Aree produttive con possibilità di riconversione. Sono aree produttive per le quali il Piano auspica una conversione funzionale che ne aumenti la compatibilità con il tessuto urbano circostante".

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026

Si riporta di seguito stralcio dei commi a, b e c che disciplinano i possibili interventi in zona D2 nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite:

a) Gli interventi edilizi con mantenimento delle funzioni in essere sono così disciplinati:

Le destinazioni d'uso non ammesse sono determinate al precedente articolo 6 , inoltre non sono ammesse attività produttive a rischio di incidenti rilevanti.

Altri parametri urbanistici ed edilizi:

- modalità di intervento: intervento diretto.
- If: 0,6 mq/mq
- Rc: 60%
- H: 25 m.

b) Nel caso di adesione al processo di riconversione funzionale in luogo dei sopraindicati indici, sono previsti i seguenti parametri:

- Uf: 0,7 mq/mq
- Rc: 0,60%

La riconversione funzionale verrà attuata mediante permesso di costruire convenzionato. La convenzione verificherà la sostenibilità complessiva dell'intervento rispetto al tessuto urbano esistente e conterrà i seguenti elementi essenziali:

- termine per l'esecuzione dell'intervento non superiore a 4 anni;
- disciplina delle modalità di reperimento dello standard urbanistico e dei parcheggi (da reperire all'interno dell'ambito di intervento o nell'immediato intorno);
- caratteristiche di prestazione energetica del nuovo fabbricato (comunque non inferiori alla classe A):
- disciplina dell'eventuale scomputo degli oneri (in caso di scomputi le opere da scomputare devono essere ultimate entro 24 mesi dalla data di approvazione della convenzione) con previsione di garanzie finanziarie.

c) Nelle zone produttive "D2" individuate come "Aree di rigenerazione urbana" nella tavola di Azzonamento del Piano delle Regole (PdR 08), quando sia stata verificata la compatibilità sotto il profilo igienico - ambientale con le funzioni dell'intorno, la riconversione funzionale potrà ammettere anche l'insediamento di funzioni residenziali (in deroga all'articolo 6 delle presenti norme), mediante piano attuativo.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026

Trattandosi di aree produttive per le quali l'attuale PGT auspica una conversione funzionale che ne aumenti la compatibilità con il tessuto urbano circostante va precisato tuttavia che è prevista, solo in particolari condizioni, la possibilità di realizzare in queste aree la destinazione d'uso residenziale.

L'art. 12.a delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (PDR) definisce come segue la riconversione funzionale degli ambiti produttivi D2:

> a) Riconversione funzionale degli ambiti produttivi "D2", per il passaggio a forme produttive tecnologicamente più avanzate o a attività di servizio, terziarie e commerciali (ad esclusione della GSV - grande struttura di vendita). Tale riconversione potrà comprendere anche il passaggio ad attività residenziali nel caso degli ambiti produttivi "D2" individuati come "Aree di rigenerazione urbana" nella tavola di Azzonamento del Piano delle Regole (PdR 08), il tutto come meglio specificato all'articolo 19 delle presenti norme.

In virtù di quanto sopra, la riconversione funzionale consentita sulla base di quanto sancito dall'attuale comma b non prevede per le aree oggetto della presente istanza la possibilità di realizzare insediamenti residenziali (in deroga all'art. 6 mediante piano attuativo, qualora ne sia stata verificata la compatibilità sotto il profilo igienico - ambientale con le funzioni dell'intorno), ma piuttosto la sola possibilità di passaggio a forme produttive tecnologicamente più avanzate, rispetto a quelle attualmente presenti (piccola industria ed attività artigianali) oppure ad attività di servizio quali terziarie e commerciali.

Tale possibilità rimarrebbe ad esclusivo ambito delle zone produttive D2 individuate come "aree di rigenerazione urbana" ma che tuttavia non comprendono le aree in oggetto di proprietà della Committenza.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026

4 - CONCLUSIONI E RICHIESTA DI MODIFICA DELL'ATTUALE PGT

Premesso che, come riportato all'art.1.3 dell'Allegato 14 relativo alle Norme Tecniche di Attuazione, il PDR è sempre modificabile in funzione dell'evoluzione del contesto e del tessuto urbano cittadino, i Proprietari (Eredi di F.lli Bonfatti Snc, Serbella Srl, Sigg. Redaelli, Sigg. Ajani ed Aerre Ss) delle aree site a Segrate tra la via Amedeo Modigliani e la via Michelangelo Buonarroti intendono richiedere a codesta spettabile Amministrazione la rivisitazione dell'attuale PGT, pur:

- mantenendo le attuali destinazioni d'uso consentite sulla base dell'art. 6;
- consentendo la possibilità di passaggio a forme produttive tecnologicamente più avanzate oppure ad attività di servizio, terziarie e commerciali;

affinché tali aree possano essere individuate sempre in area D2 ma anche come "Aree di rigenerazione urbana" ed in deroga sia consentita la futura realizzazione di insediamenti residenziali.

Tale richiesta è motivata da quanto ampiamente descritto nel paragrafo 2, ovvero dall'evoluzione del contesto e del tessuto urbano cittadino già avvenuta dalla fine degli anni '80, ma soprattutto in forza dell'evoluzione prevista entro i prossimi 10 anni. In particolare:

- il completamento ormai imminente della Cassanese bis
- la realizzazione dell'East Gate Hub servito da treni alta velocità AV/AC
- la realizzazione del nuovo capolinea della metropolitana Linea 4
- la riqualificazione dell'area "ex-dogana" attraverso la realizzazione di un centro commerciale Westfield Milano corredato da tutti i servizi necessari, quali uffici direzionali e parcheggi

sono aspetti che quasi inevitabilmente comporteranno la necessità di una profonda conversione funzionale delle aree site a Segrate tra la via Amedeo Modigliani e la via Michelangelo Buonarroti ed in questo senso la possibilità di prevedere anche l'insediamento di edifici a destinazione d'uso residenziale renderà in futuro tali aree maggiormente compatibili con la prossima trasformazione del tessuto urbano circostante.

A parere dei Proprietari (Eredi di F.lli Bonfatti Snc, Serbella Srl, Sigg. Redaelli, Sigg. Ajani ed Aerre Ss), inoltre, l'impatto strategico che opere di tale importanza rivestiranno sul comune di Segrate, ma anche e soprattutto sull'intera area metropolitana della città di Milano, comporta una necessaria rivisitazione di alcuni degli attuali indici e parametri in funzione di una possibile riconversione funzionale, che preveda insediamenti residenziali. In particolare, i Proprietari intendono proporre che:

- l'indice Uf sia pari a 1 mq/mq in luogo di 0,7 mq/mq
- la riconversione funzionale non debba essere attuata esclusivamente mediante permesso di costruire convenzionato ma piuttosto tramite mediante piano attuativo
- il termine per l'esecuzione dell'intervento possa essere anche di oltre 10 anni in luogo dei 4 anni previsti.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026

Del resto, la necessità di un orizzonte temporale più ampio è dettata in primo luogo dal fatto che le importanti e strategiche opere sopra citate, data la loro rilevanza e complessità, saranno realizzate ed andranno a regime nell'arco di un decennio. In secondo luogo, occorre sottolineare che i fabbricati A, B, C sono attualmente di proprietà di soggetti diversi, che hanno piani di sviluppo e di investimento sui propri immobili inevitabilmente differenti. Inoltre, i fabbricati sono ad oggi tutti operativi ed all'interno di essi vi sono diverse attività che occupano numerose maestranze. Pertanto, l'auspicato processo di trasformazione e di conversione funzionale necessiterà inevitabilmente di un tempo di gestazione adeguato che idealmente potrebbe procedere di pari passo con le evoluzioni delle importanti opere strategiche in programma.

Pertanto, è interesse dei diversi soggetti proprietari dei fabbricati A, B, C gettare le basi con codesta spettabile Amministrazione Comunale per impostare fin da ora un progetto univoco e condiviso che possa essere realizzato mediante piano attuativo di medio periodo, in luogo di un permesso convenzionato di breve durata.

Segrate 22/02/2024

Firmato

Sig. Redaelli Danilo

Sig. Redaelli Marco

Sig.ra Redaelli Marina

Sig.ra Redaelli Miriam

Sig. Ajani Angelo Maria Fausto

Sig. Ajani Francesco Maria

SERBELLA S.R.L.

SERBELLA S.r.l.
Amministratore Unico

EREDI DI F.LLI BONFATTI DI BONFATTI VITTORINO SNC DI MARCO ANTONIO BONFATTI & CO.

EREDI DI F.LLI BONFATTI
DI BONFATTI VITTORINO SNC
DI MARCO ANTONIO BONFATTI & CO
VIA GOBETTI 9
20054 SEGRATE

AERRE SOCIETA' SEMPLICE DI FRANCESCO MARIA AJANI E MARCO REDAELLI

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014575/2026 del 10-04-2026

HOTEL LUNA DOTI SRL – Via Rivoltana, 63 20054 SEGRATE – P.IVA 09900180150 Sede Legale c/o Studio Valerio Borella Via Curiel 6, 22062 PIEVE EMANUELE (MI)

Ill.mo Sig.
Sindaco
del COMUNE DI SEGRATE
Via Primo Maggio
20054 SEGRATE
Via PEC
comunesegrate@pec.it

Oggetto: **Osservazioni alla variante al PGT**

La sottoscritta Hotel Luna Doti Srl, in persona del legale rappresentante pro-tempore sig. Dario Falsone, con sede legale in c/o Studio Valerio Borella Via Curiel 6, 22062 PIEVE EMANUELE (MI), provvede a presentare le seguenti

OSSERVAZIONI

In relazione alla delib. C.C. n. 3 del 29/01/2026 con cui è stato adottato il nuovo P.G.T.

Le presenti osservazioni riguardano in particolare:

1) Mapp. 146 destinato dal nuovo P.G.T. a R.S.A e altri servizi secondo scheda del Piano dei Servizi.
2) Mapp. 135 attualmente destinato a struttura ricettiva esistente (Motel Luna) e nel PGT adottato a trasformazione in "*senior village*"

***

Il P.G.T. adottato ha inserito entrambi i lotti nel Piano dei Servizi, prevedendo già la trasformazione dell'Albergo in Residenza per anziani autosufficienti e la parte libera (mapp. 146) è destinata ad un centro servizi privato convenzionato con il Comune (RSA).

Questa previsione è, tuttavia, in contrasto con la situazione in atto della Società perché la struttura alberghiera non potrà essere trasformata subita e non può essere pregiudicata la sua funzionalità fintanto che non sarà convertita. Vieppiù, trattasi di una struttura esistente privata, per cui essa non può essere inserita nel Piano dei Servizi, posto che è interesse della Società poterne continuare l'utilizzo ad Albergo con tutti gli annessi

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014601/2026 del 10-04-2026

diritti, fintanto che verrà poi valutata la trasformazione. Per cui si propone, come da scheda qui allegata, la sua esclusione dal PdS e inserimento nel Piano delle Regole.

Per l'area, invece, libera, alla scheda di PdS prevista nella variante, si chiede che vengano apportate talune modifiche come riportate nella scheda qui allegata.

In sintesi, per l'area del MOTEL LUNA, si è chiesto l'inserimento in zona B1 del Piano delle Regole con previsione di destinazione oltre che turistico ricettiva, come l'esistente, anche la futura convenzione a "*senior village*", con possibilità di un piccolo ampliamento recuperando la SL attraverso le norme che consentono di riutilizzare i corridoi esistenti e/o tramite efficientamento termico. I dettagli e il divieto di conversione in residenziale sono riportati nella scheda qui allegata sub. 1) (MOTEL LUNA).

Per l'area libera, invece, in sostituzione della scheda del Piano dei Servizi attualmente prevista dal P.G.T., si chiede di inserire la scheda qui allegata sub. 2), ove di fatto è prevista la possibilità di realizzare una struttura R.S.A. e servizi connessi di mq. 6.200, prescindendo da calcoli specifici perequativi relativi alla cessione dell'area sita nel Golfo agricolo, come proposta con la richiesta di SUAP in variante e connessi giudizi al TAR. Questi ultimi, come già comunicato, saranno rinunciati dalla proprietà, senza nulla pretendere dal Comune, all'accoglimento delle presenti osservazioni e conseguente approvazione definitiva del PGT. In tal caso verrà necessariamente meno ogni motivo di contendere. Altre specificazioni per detta area sono contenute nella scheda qui allegata sub. 2) a cui si rimanda per il suo accoglimento.

***

Confidando nell'accoglimento delle presenti osservazioni, la scrivente resta a disposizione per eventuali ulteriori adeguamenti o chiarimenti.

Cordiali saluti.

Segrate, 10 Aprile 2026

HOTEL LUNA DOTI SRL

Si allega:

1) Specifica normativa PdR per area Motel LUNA
2) Scheda Piano dei servizi per area R.S.A.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014601/2026 del 10-04-2026

1

Lotto destinato a Hotel Luna

[Disciplina Piano delle Regole]

- Si ritiene coerente con lo stato di fatto e di diritto classificare l'area in Zona B – Ambiti prevalentemente residenziali ovvero B1 – Ambiti eterogenei (art. 15 PdR)
- Regole urbanistiche e ambientali:

ST/SF =	21.225,84
IF =	esistente
IC =	0,3
SCOP =	6.367,75
IPF =	0,3
SP =	6.367,75
H =	15
SL esistente	4.116,00
SL perequata ex artt. 11	ammessa
AP =	0,50

- Per destinazione d'uso oggi prevalente a turistico ricettivo, non è consentita la conversione a funzione residenziale.
  In caso di mutamento della destinazione d'uso a "residenze assistite" ovvero "senior village", in sinergia con la proposta destinazione del lotto adiacente, saranno rispettati i medesimi parametri urbanistici e viene assentito un incremento della SL del 15% coerente con l'obiettivo di "incremento della qualità dell'abitare" così come stabilito dai criteri del DP.
- Si intende espressamente richiamato e ammesso il combinato disposto della Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti (B.U.R.L. 13 marzo 2017, n. 11) e della Legge regionale n. 18 del 2019 sul recupero della SL dei corridoi per le strutture ricettive alberghiere.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014601/2026 del 10-04-2026

2

Centro Servizi Anni d'Argento

INQUADRAMENTO

PROGETTO



LOCALIZZAZIONE



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. 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 Forlanini".

Si prevede che l'area attualmente libera possa contenere lo sviluppo di un nuovo centro servizi privato convenzionato con il Comune ed eventualmente con altri enti pubblici, che deve comprendere una RSA, un centro diurno per anziani, attività riabilitative, cure mediche e il miglioramento della socializzazione per le fasce fragili della popolazione.

REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

Azzonamento PdS	Servizio pubblico in regime privato (non convenzionato)		
SF	11.617,53 mq	**SCOP**	3.485,26 mq
IF	definito	**SP**	4647,01 mq
IC	0,3	**IPF**	40%
		H	15 m
SL	6.200 mq	**Strumento Attuativo**	Permesso di costruire convenzionato
Funzioni non ammesse	• Residenziale • Turistico-ricettiva • Produttiva • Commerciale (ad esclusione di attività di vendita di dispositivi sanitari) al dettaglio	**DT**	• Studi medici singoli o associati, cliniche, centri diagnostici, palestre per riabilitazione medica • Servizi alla persona

OBIETTIVI-FINALITA'-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 prevedere in quest'area la realizzazione di una residenza sanitarie 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

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014601/2026 del 10-04-2026

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 nel Piano dei Servizi. Parte delle volumetrie previste sono recepite attraverso i diritti edificatori da acquisire da quelli previsti nel Parco Agricolo.

Per lo sviluppo e l'attuazione dei progetti sarà necessario procedere con Permesso di Costruire Convenzionato nei modi che la Giunta comunale definirà con i soggetti che svilupperanno il progetto.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014601/2026 del 10-04-2026

Da : "leopharmamanufacturing@legalmail.it" <leopharmamanufacturing@legalmail.it>

venerdì 10 aprile 2026 09:13

Oggetto : Osservazioni alla variante PGT del Comune di Segrate

1 Allegato

A : comunesegrate@pec.it

Cc : ancaa@leo-pharma.com, alsir@leo-pharma.com

Alla c.se att.ne Direzione sviluppo del territorio, servizi tecnici, servizi ambientali,

Si trasmettono di seguito le osservazioni alla variante PGT del comune di Segrate da parte della società Leo Pharma Manufacturing Italy s.r.l ubicata in Via Ernest Schering 21 20054 Segrate.

Si chiede che sia garantito:

Mantenimento di sezioni stradali, spazi di manovra e raggi di curvatura delle strade di avvicinamento agli ingressi di stabilimento, nonostante la riduzione di calibro della strada Cassanese, la quale non deve condurre ad una limitazione del traffico pesante in ingresso e uscita dallo stabilimento, pena l'impossibilità di proseguire l'attività industriale o comprometterne pesantemente il funzionamento.

Cordiali saluti

--

---

daticert.xml

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014604/2026 del 10-04-2026

Holcim Aggregati Calcestruzzi S.r.l.
Via Volta, 1 - 22046 Merone (CO), Italia
Tel. +39 031 616111 - Fax +39 031 616305
www.holcim.it

Spett.le
COMUNE DI SEGRATE
PEC: comunesegrate@pec.it

Alla cortese attenzione
Assessore al Territorio
Francesco Di Chio

Dirigente Settore Sviluppo del Territorio -
Servizi Tecnici - Servizi Ambientali
Ing. Annapaola De Lotto

Oggetto: Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate, adottata con deliberazione C.C. n.3/2026 del 29.01.2026.- OSSERVAZIONI

La scrivente Holcim Aggregati Calcestruzzi Srl, in qualità di proprietaria delle aree ricomprese all'interno dell'Ambito Territoriale di Rilevanza Strategica denominato "Centroparco", con riferimento ai contenuti della variante al PGT adottata dal Consiglio Comunale il 29 gennaio 2026 con delibera C.C. n. 3/2026 e visti in particolar modo i contenuti della Scheda dell'Ambito di Trasformazione CP2 contenuta nel documento "DdP 08a" del Documento di Piano, così come anticipato nel corso dei recenti colloqui con l'Amministrazione ed ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005, premesso che

- Nel previgente PGT era stato individuato l'ambito attuativo TRP1 Centro Parco, nell'ambito del quale erano ancora da attuare i comparti CP1a e CP1b.
- La presente variante al PGT rinomina il TRP1 Centro Parco, come Area di Trasformazione Centroparco, suddiviso rispettivamente CP1 e CP2 con aree e superfici leggermente diverse rispetto ai CP1a e CP1b del precedente strumento urbanistico.

Ciò premesso la scrivente presenta le seguenti osservazioni:

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014605/2026 del 10-04-2026

PUNTO A

Così come correttamente avvenuto nei previgenti PGT, anche la variante urbanistica in corso di formazione, deve confermare gli accordi da tempo consolidati tra Holcim ed il Comune di Segrate (in primis - ottobre 2008 Rep.29/2008 Atti Privati) dove è stato sempre convenuto che la cessione delle aree necessarie al Comune per la realizzazione del Centroparco è imprescindibilmente condizionata alla possibilità di realizzazione, da parte di Holcim e sulle aree di sua proprietà, di un nuovo impianto produttivo per la produzione e commercializzazione di calcestruzzo.

Correttamente e coerentemente con gli accordi assunti, il PGT previgente collocava la sede del nuovo impianto produttivo di Holcim a Sud del comparto CP1b in adiacenza all'area produttiva "ex Duina". In corrispondenza della via Friuli era, infatti, indicata un'area fondiaria di circa 7.100 mq ove insediare 2.000 mq di SL a destinazione produttiva.

Diversamente, la scheda relativa all'Ambito di Trasformazione "CP2 Centroparco 2", (che presenta anche numerose altre diversità rispetto la previgente scheda CP1b), non solo non contiene, ma anzi elimina la rappresentazione cartografica della superficie fondiaria destinata all'impianto produttivo (ora rappresentata a verde e lasciando intendere che sia parte del futuro parco) ma, inoltre, prescrive alla lett. g - pag. 64 (doc. DdP8): "*g) il Piano Attuativo dovrà prevedere il trasferimento della capacità edificatoria ad usi produttivi all'interno delle aree cedute al comune di Segrate con il piano urbanistico, andando a dare attuazione all'area di trasformazione AT3. Qualora ciò non sia possibile per l'indisponibilità del sito di ricaduta, il piano urbanistico e la convenzione relativa a CP2 dovranno puntualmente definire le modalità di gestione della SL produttiva. ...ecc*"

Quanto prescritto dalla scheda, disattende quanto pattuito e comporta - come chiaramente e ripetutamente è stato spiegato a codesta spettabile Amministrazione in ogni momento di confronto avuto in questi anni - il venir meno della condizione necessaria affinché Holcim possa procedere alla cessione (gratuita) delle aree necessarie alla realizzazione del Centroparco, ossia la possibilità di compensare la cessione delle proprie aree al comune con la concreta ed immediata realizzazione di nuovo impianto di produzione di calcestruzzo, cioè senza l'unico elemento progettuale funzionale agli scopi societari di Holcim.

Per quanto sopra si chiede che in **sede di approvazione vengano ripristinate le condizioni di fattibilità urbanistica previste nella scheda del PGT previgente**, prevedendo chiaramente la zona destinata all'impianto del calcestruzzo, eliminando l'ultima frase del punto g) delle prescrizioni e indicazioni, ed adeguando gli indici e i parametri urbanistici di conseguenza, poiché i dati riportati a pag.62 della scheda adottata (l'attività produttiva rientra nell'elenco delle attività non ammesse nell'ambito) danno evidentemente per scontato il trasferimento dell'impianto di calcestruzzo nell'ambito AT3.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014605/2026 del 10-04-2026

In particolare si chiede di porre attenzione al parametro della superficie fondiaria (25.000 mq) e della superficie coperta (2.500 mq) che risultano sottodimensionati; infatti, solo il fatto che l'impianto produttivo necessita di 7.100 mq di SF e di 2.000 mq di SC, implica che così come strutturata la scheda non si renderebbe possibile lo sviluppo di tutti i 20.000 mq di SL prevista in CP2.
In particolare se, come ci è stato più volte rappresentato, si vuole abbassare l'altezza degli edifici è necessario consentire che lo sviluppo residenziale possa disporre di almeno 3.700 mq di SCOP.
Infine si chiede di chiarire cosa si intende esattamente per "puntualmente definire le modalità di gestione della SL produttiva" poiché non si comprende come un impianto produttivo così specificamente strutturato ed una attività così fortemente legata all'andamento del settore edilizio, e persino al quotidiano andamento meteorologico, possa essere puntualmente definita.
Il nuovo impianto dovrà poter operare esattamente come opera quello oggi attivo in via Trombetta. La collocazione in zona industriale "ex Duina", con accessibilità diretta alla strada di grande capacità (via Martiri di Cefalonia), è infatti da sempre considerato il luogo preferito per la realizzazione del nuovo impianto.

PUNTO B

Recepito quanto espresso al PUNTO A, e ricreati i presupposti necessari affinché Holcim possa procedere con la definizione del Piano Attuativo "CP2 Centroparco", si osserva ulteriormente che quanto indicato alla lettera f) delle "prescrizioni-indicazioni" della scheda dell'Ambito CP2 *"Il Piano attuativo relativo all'Area CP2 potrà essere approvato solo successivamente all'avvenuto completamento delle procedure di verifica ambientale, in modo tale che la pianificazione avvenga in coerenza alla qualità dei terreni"* rallenterebbe notevolmente il processo di pianificazione in quanto ciò comporterebbe l'inizio della progettazione del Piano solo successivamente al completamento di un percorso di indagine e progettazione ambientale che notoriamente richiede tempi molto lunghi.
Per detto motivo si chiede che, in sede di approvazione della variante al PGT, la lettera f) sopra citata venga modificata in modo tale di consentire la formazione del piano attuativo parallelamente allo svolgimento delle indagini ambientali e subordinando l'avvio degli interventi edilizi previsti dal piano attuativo all'avvenuta esecuzione degli eventuali interventi di ripristino ambientale che si rendessero necessari alla luce degli esiti del procedimento di verifica ambientale.
Con questa formulazione si potrebbero mantenere tutte le garanzie in termini di tutela ambientale ma si consentirebbe l'attivazione del processo pianificatorio sin dal giorno

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014605/2026 del 10-04-2026

successivo all'approvazione della variante al PGT, ciò anche nella prospettiva di quanto al successivo PUNTO C.

PUNTO C

La scheda d'ambito CP2 del DdP della variante al PGT adottata ed in salvaguardia, indica nell'Ambito di Trasformazione "AT3 Rugacesio" il luogo di trasferimento dell'impianto di produzione di calcestruzzo.

Detta previsione che, come già argomentato al PUNTO A va ricondotta al livello di mera possibile opzione, dipende sia dalla volontà di iniziativa di un soggetto economico terzo che nulla a che vedere con gli accordi consolidati da Holcim e Comune, ossia il proprietario dell'ambito "AT3 Rugacesio", sia dal buon esito del processo di pianificazione attuativa di tale ambito che dovrebbe completarsi prima di quello dell'ambito "CP2 Centroparco" in modo da permettere la costruzione del nuovo impianto di Holcim in AT3 prima della dismissione di quello esistente.

In definitiva si ritiene che le previsioni del Documento di Piano sulla collocazione del nuovo impianto di calcestruzzo nell'area AT3 si reggono su ipotesi e concatenazione di eventi estremamente ottimistici.

Holcim comunque, anche di fronte a queste ulteriori complessità, non rinuncia allo sforzo del Comune di trovare una collocazione al nuovo impianto di produzione di calcestruzzo e per questo siede anche al tavolo che sta cercando di garantire il coordinamento nell'attuazione dei due ambiti urbanistici.

Come affermato nel corso della riunione tenutasi presso gli uffici comunali il giorno 16.03.2023, Holcim conferma la propria disponibilità a realizzare il nuovo impianto all'interno dell'ambito "AT3 Redecesio" a condizione che possa disporre di un'area di dimensioni idonee (7.100 mq disposti similmente a quella indicata nella scheda CP1b del DdP previgente), SL sufficiente (2.000 mq) e condizioni di accessibilità in Milano che non penalizzino l'attività dell'impianto o costringano il transito delle betoniere all'interno dei centri abitati (la prevista attestazione su via Martiri di Cefalonia evita qualsiasi centro abitato). Per questo si chiede ancora una volta al Comune di accertare che le betoniere possano transitare lungo la Cassanese Moderna ed anche che questa si innesti direttamente in via Rombon perché in assenza di ciò le nostre betoniere non avrebbero altra possibilità che transitare per il centro abitato.

Ciò premesso, si osserva che la scheda relativa all'ambito "AT3 Redecesio" al momento non garantisce il possibile atterraggio dell'impianto di calcestruzzo Holcim (ST di soli 31.899 mq) anche in funzione della sua conformazione e accessibilità per i mezzi pesanti.

Si fa inoltre presente che le aree del CP2, dove è prevista la realizzazione dell'impianto di calcestruzzi, sono caratterizzate in colonna A (ai sensi all. V parte IV d.lgs 152/06) mentre le

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014605/2026 del 10-04-2026

eventuali aree dell’AT3 sono oggetto di bonifica, pertanto nessun eventuale obbligo o vincolo derivante dalle opere di bonifica o dalla eventuale trasformazione dalla colonna B in A potranno mai ricadere su Holcim.

Confidando nell'accoglimento di quanto sopra osservato si inviano
distinti saluti.

Segrate, 10/04/2026

Holcim Aggregati Calcestruzzi s.r.l.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014605/2026 del 10-04-2026

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AL

PGT DEL COMUNE DI SEGRATE

Comune di Segrate (MI)
10/04/2026
0014665
DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO - SE
Tit. VI.5

DATI DEL RICHIEDENTE

Bucchi Maria Antonella - Bucchi Antonio Luigi

RIFERIMENTI DELL'OSSERVAZIONE

Osservazione al PGT – Piano delle Regole – Art. 14 Zona A (Nuclei a impianto storico) – Proprietà Bucchi, Foglio 9 mappali 82, 83, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 394, 395 e 396.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA e DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'ambito d'intervento, ubicato in **Via Monzese**, ricade all'interno del Piano di Governo del Territorio (PGT) in **Zona A – Nuclei ad impianto storico**. L'area è classificata come un'unica unità di interesse storico-ambientale, definita dal valore dei propri elementi tipologici e dalle specifiche relazioni planivolumetriche tra i corpi di fabbrica.

Morfologicamente, il comparto presenta una spiccata vocazione residenziale, articolata in due morfologie edilizie distinte che condividono una scala dimensionale contenuta di due piani fuori terra:

- Una **porzione a corte**, dove l'edificato si articola attorno a uno spazio centrale scoperto, fungendo da baricentro della vita privata e creando un filtro netto rispetto alla viabilità esterna.
- Un prevalente **impianto aperto a sviluppo lineare**, dove i volumi a due piani si distaccano dai confini per immergersi nel lotto, senza una continuità tipologica e funzionale armonica.

In coerenza con il **Piano delle Regole (PdR)**, l'area è orientata alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio esistente, con l'obiettivo di contrastare fenomeni di degrado e promuovere il riequilibrio paesistico. La normativa ammette interventi di ripristino filologico, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, a patto che ogni trasformazione inclusa la manutenzione ordinaria concorra al miglioramento della qualità urbana.

In tale contesto, ogni intervento sul costruito sarà vincolato a una rigorosa cura del **dettaglio architettonico**, con particolare attenzione all'impiego di materiali, cromie e proporzioni tipiche della **tradizione architettonica lombarda**, al fine di preservare l'identità storica del nucleo.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014665/2026 del 10-04-2026

CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

L'art. 14 delle NTA prevede prevalentemente interventi di carattere conservativo. Tale disciplina risulta eccessivamente restrittiva e non adeguata alle esigenze di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e l'obbligo di convenzionamento anche per interventi di ristrutturazione comporta un aggravio procedurale non proporzionato a un contesto di piccola/media dimensione. Inoltre, la limitazione degli interventi, l'impossibilità di interventi di demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica, l'impossibilità di eseguire opere strutturali rilevanti (che permetterebbero ad esempio la costruzione di autorimesse al piano interrato), compromettono la possibilità di recupero funzionale ed economico degli immobili attraverso una riorganizzazione complessiva dell'organismo edilizio.

Bisogna inoltre sottolineare che gli edifici insistenti sulla proprietà Bucchi presentano caratteristiche edilizie non omogenee, in parte incoerenti con il contesto urbano circostante e senza caratteri di particolare pregio. Di conseguenza la rigida applicazione della sola conservazione dell'esistente non consente un reale miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica del tessuto urbano né il recupero del patrimonio edilizio esistente sotto il profilo economico e funzionale.

PROPOSTA DI MODIFICA

Al fine di favorire processi di riqualificazione effettiva del patrimonio edilizio esistente, superando una logica meramente conservativa e consentendo interventi di ricucitura urbana e riordino morfologico, si propone una modifica normativa che possa garantire un equilibrio tra tutela del centro storico e necessità di rigenerazione urbana.

Si chiede pertanto:

- di introdurre, all'interno della normativa della Zona A, la possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione, con mantenimento della volumetria esistente;
- di consentire la ricomposizione e traslazione delle volumetrie all'interno del lotto, anche attraverso l'aumento del numero di piani, al fine di ottenere un organismo edilizio più coerente e armonico con il contesto;
- di permettere la realizzazione di interventi unitari comportanti modifiche strutturali rilevanti;
- di prevedere modalità attuative semplificate (titolo diretto o convenzionamento semplificato) nei casi in cui gli interventi comportino un miglioramento della qualità urbana anche con incremento della superficie lorda, come previsto dagli artt. 11 e 12 delle N.T.A.;
- di subordinare tali interventi alla presentazione di un progetto unitario che dimostri il miglior inserimento nel contesto storico, la qualità architettonica e l'eliminazione delle incongruenze esistenti;

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014665/2026 del 10-04-2026

Comune di Segrate (MI)
10/04/2026
0014665
DIREZIONE SVILUPPO

MOTIVAZIONE TECNICA

La proposta di modifica considera la possibilità di demolizione e ricostruzione con mantenimento della volumetria esistente, anche mediante diversa distribuzione planivolumetrica, uno strumento efficace per la presentazione di progetti unitari che abbiano come obiettivi:

- il riordino del tessuto edilizio;
- il miglioramento della qualità architettonica;
- la coerenza con i caratteri tipologici del nucleo storico;
- l'eliminazione di elementi incongrui;

al fine di migliorare l'inserimento nel contesto storico di edifici adeguati agli standard contemporanei;

Tali modifiche consentirebbero inoltre di:

- consentire la realizzazione di spazi accessori fondamentali quali autorimesse pertinenziali e piani interrati, i quali richiedono opere strutturali rilevanti e una revisione planivolumetrica dell'edificio;
- dotare gli immobili di adeguati spazi per la sosta incidendo positivamente sulla qualità, funzionalità e commerciabilità degli stessi, in armonia con le attuali esigenze insediative, soprattutto in contesti urbani consolidati come questo, dove la domanda di parcheggi risulta elevata;
- valorizzare la sostenibilità economica degli interventi di recupero, rendendo di fatto attuabili i processi di riqualificazione urbana;

ALLEGATI

Estratto di mappa

I proprietari

Maria Antonella Bucci

Antonio Luigi Bucci

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014665/2026 del 10-04-2026

Comune di Segrate (MI)
10/04/2026
0014692
SERVIZIO SVILUPPO DEL TERRITORIO
Tit. VI.1

Spett.le

COMUNE DI SEGRATE

Via I Maggio snc

20054 Segrate (MI)

Direzione sviluppo del territorio, servizi tecnici e sevizi ambientali

OGGETTO: Osservazioni al PGT

adottato con delibera del Consiglio Comunale nr 3/2026 del 29/01/2026

La sottoscritta Signora Anna Maria REY nata a Napoli il 12/09/1938, residente in Segrate (MI) Via Residenza Archi Milano 2 Codice Fiscale RYENMR38P52F839J

PREMESSO

Che la scrivente è proprietaria di un complesso immobiliare sito in Segrate (MI) Via Madrid 10/12/14, censito nel catasto fabbricati del comune di Segrate al Foglio 17 Mappale 83. Detto complesso immobiliare risulta costituito da nr. 5 capannoni ad uso produttivo con annesse aree cortilizie.

Che tale complesso, nel PGT Adottato risulta inserito in ambito D1 – Aree produttive, eccezion fatta per l'edificio censito al Foglio 17 Mappale 83 Subalterni 701 e 703, che risulta invece azzonato quale C2 – Aree commerciali per Medie Stratture di Vendita.

CONSIDERATO

Che tale diversità di azzonamento non ha alcuna ragione di essere, anche in cosiderazione della circostanza, che la media struttura di vendita, ad oggi presente come funzione, risulta, ai sensi dell'Art 6 delle NTA del Piano delle Regole del PGT adottato, quale funzione compatibile con l'ambito D1.

Che il mantenimento dell'azzonamento quale Media Struttura di Vendita si pone in aperto contrasto con i principi fondanti del PGT Adottato, che per il settore produttivo, promuove ed incentiva azioni per la permanenza delle attività relative, il cui mantenimento, incremento e valorizzazione risultano anche strettamente correlate all'aumento dell'occupazione.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014692/2026 del 10-04-2026

Che l'eventuale mantenimento dell'azzonamento quale Media Struttura di Vendita risulta idoneo a comprimere in maniera significativa la possibilità di insediare in detto loco anche e ulteriori attività produttive che non possono essere sussunte alla categoria della Media Struttura di Vendita, favorendo conseguentemenete l'abbandono e la dismissione di detta parte di complesso immobiliare, con tutte le conseguenze del caso in termini di degrado, senza considerare i danni economici alla proprietà derivanti da detta situazione.

Alla luce di quanto sopra espresso, la scrivente

OSSERVA QUANTO SEGUE

L'ambito di proprietà contornato in colore rosso nell'allegata planimetria, deve essere azzonato quale ambito D1- Aree produttive, per tutte le motivazioni sopra indicate, il tutto in ossequio ai principi fondanti il documento di piano in punto di promozione, sviluppo e valorizzazione delle attività produttive del territorio.

Fiduciosa in un buon accoglimento della presente, si porgono cordiali saluti

REY Anna Maria

Anna Maria Rey

PER EVENTUALI CONTATTI 02 2640374

Segrate, lì 09/04/2026

Allegati:

- *Documento di identità*
- *Estratto di mappa*
- *Visura catastale*
- *Estratti PGT Adottato con legenda*

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014692/2026 del 10-04-2026

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014692/2026 del 10-04-2026

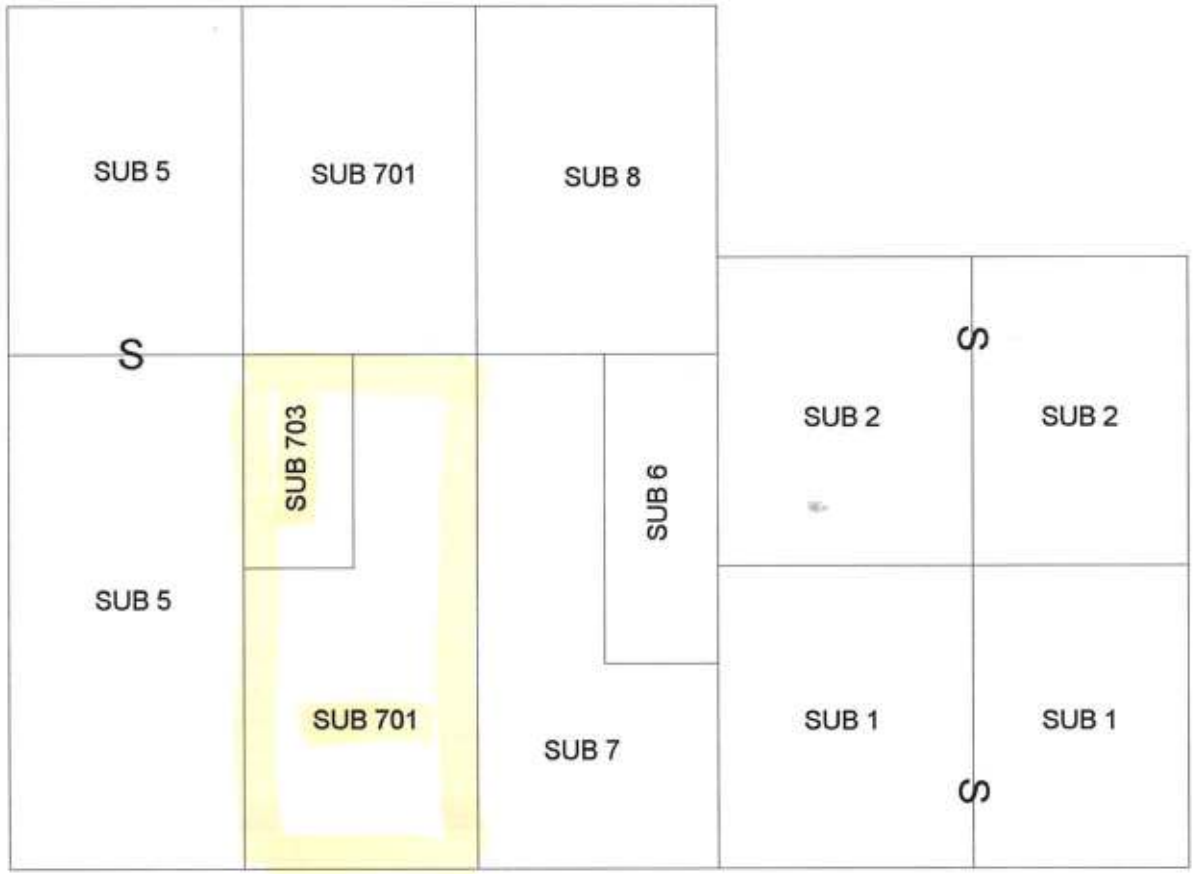


Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014692/2026 del 10-04-2026

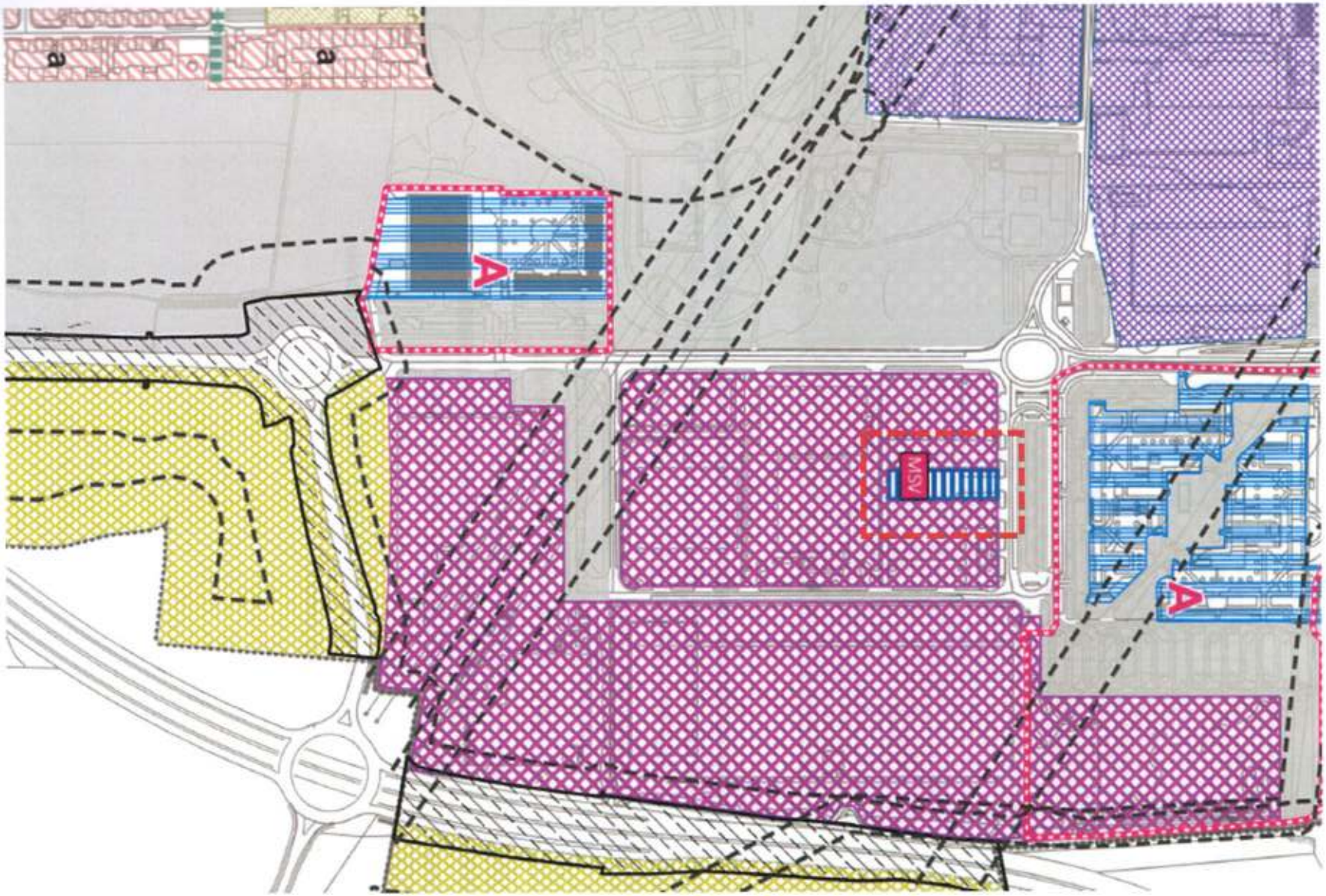
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Milano

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Riccardi Sirtori Giovanni Vincen	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Milano	N. 09447
Comune di Segrate	Sezione:	Foglio: 17	Particella: 83	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014692/2026 del 10-04-2026



Estratto di PGT Adottato – Inserimento nel contesto

Estratto di PGT Adottato



Zone C - Aree Terziarie, Direzionali e Commerciali (Art. 18 Norme PdR)

- C1.1 - Aree terziarie direzionali esistenti e di completamento
- C1.2 - Complesso storico 'Arnoldo Mondadori s.p.a
- C1.3 - Aree terziarie direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici
- C2 - Aree commerciali per Medie Strutture di Vendita
- C3 - Aree commerciali per Grandi Strutture di Vendita

Zone D - Produttive (Art. 19 Norme PdR)

- D1 - Aree produttive
- D2 - Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale
- D3 - Aree produttive speciali

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014692/2026 del 10-04-2026

Direzione Strategia e Sviluppo Commerciale – Real Estate

Prot. 16405/26

Milano 10 Aprile 2026

Spett.le
Direzione sviluppo del territorio, servizi tecnici e servizi ambientali
Via I Maggio
20054 Segrate (MI)
c.a.
Sindaco Dott. Paolo Giovanni Micheli
Geom. Carlo Cerizza

PEC: comunesegrate@pec.it

Oggetto: ATM - Ambito di trasformazione TR1 Redecesio Lago – Osservazioni alla variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata dalla Città di Segrate a seguito di Delibera n. 3 del 29/01/2026

Spett. Comune di Segrate,
come anticipato nell'ultimo incontro intercorso presso i Vs uffici, con la presente vi trasmettiamo le ns osservazioni alla Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 29/01/2026, allegando nello specifico la nota redatta dallo Studio Planeta, ns consulente, sull'attribuzione della Classe di fattibilità geologica 3d.

Rimanendo a disposizione porgiamo cordiali saluti

STRATEGIA E SVILIPPO COMMERCIALE

Gabriella Vigetti

Head of Real Estate
Gabriella Vigetti
10.04.2026
17:21:35
GMT+01:00

All.to: c.s.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

ATM S.p.A.
Sito di Via Abruzzi 33, Redecesio (Segrate)
Osservazioni all'attribuzione della Classe di fattibilità geologica 3d

1. Inquadramento del Sito

Azienda Trasporti Milanesi S.p.A. (di seguito ATM) è proprietaria di un'area ubicata in località Redecesio, nella porzione sud-ovest del Comune di Segrate, al confine con il territorio comunale di Milano (di seguito Sito).

Il Sito, di superficie complessiva pari a circa 134.000 mq, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Segrate al Foglio n. 35, Particelle 26, 28, 31, 33, 34, 37, 38,41, 81, 128 e 129.

ATM, con atto notarile del 23/1/23 ha costituito, a titolo di donazione, il diritto di usufrutto a favore di Fondazione ATM, società senza scopo di lucro, poi oggetto di atto formale di rinuncia in data 12 dicembre 2025, con il conseguente consolidamento della piena proprietà dell'immobile in capo ad ATM S.p.A.

Il Sito comprende un centro ricreativo (caratterizzato dalla presenza di piscine, campi da tennis, calcetto e bocce e da alcuni edifici annessi tra i quali l'abitazione del custode, uffici, spogliatoi e depositi) all'interno di un ampio parco con un laghetto artificiale nella porzione nord, un tempo utilizzato per la pesca sportiva ed altri sport acquatici dai soli iscritti alla sezione pesca della Fondazione ATM.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

Planeta Studio Associato
Via Cerello, 21 – SP 87 Km 1
10034 Chivasso (To)
Tel 011 910 34 50
Fax 011 910 19 08
Web www.studioplaneta.it



Identificazione del sito su base aerofotogrammetrica

2. Identificazione della classe di fattibilità geologica secondo il PGT vigente

Secondo il PGT vigente il sito è classificato:

- in parte in Classe di fattibilità geologica **3R1b** - aree a rischio idraulico moderato - Aree potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione con allagamenti caratterizzati da tiranti idrici < 0,50;
- in parte in Classe di fattibilità geologica **3R2'** - aree a rischio idraulico medio - Aree potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione con allagamenti caratterizzati da tiranti idrici compresi tra 0,50 e 0,90 m - Per gli ambiti ricadenti in classe 3R2' la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio, specifici per l'ambito di interesse, comporta una modifica delle condizioni di rischio locale e conseguentemente delle quote di possibili allagamenti;
- in parte in Classe di fattibilità geologica **4R3** - aree a rischio idraulico elevato R3 - Aree potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione con allagamenti caratterizzati da tiranti idrici maggiori di 0,90 m.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026



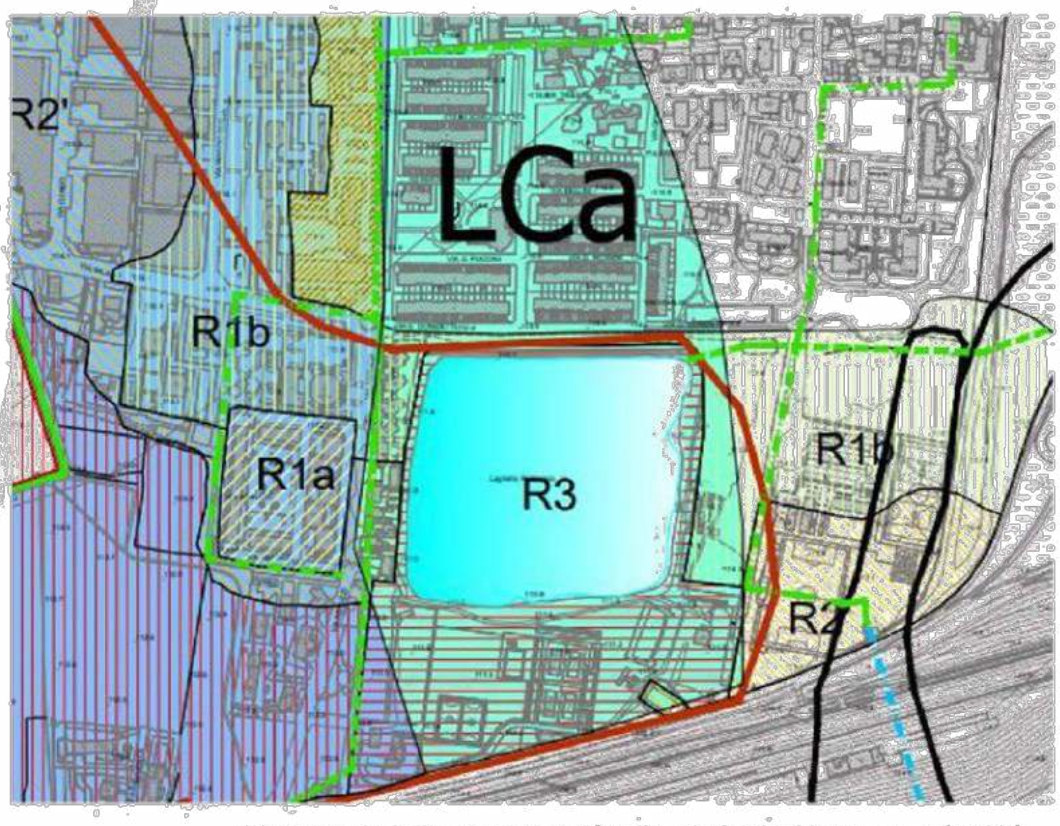
Estratto della Tavola 09a del PGT vigente

Tale classificazione è basata su una combinazione di dati comprendenti la valutazione del rischio idraulico del Fiume Lambro nei territori della Fascia C del Comune di Segrate e il Piano di Gestione Rischio Alluvioni del bacino del Fiume Po - Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - revisione 2015 (che individua per il sito in prevalenza una pericolosità RP di scenario raro – (L).

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

ATM S.p.A.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026



Estratto della Tavola 08 del PGT vigente

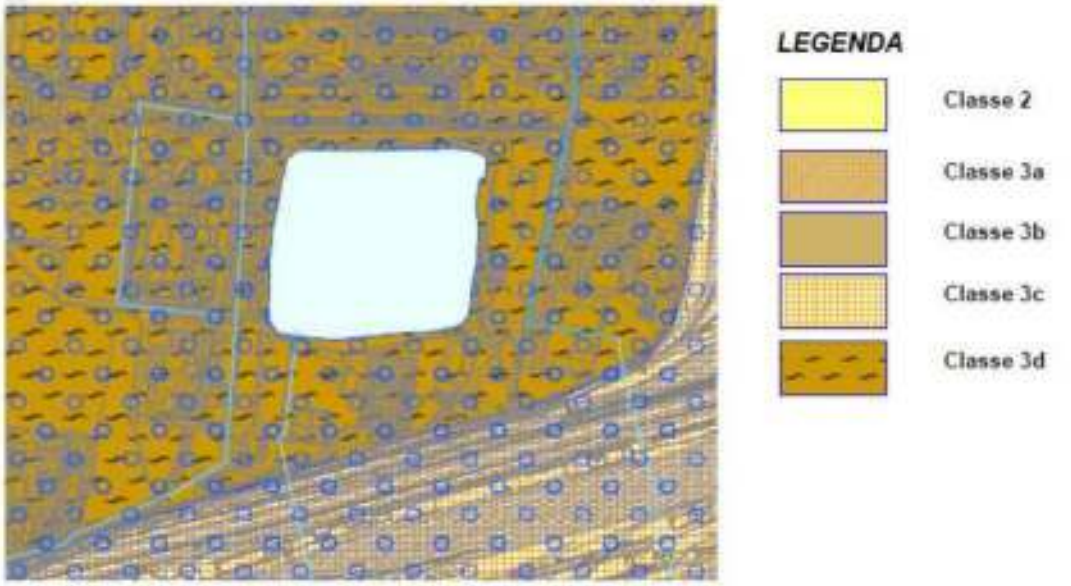
3. Identificazione della classe di fattibilità geologica secondo la Variante al Piano di Governo del Territorio adattata dalla Città di Segrate a seguito di Delibera n. 3 del 29/01/2026

Secondo la Variante al PGT adattata dalla Città di Segrate a seguito di Delibera n. 3 del 29/01/2026 il sito è classificato in Classe di fattibilità geologica

3d che individua:

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

"le aree interessate da alluvioni rare (P1/L – PGRA/RP) delimitate dallo studio idraulico di approfondimento, per qualsiasi altezza idrica massima comprese le aree che rientrano nei limiti di pericolosità P1 del PGRA; le aree che rientrano all'interno del limite di pericolosità P2 per qualsiasi altezza idrometrica massima e che appartengono all'edificato esistente, le aree interessate da alluvioni poco frequenti P2 del PGRA che appartengono all'edificato esistente come da classificazione DUSAF (da Ortofoto AGEA 2015) e le aree che rientrano all'interno dei limiti di pericolosità P3 delimitate dallo studio idraulico di approfondimento, per qualsiasi altezza idrica massima o che sono sottese dalla fascia B di progetto.



Estratto dell'elaborato GEO07 del PGT adattata a seguito di Delibera n. 3 del 29/01/2026

a) Gli interventi di nuova edificazione e gli interventi edilizi su immobili esistenti che interferiscono direttamente sulle condizioni di pericolosità:

- *sono ammessi a condizione che la verifica di compatibilità idraulica degli interventi in progetto abbia esito positivo rispetto alle condizioni di pericolosità e di rischio esistenti; la verifica dovrà inoltre identificare eventuali variazioni delle caratteristiche idrodinamiche*

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

dell'inondazione indotte dagli interventi e, nel caso abbiano effetti negativi, definire gli interventi correttivi;

- *devono avere il piano di accesso agli edifici posto a quota tale da consentire un franco di almeno 0,5 m rispetto al livello idrico massimo per l'evento con tempo di ritorno di 200 anni;*
- *devono ricercare prioritariamente una riduzione della vulnerabilità e contribuire, ove possibile, ad abbassare la pericolosità complessiva dell'area;*
- *le soluzioni progettuali devono ricercare caratteristiche compatibili con le condizioni di sommersione periodica e con le modalità di deflusso delle acque di esondazione.*

b) *Per gli interventi edilizi su immobili esistenti che non interferiscono direttamente sulle condizioni di pericolosità e che non comportano aperture o variazione delle parti esterne, la verifica di compatibilità idraulica può essere sostituita da asseverazione del progettista o tecnico abilitato. Nell'ambito dell'asseverazione devono essere specificate le condizioni di pericolosità contenute nel PGT che coinvolgono l'immobile oggetto di intervento e che devono rimanere inalterate anche a seguito dell'intervento stesso. In relazione a tali condizioni, il soggetto attuatore, per il tramite dell'asseverazione, esclude da ogni responsabilità l'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dalle condizioni di pericolosità presenti e da quelle di vulnerabilità dell'immobile interessato.*

c) *Fermo restando quanto indicato ai precedenti punti a e b, la realizzazione e la modifica dei piani interrati e seminterrati è condizionata dal fatto che vengano dotati di sistemi di autoprotezione e che negli stessi si escludano funzioni e usi che prevedano la permanenza continuativa di persone.*

d) *Sono da considerare prioritari gli interventi sulle aree a verde pubblico o comunque su aree non edificate adattati anche a svolgere funzioni di incremento di invaso temporaneo delle acque di esondazione; nella*

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

progettazione delle opere relative, va tenuto conto delle condizioni di inondabilità presenti per conformare tali aree, compatibilmente con le connessioni con le strutture circostanti, in modo da favorire le condizioni di invaso. Appare opportuno, al fine di conferire agli interventi caratteristiche funzionali adeguate, che vengano predisposti dispositivi per il lento smaltimento delle acque invasate attraverso la stessa canalizzazione del corso d'acqua o la rete di fognatura o ancora con sistemi di infiltrazione in falda, ove compatibili. Gli effetti positivi di tali disposizioni riguardano sia, a livello locale, il conseguimento di una migliore distribuzione delle acque esondate rispetto all'articolazione stradale e alle aree contigue agli edifici, sia, a livello di insieme, il contenimento dell'estensione verso valle delle superfici allegate, a parità di dimensione dell'onda di piena."

4. Contenuti dello Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico (SCOGRI) allegato alla Variante al Piano di Governo del Territorio adattata dalla Città di Segrate a seguito di Delibera n. 3 del 29/01/2026

Alla base della identificazione della classe di fattibilità geologica secondo la Variante al Piano di Governo del Territorio adattata dalla Città di Segrate a seguito di Delibera n. 3 del 29/01/2026 è presente lo Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico (SCOGRI) il cui Allegato 04 riporta il "*Rischio idraulico aree allagabili Fiume Lambro*". Il Capitolo 4 dell'Allegato 04 citato riporta quanto segue:

"4. AREE ALLAGABILI IN SEGRATE

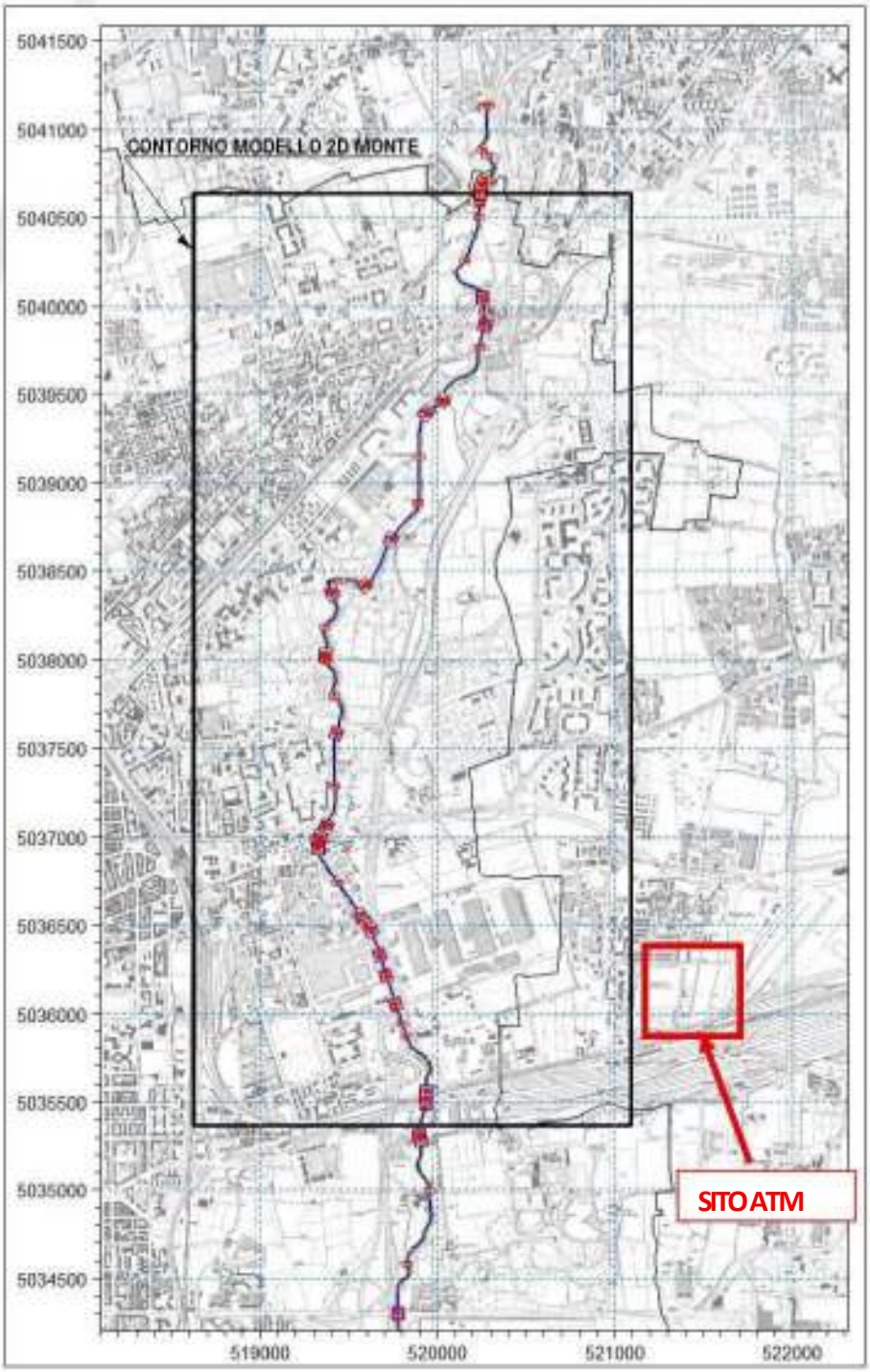
Considerando che l'allagamento APSFR 2022 non tiene conto dello scarico degli afflussi tramite il lago di cava, la rete dei corpi idrici superficiali e della fognatura comunale, ***si utilizzano i risultati dello Studio Milano 2019 per la valutazione delle aree allagabili, delle altezze di allagamento e delle velocità di flusso nel territorio di Segrate. Lo Studio Milano 2019 ricomprende la***

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

***maggior parte della fascia P1/L di Segrate; rimane esclusa la parte a Est dell'asse via delle Regioni e via Abruzzi**."*

Lo "Studio Milano 2019" è stato elaborato utilizzando il seguente dominio di calcolo (quadrante nero) come da Figura 33 "*Rappresentazione planimetrica del modello MIKE 11 del fiume Lambro con indicazione dell'area coperta dal modello MIKE 21 di monte"*.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

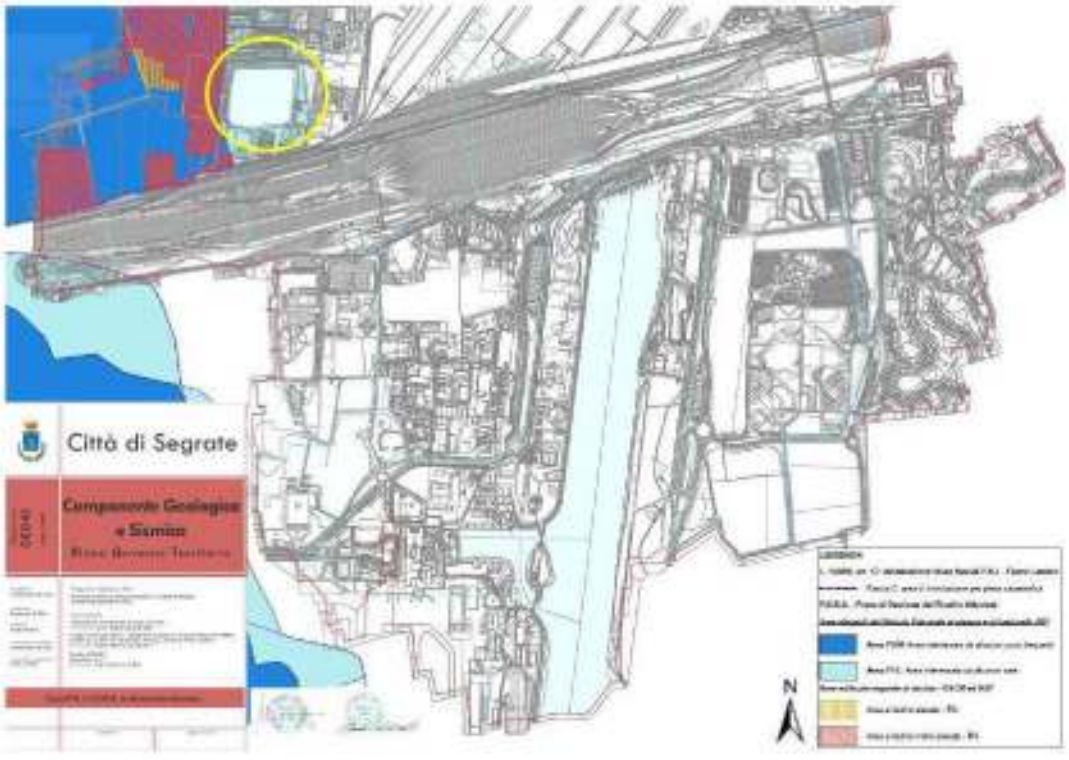


Come si può rilevare, il sito di proprietà ATM risulta esterna al dominio di calcolo del modello i cui risultati, quindi, non possono essere ritenuti validi per l'area in esame.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

5. Classificazione del sito di proprietà ATM secondo la "Carta P.A.I. -P.G.R.A. e del rischio idraulico" allegata alla Variante al Piano di Governo del Territorio adattata dalla Città di Segrate a seguito di Delibera n. 3 del 29/01/2026

L'elaborato GEO 03 "*Carta PAI-PGRA e del rischio idraulico*" allegato alla Variante al Piano di Governo del Territorio adattata dalla Città di Segrate a seguito di Delibera n. 3 del 29/01/2026 stabilisce che il sito di proprietà ATM ricade nell'area P1/L (area interessata da alluvioni rare). Solo una modesta porzione del sito (quella rientrante nella Fascia C del PAI) ricade in Area P2/M (Area interessata da alluvioni poco frequenti), con aree edificate esposte a rischio molto elevato R4.



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

6. Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) - Revisione 2025 delle Mappe di pericolosità e rischio di alluvioni. Direttiva 2007/60/CE (Art. 14) e D. Lgs. 49/2010 (Art. 12).

L'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po (AdBPo), con le Deliberazioni della Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) n. 10 e 11 del 18 dicembre 2025 e con il Decreto del Segretario Generale (SG) n. 4 del 19 gennaio 2026, ha preso atto della Revisione 2025 delle Mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e ha dato disposizioni in merito agli adempimenti conseguenti.

La Revisione delle Mappe è funzionale alla successiva Revisione del Piano (PGRA), che dovrà concludersi entro il 2027 e troverà applicazione nel sessennio 2028-2033.

Con Decreto del Segretario Generale n. 15 del 11 marzo 2026 è stata disposta una proroga del termine ultimo per la presentazione di osservazioni alle mappe di pericolosità di alluvione del PGRA 2027, che è ora fissato al 31 maggio 2026.

Secondo la revisione delle mappe l'area in esame ricade prevalentemente in area con probabilità di alluvione media (TR = 100 -200 anni).

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

7. Conclusioni

Dall'esame della documentazione tecnica allegata alla Variante al Piano di Governo del Territorio adattata dalla Città di Segrate a seguito di Delibera n. 3 del 29/01/2026 si evince che:

- per l'area di proprietà ATM la classe di fattibilità geologica secondo la Variante al Piano di Governo del Territorio adattata dalla Città di Segrate a seguito di Delibera n. 3 del 29/01/2026 è stata definita considerando gli esiti di un modello idraulico dello Studio Milano 2019 il cui dominio di calcolo risulta prevalentemente esterno all'area di proprietà di ATM che quindi non è stata oggetto di modellazione;
- per l'area di proprietà ATM la classe di fattibilità geologica secondo la Variante al Piano di Governo del Territorio adattata dalla Città di Segrate a seguito di Delibera n. 3 del 29/01/2026 è uniformata sia per aree interessate da alluvioni rare esterne alla Fascia C del PAI sia per aree interessata da alluvioni poco frequenti interne alla Fascia C del PAI;
- come riportato a pag. 45 e 46 dell'Allegato 04 "*Rischio idraulico aree allagabili Fiume Lambro*" allo Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico (SCOGRI).
    - *"Storicamente non si è mai avuto un allagamento di dimensioni simili a quelle calcolato dal modello; l'evento del Novembre 2002 - per cui è stata stimata la portata di 160 m3/s, pari circa alla portata T10 - al ponte di via Feltre non ha raggiunto il territorio di Segrate. Considerando ciò e considerando che sul Fiume Lambro sono stati realizzati vari interventi di laminazione (vedi cap. 2.3)* ***è opportuno chiedere all'AdBPO l'aggiornamento della valutazione delle portate di piena a vari tempi di ritorno (vedi cap. 2.3 Allegato 03) per poter predisporre una valutazione più reale degli allagamenti****."*

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

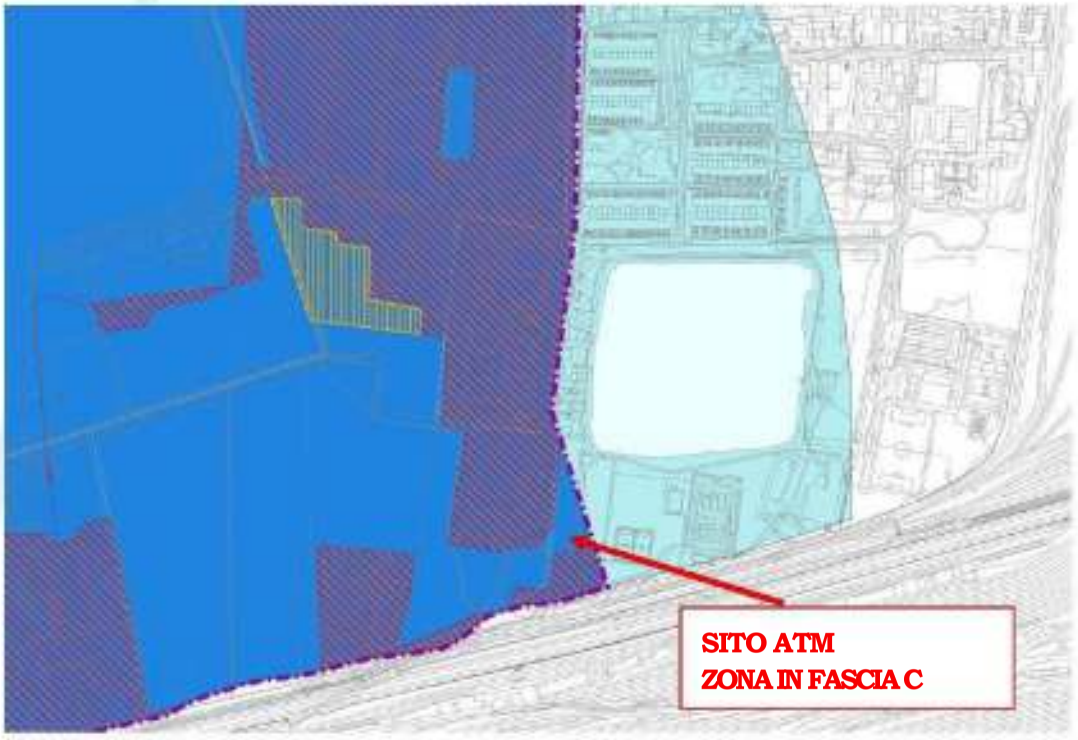
- anche la Revisione 2025 delle Mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni risulta basata su studi modellistici che non sono estesi all'area in esame (si veda il documento: *Estensione ed approfondimento della modellazione idraulica del Fiume Lambro settentrionale nel tratto da Monza a Melegnano (MI) – Relazione idraulica generale* – Hydrodata 2024).

Considerato che:

- l'attribuzione della classe di fattibilità geologica 3d vincola fortemente e limita negativamente la realizzazione di nuove edificazioni;
- l'attribuzione della classe di fattibilità geologica 3d (vincolando la realizzazione di nuove edificazioni) comporterebbe per ATM (così come per tutti gli altri proprietari ricadenti nelle aree così classificate) un significativo danno patrimoniale che tuttavia non appare giustificato da un adeguato approfondimento sotto il profilo degli studi condotti in merito all'effettivo rischio di alluvioni (come riconosciuto dallo stesso documento SCOGRI su cui è basata la Variante al Piano di Governo del Territorio adattata dalla Città di Segrate a seguito di Delibera n. 3 del 29/01/2026);

si chiede al Comune di Segrate di rivalutare l'attribuzione della classe di fattibilità geologica 3d all'intero sito di proprietà ATM, che si ritiene debba essere attribuita alla sola porzione ricedente all'interno della Fascia C del PAI (parte sud-occidentale del sito).

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026





Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

PLANETA STUDIO ASSOCIATO



Dott. Cesare Rampi



Dott. Manuele Gilio

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014754/2026 del 10-04-2026

Da : gabrieleantonio.mariani@ingpec.eu venerdì 10 aprile 2026 14:30

Oggetto : OSSERVAZIONE AL PGT DEL COMUNE DI SEGRATE APPROVATO CON DELIBERA CC 3/26 29.10.26 1 Allegato

A : comunesegrate@pec.it

Il sottoscritto ing. Arch. Gabriele Mariani, residente nel Comune di Segrate, Nona Strada 7, con la presente comunica a questa Istituzione la propria osservazione al PGR approvato di cui all'oggetto.
Distinti Saluti

Gabriele Mariani

OSSERVAZIONE AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.4 s.m.i. al Piano di Governo del territorio del Comune di Segrate approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 3/2026 del 29/01/2026

Osservazione a:

Piano dei Servizi, all. C , Norme Tecniche di Attuazione

Art. 4 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Punto 4.5

Relativamente alle aree per servizi privati individuate nella Tavola PdS 02, ai servizi religiosi ed ai servizi fieristici, il punto in oggetto consente una aperta discrezionalità nella modifica dei parametri indicati nel PGT approvato.

Infatti si legge:

"*Per i suddetti interventi potranno essere valutati parametri maggiori, anche a fronte di una contemperazione (anche economica) degli interessi, qualora il soggetto attuatore garantisca, in forma convenzionale ai sensi degli articoli 1.5 e 1.6, la permanenza nel tempo delle caratteristiche e dei requisiti che assicurano l'interesse pubblico o generale degli interventi stessi.*"

Si ritiene che tale discrezionalità non sia accettabile inquanto sottrae al PGT il suo principale compito pianificatorio soprattutto in relazione al rapporto pubblico-privato nel quale le dinamiche di contrattazione (per come sono espresse nel testo del PGT) si potrebbero prestare ad una scarsa trasparenza legata alla non immediatezza temporale fra iter di contrattazione e informazione ai cittadini.

Inoltre non è mai ben chiaro, e le vicende milanesi lo dimostrano, il confine fra interesse pubblico

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014785/2026 del 13-04-2026

ed interesse privato soprattutto quando tale rapporto si concretizza in convenzioni su servizi privati.

Pertanto si chiede l'integrale eliminazione del seguente paragrafo:

"*Per i suddetti interventi potranno essere valutati parametri maggiori, anche a fronte di una contemperazione (anche economica) degli interessi, qualora il soggetto attuatore garantisca, in forma convenzionale ai sensi degli articoli 1.5 e 1.6, la permanenza nel tempo delle caratteristiche e dei requisiti che assicurano l'interesse pubblico o generale degli interventi stessi.*"

Ritenendo che una amministrazione pubblica debba in sede di programmazione dello sviluppo del territorio avere ben chiari gli obiettivi restituendo ai cittadini certezze che possono solo esssere garantite attraverso una normativa di gestione del territorio precisa e puntuale in tutti i suoi parametri.

Segrate, 10.04.2026

---

daticert.xml

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014785/2026 del 13-04-2026

Direzione Strategia e Sviluppo Commerciale – Real Estate

Prot. 16405/26

Milano 10 Aprile 2026

Spett.le
Direzione sviluppo del territorio, servizi tecnici e servizi ambientali
Via I Maggio
20054 Segrate (MI)
c.a.
Sindaco Dott. Paolo Giovanni Micheli
Geom. Carlo Cerizza

PEC: comunesegrate@pec.it

Oggetto: ATM - Ambito di trasformazione TR1 Redecesio Lago – Osservazioni alla variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata dalla Città di Segrate a seguito di Delibera n. 3 del 29/01/2026

Spett. Comune di Segrate,
come anticipato nell'ultimo incontro intercorso presso i Vs uffici, con la presente vi trasmettiamo le ns osservazioni alla Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 29/01/2026, allegando nello specifico la nota redatta dallo Studio Planeta, ns consulente, sull'attribuzione della Classe di fattibilità geologica 3d.

Rimanendo a disposizione porgiamo cordiali saluti

STRATEGIA E SVILIPPO COMMERCIALE

Gabriella Vigetti

Head of Real Estate

Gabriella Vigetti
10.04.2026
14:39:19
GMT+01:00

All.to: c.s.

OSSERVAZIONE UGUALE AL PROT. N. 14754 - SI OMETTE

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014786/2026 del 13-04-2026

Generali Real Estate S.p.A.
via Machiavelli, 4 - 34132 Trieste

All'Ill.mo Sig. Sindaco
del Comune di SEGRATE
Via Primo Maggio
20054 Segrate

PEC: comunesegrate@pec.it

Segrate, 9 aprile 2026
Protocollo: 2026-426

OGGETTO: Generali Real Estate SGR S.p.A. – Fondo Scarlatti – Immobile ubicato nel Comune di Segrate, via Rivoltana, 2D – ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – OSSERVAZIONI.

Generali Real Estate SGR S.p.A. (di seguito "**GRE SGR**"), con sede legale in Trieste, Via Machiavelli, 4, codice fiscale e numero di iscrizione del registro delle Imprese 01106260324, iscritta al REA di Trieste al n. 124983, in qualità di società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "Fondo Scarlatti, qui rappresentata in forza della procura autenticata dal notaio Andrea De Costa di Milano in data 18/09/2019, Rep. n. 8383/4462, registrata a Milano 2 il 14/10/2019 al n. 36739 serie 1T, da Generali Real Estate S.p.A., proprietario del compendio immobiliare ubicato in Segrate, via Rivoltana, 2D al Catasto Fabbricati foglio 43, mappali 73, 112, 113, 114, 115, 116, 139, 140, 141 e 142 e al Catasto Terreni al foglio 43, mappali 73, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 139, 140, 141 e 142, come attestato dalla relazione notarile ventennale datata 29/04/2024 che si allega alla presente, a firma notaio Carlotta Dorina Stella Marchetti (di seguito il "**Compendio Immobiliare**"), classificato dal PGT vigente all'interno delle "Zone C - Terziarie/Direzionali e commerciali" e, precisamente, all'interno delle zone "C1.3 - Aree terziarie direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici" , con la presente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. "legge per il Governo del Territorio"

PRESENTA

le seguenti osservazioni alla variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate, adottata dal Consiglio Comunale di Segrate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29 gennaio 2026, con specifico riferimento al Compendio Immobiliare di proprietà del Fondo Scarlatti.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014787/2026 del 13-04-2026

<u>Oggetto dell'osservazione</u>: PdR All. 10 - Norme Tecniche di Attuazione – art. 18.5 – nella parte in cui, con riferimento alle zone "C1.3 _ Aree terziarie-direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici" è ammesso l'insediamento della destinazione d'uso direzionale e, solo in connessione al trasferimento di diritti edificatori assegnati alla zona C1.2, l'insediamento delle destinazioni d'uso residenziali, produttive e commerciali (ad eccezione della GSV), previa presentazione di piano attuativo e conseguente rettifica elaborati grafici del PGT

Il Compendio Immobiliare ubicato in Segrate, in Via Rivoltana, n. 2D, di proprietà del Fondo Scarlatti gestito da GRE SGR è costituito da più fabbricati, destinati a uso terziario e magazzino.

Il PGT vigente, come sopra menzionato, ricomprende l'intero Compendio Immobiliare nella zona C e, in particolare, nella zona "C1.3" destinata alle "aree terziarie direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici", disciplinata dall'art. 18 delle norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT e sostanzialmente replicata nella variante al Piano di Governo Territorio adottata da Codesta Spett.le Amministrazione con DCC n. 3 del 29 gennaio 2026.

Ai sensi del predetto articolo 18 delle norme di attuazione del Piano delle Regole, nella versione adottata, nella zona C1.3 ove ricade il Compendio Immobiliare, è consentito l'insediamento della destinazione terziaria, oltre delle destinazioni con la stessa compatibili, come precisato all'articolo 6 delle norme di attuazione del Piano delle Regole per le zone C1, con modalità diretta o mediante permesso di costruire convenzionato.

È consentito altresì, unicamente:

- nell'ambito di un procedimento di pianificazione attuativa; e
- qualora siano trasferiti sull'area C1.3, anche solo in quota parte, i diritti edificatori residui assegnati alla zona "C1.2";

l'insediamento delle destinazioni residenziali, produttive e commerciali (ad eccezione delle Grandi Strutture di Vendita).

Come noto, a seguito della pandemia da Covid-19, il mercato degli immobili ad uso uffici nell'hinterland milanese – area nella quale ricade il Comune di Segrate – evidenzia da tempo segnali strutturali di contrazione della domanda e di crescente difficoltà di assorbimento degli spazi disponibili. Negli ultimi anni, la domanda di uffici ha evidenziato una significativa contrazione, con una marcata polarizzazione verso *location* ubicate nei centri storici, con conseguente forte penalizzazione degli uffici ubicati nelle aree periferiche. Il futuro delle zone periferiche e dell'hinterland è considerato dagli operatori di settore come incerto e connotato da una crescente tendenza al cambio di destinazione d'uso degli immobili

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014787/2026 del 13-04-2026

obsoleti. Questo insieme di dati conferma un quadro di contrazione strutturale della domanda di edifici ad uso uffici nelle aree intorno al Comune di Milano, entro le quali si colloca anche il Comune di Segrate, tradizionalmente sede di importanti insediamenti direzionali ma oggi esposto alle medesime dinamiche di riduzione della domanda, di innalzamento dei tassi di sfitto e di progressiva obsolescenza del patrimonio immobiliare terziario.

Oltre a quanto sopra, l'area ove è ubicato il Compendio Immobiliare, è circondata dalle aree intermodali e produttive e si trova immediatamente davanti allo scalo ferroviario "Milano Smistamento", per il quale è prevista "*la realizzazione di una adeguata viabilità alternativa alla Rivoltana*" (v. pag. 147/194 del "DdP All. 08 - Relazione, indirizzi e criteri per l'attuazione del DdP").

S'aggiunga altresì che la legge regionale 12/2005 prevede espressamente che il Piano di Governo del Territorio possa consentire l'insediamento di tutte le destinazioni d'uso, senza specifiche limitazioni, salvo quelle espressamente vietate per usi incompatibili con il territorio o con la zona ove ricade l'intervento. Inoltre, ai sensi dell'art. 23-ter, comma 1, lett. b) DPR 380/2001 la destinazione direzionale e quella produttiva rientrano nella stessa categoria funzionale e quindi il passaggio dall'una all'altra non è urbanisticamente rilevante trattandosi di destinazioni che possono essere ricomprese nella stessa zona funzionale.

In relazione a quanto sopra, considerato che:

- allo stato, nelle aree "C1", il Piano delle Regole vieta l'insediamento di attività ricadenti nella destinazione produttiva (ad eccezione della "*produzione micromeccanica, robotica, elettronica, alta tecnologia*");
- la riqualificazione del Compendio Immobiliare ad uso produttivo, mediante riutilizzo della SL esistente (senza incrementi di superficie e/o di volume) e, nello specifico, ad uso logistica/spedizioni/deposito e magazzini, non configurerebbe un incremento del consumo di suolo, andando ad incidere su un ambito già completamente urbanizzato, dotato di un'idonea viabilità;
- il Comune di Segrate ospita, nelle aree immediatamente adiacenti al Compendio Immobiliare, una grande presenza di attività di logistica e spedizione, cosicché un nuovo insediamento sulla Rivoltana, al di là del centro abitato e senza insediamenti residenziali confinanti, non costituisce uno "stravolgimento" dell'attuale assetto insediativo ma, anzi, è coerente con lo stesso e garantisce un incremento dei livelli occupazionali nella città;

si ritiene che la destinazione produttiva, con particolare riferimento alla Logistica e/o alle spedizioni e ai depositi/magazzini, e/o Data center sia compatibile con il contesto circostante e ben possa essere insediata nel Compendio Immobiliare in oggetto. Peraltro, l'ampliamento del novero delle destinazioni d'uso insediabili garantisce anche l'effettiva rigenerazione dell'ambito evitando un possibile inutilizzo del

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014787/2026 del 13-04-2026

Compendio Immobiliare in caso di dismissione.

Al fine di consentire a Codesta Spett.le Amministrazione la valutazione in ordine all'insediamento di tali attività, si propone di consentire la destinazione produttiva ad uso Logistica e/o spedizione/deposito/magazzino, e/o Data center mediante una procedura di permesso di costruire convenzionato, ferme restando le disposizioni già contenute nel testo della variante adottata in caso di trasferimento di quote di diritti edificatori dall'area C1.2.

La richiesta d'insediamento della destinazione d'uso produttiva per Logistica e/o spedizione/deposito/magazzino e/o Data center risulta, peraltro, conforme con gli obiettivi della variante al PGT adottata (. pag. 21-22/194 del "DdP All. 08 - Relazione, indirizzi e criteri per l'attuazione del DdP"), tra i quali figurano:

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

***

In relazione a quanto sopra, **si chiede pertanto** a Codesta Spett.le amministrazione di:

(i) inserire tra le destinazioni ammissibili nell'ambito ove ricade il Compendio Immobiliare anche la destinazione produttiva, con specifico riferimento alle attività di logistica, spedizioni (anche mediante l'insediamento di magazzini/depositi), all'attività di Data center;

(ii) esplicitare che è possibile procedere con modalità diretta per il mantenimento della destinazione d'uso terziaria e/o per l'insediamento delle relative attività complementari secondarie identificate dall'articolo 6 per la zona C1;

(iii) prevedere la possibilità di effettuare gli interventi di riqualificazione, con riutilizzo della SL esistente e con mutamento di destinazione d'uso da terziario a produttivo, tramite permesso di costruire convenzionato.

Tenuto conto della sopra menzionata istanza, l'articolo 18.5 delle norme di attuazione del Piano delle Regole potrebbe essere modificato come segue:

"*C1.3 _ Aree terziarie-direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici*

Si tratta di aree terziarie e direzionali esistenti. In queste aree sono previsti i seguenti interventi:

a) destinazione d'uso: direzionale, ivi comprese le attività complementari secondarie identificate

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014787/2026 del 13-04-2026

all'articolo 6 per le zone C1 – modalità d'intervento: diretta;

b) destinazione d'uso: produttiva per spedizioni e logistica, e/o Data center – modalità d'intervento: permesso di costruire convenzionato;

~~*b) modalità di intervento: intervento diretto, permesso di costruire convenzionato*~~

c) SL: esistente

d) IC: esistente.

All'interno di tali aree è possibile localizzare (in tutto o in parte):

- una quota parte dei diritti edificatori assegnati all'area C1.2;

- Nel caso di trasferimento della SL residua dell'area C1.2 è possibile prevedere diverse destinazioni d'uso quali attività residenziali, produttive e commerciai (ad esclusione di GSV) subordinate alla presentazione di Piano Attutivo che determinerà criteri e modi della riorganizzazione urbanistica;

- una quota parte dei diritti edificatori perequativi provenienti dal "Parco Agricolo" e dalle aree Verdi di Progetto cui il Piano dei Servizi attribuisce diritti edificatori perequativi.

Con osservanza.

GRE S.p.A.,
per conto del "Fondo Scarlatti"

_____

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014787/2026 del 13-04-2026

ASSOLOMBARDA

Spettabile
Comune di Segrate
Dott. Paolo Micheli
Sindaco
via PEC
comunesegrate@pec.it

Settore Centro Studi, Territorio e Ambiente
Area Territorio e Ambiente

Milano, 8 aprile 2026
Prot.n. 643 VL/ao

Oggetto: Osservazioni alla Variante al PGT

Gentile Sindaco,

Le trasmettiamo le osservazioni alla Variante al Piano di Governo del Territorio adottata con delibera di C.C. n. 3 del 29/01/2026, formulate da Assolombarda ai sensi dall'art.13 c.4 della L.R. 12/05.

Ritenendo strategica la collaborazione con le Amministrazioni Comunali sui temi dello sviluppo economico e territoriale, restiamo disponibili ad approfondire ulteriormente i temi in oggetto.

Con i migliori saluti.

Il Direttore Generale
Alessandro Scarabelli

Per informazioni/comunicazioni contattare:
Emanuela Curtoni – tel. 348.4027418 e-mail emanuela.curtoni@assolombarda.it
Valeria Lupatini – tel. 340.0970276 e-mail valeria.lupatini@assolombarda.it

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014788/2026 del 13-04-2026

Sede Legale
20122 Milano, Via Pantano 9
Tel. 02 583701 Fax 02 58370647
assolombarda@assolombarda.it
Codice Fiscale 80040750152

www.assolombarda.it
www.genioeimpresa.i

Lodi
26900 Lodi, Via Haussmann 11/I - Tel. 0371 45761 Fax 0371 431875 - lodi@assolombarda.it
Monza e Brianza
20900 Monza, Viale Petrarca 10 - Tel. 039 36381 Fax 039 3638208 - monza@assolombarda.it
Pavia
27100 Pavia, Via Bernardino da Feltre 6 - Tel. 0382 37521 Fax 0382 539008 - pavia@assolombarda.it
- Ufficio di Vigevano - 27029 Vigevano PV, Via Matteotti 4 – Tel. 0381 697811 Fax 0381 83904
- Ufficio di Voghera - 27058 Voghera PV, Via Emilia 166 – Tel. 0383 34311 Fax 0383 343144

OSSERVAZIONI AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART. 13.4 s.m.i.
VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI SEGRATE

1. PREMESSA

Assolombarda, presa visione della Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) adottata con delibera di C.C. n. 3 del 29 gennaio 2026 del Comune di Segrate, formula, nell'interesse generale e delle aziende associate aventi sede nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, le osservazioni di seguito riportate, distinte per documento cui fanno riferimento.

2. OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL PGT

2.1 DOCUMENTO DI PIANO – RELAZIONE, INDIRIZZI E CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEL DDP

In riferimento al progetto del *Chilometro Verde*, che prevede il declassamento funzionale del tracciato storico della Strada Provinciale S.P. 103 "Cassanese" a strada urbana, si fa notare che la progettazione di tale infrastruttura – solo una volta entrata in esercizio la nuova Cassanese Moderna (ex Cassanese Bis) - dovrà tenere in debita considerazione le esigenze di mobilità di merci e persone delle attività produttive localizzate in prossimità del tracciato, senza penalizzazioni.

2.2 DOCUMENTO DI PIANO - SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Al fine di favorire l'attuazione degli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e in ottica di contenimento del consumo di suolo, si chiede di rivedere gli indici di

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014788/2026 del 13-04-2026

edificabilità territoriale, attualmente molto bassi, con particolare attenzione agli ambiti a maggiore accessibilità esistente e/o prevista.

Analogamente, per promuovere l'attuazione degli ambiti, si suggerisce di aumentare l'altezza massima consentita, innalzandola ai limiti del vincolo ENAC, e di garantire maggiore flessibilità rispetto alle destinazioni d'uso ammesse e alle previsioni di servizi pubblici, adeguandoli al mutato contesto demografico ed urbanistico.

2.3 PIANO DELLE REGOLE - NORME DI ATTUAZIONE

- **TITOLO III - AZZONAMENTO DEL PIANO**

  Si segnala un eccessivo frazionamento tra gli ambiti in cui è classificato il territorio comunale, che rende difficoltosa l'applicazione delle norme.

- **ART. 19.2 D2 – AREE PRODUTTIVE CON POSSIBILITÀ DI RICONVERSIONE**

  Il Piano individua "Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e direzionale (APR-A)" e "Aree produttive con possibilità di riconversione residenziale e direzionale (APR-B)", anche in comparti attualmente a destinazione produttiva, senza frammistione di funzioni residenziali e fisicamente separati da ambiti a destinazione residenziale, non caratterizzati da fenomeni di dismissione o sottoutilizzo.

  A fronte di queste caratteristiche e della dinamicità del tessuto economico di Segrate, non si condivide la volontà di facilitare la trasformazione di aree produttive in aree a mix funzionale, con il rischio potenziale di generare situazioni di incompatibilità tra preesistenti funzioni produttive e l'inserimento di nuove funzioni residenziali. Si chiede, quindi, di stralciare tali previsioni.

- **ART. 24 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ESISTENTE**

  Si chiede di rendere coerente la denominazione dell'articolo con il suo contenuto e coi rimandi alle tavole di PGT in riferimento alla viabilità di progetto.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014788/2026 del 13-04-2026

Rispetto all'identificazione degli interventi ammessi nelle Fasce di salvaguardia dalle infrastrutture stradali di progetto si chiede di inserire anche un rimando all'art. 5.

2.4 COERENZA TRA NORME DI ATTUAZIONE E TAVOLE DI PIANO

- **AREE SOTTOPOSTE AD ACCORDI DI PROGRAMMA**

  Benché l'art. 10 comma 2 delle norme del PdR chiarisca che *"Fermo restando che per la disciplina urbanistica dei predetti ambiti si rinvia a quanto previsto relativamente a ciascuno di essi dall'Accordo di Programma, dal Primo Atto e dal Secondo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma"* e che *"l'Accordo di Programma ed il Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, nonché i loro allegati, e successive modifiche ai sensi dell'art. 18 cit. prevalgono, in caso di contrasto, sulla disciplina prevista dal PGT, salva l'applicazione delle disposizioni più favorevoli previste da quest'ultimo"*, il PGT interviene pesantemente all'interno dei tre ambiti assoggettati all'Accordo di Programma approvato con d.p.g.r. n. 5095 in data 22 maggio 2009 attraverso l'inserimento cartografico nelle componenti di Piano che hanno effetto sul regime giuridico sui suoli (PdR e PdS) dei seguenti elementi:

  - viabilità di progetto (Tav. PdR 08 – Azzonamento, Tav. PdS 02 - Azzonamento e Tav. PdS 03 – Rete Ecologica Comunale);
  - connessione verde tra matrici antropizzate (Tav. PdS 03 – Rete Ecologica Comunale);
  - piste ciclopedonali di progetto (Tav. PdS 02 – Azzonamento e Tav. PdS 03 – Rete Ecologica Comunale);
  - parcheggio di interscambio (Tav. PdS 02 – Azzonamento).

  In coerenza all'art. 10, si chiede di stralciare da tutte le Tavole sopra richiamate le previsioni di Piano inserite all'interno di ambiti sottoposti ad Accordi di Programma.

  Si chiede, inoltre, di uniformare la documentazione di PGT alla corretta perimetrazione delle aree sottoposte al vigente Accordo di Programma.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014788/2026 del 13-04-2026

- **INFRASTRUTTURE SOVRACOMUNALI E RELATIVI CORRIDOI DI SALVAGUARDIA**

  La Tav. PdR 08 – Azzonamento identifica le "Zone destinate alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunali (Art. 24 Norme PdR)", anche al fine dell'individuazione dei "Corridoi di salvaguardia urbanistica ex art. 102 bis L.R. 12/2005", riportati nella Tav. PdR 09 – Vincoli.

  Le indicazioni per individuare correttamente i corridoi ai sensi della D.G.R. 3 dicembre 2008 - N.8/8579 sono fornite dal documento *Strumenti Operativi* del nuovo PTR, entrato in vigore il 28 gennaio 2026, che contiene anche l'elenco degli "Obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale e sovraregionale ex art. 20, comma 4 L.R. 12/2005" per i quali tali corridoi di salvaguardia devono essere istituiti.

  Innanzitutto, preme sottolineare che tra gli "Obiettivi infrastrutturali prioritari" rientra solo il prolungamento della M4 e non i tracciati stradali di Cassanese e Rivoltana. Si chiede, quindi, l'eliminazione delle "Zone destinate alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunale" e relativi "Corridoi di salvaguardia" in corrispondenza dei due tracciati stradali da tutte le Tavole di Piano.

  Per quanto attiene il corretto dimensionamento dei Corridoi, inoltre, si fa notare che il PTR in caso di opere in galleria ad uno stato avanzato di progettazione suggerisce la proiezione della servitù del dominio sotterraneo o del diritto di superficie in sottosuolo, con una tolleranza di maggiore cautela solo per le opere con primi livelli progettuali.

  Nel caso del tracciato della M4, quindi, il corridoio dovrà coincidere con quella che attualmente è riportata cartograficamente come la zona destinata alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunali (retinata in nero), eliminando tutto ciò che esula da tale perimetro (ovvero la parte campita in grigio).

Milano, 8 aprile 2026

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014788/2026 del 13-04-2026

Da : giudici@pec.sedevirtuale.it venerdì 10 aprile 2026 16:20

Oggetto : Alla C.a. UFFICIO PROTOCOLLO - OSSERVAZIONI E RILIEVI IN MERITO ALL' ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO APPROVATA CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DI SEGRATE DEL 29/01/2026 1 Allegato

A : comunesegrate@pec.it

A : Ufficio Protocollo del Comune di Segrate

PEC : comunesegrate@pec.it.

DA : ERMETE GIUDICI S.p.A.

Via Leonardo da Vinci 27

20054 SEGRATE (MI)

PEC : giudici@pec.sedevirtuale.it

OGGETTO

OSSERVAZIONI E RILIEVI IN MERITO ALL' ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO APPROVATA CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DI SEGRATE DEL 29/01/2026

PREMESSA

La Ermete Giudici S.p.A. è un'azienda metalmeccanica , codice ATECO 275100 , specializzata nella produzione e fabbricazione di sistemi di riscaldamento elettrico per uso civile ed industriale .

La sede operativa , dove si trovano i magazzini, gli uffici e le attività produttive , sono ubicati in Via Leonardo da Vinci nr. 27 sin dalla metà degli anni 80'.

Alla data della presente l'azienda svolge regolarmente le sue attività , impiegando 20 addetti e per fare questo deve gestire giornalmente arrivi e partenze di numerosi mezzi pesanti, sia per ricevere che per spedire merci indispensabili per lo svolgimento della sua attività economica.

Per mezzi pesanti si intende frequentemente bilici e container di dimensioni e peso notevoli, mezzi che devono necessariamente circolare su una rete stradale di dimensioni e caratteristiche adeguate.

OSSERVAZIONI E RILIEVI

1 CHILOMETRO VERDE

La variante al PGT che il Comune di Segrate ha approvato prevede la modifica della viabilità della Strada provinciale 103 Cassanese , attualmente a 2 corsie e con limite di velocità di 70 Km/h nel tratto che va dalla rotonda di inserimento della via Rombon (e dell'uscita dalla Tangenziale Est di Milano) alla rotonda di incrocio con la via Monzese.

In questo tratto stradale ed oltre, sino all'incrocio con la via Di Vittorio la viabilità della Strada provinciale Cassanese verrà riprogettata creando numerosi attraversamenti ciclo pedonali ed assai probabile riduzione delle corsie e della velocità di percorrenza dei mezzi.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014789/2026 del 13-04-2026

Tutto ciò sarebbe pianificabile e plausibile nel caso in cui la via Cassanese fosse ad esclusivo servizio di aree residenziali **ma non anche di un'area industriale , produttiva , pre-esistente ed ovviamente tutt'ora in piena attività** .

La zona della Via Leonardo da Vinci (così come quella che si trova a Nord della Cassanese , denominata Z.I. Marconi) non è dismessa né tantomeno in via di dismissione. Chiunque conosca quest'area urbana di Segrate può venire in un qualsiasi giorno lavorativo e rendersi conto dell'ingente traffico pesante che la riguarda.

Questo significa che una riqualificazione della Cassanese S.P. 103 trasformandola in CHILOMETRO VERDE con carreggiate ridotte se non un'unica carreggiata , numerosi attraversamenti pedonali , limitazioni della velocità (si può facilmente ipotizzare a 50 se non addirittura a 30 Km/h per ragioni di sicurezza) porterebbe alla condivisione della stessa viabilità tra la popolazione civile residente , che magari si sposta a piedi o con mezzi propri e leggeri (es. biciclette) ed i mezzi pesanti che da quel tratto stradale sono obbligati a transitare per accedere alla via Leonardo da Vinci, non esistendo alternative.

Le conseguenze evidenti saranno la creazione di

- situazioni di oggettivo pericolo
- disagi crescenti per il traffico

E' importante notare come dal punto di vista logistico la zona della via Leonardo da Vinci possa solo essere servita unicamente dalla Strada Cassanese perché la nuova viabilità speciale in fase di realizzazione (Cassanese BIS) non vi arriva né vi potrà mai arrivare , dato il progetto previsto ed i vincoli territoriali per realizzare qualsiasi tipo di svincolo.

Alla luce di tutto questo la nostra azienda chiede che qualsiasi progetto denominato " CHILOMETRO VERDE " preveda

A Doppia corsia di percorrenza della via Cassanese oppure una corsia maggiorata per il transito dei mezzi pesanti e l'esistenza di una corsia di emergenza a fianco della corsia principale di dimensioni tali da consentire la sosta di un mezzo, anche pesante, in caso di avaria senza bloccare completamente il traffico

B Limite di velocità non inferiore ai 50 Km/h

C Attraversamenti ciclopedonali per *" creare connessioni e sinergie tra i quartieri circostanti, ricucire parti del territorio attualmente separate , connettere le aree a verde "* costituite da ponti sopraelevati di altezza tale da permettere il transito sottostante dei mezzi pesanti , alti da terra almeno 4 metri

Questo per lo meno (provenendo da Milano) sino alla rotonda di Rovagnasco in corrispondenza della via Monzese, punto in cui i mezzi potranno fare inversione tornando verso Milano , immettendosi successivamente o nella tangenziale Est oppure nella nuova Cassanese BIS.

Facciamo anche notare come la realizzazione del **Nuovo Centro Intermodale** Redecesio – Porta Est (AT2 nel documento Dp05 SCENARIO DI PIANO – SISTEMA INSEDIATIVO) aumenterà esponenzialmente l'afflusso di mezzi pesanti porta container nella zona.

Questo significa che la percorrenza della Cassanese BIS dovrà essere molto efficiente per via del traffico notevole che vi si scaricherà.

Ricollegandoci a quest'ultimo punto, molti nostri mezzi , sia quelli che trasportano container in arrivo, sia in partenza, faranno probabilmente tappa su questo polo anziché su altri hub situati in altre zone del Nord Italia (Busto Arsizio o Novara) , il che riconduce all'importanza di servire la Via Leonardo da Vinci con una viabilità adeguata anche ai mezzi pesanti

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014789/2026 del 13-04-2026

2 LA VIA LEONARDO DA VINCI

Nella precedente versione del PGT la Via Leonardo da Vinci , oggi a fondo chiuso , era convertita in via di transito/ attraversamento per servire zone destinate ad uso ricreativo/abitativo da realizzare alle spalle dell'attuale complesso industriale, lato Sud.

Su questo tema la nostra azienda aveva inviato istanza al Comune di Segrate , chiedendo di non procedere in tal senso.

Nella Variante al PGT in oggetto si nota come la via Leonardo da Vinci rimanga a fondo chiuso ma viene chiaramente prevista

- una " viabilità di progetto" che gira attorno all'area industriale percorrendo la via Cava Trombetta
- una rotonda che chiude tale viabilità , quasi in corrispondenza del fondo della via Leonardo da Vinci

Non è chiaro quale sarà la funzione di questa rotonda.

Ci permettiamo di ribadire con decisione di non prendere in considerazione alcuna opzione di apertura della via Leonardo da Vinci convertendola in via di transito/ accesso alle aree alle spalle del complesso industriale , verso la zona ora denominata " Area di recupero cava Holcim".

Non esistono gli spazi per realizzare marciapiedi , vie ciclo pedonali , sia per la presenza dei parcheggi utilizzati dai dipendenti delle aziende , sia per il transito e talora lo stazionamento dei mezzi di trasporto, pesanti e non. Basta effettuare un sopralluogo durante le giornate lavorative per avere un quadro chiaro della situazione in essere

Qualsiasi intervento in questo senso renderebbe la viabilità estremamente pericolosa ed ulteriormente difficoltosa rispetto a quanto già oggi non avvenga.

Crediamo che la ragionevolezza , operando in una logica di corretta pianificazione e non di discrezionalità , possa conciliare i Piani per il recupero del territorio e gli interessi della popolazione con le esigenze delle attività produttive che in questo territorio operano e prosperano da molti decenni.

Marco Giudici
General Manager
ERMETE GIUDICI S.p.A.
Via Leonardo da Vinci 27
20054 SEGRATE (MI)
ITALY
Tel. +39 (0)2 2139149 – 247 – 587
www.radialight.com

La nuova generazione del calore
The new heating generation

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014789/2026 del 13-04-2026

KERMA ReoCo

Milano, 10 aprile 2026
Trasmessa via posta elettronica certificata
comunesegrate@pec.it

Spettabile
Comune di Segrate
Via Primo Maggio
20154 Segrate (MI)
c.a. Ufficio Sviluppo del territorio e mobilità

Oggetto: Osservazione alla variante al Piano di Governo del Territorio adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 3/2026 del 29/01/2026

La sottoscritta Kerma Reoco Srl, con sede in Milano, Via Valtellina n. 15/17, c.f., p.i. 11200480967 e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano MI - 2586468, rappresentata a tutti gli effetti giuridici e contrattuali dal proprio amministratore unico Stefano Focaccia ("Kerma" o la "Società") in quanto proprietaria di una porzione dell'immobile individuato al Foglio 24 Mappali 67, 68, 69, 70, sito in Segrate via Europa, di cui sono proprietari delle residue porzioni anche due fondi, rispettivamente di DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. Fondo Rho PLus e di Kryalos SGR S.p.A. Fondo Artemide, con i quali la scrivente ha raggiunto una comunione d'intenti finalizzata all'individuazione della miglior strategia di valorizzazione dell'immobile nel suo complesso, visto lo stato di degrado del contesto in cui si inserisce che ne ha reso impossibile la commercializzazione e che lo rende inadatto ad una valorizzazione nella sua attuale conformazione e destinazione d'uso.

PRESENTA

Ai sensi dell'art. 13 comma 4 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione relativa alla variante al Piano di Governo del Territorio (art. 7 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.) il cui procedimento è stato avviato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 21/07/2022, con la successiva adozione della variante avvenuta in data 29/01/2026 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3/2026.
Si precisa altresì che la scrivente ha depositato in data 20/10/2022 un'osservazione in occasione dell'avvio del procedimento di formazione del PGT, proponendo l'inserimento dell'immobile di proprietà sito in Viale Europa (Milano Oltre 2) nei processi di recupero e riqualificazione dello spazio urbano costruito.

Kerma ReoCo S.r.l.
Società con Unico Socio
Sede Legale Via Valtellina, 15/17 - 20159 Milano
Capitale Sociale € 10.000,00 i.v.
Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi
C.F. e P.IVA 11200480967
R.E.A. di Milano n° 2586468
kermareoco.ri@pec.prelios.it

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

RELAZIONE
DATI GENERALI DELL'AREA

L'asset in oggetto è sito nel Comune di Segrate, in Viale Europa, in area periferica e localizzato ai margini del territorio urbanizzato, all'interno della zona produttiva/direzionale denominata Milano Oltre 2. La superficie territoriale dell'area risulta di circa 6.759 mq.

Trattasi di immobile a destinazione direzionale composto da 10 piani fuori terra ad uso ufficio e un piano interrato ad uso deposito e autorimessa.



Figura 1 - Foto aerea con indicazione dell'area in oggetto (Fonte Google Maps)

Dal punto di vista catastale l'area risulta individuata al Foglio 24 Mappali 67, 68, 69, 70.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

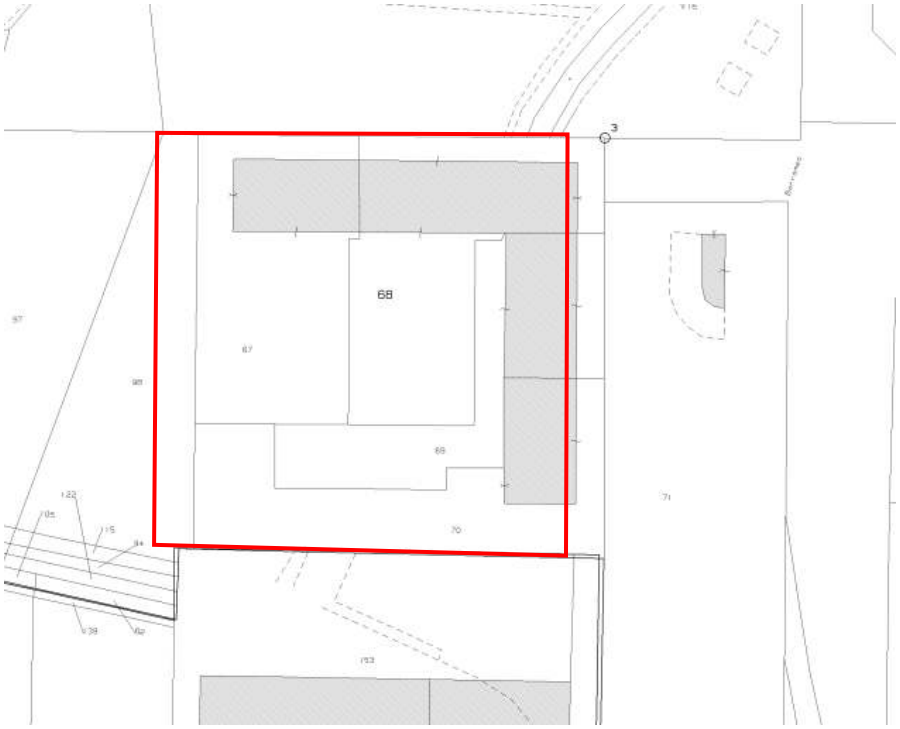


Figura 2 – Stralcio Estratto di mappa catastale

Il fabbricato risulta attualmente identificato dal **vigente Piano di Governo del Territorio** di Segrate, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 13/07/2017, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – (B.U.R.L.) n. 46 15/11/2017, all'interno delle **Zone C – Terziarie/Direzionali/Commerciali – Zona C1.1 – Aree terziarie direzionali esistenti e di completamento**.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026



Figura 3 - Estratto Tav. PdR 08 del Piano delle Regole – Azzonamento con indicazione dell'area in oggetto

Zone C - Terziarie/Direzionali e commerciali

C1.1 - Aree terziarie direzionali esistenti e di completamento (Art.18 Norme PdR)

Come indicato all'art. 18 delle NTA del Piano delle Regole del PGT, le **destinazioni d'uso ammesse** sono appartenenti al **gruppo funzionale direzionale e tecnologia**, nello specifico:

- uffici direzionali;
- studi professionali;
- banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie
- centri di ricerca e formazione;
- studi medici singoli o associati, cliniche;
- residenze assistite;
- ricerca avanzata e applicata in campo scientifico;
- produzione di micromeccanica, robotica ed elettronica di altissima precisione;
- alberghi, motels, residence, case albergo.

Con **l'adozione della Variante** al Piano di Governo del Territorio in salvaguardia dal 29/01/2026, l'immobile risulta classificato all'interno **delle Zone C – Aree Terziarie, direzionali e commerciali** (art.18 Norme PdR) e

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Zona A – APR Aree produttive con possibilità di riconversione Commerciale e Direzionale (art. 12 Norme PdR).

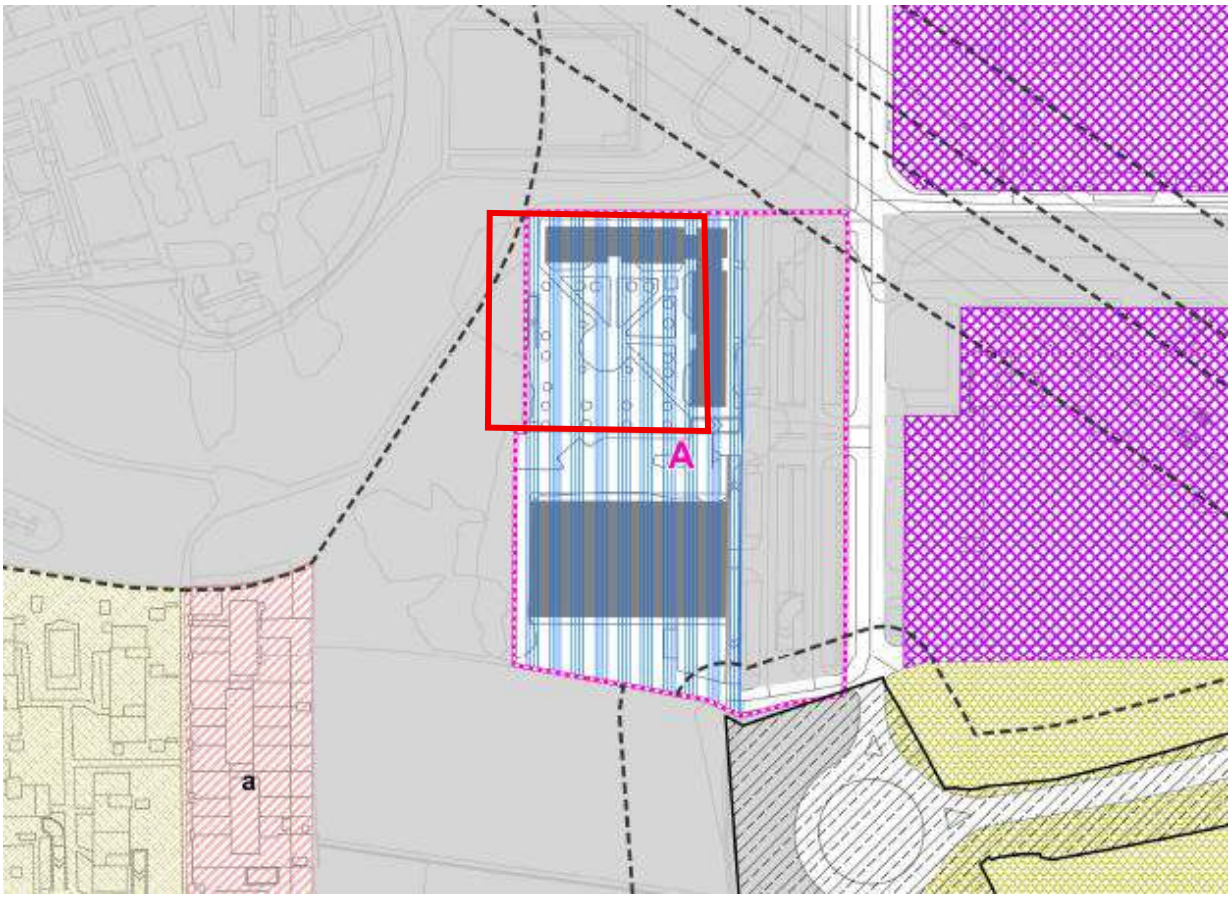


Figura 4 Estratto Tav. PdR 08d del Piano delle Regole – Azzonamento con indicazione dell'area in oggetto

Zone C - Aree Terziarie, Direzionali e Commerciali (Art. 18 Norme PdR)

C1.1 - Aree terziarie direzionali esistenti e di completamento

A APR - Aree produttive con possibilità di riconversione Commerciale e direzionale (Art. 12 Norme PdR)

Ai sensi dell'art. 18 delle norme in variante sono riconfermate le destinazioni d'uso dell'ambito così come esplicitate negli artt. 6-11-12 delle stesse NTA:

- Residenze collettive
- Strutture ricettive alberghiere
- Produzione micromeccanica, robotica, elettronica, alta tecnologia
- Uffici e centri direzionali
- Studi professionali

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

- Banche, agenzie assicurative
- Studi medici, cliniche
- Servizi alla persona
- Commerciale (esercizi di vicinato, pubblici esercizi)

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE DEL PGT ADOTTATA

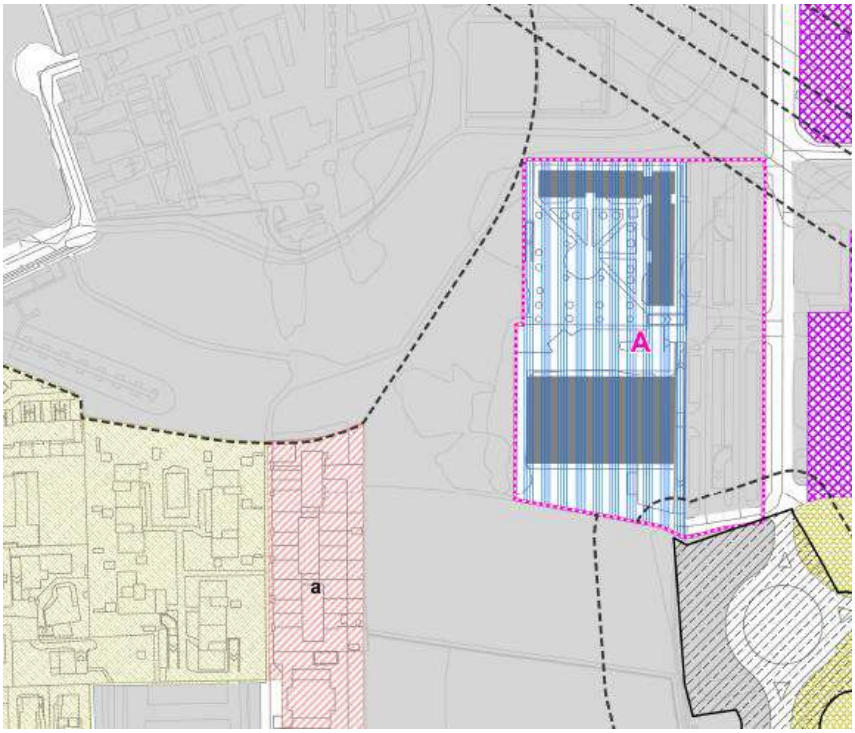
Il contesto all'interno del quale l'area e l'edificio esistente si inseriscono, sebbene da un lato risulti ad oggi fortemente degradato, sottoutilizzato e del tutto privo di una connotazione architettonica e ambientale rilevante, dall'altro, trovandosi in una zona di ricucitura con il tessuto urbano abitato, presenta delle notevoli potenzialità in termini di sviluppo futuro del territorio dai seguenti punti di vista:

- Miglioramento del tessuto urbano esistente;
- Miglioramento della qualità architettonica dei luoghi;
- Miglioramento della rete sociale e relazionale.

Tali aspetti hanno guidato la proposta depositata da parte della scrivente già in fase di avvio del procedimento di variante al PGT (20/10/2022) in cui si proponeva l'inserimento dell'asset all'interno delle logiche di rigenerazione urbana del tessuto urbanistico esistente.
Tuttavia, sebbene all'interno della variante al PGT si legga la possibilità di incardinare l'area all'interno delle logiche di riconversione e valorizzazione dei tessuti esistenti, le stesse non trovano chiara e concreta applicazione per l'immobile specifico.
A tal proposito, si illustrano di seguito alcuni aspetti per cui si chiede una verifica e maggior comprensione di quanto ipotizzato in fase di stesura della variante adottata, sia all'interno dell'apparato normativo sia all'interno degli elaborati grafici:

1. L'immobile in oggetto, presenta un retino grigio scuro assimilabile nella legenda agli edifici dismessi– art.40 bis L.R. 12/2005.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026



Se tale punto fosse confermato, sarebbe possibile procedere con la rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 40 bis L.R.12/2005?

2. L'immobile risulta classificato all'interno delle zone **"Aree produttive con possibilità di riconversione – APR"** che prevede la riconversione funzionale dell'area in esame in **zona APR-A** dove gli interventi edilizi possono sostituire la preesistente funzione produttiva con funzioni commerciali e terziarie.

   Tuttavia, l'immobile risulta avere già ad oggi una destinazione d'uso direzionale, per tale ragione l'inserimento all'interno delle logiche di trasformazione direzionali e commerciali risulta ininfluente in termini di valorizzazione alternativa dell'asset.

Per le ragioni sopra esposte, **la scrivente chiede una revisione delle previsioni urbanistiche per l'area chiedendo la modifica dei processi di riconversione funzionale riguardanti l'area da APR-A ad APR-B, dove gli interventi edilizi possono sostituire la preesistente funzione edilizia non solo con funzioni commerciali e terziarie ma anche con funzioni residenziali**.

In considerazione delle nuove esigenze espresse dalla Pubblica Amministrazione relativamente ai temi della sostenibilità ambientale e della qualità dell'ambiente costruito, **la scrivente società manifesta il proprio interesse nel contribuire alla rigenerazione urbana del territorio comunale segratese proponendo**

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

l'inserimento dell'immobile di proprietà sito in Viale Europa nei processi di recupero e riqualificazione dello spazio urbano costruito.
La possibilità di riconvertire l'area ampliando le destinazioni d'uso a quelle residenziali potrebbe garantire il raggiungimento degli obiettivi prefissati nelle norme del PGT in variante, nello specifico:

- Incremento della qualità ambientale
- Incremento della qualità paesaggio urbano
- Incremento della qualità dell'abitare
- Miglioramento del sistema della mobilità

Dal punto di vista urbanistico-morfologico l'area si inserisce all'interno di un più ampio contesto insediativo che da un lato gode del potenziamento della rete viaria esistente tramite la realizzazione già in itinere della *Strada Cassanese bis* che andrà a collegarsi direttamente con Viale Europa, e dall'altro del diretto collegamento con il Parco Pubblico Europa, il quale potrebbe di fatto rappresentare un importante volano per la riqualificazione dello spazio urbano e per il rafforzamento del carattere ambientale ed identitario del parco stesso.
L'inserimento di una proposta progettuale che garantisca un mix funzionale eterogeneo potrebbe sviluppare e ridisegnare la continuità con il Parco Europa esistente, potenziandone le attività e creando dei nuovi attrattori extra-comparto e ricucirsi con il tessuto residenziale consolidato.
L'inserimento di nuove funzioni abitative e commerciali e la trasformazione dello spazio passano necessariamente attraverso la creazione di nuovi spazi e nuovi contenitori che creino un landmark riconoscibile e allo stesso tempo perseguano il rispetto dei principi di sostenibilità ambientale.
La trasformazione fisica del tessuto urbano è accompagnata da interventi di carattere culturale, sociale, economico ed ambientale, finalizzati ad una migliore qualità della vita. La ricucitura dello spazio pubblico urbano potrebbe attuarsi mediante la creazione di un sistema del verde ed incrementando la mobilità dolce, così come meglio precisato nell'elaborato grafico TAV DdP 06 - Sistema infrastrutturale.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026



Figura 5 Estratto Tav. PdR TAV DdP 06 - Sistema infrastrutturale

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

OSSERVAZIONI ECNOMICO-COMMERCIALI

A) HIGHEST AND BEST USE

Nel rispetto delle esigenze delle proprietà coinvolte e in accordo con le stesse, è stato commissionato e sviluppato uno studio di fattibilità corredato da un'analisi di *Highest and Best Use*, finalizzato a valutare in modo sistematico la sostenibilità urbanistica, economica e di mercato delle possibili destinazioni d'uso riferite all'area oggetto della presente osservazione.
Il risultato dell'analisi evidenzia che la destinazione più idonea per la valorizzazione dell'area è quella residenziale, in quanto capace di generare un significativo beneficio collettivo sotto il profilo sociale, urbano ed economico. In particolare, essa consente di offrire soluzioni abitative accessibili e di qualità, anche mediante la previsione di quote di edilizia sociale, nonché di attivare un processo di rigenerazione urbana volto a restituire piena fruibilità e sicurezza al parco pubblico e agli spazi circostanti, attualmente in condizioni di degrado.
Il progetto residenziale promuoverebbe, inoltre, la sostenibilità ambientale, la mobilità dolce e una migliore integrazione con il contesto urbano, contribuendo alla creazione di un ambiente vivibile, inclusivo e armonicamente inserito nella comunità locale.
Per una descrizione dettagliata delle ragioni che individuano tale destinazione quale *highest and best use* dell'area, si rimanda al successivo punto C.

Di seguito si riportano le principali evidenze emerse sulle destinazioni d'uso alternative al residenziale:

Destinazione RSA (Residenza Sanitaria Assistenziale)

La prossimità a poli sanitari di rilievo nazionale, tra cui l'Ospedale San Raffaele, unitamente all'accessibilità rispetto a un ampio bacino d'utenza comprendente Milano e i comuni limitrofi, rende la destinazione socio-sanitaria meritevole di approfondimento e, sotto il profilo localizzativo, potenzialmente coerente con il contesto territoriale.
Tuttavia, gli approfondimenti condotti hanno evidenziato rilevanti criticità in termini di sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento. In particolare, le analisi sviluppate mostrano come l'iniziativa, nelle attuali condizioni di mercato, risulti difficilmente attuabile su base esclusivamente privata, non garantendo un equilibrio economico adeguato per gli operatori.
In tale prospettiva, la concreta realizzazione di una struttura RSA richiederebbe verosimilmente il coinvolgimento e la compartecipazione di soggetti pubblici e/o degli stessi operatori sanitari, al fine di assicurare la sostenibilità dell'investimento e, al contempo, livelli di servizio coerenti con le esigenze del bacino di riferimento.

Destinazione direzionale

Gli approfondimenti svolti hanno evidenziato assenza di interessa da parte di potenziali conduttori per

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

l'attuale destinazione a uffici. A ciò si aggiunge la presenza, a breve distanza dall'area, di un comparto direzionale caratterizzato da elevati livelli di vacancy, elemento che conferma le criticità del posizionamento di tale funzione nel mercato locale (si rimanda, sul punto, all'analisi riportata alla lettera B della presente).
A ulteriore conferma di quanto sopra, si rileva come l'attuale stato di abbandono dell'immobile costituisca un indicatore concreto della limitata attrattività della destinazione in oggetto nel contesto di mercato attuale.

Destinazione logistico-industriale

L'eventuale riconversione dell'area a funzione logistico–industriale presupporrebbe, sotto il profilo tecnico–funzionale, la demolizione integrale dell'edificio esistente e la successiva realizzazione di un nuovo fabbricato sviluppato prevalentemente al piano terra, con una eventuale quota accessoria a uffici al primo piano.
Tale configurazione risulta tuttavia non praticabile sotto molteplici profili. Da un lato, comporterebbe un significativo incremento dell'indice di copertura, con conseguente maggiore consumo di suolo e riduzione delle superfici permeabili e a verde, in contrasto con i principi di sostenibilità e contenimento dell'impermeabilizzazione del territorio.
Dall'altro lato, l'intervento presenterebbe evidenti criticità sotto il profilo economico: gli elevati costi connessi alla demolizione di un edificio esistente di dieci piani fuori terra non risulterebbero infatti compensati dai ricavi generabili da un nuovo sviluppo limitato prevalentemente al piano terra, determinando un sostanziale squilibrio dell'operazione.

Destinazione self storage

Diversi operatori interpellati hanno manifestato disinteresse verso tale funzione, rilevando una condizione di saturazione dell'offerta nel mercato locale.

Destinazione ricettiva

Il sentiment espresso dagli operatori di settore intervistati in relazione al contesto territoriale e alla specifica localizzazione è risultato complessivamente negativo, non supportando la sostenibilità di tale ipotesi.

B) ANALISI DEL MERCATO DIREZIONALE E COMMERCIALE NELLA MICROZONA

Le destinazioni previste, commerciale e direzionale, evidenziano una limitata attrattività nel contesto della microzona e non risultano idonee a conseguire risultati significativi in termini di rigenerazione urbana.

Il complesso direzionale *Milano Oltre* e gli edifici similari nella stessa area evidenziano criticità significative, sia sotto il profilo tecnico sia di mercato, che ne riducono l'attrattività come destinazione d'uso. Le

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

considerazioni riportate si estendono anche ad altri asset direzionali dell'area, quali l'edificio oggetto della presente Osservazione.

A livello generale, la domanda di uffici nel mercato milanese si concentra su immobili moderni, di grado A e certificati ESG, ubicati nei principali distretti centrali come Porta Nuova o CityLife. Le aree periferiche, tra cui Segrate, registrano tassi di vacancy superiori alla media, pari al 16,5% nell'hinterland, e un interesse limitato da parte di tenant istituzionali. La crescente selettività degli investitori comporta una compressione della domanda per gli asset non performanti, un incremento dei rendimento richiesti, la riduzione dei valori di mercato e il progressivo deterioramento della competitività delle aree periferiche.

L'analisi specifica di *Milano Oltre* mostra un elevato numero di unità contemporaneamente disponibili in vendita e in locazione, sia su Viale Europa sia su Via Cassanese e Via Madrid, a testimonianza di persistente difficoltà di assorbimento e di turnover limitato di tenant. La pluralità di annunci attivi, tra cui unità in vendita, così come le numerose offerte in locazione del Centro Direzionale Milano Oltre, confermano l'elevato tasso di vacancy strutturale e la scarsa attrattività della destinazione.
L'edificio oggetto della presente Osservazione presenta un involucro non performante, impianti datati, altezze interne limitate e assenza di sistemi di monitoraggio avanzati, rendendo complesso e oneroso il retrofit necessario per ottenere certificazioni ambientali LEED o BREEAM. Le criticità riguardano l'efficienza energetica, la riduzione delle emissioni, il monitoraggio dei consumi idrici, la qualità interna dell'ambiente, la tracciabilità dei materiali e l'integrazione con il contesto urbano. Ogni intervento necessario sarebbe strutturalmente invasivo e caratterizzato da elevati costi, con ritorni economici incerti.
Complessivamente, il contesto competitivo e tecnico conferma la scarsa sostenibilità della destinazione direzionale per l'area. L'adeguamento dell'asset alle esigenze di mercato richiederebbe investimenti complessi e onerosi, senza garanzie di pieno assorbimento degli spazi o ritorni economici adeguati. Tale situazione comporta un rischio concreto di ulteriore deterioramento dell'asset e del comparto circostante e supporta la valutazione di non perseguibilità della funzione direzionale, rafforzando la proposta di modifica della destinazione d'uso nel nuovo PGT.
Analogamente, la destinazione commerciale risulta anch'essa poco sostenibile, se non addirittura meno appetibile rispetto a quella direzionale, considerando la scarsa attrattività della zona per attività retail o servizi al pubblico, la limitata accessibilità e la concorrenza dei poli commerciali ben posizionati nelle aree limitrofe.

C) DESTINAZIONE RESIDENZIALE: Opportunità di rigenerazione urbana e sociale

L'analisi condotta indica che la destinazione residenziale rappresenta l'opzione più efficace per l'area, capace di generare benefici concreti e duraturi sotto molteplici profili. Il progetto residenziale consente di offrire abitazioni a prezzi significativamente inferiori rispetto ai nuovi sviluppi nel Segratese, con un valore medio di mercato sostenibile di 3.500 €/mq, pur garantendo elevati standard qualitativi. È inoltre possibile prevedere una quota di edilizia sociale a prezzi calmierati, definibile attraverso convenzioni con l'Amministrazione comunale, assicurando così l'accesso a soluzioni abitative sostenibili a un ampio bacino di cittadini.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Oltre ai vantaggi economici, la destinazione residenziale consente una riqualificazione completa dell'area e del parco pubblico circostante, oggi in stato di abbandono e soggetto a degrado, vandalismo e limitata fruibilità da parte delle famiglie. Il progetto prevede un arretramento della volumetria rispetto alla strada principale, limitando l'esposizione al traffico pesante del polo logistico adiacente e aumentando la vivibilità degli spazi abitativi, senza ledere sul consumo di suolo e sull'indice di copertura della zona. L'intervento progettuale include la creazione di ampie aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili che collegano in modo armonico gli edifici residenziali al parco pubblico, favorendo la mobilità dolce e incentivando un utilizzo attivo, sicuro e integrato dello spazio aperto.
Questa soluzione permette di trasformare un contesto trascurato e poco valorizzato in un luogo vivo e accessibile, restituendo ai cittadini di Segrate un parco pubblico completamente fruibile e integrato nella vita quotidiana della comunità.
Il nuovo asset residenziale, combinando edilizia sociale e standard di qualità elevati, diventa strumento di rigenerazione urbana, capace di coniugare interesse privato e beneficio pubblico.
In aggiunta, la progettazione residenziale consente di intervenire con criteri di sostenibilità ambientale e ridotto impatto ecologico, valorizzando il verde e il paesaggio urbano circostante, e contribuendo a creare un contesto abitativo equilibrato, sicuro e accogliente. In tal modo, non solo si potrebbe realizzare un prodotto abitativo di qualità accessibile alle famiglie, ma si restituirebbe anche al quartiere una nuova centralità, ridando dignità e fruibilità al parco e agli spazi pubblici limitrofi, oggi in pessime condizioni.

In sintesi, la destinazione residenziale rappresenta la soluzione ottimale per massimizzare l'impatto positivo dell'intervento, offrendo un ritorno sociale, urbano ed economico significativamente superiore rispetto alle alternative direzionali, commerciali o industriali.
Nella fattispecie, la destinazione residenziale non si limita a costruire abitazioni: rigenera l'intera area, restituisce agli abitanti spazi verdi di qualità e contribuisce a integrare armoniosamente l'intervento nel contesto urbano e comunitario di Segrate.

D) MARKET SOUNDING

Un sounding di mercato condotto tra i principali operatori immobiliari del panorama nazionale ha confermato la piena attrattività della destinazione residenziale. Numerosi investitori istituzionali hanno espresso interesse concreto e fornito pareri positivi, validando la fattibilità di uno sviluppo di qualità. L'analisi economica conferma un prezzo medio sostenibile di 3.500 €/mq per l'edilizia libera, valore che consente di prevedere una significativa quota di edilizia sociale e di conciliare efficacemente l'iniziativa privata con il benessere e l'interesse pubblico.
Questo riscontro di mercato rafforza la convinzione che la scelta residenziale non solo sia realizzabile, ma rappresenti la soluzione ottimale per generare impatti positivi duraturi sull'area e sulla comunità.

Si invita cortesemente a fare riferimento all'allegato per una panoramica completa sul progetto residenziale.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Si specifica che quella in allegato è un'ipotesi progettuale puramente esemplificativa, che non vuole dettare una linea guida per il futuro, ma fornire un'anteprima su come l'intervento possa rigenerare il parco pubblico e gli ambienti circostanti.
Le scelte progettuali ed estetiche potranno ovviamente essere riviste al fine di accomodare al meglio le esigenze comuni nell'ottica di garantire una più efficiente riqualificazione dell'area.

Saremmo grati se ne prendeste visione e cogliamo l'occasione per ringraziare anticipatamente per l'attenzione e la considerazione rivolta alla presente osservazione.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

ANNEX

Ipotesi di recupero dell'area

Highly confidential - any distribution to third parties is strictly prohibited.

Inquadramento territoriale
Accessibilità dell'ambito di analisi



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

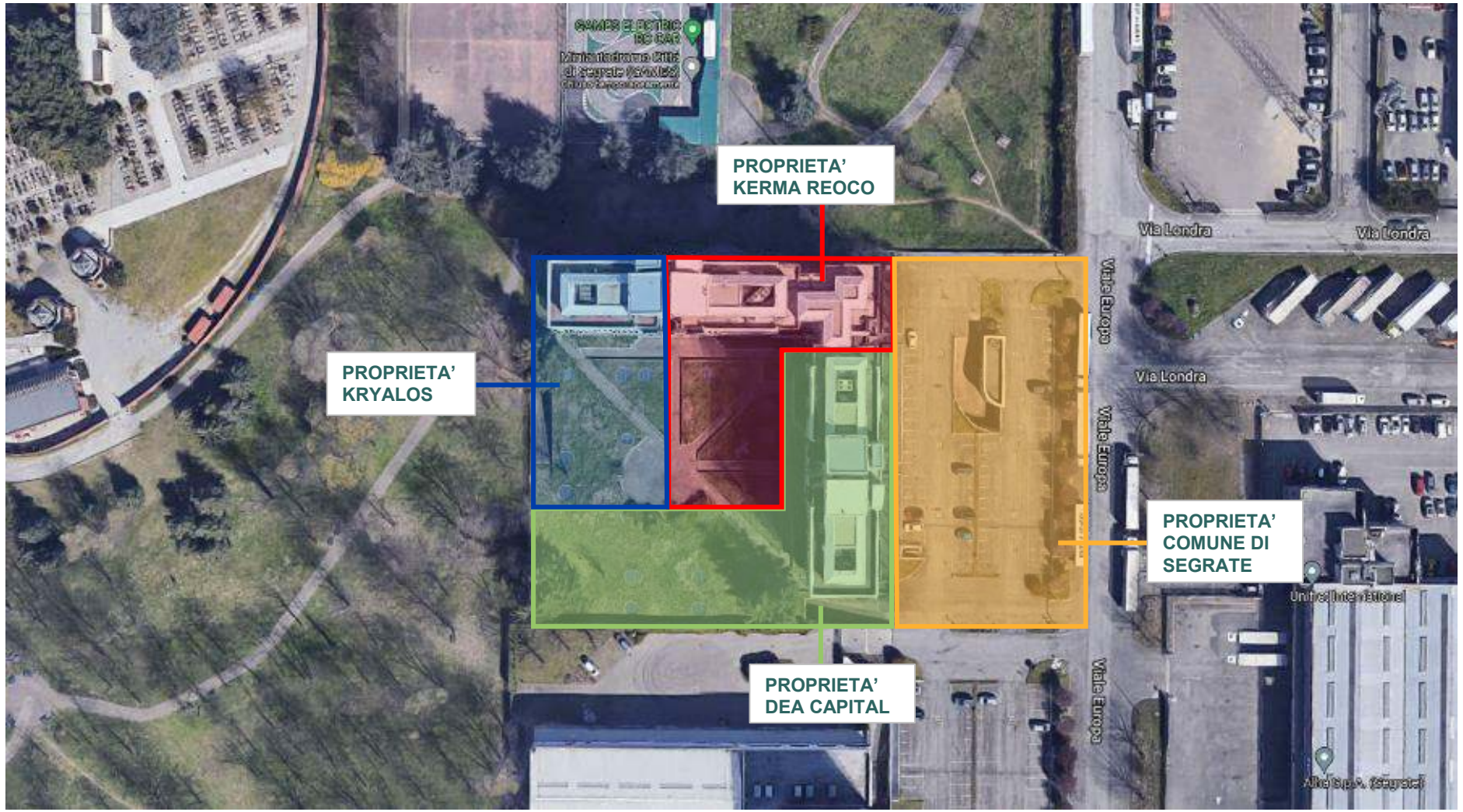
Inquadramento territoriale
Analisi del contesto insediativo



Asset in oggetto | Tessuto residenziale | Tessuto produttivo | Area verde

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Inquadramento territoriale
Analisi delle proprietà



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Inquadramento territoriale
Documentazione fotografica - Esterni



Fronte interno lato cortile



Fronte interno lato cortile



Cortile interno al lotto



Fronte esterno lato Via Europa



Fronte esterno lato Via Europa



Parcheggio antistante il lotto su Via Europa

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Inquadramento territoriale
Documentazione fotografica - Interni



Piano primo – uffici



Piano primo – criticità



Piano secondo – criticità



Piano terzo – uffici



Piano copertura - criticità



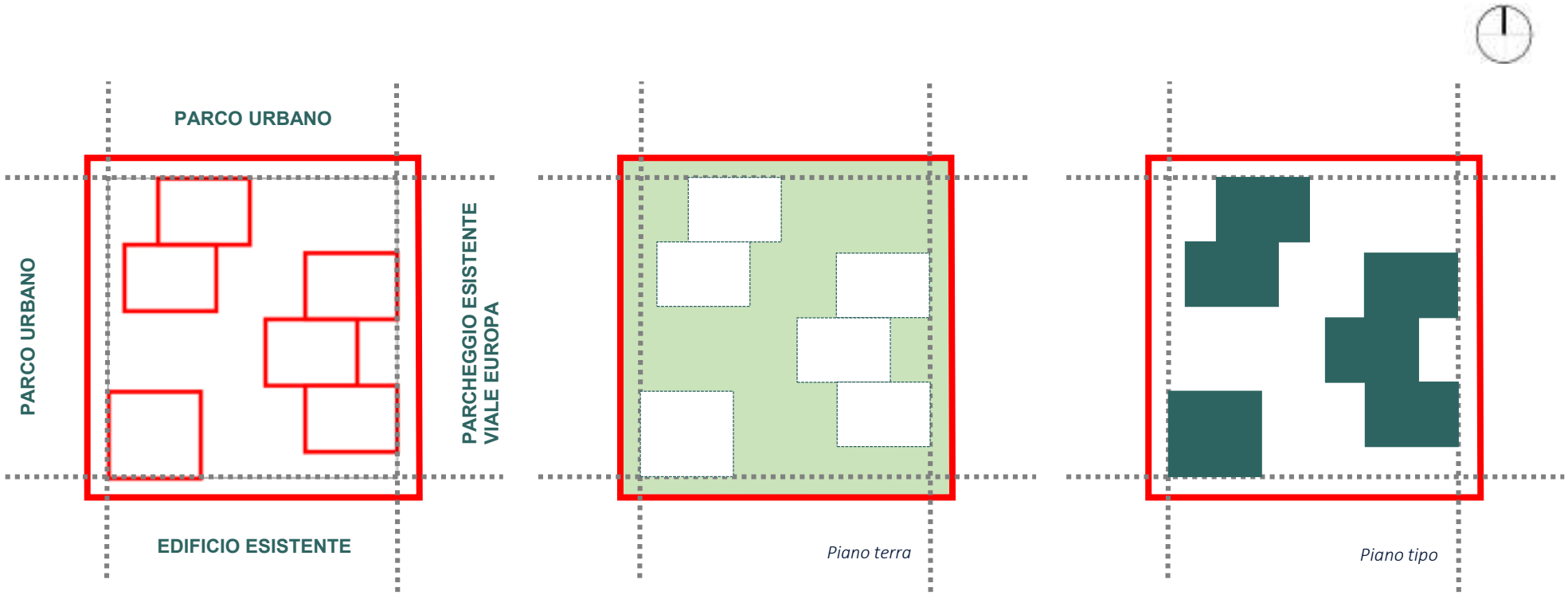
Piano copertura - criticità

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale

Ipotesi progettuale
Invarianti e Schemi funzionali



Legenda

- Parco pubblico – **4.483,50 mq** > 4.439 mq
- Spazi collettivi privati e *amenities* – **2.275,50 mq**

Legenda

- Residenziale – SL: **12.330,90 mq**
- Si prevede una media di 8 piani f.t. con altezza di interpiano pari a 4.5 m per il piano terra e 3,2 m per i restanti piani f.t. (l'altezza del fabbricato esistente è pari a 26,97 m)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale

Masterplan di progetto – Inquadramento territoriale



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale
Masterplan di progetto – Aree tematiche



Legenda

- Pista ciclabile di progetto
- Specchi d’acqua di progetto
- Aree gioco bimbi di progetto
- Percorsi pedonali nel verde

Totale dotazioni previste: **4.483,50 mq**

Totale superficie costruita residenziale: **16.074 mq**

Numero di appartamenti: **144**

Altezza massima edifici: **30,10 m**

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale
Bird-eye view



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale
Bird-eye view



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale
Pianta Piano Interrato

- **Legenda**
- *Box auto*
- *Cantine*
- *Locali tecnici*



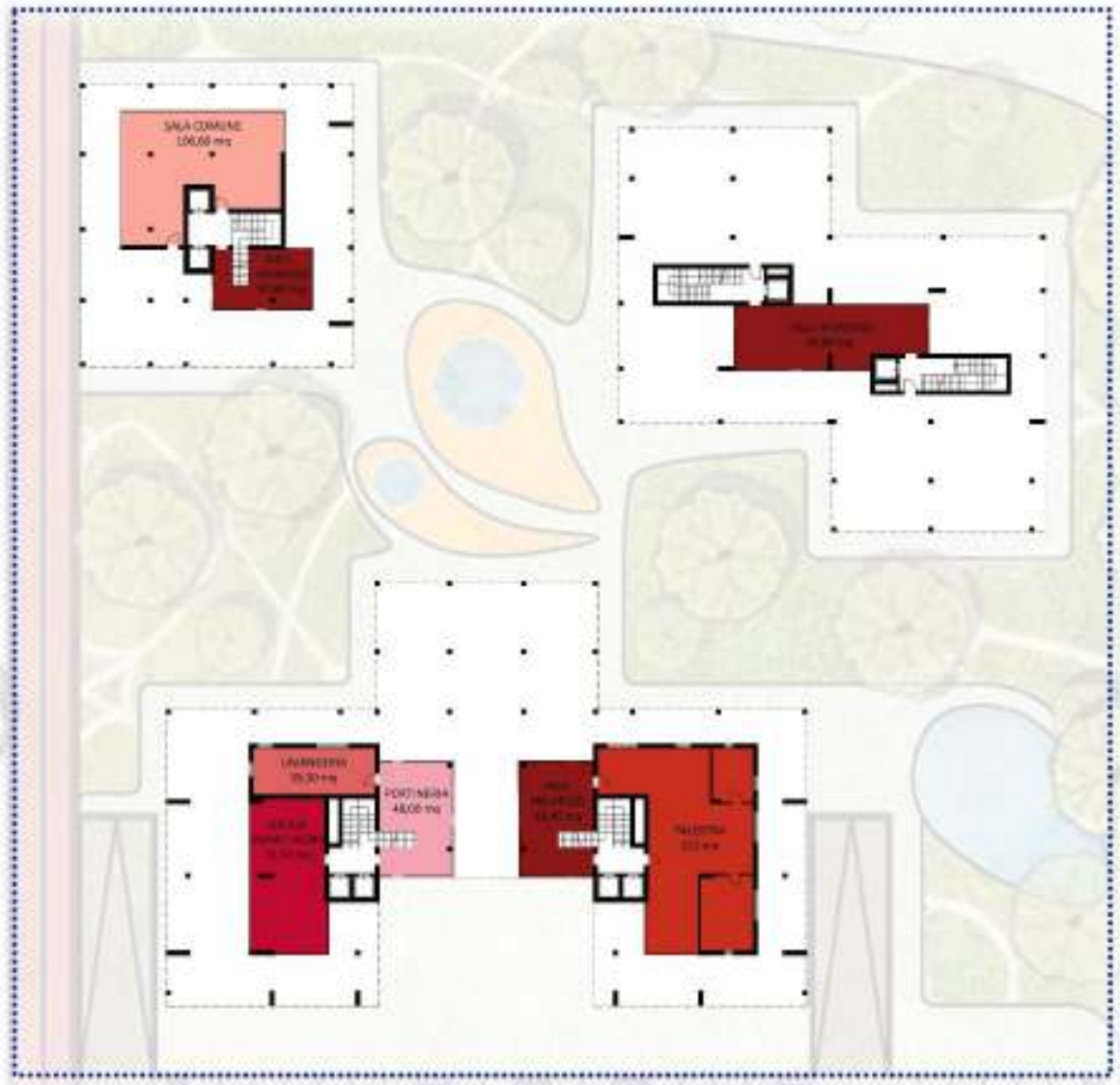
Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

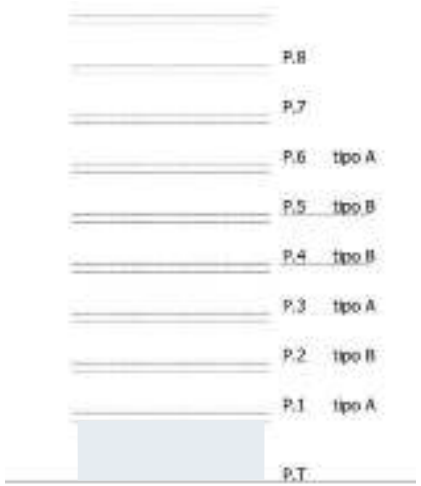
Ipotesi progettuale
Pianta Piano Terra

Legenda

- *Hall di ingresso*
- *Portineria*
- *Sala comune*
- *Palestra*
- *Locale smart work*
- *Lavanderia*

DATI DI PROGETTO			
PIANO	**SL (mq)**	**SA (mq)**	**S costruita (mq)**
T	0	735,00	735,00
1	1.824,30	451,20	2275,50
2	1.829,20	446,30	2275,50
3	1.824,30	451,20	2275,50
4	1.829,20	446,30	2275,50
5	1.829,20	446,30	2275,50
6	1.824,30	451,20	2275,50
7	872,60	207,00	1079,60
8	497,80	109,50	607,30
TOTALE	**12.330,90**	**3.744,00**	**16.074,90**





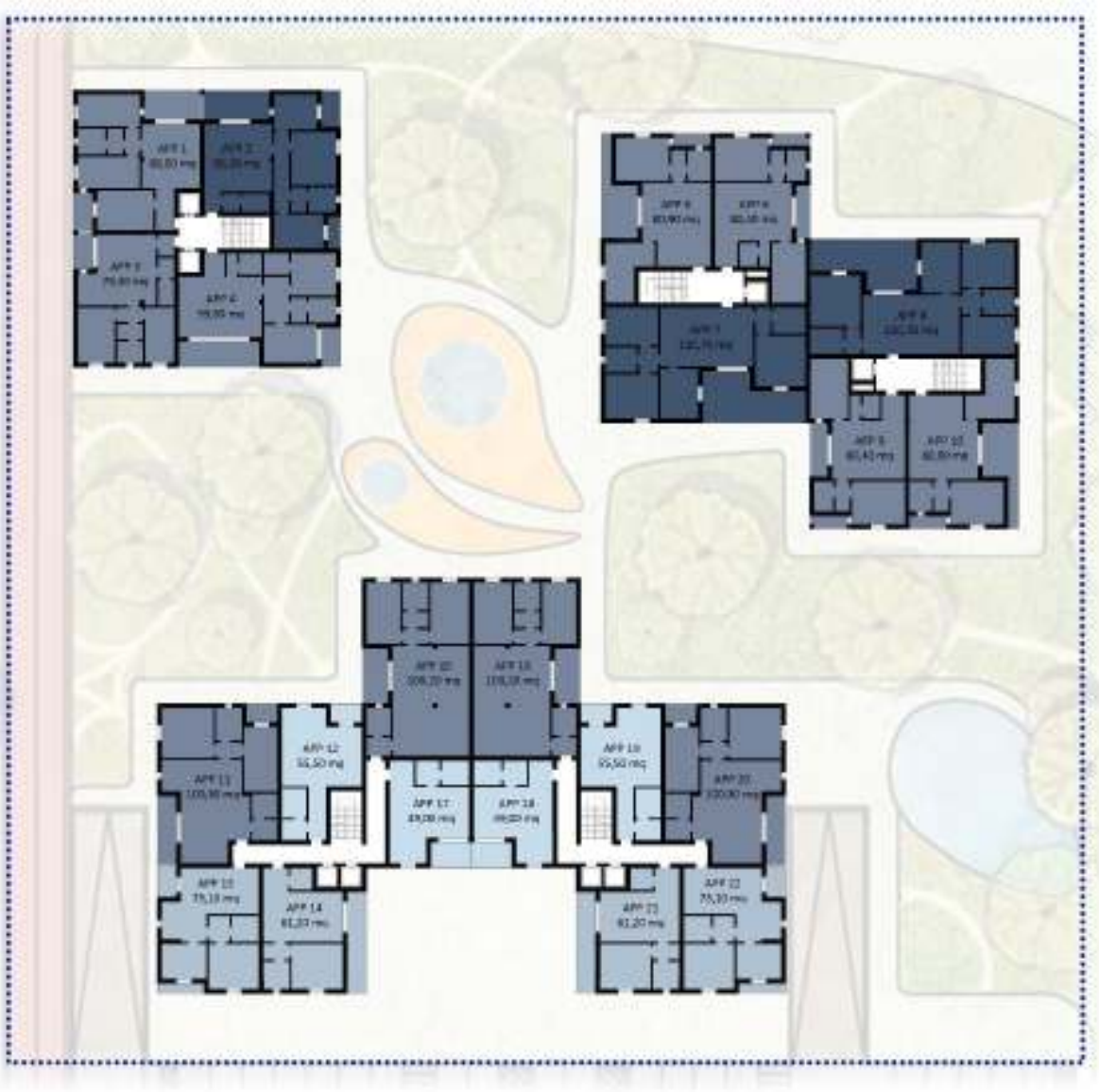
Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

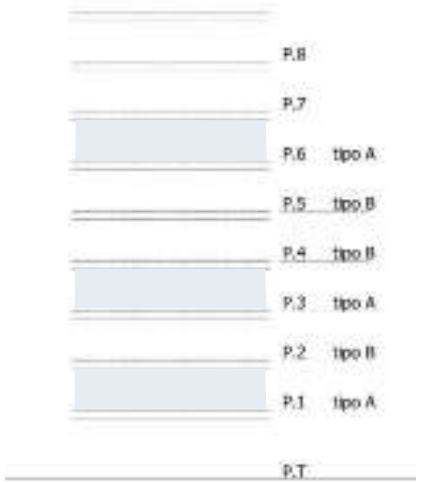
Ipotesi progettuale
Pianta Piano Tipo A

Legenda

- *Monolocali*
- *Bilocali*
- *Trilocali*
- *Quadrilocali*
- *Pentalocali*

DATI DI PROGETTO			
PIANO	**SL (mq)**	**SA (mq)**	**S costruita (mq)**
T	0	735,00	735,00
1	1.824,30	451,20	2275,50
2	1.829,20	446,30	2275,50
3	1.824,30	451,20	2275,50
4	1.829,20	446,30	2275,50
5	1.829,20	446,30	2275,50
6	1.824,30	451,20	2275,50
7	872,60	207,00	1079,60
8	497,80	109,50	607,30
TOTALE	**12.330,90**	**3.744,00**	**16.074,90**





Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

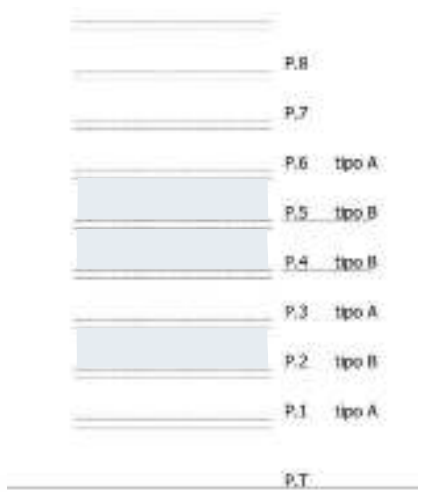
Ipotesi progettuale
Pianta Piano Tipo B

Legenda

- *Monolocali*
- *Bilocali*
- *Trilocali*
- *Quadrilocali*
- *Pentalocali*

DATI DI PROGETTO			
PIANO	**SL (mq)**	**SA (mq)**	**S costruita (mq)**
T	0	735,00	735,00
1	1.824,30	451,20	2275,50
2	1.829,20	446,30	2275,50
3	1.824,30	451,20	2275,50
4	1.829,20	446,30	2275,50
5	1.829,20	446,30	2275,50
6	1.824,30	451,20	2275,50
7	872,60	207,00	1079,60
8	497,80	109,50	607,30
TOTALE	**12.330,90**	**3.744,00**	**16.074,90**





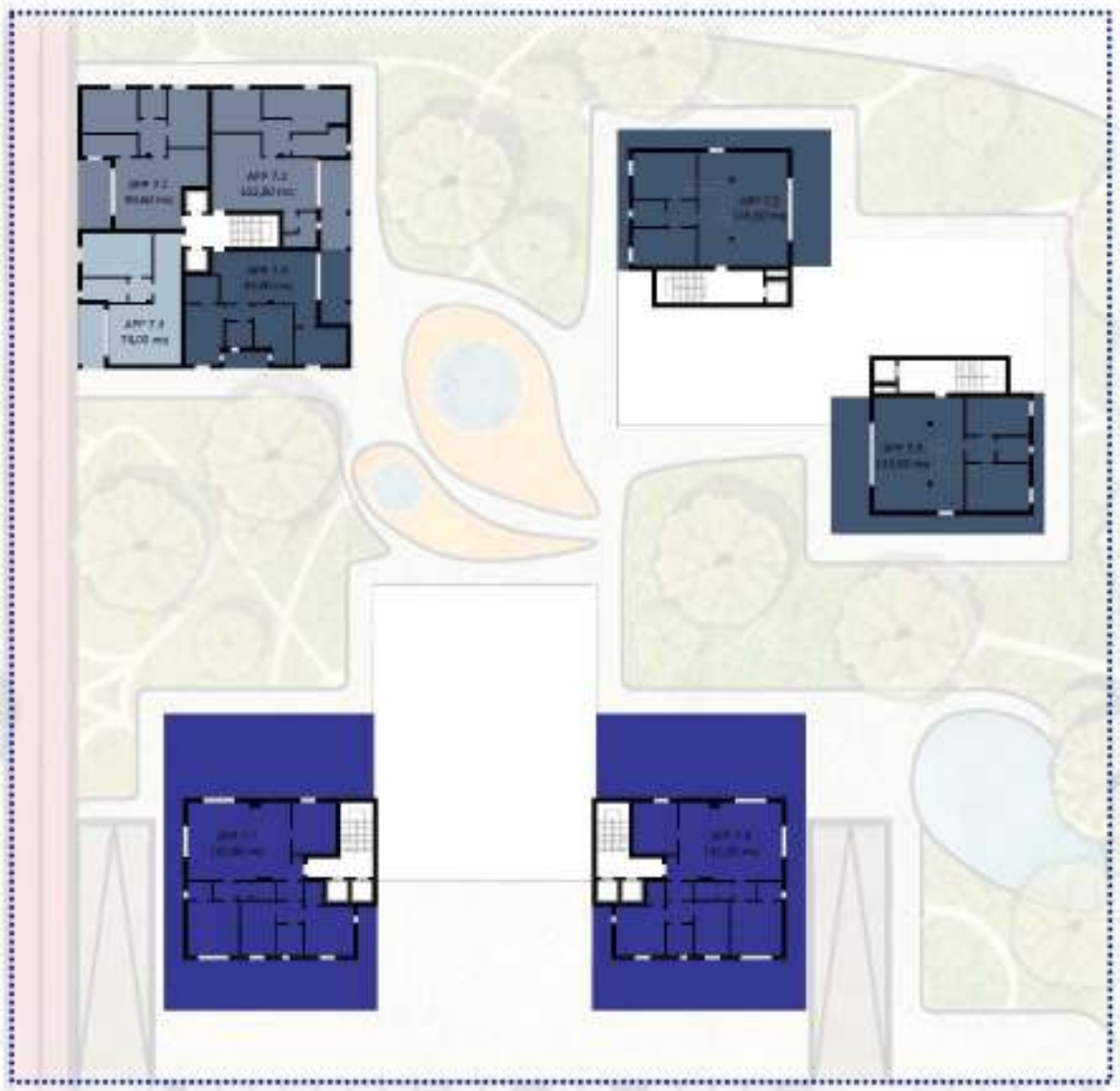
Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

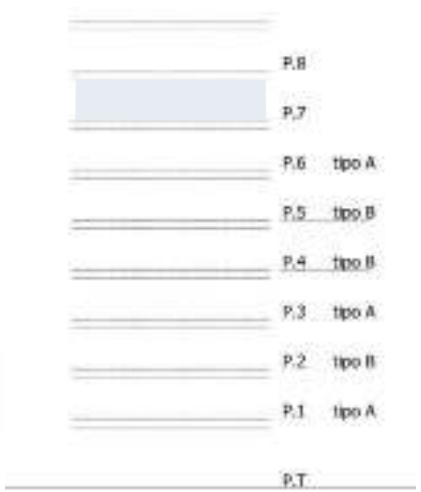
Ipotesi progettuale
Pianta Piano Settimo

Legenda

- *Monolocali*
- *Bilocali*
- *Trilocali*
- *Quadrilocali*
- *Pentalocali*

DATI DI PROGETTO			
PIANO	**SL (mq)**	**SA (mq)**	**S costruita (mq)**
T	0	735,00	735,00
1	1.824,30	451,20	2275,50
2	1.829,20	446,30	2275,50
3	1.824,30	451,20	2275,50
4	1.829,20	446,30	2275,50
5	1.829,20	446,30	2275,50
6	1.824,30	451,20	2275,50
7	872,60	207,00	1079,60
8	497,80	109,50	607,30
TOTALE	**12.330,90**	**3.744,00**	**16.074,90**





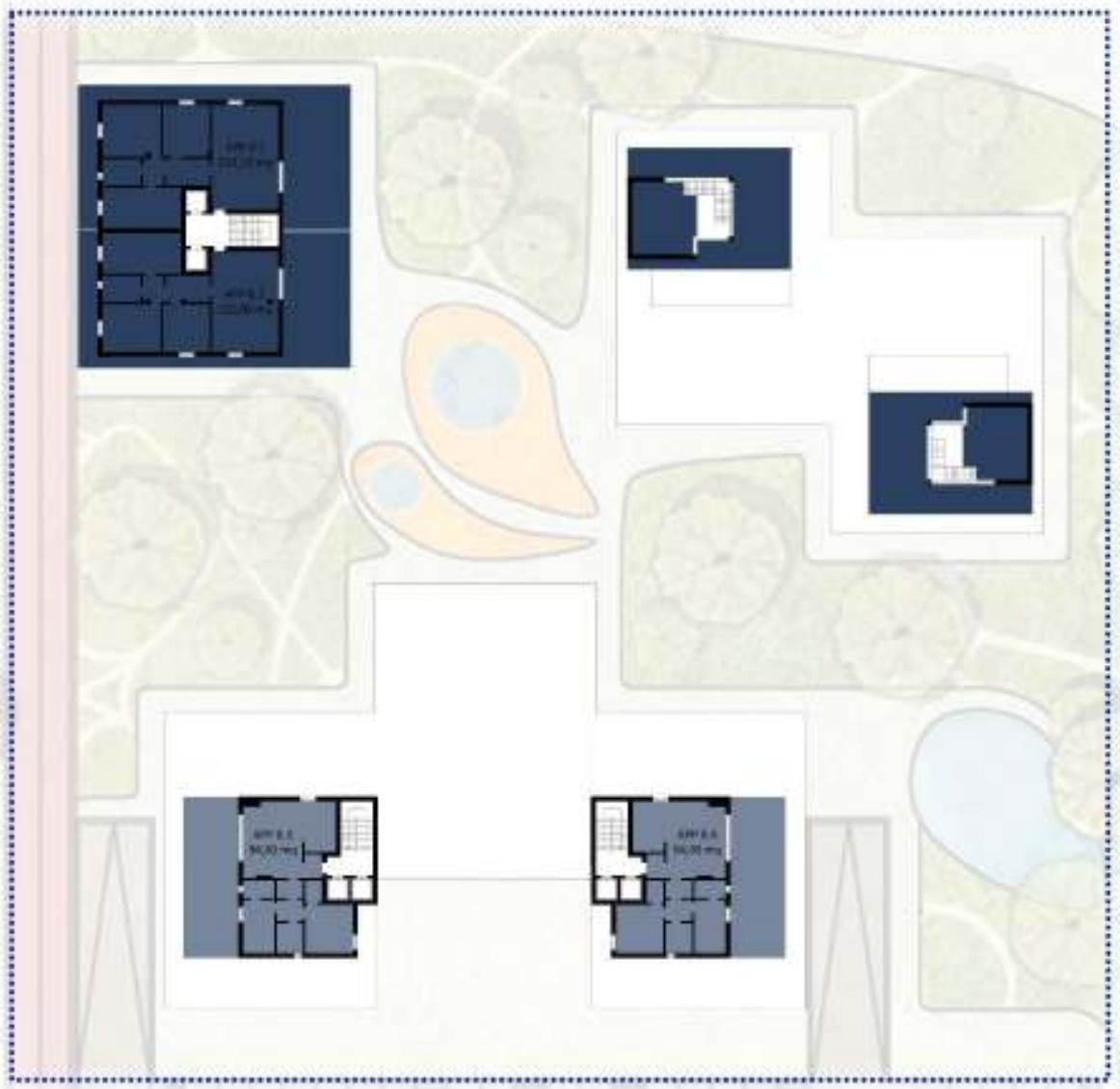
Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

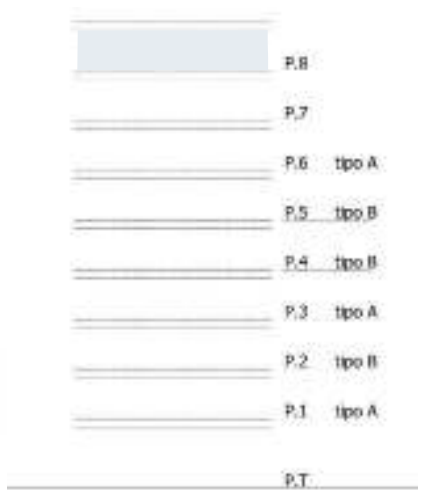
Ipotesi progettuale
Pianta Piano Ottavo

Legenda

- *Monolocali*
- *Bilocali*
- *Trilocali*
- *Quadrilocali*
- *Pentalocali*

DATI DI PROGETTO			
PIANO	**SL (mq)**	**SA (mq)**	**S costruita (mq)**
T	0	735,00	735,00
1	1.824,30	451,20	2275,50
2	1.829,20	446,30	2275,50
3	1.824,30	451,20	2275,50
4	1.829,20	446,30	2275,50
5	1.829,20	446,30	2275,50
6	1.824,30	451,20	2275,50
7	872,60	207,00	1079,60
8	497,80	109,50	607,30
TOTALE	**12.330,90**	**3.744,00**	**16.074,90**





Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale
Prospetti AA - BB



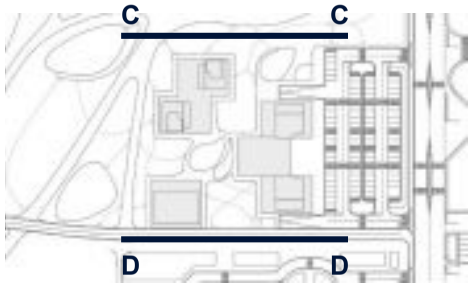




Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale
Prospetti CC - DD

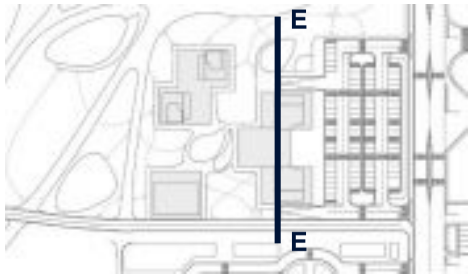


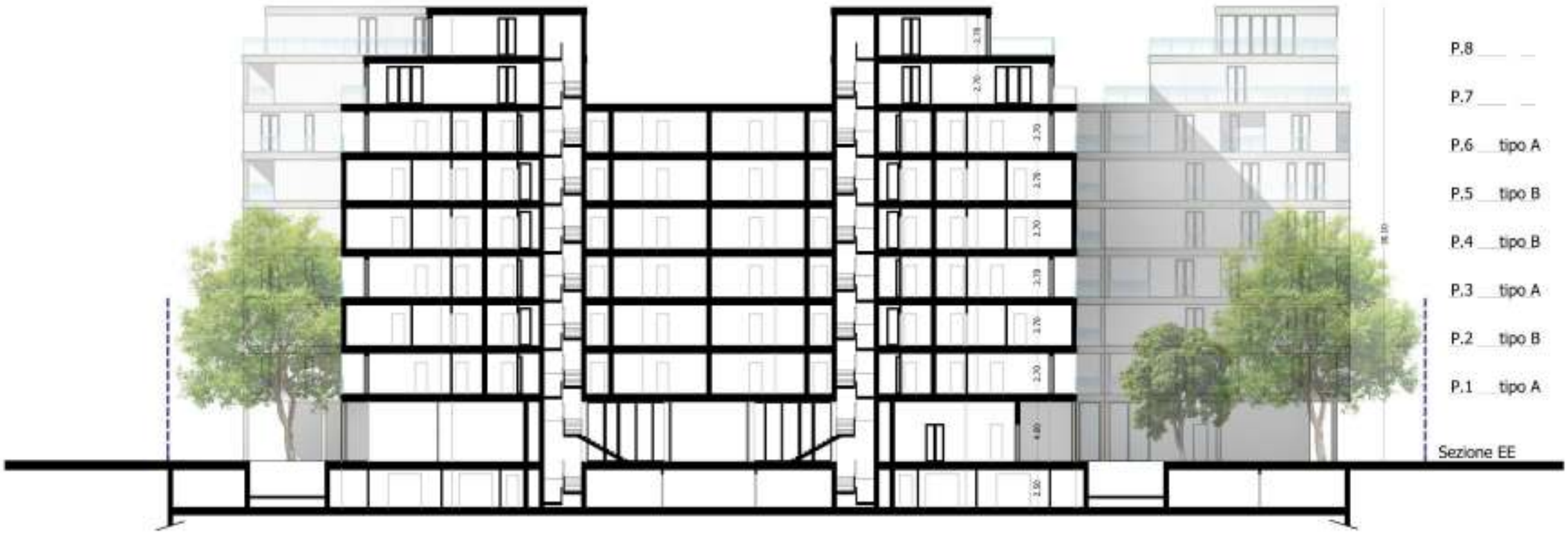




Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale
Sezione EE





Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale

Vista Esterna – Lato Via Europa



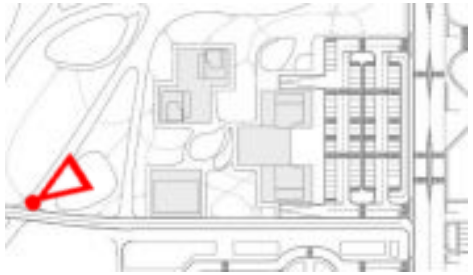


Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale

Vista Esterna – Lato Parco Europa





Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale

Vista Esterna – Interno lotto



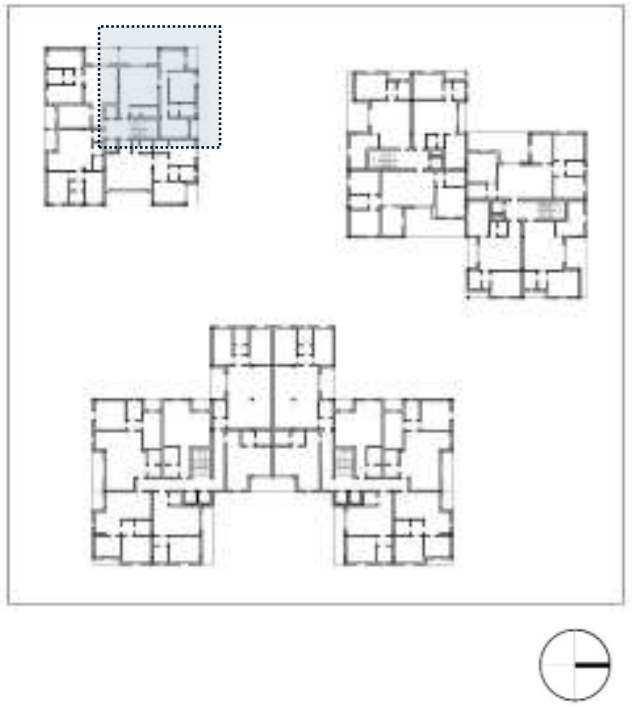


Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale

Pianta quadrilocale con arredi



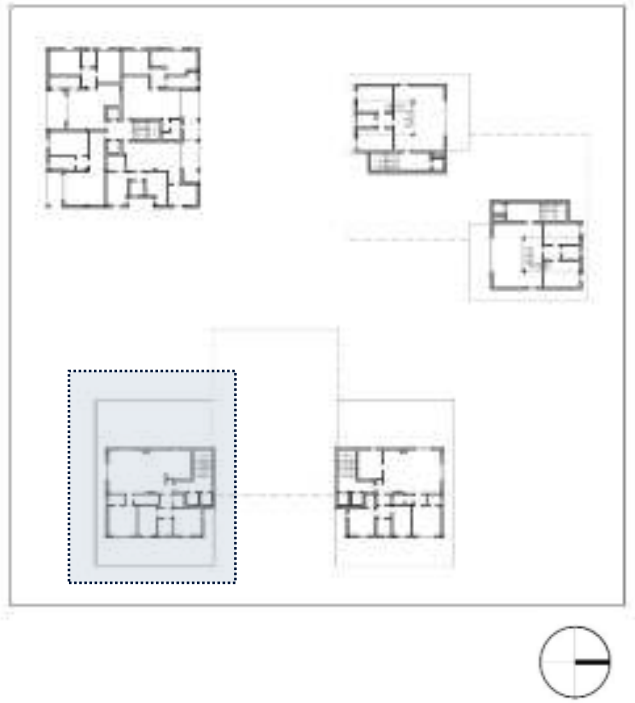


Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale

Pianta pentalocale con arredi

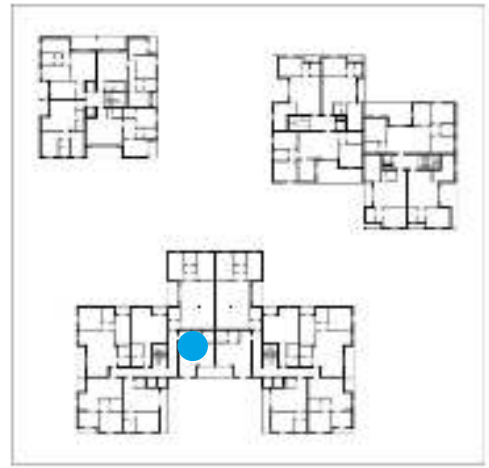




Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale
Vista Interna

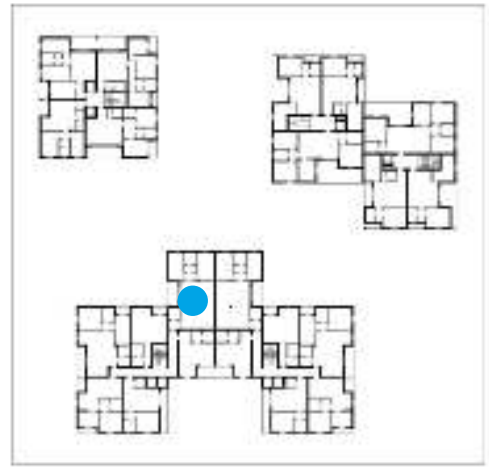




Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale
Vista Interna

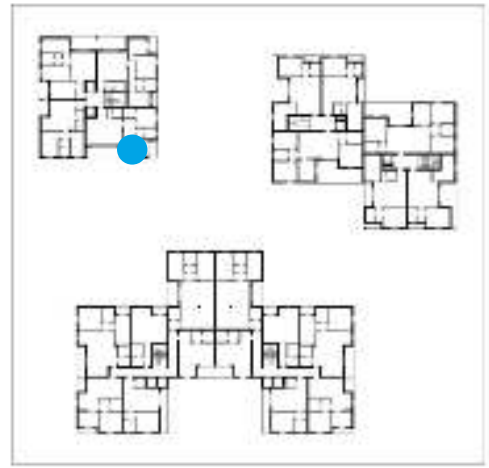




Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale
Vista Interna

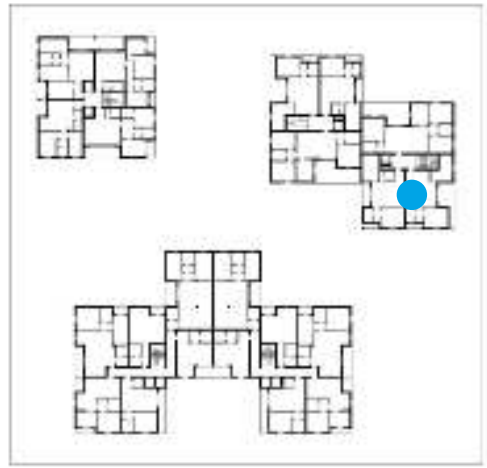




Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale
Vista Interna

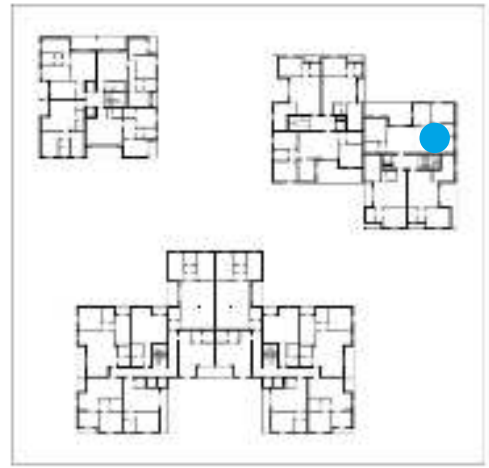




Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

Ipotesi progettuale
Vista Interna





Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014790/2026 del 13-04-2026

A: **Comune di Segrate**
Direzione Sviluppo del Territorio
Servizi Tecnici, Servizi Ambientali
Via Primo Maggio
20054 - Segrate (MI)
c.a. Gent. Ing. Annapaola De Lotto

DA: **ARA PROPERTIES S.r.l.**

DATA: **10 aprile 2026**

OGGETTO: **Atti relativi all'adozione della Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) - Osservazioni**.

via pec: comunesegrate@pec.it

Egregi Signori,

la società ARA PROPERTIES S.r.l. (Codice Fiscale/Partita IVA 14574460961), con sede legale in Milano, Via Carlo Giuseppe Merlo n. 3 (20122 - MI), in persona di Alessandro Lorenzo Bruni (C.F. BRNLSN77H23F205Q), nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* (di seguito, la "**Società**"), con la presente osserva quanto segue:

PREMESSO CHE

1. la Società è proprietaria del complesso immobiliare sito in Segrate, Via Raffaello Sanzio/Via Tiziano Vecellio, catastalmente individuato al catasto fabbricati al foglio 31, particelle 239, 240, 247 (di seguito, il "**Complesso**");

2. il Comune di Segrate (il "**Comune**") è dotato di Piano di Governo del Territorio, che è attualmente oggetto di un procedimento di variante generale, culminato con l'adozione dei relativi atti avvenuta con deliberazione di Consiglio comunale n. 3 del 29 gennaio 2026, depositata dall'11 febbraio 2026 al 13 marzo 2026 compreso (la "**Variante al PGT**");

3. in conformità quanto reso noto dal Comune mediante avviso pubblico, tutti i soggetti interessati sono legittimati a presentare osservazioni entri le ore 12.00 del 12 aprile 2026;

I OSSERVAZIONE
CONSERVAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO LEGITTIMAMENTE ESISTENTI
CONSIDERATO CHE

1. nella Variante al PGT, il Complesso è ricompreso nella zona territoriale omogenea "*D2 - Aree produttive con possibilità di riconversione*", "*APR/A- Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e direzionale*", disciplinate dall'art. 19.2 delle Norme Tecniche di Attuazione ("**NTA**") del Piano delle Regole ("**PdR**");

2. le "*APR/A- Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e direzionale*" sono aree produttive per le quali la Variante al PGT auspica una conversione funzionale che ne aumenti la

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014792/2026 del 13-04-2026

compatibilità con il tessuto urbano circostante, e per le quali viene dettata la seguente disciplina, che distingue tra:

- **a.** interventi di mantenimento delle funzioni urbane in essere;
- **b.** interventi di adesione a un processo di riconversione funzionale che preveda il mantenimento delle funzioni insediate e la sostituzione dei fabbricati esistenti (con interventi di demolizione e ricostruzione);
- **c.** interventi di implementazione di un intervento di sostituzione dei fabbricati esistenti (con interventi di demolizione e ricostruzione) che può condurre all'insediamento di nuove funzioni, anche spiccatamente commerciali e/o direzionali;

3. il medesimo art. 19.2 citato rinvia all'art. 6 delle NTA del PdR in merito alla ricognizione delle destinazioni d'uso ammesse e non ammesse;

4. a tale riguardo, si ritiene opportuno specificare, mediante un'integrazione di chiarimento dell'art. 6 delle NTA del PdR, che le destinazioni d'uso legittimamente insediate alla data di adozione della variante al Piano di Governo del Territorio (vale a dire, il 29 gennaio 2026) siano comunque fatte salve, anche laddove non comprese tra le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 6 delle NTA del PdR, e che sui relativi edifici siano ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1 lett. c, del d.P.R. n. 380/2001) nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1 lett. d, del d.P.R. n. 380/2001), anche di demolizione e ricostruzione, con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, qualora necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, nonché volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza;

5. costituisce un principio generale della pianificazione territoriale l'impostazione per cui che le varianti allo strumento urbanistico generale sono legittimate a disporre per il futuro, ma non anche a pregiudicare quanto già legittimamente realizzato;

6. la Variante al PGT non sembra prendere espressamente posizione sul punto, si ritiene opportuno proporre l'inserimento di tale precisazione, a fini di assicurare maggiore chiarezza interpretativa delle previsioni urbanistiche;

II OSSERVAZIONE
RETTIFICA DELL'INDICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI APPLICABILI
CONSIDERATO CHE

1. l'art. 19.2 delle NTA del PdR della Variante al PGT distingue tra:

- **a.** interventi di mantenimento delle funzioni urbane in essere;
- **b.** interventi di adesione a un processo di riconversione funzionale che preveda il mantenimento delle funzioni insediate e la sostituzione dei fabbricati esistenti (con interventi di demolizione e ricostruzione);
- **c.** interventi di implementazione di un intervento di sostituzione dei fabbricati esistenti (con interventi di demolizione e ricostruzione) che può condurre all'insediamento di nuove funzioni, anche spiccatamente commerciali e/o direzionali;

1. in proposito, la summenzionata norma delle NTA del PdR fa riferimento ai seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- IF: 0,60 mq/mq; IC: 60%; H: 25,00 m (per quanto riguarda gli interventi di cui alla lett. **a** del precedente punto);
- Uf: 0,7 mq/mq; Rc: 60%; H: 25,00 m (per quanto riguarda gli interventi di cui alla lett. **b** del

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014792/2026 del 13-04-2026

precedente punto);

- Uf: 0,7 mq/mq; Rc: 60%; H: 25,00 m (per quanto riguarda gli interventi di cui alla lett. **c** del precedente punto);

2. i parametri denominati "*IF*", "*IC*" e "*H*" trovano corrispondenza nelle definizioni dell'art. 4 delle NTA del PdR e nell'art. 12 delle NTA del DdP, ma ciò non avviene per i parametri denominati "*Uf*" e "*Rc*", con ogni probabilità per una mera svista redazionale;

3. al fine di agevolare l'attività interpretativa delle norme pianificatorie, si chiede pertanto di uniformare l'indicazione dei citati parametri urbanistico-edilizi, sostituendo "*Uf*" con "*IF*", e "*Rc*" con "*IC*";

* * *

tutto ciò premesso e considerato, la Società, *ut supra* rappresentata, rispettosamente

chiede

a codesta Spett.le Amministrazione di voler considerare e accogliere, in occasione del procedimento di approvazione della Variante al PGT in corso, le osservazioni sopra riportate, e segnatamente voler:

a. precisare, all'art. 6 delle NTA del PdR, che le destinazioni d'uso legittimamente insediate alla data di adozione della variante al Piano di Governo del Territorio (29 gennaio 2026) siano comunque fatte salve, anche laddove non comprese tra le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 6 delle NTA del PdR, e che sui relativi edifici siano ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1 lett. c, del d.P.R. n. 380/2001) nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1 lett. d, del d.P.R. n. 380/2001), anche di demolizione e ricostruzione, con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, qualora necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, nonché volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza;

b. uniformare, all'art. 19.2 delle NTA del PdR, l'indicazione dei parametri urbanistico-edilizi, sostituendo "*Uf*" con "*IF*", e "*Rc*" con "*IC*";

il tutto nelle forme e nei modi che codesta Spett.le Amministrazione riterrà più opportuno nell'esercizio della propria discrezionalità.

Con ossequi

Firmato digitalmente da: Alessandro Bruni
Data: 10/04/2026 16:36:19

ARA PROPERTIES S.r.l.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014792/2026 del 13-04-2026

OLEOTECNICA S.p.A. - Capitale Sociale € 2.080.000,00 interamente versato
Sede legale: Galleria Unione 1 - 20122 Milano (MI)
Sede operativa: Via Leonardo Da Vinci 7 - 20054 Segrate (MI)
C.F. e Iscr. Reg. Imprese di Milano N. 09057380157 // R.E.A. n. 1269407 di Milano
Codice Mecc. MI 048724 Uff. Reg. Imp. - Tribunale Milano n. 278576 - Vol. 7152 Fascicolo 26
Partita IVA IT 09057380157 // www.oleotecnica.it // info@oleotecnica.it // Tel. 02.269011 - Fax 02.26901400

Spett.le

Comune di Segrate

Ufficio Protocollo e Sezione Sviluppo del Territorio

p.e.c. *comunesegrate@pec.it*

Oggetto: *Osservazioni alla Variante al PGT adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29 gennaio 2026*.

Il sottoscritto Alessandro Virtuani (c.f. VRTLSN52S27F205Q), in qualità di Presidente e legale rappresentante *pro tempore* di Oleotecnica S.p.A. ('**Oleotecnica**' o l'"**istante**'), con sede operativa in Segrate, Via Leonardo Da Vinci n. 7, trasmette le seguenti osservazioni alla Variante al PGT adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29 gennaio 2026, ai sensi dell'art. 13, co. 4, della L.R. n. 12/2005

PREMESSO CHE

- Oleotecnica è proprietaria nel Comune di Segrate *inter alia* delle seguenti aree censiste al catasto fabbricati Foglio 14, mappale 25, sub. 703, e mappale 30, 31, 105, 107, 170, 171;
- l'istante opera continuativamente dal 1962 presso lo stabilimento produttivo di Via Leonardo Da Vinci n. 7, attualmente esteso per circa 30.000 m^2, ove si svolgono operazioni di stoccaggio, miscelazione, denaturazione, additivazione, confezionamento e commercializzazione di oli minerali e lubrificanti per uso prevalentemente industriale;
- l'impresa è una realtà produttiva consolidata e strategica nel settore di riferimento (copre circa il 30% del mercato *process oils* e lubrificanti industria italiano), con rilevante radicamento territoriale;
- l'insediamento di Oleotecnica è collocato all'interno di un ambito produttivo esistente, florido e in piena attività, servito dalla strada provinciale S.P. 103 Cassanese, confinante a sud con un ex ambito estrattivo recuperato a verde pubblico (il c.d. 'Centroparco') e distante solo 1,5 km circa dal Nuovo Centro Intermodale "Milano Smistamento" – Redecesio-Porta Est, in ampliamento, che sarà di supporto e servizio all'attività della scrivente e delle società presenti nel medesimo distretto produttivo;

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014793/2026 del 13-04-2026

OLEOTECNICA S.p.A. - Capitale Sociale € 2.080.000,00 interamente versato
Sede legale: Galleria Unione 1 - 20122 Milano (MI)
Sede operativa: Via Leonardo Da Vinci 7 - 20054 Segrate (MI)
C.F. e Iscr. Reg. Imprese di Milano N. 09057380157 // R.E.A. n. 1269407 di Milano
Codice Mecc. MI 048724 Uff. Reg. Imp. - Tribunale Milano n. 278576 - Vol. 7152 Fascicolo 26
Partita IVA IT 09057380157 // www.oleotecnica.it // info@oleotecnica.it // Tel. 02.269011 - Fax 02.26901400

- il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2005, deve fondarsi anche sul quadro socio-economico e sulle istanze degli operatori locali;
- il Documento di Piano della Variante:
  - persegue obiettivi di riduzione del consumo di suolo e qualificazione ambientale;
  - individua le "Aree produttive con possibilità di riconversione" come ambiti strategici;
  - riconosce, al contempo, la necessità di sostenere lo sviluppo del sistema produttivo e l'attrattività economica del territorio;
- Il Piano Territoriale Metropolitano, all'art. 75, co. 2, delle NTA, dispone di «[p]*rivilegiare gli interventi di riuso di aree già occupate da attività produttive o comunque già urbanizzate favorendo il completamento o la continuità con gli insediamenti produttivi esistenti*»;

CONSIDERATO CHE

1. Sulla viabilità e sull'accesso al Centroparco.

Nel procedimento di formazione del PGT risultano già rappresentate, anche da operatori insediati lungo Via Leonardo Da Vinci (vds. osservazioni Vs. prot. n. 37734/22 e prot. n. 39498/22), esigenze specifiche di mantenere tale asse viario a servizio delle attività produttive e di evitare che esso venga trasformato in un accesso al Centroparco.

La configurazione viabilistica ipotizzata dalla Variante rischia di determinare:

- interferenze tra traffico pesante e mobilità dolce;
- aggravio delle condizioni di esercizio delle attività produttive esistenti;
- criticità sotto il profilo della sicurezza e dell'efficienza logistica.

Tali effetti risultano in contrasto con il principio di adeguata considerazione delle attività economiche insediate, nonché con gli stessi obiettivi di equilibrio funzionale del territorio perseguiti dal Documento di Piano.

Si ribadisce la necessità di considerare Via Leonardo da Vinci come via chiusa esclusivamente a servizio delle aziende presenti nella stessa.

2. Sulla viabilità della Strada provinciale 103 Cassanese.

La variante al PGT che il Comune di Segrate ha approvato prevede la modifica della viabilità della Strada provinciale 103 Cassanese, attualmente a 2 corsie e con limite di velocità di 70 Km/h, in strada a 1 sola corsia con limite di velocità a 30 km/h, con diversi attraversamenti ciclo pedonali.

La configurazione viabilistica ipotizzata dalla Variante rischia di determinare:

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014793/2026 del 13-04-2026

OLEOTECNICA S.p.A. - Capitale Sociale € 2.080.000,00 interamente versato
Sede legale: Galleria Unione 1 - 20122 Milano (MI)
Sede operativa: Via Leonardo Da Vinci 7 - 20054 Segrate (MI)
C.F. e Iscr. Reg. Imprese di Milano N. 09057380157 // R.E.A. n. 1269407 di Milano
Codice Mecc. MI 048724 Uff. Reg. Imp. - Tribunale Milano n. 278576 - Vol. 7152 Fascicolo 26
Partita IVA IT 09057380157 // www.oleotecnica.it // info@oleotecnica.it // Tel. 02.269011 - Fax 02.26901400

- interferenze tra traffico pesante e mobilità dolce;
- aggravio delle condizioni di esercizio delle attività produttive esistenti;
- criticità sotto il profilo della sicurezza e dell'efficienza logistica.

Tali effetti risultano in contrasto non solo con il principio di adeguata considerazione delle attività economiche insediate, ma anche con gli stessi obiettivi di equilibrio funzionale del territorio perseguiti dal Documento di Piano.

La riqualificazione della Cassanese S.P. 103, trasformata in Chilometro Verde con carreggiate ridotte, se non con un'unica carreggiata, i numerosi attraversamenti ciclo-pedonali, le limitazioni della velocità (30 km/h) porterebbe a situazioni di oggettivo pericolo (rischio di incidente tra mezzi e pedoni/ciclisti), impossibilità di vie di soccorso in caso di incidente e/o necessità (la doppia corsia di percorrenza permetterebbe il transito di mezzi pesanti e la presenza di una corsia di emergenza per consentire il normale flusso in caso di avaria di un mezzo) ed enormi disagi per il traffico della zona industriale.

In definitiva, la prevista riconfigurazione della S.P. 103 incide su un asse viario di rango sovracomunale, funzionale anche alla connessione con i nodi intermodali esistenti e di progetto, determinando una riduzione della capacità infrastrutturale non coerente con le concrete esigenze del territorio e neppure con il ruolo assegnato al sistema produttivo dal Documento di Piano.

3. Sulla disciplina delle aree APR-B e sull'utilizzo dei diritti edificatori.

La disciplina delle Aree produttive con possibilità di riconversione (APR-B), come risultante dall'interpretazione offerta dai Vostri Uffici delle NTA del PdR (Vs. parere preliminare 16/2025, prot. n. 7645 del 24 febbraio 2026), sembrerebbe subordinare l'utilizzo dei diritti edificatori perequativi e degli strumenti premiali all'adesione a processi di riconversione funzionale.

Ne deriva che:

- gli strumenti perequativi non risulterebbero, allo stato, utilizzabili per interventi di adeguamento e sviluppo delle attività produttive esistenti;
- il sistema normativo appare strutturato in modo tale da incentivare in via prevalente la riconversione, piuttosto che la permanenza qualificata delle attività produttive.

Tale impostazione risulta eccessivamente rigida e non coerente con il principio di riuso e valorizzazione degli insediamenti esistenti; con l'esigenza di sostenere operatori economici consolidati; con la necessità di favorire interventi di efficientamento energetico, innovazione tecnologica e riduzione degli impatti ambientali da parte degli insediamenti esistenti, legittimamente edificati.

4. Sulla possibilità di sviluppo delle attività produttive esistenti negli ambiti APR-B.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014793/2026 del 13-04-2026

OLEOTECNICA S.p.A. - Capitale Sociale € 2.080.000,00 interamente versato
Sede legale: Galleria Unione 1 - 20122 Milano (MI)
Sede operativa: Via Leonardo Da Vinci 7 - 20054 Segrate (MI)
C.F. e Iscr. Reg. Imprese di Milano N. 09057380157 // R.E.A. n. 1269407 di Milano
Codice Mecc. MI 048724 Uff. Reg. Imp. - Tribunale Milano n. 278576 - Vol. 7152 Fascicolo 26
Partita IVA: IT 09057380157 // www.oleotecnica.it // info@oleotecnica.it // Tel. 02.269011 - Fax 02.26901400

Le NTA del PdR consentono il mantenimento delle funzioni produttive esistenti, ma non prevedono una disciplina sufficientemente chiara e incentivante per il loro sviluppo.

Inoltre, le medesime norme – secondo l'interpretazione resa in via preliminare dai Vostri Uffici (Vs. parere preliminare 16/2025, prot. n. 7645 del 24 febbraio 2026) – non consentirebbero, al di fuori dei processi di riconversione, l'accesso agli strumenti premiali e perequativi necessari per interventi di adeguamento e potenziamento.

Ne consegue una compressione indiretta delle possibilità di sviluppo, che rischia di tradursi:

- in una spinta alla delocalizzazione;
- in una perdita di competitività delle imprese insediate;
- in un effetto espulsivo non dichiarato ma sostanziale.

Tale esito contrasta con gli stessi obiettivi del Documento di Piano di sostegno al sistema produttivo locale e non trova ragion d'essere con riferimento all'esistente ambito produttivo in cui è insediata Oleotecnica, il quale è prossimo alla tangenziale, alla BreBeMi e alle altre autostrade, nonché ai principali centri intermodali regionali (Busto Arsizio, Melzo, Pioltello), a cui si aggiungerà presto Milano Smistamento.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

Alla luce di quanto sopra, si chiede che la Variante al PGT sia modificata nei seguenti termini:

1. Viabilità

rivedere la disciplina della viabilità di accesso al Centroparco e alla Strada provinciale 103 Cassanese, prevedendo soluzioni che:

- evitino la sovrapposizione tra traffico pesante e mobilità dolce;
- garantiscano la piena funzionalità logistica dell'ambito produttivo esistente;
- tengano conto delle esigenze operative delle imprese insediate;
- evitino criticità sotto il profilo della sicurezza.

2. Diritti edificatori perequativi nelle APR-B

consentire l'utilizzo dei diritti edificatori perequativi anche al di fuori dei processi di riconversione funzionale, in particolare per:

- interventi di riqualificazione e ammodernamento degli impianti;
- miglioramenti energetici e ambientali;
- adeguamenti funzionali e logistici.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014793/2026 del 13-04-2026

OLEOTECNICA S.p.A. - Capitale Sociale € 2.080.000,00 interamente versato
Sede legale: Galleria Unione 1 - 20122 Milano (MI)
Sede operativa: Via Leonardo Da Vinci 7 - 20054 Segrate (MI)
C.F. e Iscr. Reg. Imprese di Milano N. 09057380157 // R.E.A. n. 1269407 di Milano
Codice Mecc. MI 048724 Uff. Reg. Imp. - Tribunale Milano n. 278576 - Vol. 7152 Fascicolo 26
Partita IVA: IT 09057380157 // www.oleotecnica.it // info@oleotecnica.it // Tel. 02.269011 - Fax 02.26901400

3. Sviluppo delle attività produttive esistenti

prevedere, nelle NTA del Piano delle Regole, una disciplina specifica per gli insediamenti produttivi esistenti ricompresi negli ambiti APR-B che consenta:

- interventi di ampliamento e riorganizzazione delle attività esistenti;
- accesso a meccanismi premiali anche in assenza di riconversione, purché accompagnati da interventi di compensazione ambientale e/o coerenti con obiettivi di sostenibilità e qualità urbana.

Con osservanza.

Segrate, lì 10 aprile 2026

Alessandro Virtuani
Oleotecnica S.p.A.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014793/2026 del 13-04-2026

VASTINT

Spettabile

Comune di Segrate

Via Primo Maggio 20054 - Segrate

c.a. Sindaco Paolo Giovanni Micheli

Dirigente Ing. Annapaola De Lotto

inviata via PEC: comunesegrate@pec.it

MITTENTE: VASTINT ITALY S.R.L.

OGGETTO: OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO DEL COMUNE DI SEGRATE (art. 13, comma 4, della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.)

Spett.le Comune di Segrate,

Vastint Italy Srl, qui rappresentata dal sottoscritto Amministratore Delegato Marco Mor, nato a Asola il 30/10/1989, residente a Castel Goffredo in via Ospedale 65b - 46042 (MN), presenta osservazione al PGT Adottato ai sensi dell'art. 13 comma 4 della Legge Regionale 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i., sull'area di proprietà di seguito descritta:

- identificata dal PGT del Comune di Segrate come AdP1 – Area residenziale, Ambito soggetto ad Accordo di Programma approvato con D.P.G.R. n. 5095 del 22/05/09,
- individuata catastalmente dal foglio 42 mappali 34, 35, 36, 38, 39, 41, 42, 44, dal foglio 50 mappali 21, 20, 4, dal foglio 44 mappali 282, 284, 285, 286, 287.

considerato che:

- il Comune di Segrate con **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 29 gennaio 2026** ha adottato la Variante al Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'articolo 13 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, articolata nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole e negli ulteriori elaborati complementari e connessi;
- il Comune di Segrate con Avviso di Deposito degli Atti relativi all'Adozione della Variante al PGT avvenuta in data 11 febbraio 2026, ha dato avvio alla presentazione delle osservazioni, il cui termine perentorio è fissato per il giorno 12.04.2026 entro le ore 12:00;
- l'area di proprietà è interessata da Accordo di Programma approvato con D.P.G.R. n. 5095 del 22/05/09 per la definizione ed il coordinamento degli interventi conseguenti alla realizzazione degli insediamenti commerciali previsti nel Comune di Segrate (MI) ed al connesso

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014794/2026 del 13-04-2026

adeguamento del sistema di mobilità della zona Linate-Idroscalo, con la definizione e il coordinamento degli interventi infrastrutturali connessi alla localizzazione dell'insediamento polifunzionale all'interno delle aree ex dogana

- la Giunta Comunale del Comune di Segrate, in adempimento a quanto concordato dal Collegio di Vigilanza nel corso riunione avvenuta il giorno 24 febbraio 2026, con Deliberazione G.C. n.36/2026 del 31 marzo 2026 ha promosso il Terzo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma.
- Con la medesima Deliberazione G.C. n.36/2026 si è dato al contempo avvio alla connessa procedura di variante urbanistica ed alla complementare procedura di VAS per gli ambiti ADP1 e ADP3 ed istituito il Comitato dell'Accordo stesso.

preso atto che:

- la proposta di Documento di Piano adottato individua tra gli altri i seguenti obiettivi di piano:

[...]

- *un primo obiettivo della presente variante è quello di cristallizzare definitivamente il coefficiente di consumo di suolo (che ora viene perfettamente allineato alle prescrizioni del Piano Territoriale Metropolitano) massimizzando la dotazione di aree verdi al fine di configurare Segrate come una vera e propria "città parco" dove, in una logica di sussidiarietà e collaborazione tra Enti, si apportano nel quadrante Est dell'area metropolitana milanese, un enorme patrimonio ambientale rappresentato dai milioni di metri quadrati di verde interconnessi tra loro dalla Rete Ecologica Comunale (REC).*
- *Un secondo obiettivo è quello di introdurre nel quadro pianificatorio strumenti normativi flessibili per consentire alla Città di recepire e governare le spinte insediative che deriveranno dall'imminente realizzazione dell'HUB Metropolitano Segrate Porta Est (HUB Porta Est).*
- *Infine, un quarto obiettivo, è quello di aggiornare il quadro delle previsioni sistematizzando i progetti strategici e il quadro normativo in una logica atta a perseguire l'innalzamento della qualità della vita dei cittadini e il miglioramento della qualità del costruito.*

Sono quindi strategici per lo sviluppo della Città:

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

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014794/2026 del 13-04-2026

[...]

- il PGT Adottato individua e disciplina l'area di proprietà sopra descritta così come riportato nei seguenti stralci:

Documenti di Piano – All. 08a Schede ambiti di trasformazione

ADP1 – Area residenziale

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

ANALISI URBANA

PROGETTO



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



PREVISIONI CONVENZIONE

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

DT DOTAZIONI STANDARD

La dotazione di aree a standard pari a 133.584 mq risulta già soddisfatta con le cessioni di cui alla Convenzione *2 agosto 2002 per l'area ex IBM*, come quota parte della cessione di 300.000 mq effettuata all'epoca

In fase attuativa verranno ceduti ulteriori 30.000 mq (circa) di aree a destinare ad attrezzature collettive e parco

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

DESCRIZIONE STATO ATTUAZIONE

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

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

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

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014794/2026 del 13-04-2026

VASTINT

PRESCRIZIONI EVENTUALI VARIANTI



Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema insediativo



Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema ambientale



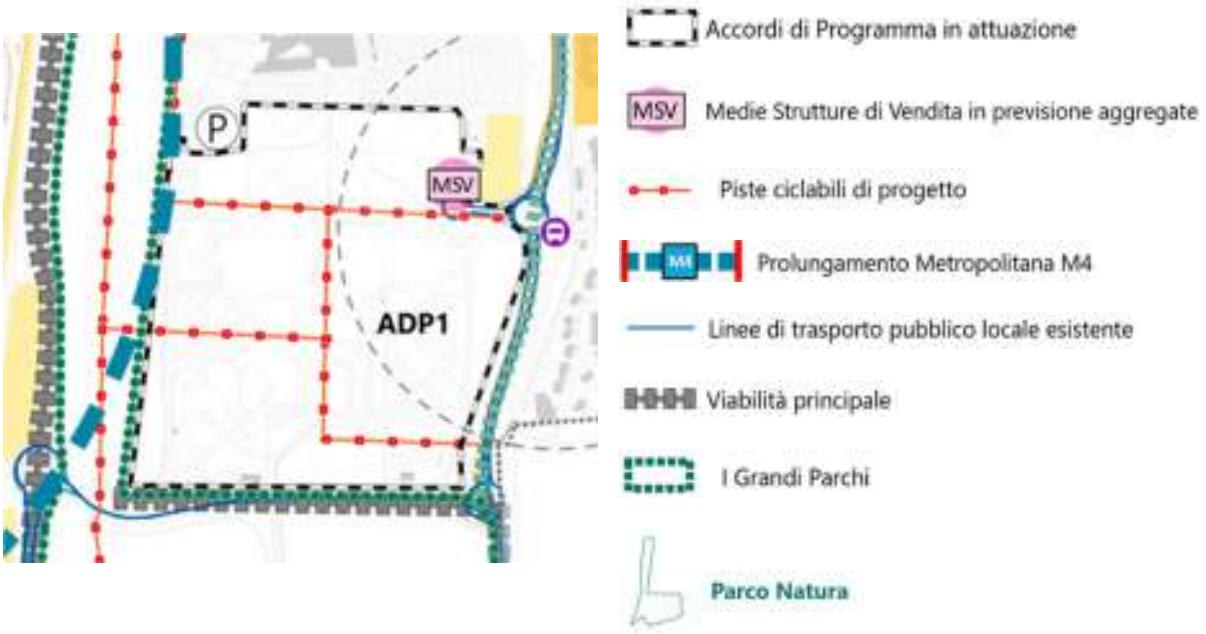
Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema infrastrutturale

- il progetto si deve far carico del mantenimento/potenziamento dei corridoi ecologici di tutto il contesto oggetto di intervento alla luce degli indirizzi di sistemazione previsti dal Piano di cintura urbano, comparto 4, finalizzato alla creazione di un sistema continuo di parchi urbani dall'Idroscalo al Parco Forlanini verso Milano e ad est dell'Idroscalo in direzione dei quartieri San felice e San Bovio.
- il progetto di variante del Piano Attuativo deve prevedere l'integrazione con il Parco Natura e in prospettiva con l'ambito delle 4 Porte che si auspica venga completamente integrato anche al fine di meglio collegare l'ambito di Piano con la futura stazione della metropolitana (prevista in prossimità dell'ingresso della Mondadori).
- Lo sviluppo dell'ambito deve garantire caratteristiche architettoniche ed energetiche tali da assicurare un ottimo inserimento paesistico-percettivo in un contesto di alto valore ambientale e che presenta i segni caratteristici del paesaggio agrario.
- La fascia rettangolare ad ovest dell'insediamento residenziale deve essere adeguatamente piantumata anche al fine di proteggere la nuova area residenziale dai rumori derivanti da manifestazioni di tipo straordinario nell'ambito dell'Idroscalo.

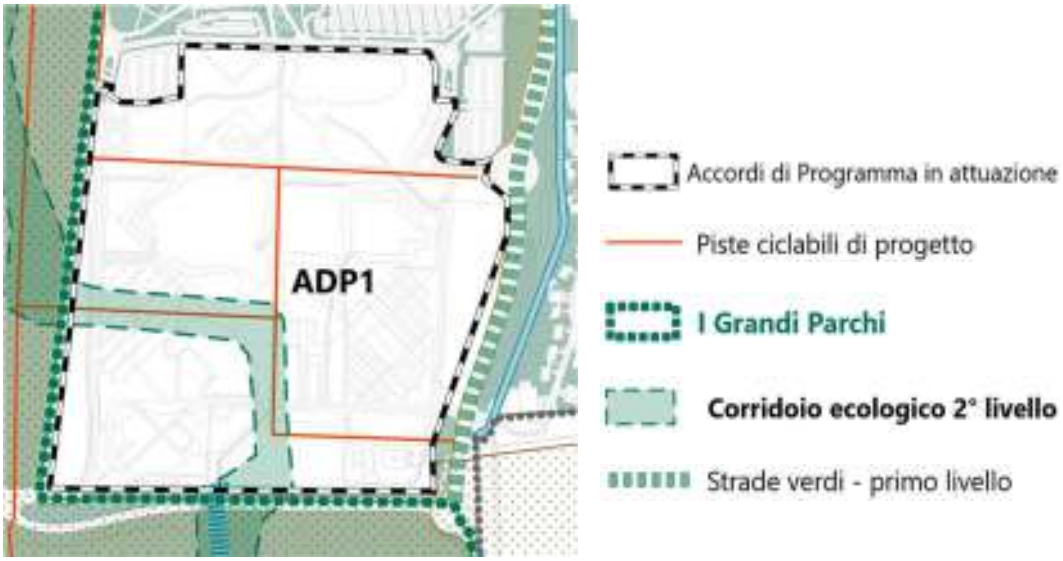
Qualora un eventuale variazione del progetto del Piano Attuativo ADP1 comportasse modifiche che eccedano quanto previsto dal c.12 dell'art.14 L.R.n.12/2005 o qualora, nel contesto attuativo dell'Accordo per il coordinamento degli interventi previsti nell'ambito dell'Hub Porta Est, sottoscritto nel Novembre 2025 da Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano, Comune di Segrate, RFI S.p.A., Westfield Milan, si rendesse necessario apportare varianti urbanistiche, il relativo procedimento approvativo dovrà essere effettuato nell'ambito dell' Accordo di Programma cui afferisce l'ambito ADP1.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014794/2026 del 13-04-2026

Documenti di Piano – Tav. 06 Sistema infrastrutturale

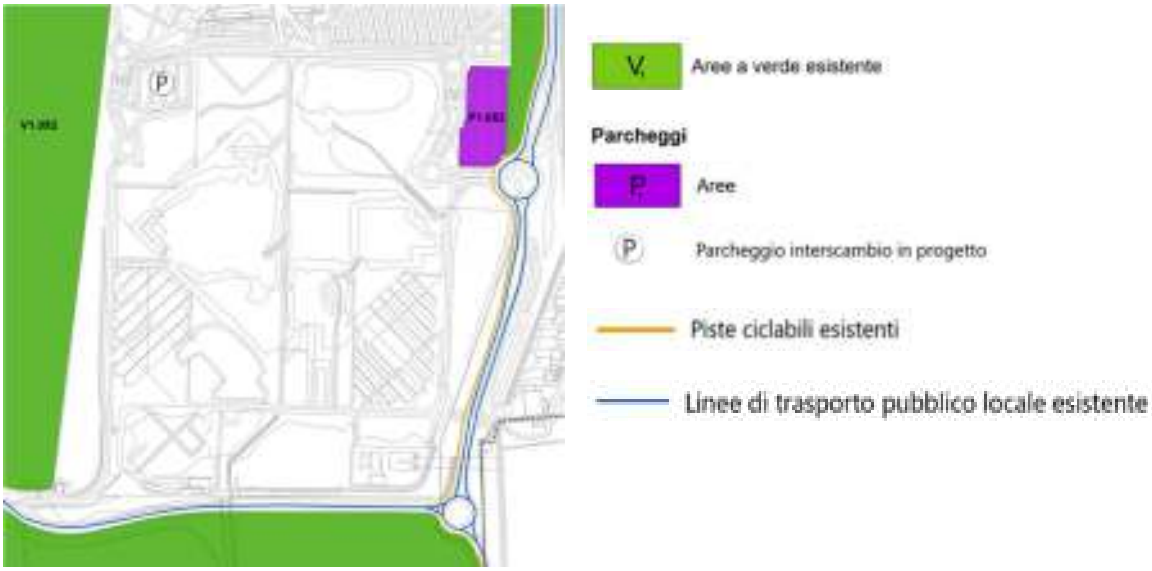


Documenti di Piano – Tav. 07 Sistema ambientale



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014794/2026 del 13-04-2026

Piano dei Servizi – Tav. 01 Sistema dei Servizi esistenti



Piano delle Regole – Tav. 08f Azzonamento



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014794/2026 del 13-04-2026

Piano delle Regole – Tav. 09 Vincoli



Fascia rispetto laghi

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

Rispetto stradale (D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 - Nuovo Codice della Strada)
D.P.R. 16/12/1992 n. 495 - Regolamento di esecuzione

Zone destinate alla realizzazione delle infrastrutture sovracomunale (Art. 24 Norme PdR)

Corridoio di salvaguardia urbanistica (D.G.R. 3 dicembre 2008 - N.8/8579; ex art. 102bis LR 12/2005 e s.m.i.)

Elettrodotto

Rispetto elettrodotto

Tratto a cielo aperto

Tratto inattivo

Tratto intubato

Fascia di rispetto del reticolo idrico minore

Fascia di tutela ambientale del corso d'acqua

1 Area di tutela assoluta dei pozzi civili - 200 mt
(D.Lgs. 152/2006 art.94)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014794/2026 del 13-04-2026

si osserva quanto segue:

1. All'interno degli elaborati costituenti il PGT, si rileva l'individuazione del perimetro dell'ambito di proprietà AdP1 difforme da quanto approvato con il vigente Accordo di Programma.

Si riporta stralcio della cartografia approvata e sottoscritta con AdP, chiedendo di conseguenza di uniformare la documentazione di PGT a quanto approvato e vigente nell'Accordo di Programma, onde evitare complicazioni nelle fasi attuative del progetto.

Planivolumetrico di Progetto





PERIMETRO DI PROGRAMMA ATTUATIVO

2. La proposta di PGT adottata propone meccanismi normativi all'interno del Documento di Piano all'art. 12, nel Piano delle Regole all'art. 11 e all'art. 5 del Piano dei Servizi, che prevedono la possibilità di incremento degli indici esistenti, attraverso meccanismi premiali e di perequazione o compensazione urbanistica.

Si richiede che tali meccanismi vengano estesi anche all'ambito AdP1 interessato da Accordo di Programma. In tal modo le aree di interessate potranno concorrere all'obiettivo di densificazione della popolazione Segratese, fissato dal PGT adottato in 44.381 abitanti, senza incremento di consumo di suolo ai sensi della L.R. 31/2014 .

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014794/2026 del 13-04-2026

Si precisa che la possibilità di perequare SL da ambiti esterni di pubblico interesse (Progetti Strategici), se disciplinate nella scheda d'ambito del Documento di Piano del PGT, non avrebbero effetti conformativi sul regime giuridico dei suoli, proprio per la natura giuridica del Documento di Piano. Pertanto, non andrebbero ad incidere su AdP e convenzione in essere, ma potrebbero essere attuati in fasi successive di evoluzione del progetto, senza determinare una variante al PGT stesso.

3. In forza di quanto evidenziato nel precedente punto 2, specificando che il Documento di Piano, e le relative schede d'ambito in esso contenute, non producono effetti conformativi sul regime giuridico dei suoli, si richiede che nella scheda d'ambito che disciplina l'AdP1 vengano inserite:

    - La modifica alle destinazioni d'uso ammesse, passando da quanto vigente che prevede un insediamento monofunzionale residenziale, ad un quartiere multifunzionale e flessibile, inserendo le destinazioni terziarie, commerciali, senza configurazione di GSV;
    - L' aumento dell'altezza massima degli edifici, al fine di contenere ulteriormente il consumo di suolo, senza eccedere i limiti aeroportuali imposti da ENAC;
    - Adeguare la previsione di servizi pubblici al mutato contesto demografico ed urbanistico;

Tali richieste sono supportate anche dal fatto che risultano per l'AdP1 l'oggetto di quanto previsto nella promozione del terzo atto integrativo all'AdP, citato in premessa alla presente osservazione.

Fiduciosi di un vostro accoglimento, si porgono distinti saluti

Milano, lì 10 Aprile 2026

Vastint Italy Srl

Marco Mor
Amministratore Delegato

Firmato digitalmente da: MARCO MOR
Luogo: Milano
Data: 10/04/2026 17:07:38

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014794/2026 del 13-04-2026

Osservazione al PGT del Comune di Segrate approvato con delibera C.C. n. 3/2026 - 29/01/2026

L'osservazione è nel merito dell'art. 4 punto 4.5 del PDS, all.C, NTA

Per quanto riguarda le aree per servizi privati individuate alla Tav. PdS 02, il PGT stesso consente una aperta discrezionalità nella modifica dei parametri indicati nel PGT approvato.

"Per i suddetti interventi potranno essere valutati parametri maggiori, anche a fronte di una contemperazione (anche economica) degli interessi, qualora il soggetto attuatore garantisca, in forma convenzionale ai sensi degli articoli 1.5 e 1.6, la permanenza nel tempo delle caratteristiche e dei requisiti che assicurano l'interesse pubblico o generale degli interventi stessi."

Questa norma , introdotta per consentire una discrezionalità senza teorici limiti nel rapporto pubblico/privato può aprire falle pericolose, se mal gestite, nella ferma tutela dell'interesse pubblico.
La Pubblica Amministrazione ha il dovere di esercitare una puntuale, precisa e cogente pianificazione in sede di programmazione dello sviluppo del territorio, deve esplicitare in modo univoco e non interpretabile gli obiettivi e deve consentire ai cittadini quella trasparenza e quelle certezze che possono solo essere garantite adottando una Norma completa e definita.

Pertanto lo scrivente chiede a questa istituzione la totale cancellazione del paragrafo qui sotto virgolettato, al fine di eliminare ogni discrezionalità interpretativa della norma stessa.

"Per i suddetti interventi potranno essere valutati parametri maggiori, anche a fronte di una contemperazione (anche economica) degli interessi, qualora il soggetto attuatore garantisca, in forma convenzionale ai sensi degli articoli 1.5 e 1.6, la permanenza nel tempo delle caratteristiche e dei requisiti che assicurano l'interesse pubblico o generale degli interventi stessi."

Carlo Cassarà

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014795/2026 del 13-04-2026

hu OPENAIR S.r.l. con Socio Unico
Via Generale Dalla Chiesa, 13
(50136) Firenze (FI)
Pec: hu.openair@pec.it

Pec *comunesegrate@pec.it*

Spett.le
CITTÁ DI SEGRATE
DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO, SERVIZI TECNICI E AMBIENTALI UFFICIO AMBIENTE ED ECOLOGIA
in persona del Sindaco *pro tempore*
Via Primo Maggio,
(20054) Segrate (MI)

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL P.G.T.
REDATTO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA N. 12/2005
(Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2026)

La società **hu OPENAIR S.r.l. con Socio Unico** (C.F. 00282740976 e P.IVA 0282740976), con sede in (50136) Firenze, Via Generale Dalla Chiesa, 13, n. REA FI-393194, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di hu Holding S.p.a. (C.F. 07377040485), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Domenico Montano (C.F. MNTDNC76A251954W)

Premesso che

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

a. Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 21 luglio 2022, avente ad oggetto "*Avvio procedimento per la variante al Piano di Governo del Territorio - Art. 7 e seguenti della Legge Regione Lombardia n. 12/2005 e s.m.i*" dava corso all'avvio del procedimento di formazione della variante al PGT.

b. In particolare, il Comune di Segrate, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 06 ottobre 2022 instaurava il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

c. *Medio tempore*, Azienda Trasporti Milanesi S.p.a. con Socio Unico (di seguito, per brevità, anche solo "**ATM S.p.a.**") promuoveva una procedura competitiva per la vendita di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Segrate, in località Redecesio, identificata catastalmente al Foglio 35, particelle 26, 27, 28, 31, 33, 34, 37, 38, 41, 81, 128 e 129.

d. In data 6 marzo 2025, formulava un'offerta d'acquisto per il summenzionato complesso immobiliare, la società hu OPENAIR S.r.l. con Socio Unico (di seguito, per brevità, anche solo "**hu Openair S.r.l.**"), società del gruppo **Human Company** (**doc. 1**), *leader* nel settore dell'ospitalità *open-air*, operante in Italia e in Europa, che gestisce campeggi e villaggi turistici caratterizzati da elevati *standard* qualitativi, forte integrazione paesaggistica, sostenibilità ambientale e ridotto consumo di suolo, le cui strutture *camping-in-town* rappresentano un modello innovativo di turismo sostenibile, capace di valorizzare aree verdi periurbane creando benefici per i visitatori e per le comunità locali.

e. Notiziata dell'avvio del procedimento di variante generale al P.G.T., ATM S.p.a., in data 07.05.2025, sottoponeva all'Amministrazione comunale un'istanza *ex* art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 (**doc. 2**), precisando di aver dato corso ad un piano di valorizzazione di taluni *asset*, tra cui l'area cd. di Redecesio Lago, e chiedendo di:

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

- integrare le funzioni ivi ammesse, sportive e ludico ricreative, oltre che di terziario direzionale e commerciale, con le strutture ricettive, comprese le strutture all'aria aperta, in base a quanto definito dalla Legge Regionale n. 27 del 2015;
- trasformare l'attuale zonizzazione identificata come "area a verde privata" in "area privata destinata ad attività sportive, ludico ricreative e strutture ricettive";
- ammettere il Permesso di costruire come strumento attuativo in caso di mantenimento degli indici identificati nella vigente scheda, subordinando eventuali incrementi di Slp, oltre i 2.500 mq, al convenzionamento dell'ambito;
- ridurre a 25.000 mq le aree da aprire all'uso pubblico.

f. Con "*Contratto preliminare per la vendita del complesso immobiliare "Redecesio*" (**doc. 3**) sottoscritto in data 04 settembre 2025, la società hu Openair S.r.l. si impegnava ad acquistare da ATM S.p.a., la proprietà del complesso immobiliare sito in Comune di Segrate, in località Redecesio, via Abruzzi, identificata al catasto Fabbricati del Comune di Segrate al foglio 35 particelle 26, 27, 28, 31, 33, 34, 37, 38, 41, 81, 128 e 129.

La scrivente ha, invero, in animo di realizzare un villaggio turistico *open air* nell'area di Redecesio Lago, operando un'armoniosa riqualificazione dell'area, con un'impronta di sostenibilità ambientale e basso impatto edificatorio, promuovendo un modello turistico innovativo e rispettoso del contesto naturale (**doc. 4**).

g. Con nota prot. n. 32878 del 05.08.2025, il Comune di Segrate, pubblicava l'avviso di messa a disposizione del pubblico del Rapporto Ambientale Preliminare (*Scoping*) ex art. 13, c. 1 D.Lgs. 152/06, nonché convocava la prima seduta della Conferenza di valutazione relativamente al Documento di *scoping* per il giorno 1 dicembre 2025.

h. Con successivo Avviso di messa a disposizione del pubblico, il Comune di Segrate rendeva disponibili il Rapporto Ambientale, il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Servizi, assegnando termine sino al 19 dicembre 2025 per la presentazione delle osservazioni ai sensi dell'art. 14, comma 3, D.Lgs. 152/06.

i. Con atto datato 19.12.2025 (**doc. 5**), hu Openair S.r.l. formulava un articolato contributo, proponendo un novero di modifiche utili a valorizzare la forte vocazione ambientale dell'area di Redecesio Lago, assicurando, al contempo, la fruibilità pubblica dell'area, compatibilmente con le funzioni turistico-ricettive perseguite dalla società.

La scrivente società, in sintesi, chiedeva:

- la riduzione della dotazione territoriale per uso pubblico, computando a tal fine una quota significativa dello specchio d'acqua del laghetto di Redecesio;
- di privilegiare la realizzazione diretta di opere pubbliche a scomputo degli oneri, relegando la monetizzazione a soluzione residuale;
- la possibilità di attuare l'intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato, in alternativa al più complesso Piano Attuativo, in ragione del bassissimo impatto urbanistico-edilizio del progetto.

j. L'Amministrazione Comunale – giusta "*Registro Contributi e Controdeduzioni VAS*" del 12.01.2026, dichiarava di non accogliere le suddette osservazioni, limitandosi ad asserire genericamente che "*l'Amministrazione intende mantenere la dotazione di aree di interesse pubblico, già definita dalla previgente previsione, per garantire il raggiungimento dell'obiettivo di inserire l'ambito del laghetto di Redecesio nel sistema delle aree di uso pubblico del quartiere di Redecesio e contribuire alla strutturazione della REC*", ma senza fornire una controdeduzione puntuale e specifica alle ampie e puntuali argomentazioni tecniche e giuridiche formulate dalla scrivente.

k. L'esito della V.A.S. veniva, quindi, formalizzato con la pubblicazione, in data 14.01.2026, del parere positivo circa la compatibilità ambientale del Nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

l. Successivamente, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29 gennaio 2026, il Comune di Segrate procedeva all'adozione della Variante Generale al P.G.T.

I relativi atti venivano depositati per la pubblica consultazione, con termine per la presentazione di ulteriori osservazioni fissato in via perentoria entro le ore 12:00 del giorno 12.04.2026.

m. Esaminati gli elaborati summenzionati la scrivente ha ritenuto di dover riproporre – in quanto, nella sostanza, non adeguatamente vagliate da codesta Amministrazione – le proprie osservazioni, essendo, peraltro, a ciò debitamente legittimata:

- in quanto **promissaria acquirente** del compendio immobiliare (cfr. doc. 3) e, dunque, titolare di un interesse qualificato e differenziato alla corretta pianificazione dell'ambito in discussione;
- in quanto **proponente di un progetto insediativo** che il P.G.T. stesso annovera tra le possibili destinazioni compatibili dell'Ambito di Trasformazione AT1;
- giusta la manifesta condivisione di obbiettivi con la promittente venditrice **ATM S.p.a**, la quale, aderendo alle finalità perseguite dalla scrivente, nonché ai contenuti portati dalle osservazioni stesse, ha espresso il proprio benestare mediante specifico **atto di condivisione e nulla osta** al deposito (**doc. 6**), oltre ad aver formulato le proprie autonome osservazioni;

Tutto quanto premesso, hu Openair S.r.l.,

osserva quanto segue

1. Sulla dotazione territoriale di 32.000 mq e sulla necessità di ridurre sino a un massimo di 25.000 mq l'area terrestre da assoggettare a uso pubblico

La Variante al PGT adottata prevede, in continuità alle prescrizioni del vigente P.G.T., per l'Ambito AT1 "Redecesio Lago", una dotazione territoriale (DT) complessiva pari a 32.000 mq, da attestarsi lungo il perimetro dello specchio d'acqua, oltre a prescrivere di "*rendere accessibile alla cittadinanza*" il lago attraverso la "*possibilità di raggiungere le sue sponde*".

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Rispetto alla disciplina previgente, peraltro, la scheda normativa dell'ambito di "Redecesio Lago" introduce la possibilità di monetizzare una quota pari al 50% della medesima dotazione.

Orbene, pur apprezzando lo sforzo compiuto dall'Amministrazione nell'introdurre elementi di maggiore flessibilità nella gestione delle dotazioni pubbliche, occorre evidenziare come la disciplina in esame determini un sacrificio eccessivo e sproporzionato della superficie terrestre privata, imponendo l'asservimento o la cessione di una porzione particolarmente estesa di suolo, a fronte, viceversa, di un intervento caratterizzato da un bassissimo carico urbanistico ed edificatorio.

Valga quanto segue.

a.- Sul computo dello specchio d'acqua ai fini degli *standard* urbanistici

L'area oggetto di trasformazione è connotata dalla presenza del **laghetto di Redecesio**, un bacino artificiale che trae origine dal riempimento di una *ex* cava privata.

Con una superficie di **circa 58.000 mq**, esso costituisce l'elemento morfologico, paesaggistico e ambientale dominante dell'intero ambito.

La scheda AT1 – Redecesio Lago riconosce, infatti, al lago in questione una "***valenza ecologico-ambientale***", individuandolo quale fulcro del progetto di riqualificazione dell'intera area e prevedendo che esso debba essere reso accessibile alla cittadinanza come **elemento identitario e simbolico del luogo**.

La scheda qualifica, tuttavia, lo specchio d'acqua come superficie "*priva di rilevanza urbanistica*", escludendolo integralmente dal computo delle dotazioni territoriali.

Tale impostazione appare **contraddittoria**, oltre che irragionevole sotto il profilo giuridico e urbanistico.

In primo luogo, è principio pacifico dell'ordinamento che tutte le acque superficiali, indipendentemente dalla natura privata del suolo su cui insistono e dall'origine artificiale del bacino,

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

giusta la loro oggettiva attitudine a soddisfare un interesse pubblico generale nel sistema idrografico al quale appartengono, sono intrinsecamente destinate a funzioni di interesse collettivo.

In secondo luogo, posto che lo strumento urbanistico mira a prevedere espressamente la fruizione pubblica dello specchio d'acqua e delle sue sponde, il laghetto di Redecesio, non può che assumere una funzione sostanzialmente assimilabile a quella di un servizio pubblico, al pari delle aree a verde attrezzato o delle aree di interesse paesistico-ambientale normalmente incluse nel Piano dei Servizi.

La pianificazione urbanistica contemporanea, del resto, non limita più gli *standard* a superfici "attrezzate" in senso tradizionale, ma riconosce piena rilevanza urbanistica anche agli ambiti naturali destinati alla fruizione collettiva, alla tutela ambientale e al miglioramento della qualità della vita.

In particolare il Consiglio di Stato ha affermato che la destinazione ad attrezzature ricreative, sportive e a verde pubblico, attribuita dallo strumento urbanistico ad aree di proprietà privata, costituisce un vincolo conformativo funzionale all'interesse pubblico generale (in termini Cons. Stato, sez. IV, 16.02.2022, n. 1142; Cons. Stato, sez. II, 24.10.2020, n. 6455) con ciò riconoscendo che anche aree naturali, se destinate alla fruizione collettiva, assumono una funzione urbanistica rilevante e possono essere oggetto di pianificazione come *standard* pubblici, seppur – come nel caso di specie – di proprietà privata.

Alla luce di tali considerazioni, risulta irragionevole pretendere che l'operatore privato renda fruibile alla collettività un bene di dimensioni e valore ambientale così rilevanti, quale il lago, senza riconoscere alcun effetto compensativo in termini di dotazioni territoriali.

In tale prospettiva, appare opportuno chiarire che, qualora lo specchio d'acqua di Redecesio Lago sia ritenuto – come in effetti emerge dalla disciplina di Piano – bene di proprietà privata asservito all'uso pubblico, la sua destinazione alla fruizione collettiva non può che comportarne il

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

computo ai fini degli *standard* urbanistici, in quanto superficie effettivamente messa a disposizione della collettività, ancorché insistente su area privata.

Diversamente opinando, l'asservimento determinerebbe una compressione sproporzionata della proprietà privata e verrebbe a configurarsi come un onere privo di qualsiasi riconoscimento compensativo, in evidente contrasto con i principi di proporzionalità, perequazione e ragionevolezza che devono informare l'azione pianificatoria (*ex multis*, Cons. Stato, Sez. IV, 30.09.2025, n. 7612).

Ove, invece, l'Amministrazione ritenesse lo specchio d'acqua quale bene già di natura pubblica, in ragione della sua appartenenza al demanio idrico ovvero della sua intrinseca destinazione a funzioni di interesse collettivo, ne discenderebbe, quantomeno in astratto, l'obbligo per l'ente pubblico di assicurare integralmente i servizi e le prestazioni tipicamente connesse ai beni pubblici, ivi inclusi quelli relativi alla manutenzione, alla sicurezza, alla vigilanza e alla gestione della fruizione.

In entrambi i casi, pertanto, la conclusione non può che essere univoca: o il lago è asservito all'uso pubblico e, come tale, deve essere computato tra le dotazioni territoriali, ovvero esso è già qualificabile come bene pubblico, con conseguente necessità di un'assunzione diretta, da parte dell'Amministrazione, degli oneri e delle responsabilità connesse alla sua gestione.

Per tali ragioni, hu OPENAIR S.r.l. chiede che la disciplina dell'Ambito AT1 venga modificata prevedendo che una quota significativa della superficie dello specchio d'acqua sia computata ai fini del soddisfacimento della dotazione territoriale, con conseguente riduzione dell'area terrestre da assoggettare a uso pubblico sino a un massimo di 25.000 mq.

Tale soluzione consentirebbe, infatti, di:

- riconoscere il contributo già reso alla collettività mediante la valorizzazione e la fruizione pubblica del lago;
- ridurre il consumo di suolo terrestre, in coerenza con i principi di sostenibilità ambientale richiamati dal Documento di Piano;

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

- garantire un equilibrato bilanciamento tra interesse pubblico e sostenibilità economico-funzionale dell'intervento.

Resta inteso che, in tale prospettiva, la fruizione pubblica del lago potrà essere opportunamente modulata e regolamentata in sede attuativa, assicurando l'accessibilità alla cittadinanza su porzioni qualificate delle sponde e consentendo, al contempo, che **almeno un fronte lacuale resti funzionalmente riservato alla struttura turistico-ricettiva**, così da preservarne la qualità, la sicurezza e la piena fruibilità da parte degli ospiti della struttura.

Ed invero, un'attività turistico-ricettiva del tipo di quella che la scrivente società ha in animo di realizzare, fonda la propria attrattività su elevati *standard* di tranquillità, esclusività e sicurezza degli spazi: elementi che, di tutt'evidenza, laddove codesta amministrazione imponesse la fruibilità al pubblico dell'intero perimetro del bacino, verrebbero vanificati da una promiscuità indifferenziata con il pubblico esterno.

L'esponente, a mezzo delle presenti osservazioni, suggerisce, dunque, l'adozione di una soluzione che, contemperando l'obiettivo pubblico di accessibilità con le esigenze gestionali dell'operatore privato, è in grado di garantire la piena fattibilità dell'investimento.

*

b.- <u>Sulla riduzione della dotazione territoriale su "terraferma"</u>

Nondimeno, in punto di dotazione territoriale, deve evidenziarsi come, la richiesta di cessione di un'area di 32.000 mq di terreno appaia del tutto sproporzionata se rapportata alle dimensioni complessive dell'area oggetto di acquisizione, nonché alla natura e alle caratteristiche dell'intervento proposto da hu Openair S.r.l.

Ed invero, nel **contesto complessivo** di un'area di circa **133.780 mq**, la Scheda d'Ambito quivi in discussione prevede una **Superficie Lorda (SL) di soli 2.500 mq**, con un **impatto edificatorio estremamente basso** (Indice di Trasformazione Territoriale IT = 0,03 mq/mq).

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Il progetto di villaggio turistico *open air* formulato dalla scrivente società, sotto il profilo urbanistico-edilizio, coerentemente con gli obbiettivi di Piano, si colloca tra gli interventi a più basso carico insediativo che possano immaginarsi in un simile contesto.

Peraltro, detto progetto è perfettamente conforme rispetto alle previsioni della Scheda, nella misura in cui essa esclude dal calcolo della SL le "*strutture precarie per attività turistico-ricettiva*" che, come puntualmente evidenziato nell'allegata relazione (cfr. doc. 3), costituiscono il cuore del modello di ospitalità proposto da hu Openair S.r.l.

L'esponente ipotizza la creazione di un *camp-in-town* costituito prevalentemente da *mobile home* e tende *glamping*.

Trattasi di strutture per loro natura leggere e reversibili, concepite al precipuo fine di garantire la massima reversibilità e il minimo impatto sul suolo, le quali, in accordo alla disciplina di cui alla Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27 e al Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3, dando luogo ad un'attività di edilizia libera e a basso impatto, si mostrano pienamente coerenti rispetto agli obbiettivi perseguiti dal piano.

In tale contesto, l'imposizione di un vincolo così esteso – pari a 32.000 mq di superficie privata da destinare all'uso pubblico – finalizzato alla realizzazione di servizi, risulta difficilmente giustificabile se non accompagnata da adeguati meccanismi di bilanciamento degli interessi in gioco.

In assenza di tali correttivi, una simile previsione in astratto rischierebbe di assumere una valenza sostanzialmente espropriativa, incidendo in modo eccessivo e sproporzionato sul diritto di proprietà, a fronte di un intervento che produce un carico urbanistico minimo.

Come suaccennato, la giurisprudenza amministrativa in materia ha chiarito che la destinazione a servizi pubblici di aree private, pur rientrando nell'ambito dei vincoli conformativi, deve sempre essere sorretta da criteri di proporzionalità e ragionevolezza, nonché da adeguati strumenti di

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

compensazione o perequazione, idonei a bilanciare il sacrificio imposto al privato (in termini, di recente, Cons. Stato, Sez. IV, 25.06.2025, n. 5538).

Alla luce di tali considerazioni, appare pertanto necessario procedere a una riduzione della dotazione territoriale su terraferma, riconoscendo il basso impatto dell'intervento e valorizzando, al contempo, il contributo già reso alla collettività attraverso la fruizione pubblica dello specchio d'acqua e la realizzazione di opere e servizi di interesse generale, secondo un'impostazione più equilibrata e coerente con i principi della pianificazione urbanistica.

* * *

2.- <u>Sulle modalità di soddisfacimento della dotazione territoriale residua</u>

Come brevemente suaccennato, la Variante al PGT adottata introduce, per l'Ambito di Trasformazione AT1, la possibilità di monetizzare una quota pari al 50% della dotazione territoriale complessiva.

Tale previsione costituisce indubbiamente un'evoluzione positiva rispetto alla disciplina previgente, nella misura in cui consente una gestione più flessibile degli *standard* urbanistici.

Ciò nondimeno, si ritiene opportuno che la monetizzazione assuma un ruolo meramente residuale, dovendo invece essere privilegiata, in via prioritaria, la **realizzazione diretta di opere pubbliche e di interesse pubblico, idonee a produrre benefici concreti e immediati per la collettività locale**.

Nel caso di specie, l'area di Redecesio Lago presenta specifiche criticità e potenzialità sotto il profilo infrastrutturale, in particolare con riferimento alla viabilità di accesso, laddove l'ingresso all'area avviene principalmente da Via degli Abruzzi, nel bel mezzo di un contesto prevalentemente residenziale.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Tale aspetto risulta centrale, non solo per il corretto funzionamento del futuro villaggio turistico, ma anche – e soprattutto – per il miglioramento complessivo della qualità urbana e ambientale del comparto e dei quartieri limitrofi.

Alla luce di ciò, hu Openair S.r.l. ritiene che la dotazione territoriale residua debba essere soddisfatta prioritariamente mediante la realizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore, di opere pubbliche o di interesse pubblico, con particolare riguardo a:

- interventi di adeguamento e messa in sicurezza della viabilità di accesso all'area per i motivi sopra esposti;
- miglioramento delle connessioni con la rete viaria comunale al fine di evitare eventuali criticità al traffico veicolare locale;
- realizzazione o potenziamento di percorsi ciclo-pedonali, anche in connessione con il sistema del verde e con le reti di mobilità dolce esistenti e in particolare con la via Milano che presenta dei percorsi ciclo-pedonali esistenti.

La realizzazione diretta di tali opere, a scomputo degli oneri e delle dotazioni dovute, costituisce una modalità ampiamente riconosciuta dall'ordinamento urbanistico e dalla giurisprudenza amministrativa (*ex multis*, Cons. Stato, sez. IV, 27.08.2024, n. 7250), che ne ha più volte sottolineato la legittimità e l'utilità sotto il profilo dell'efficienza dell'azione amministrativa.

Tale soluzione consente, infatti, all'Amministrazione, in **tempi celeri**, di ottenere **infrastrutture ottimali ed immediatamente funzionali**, senza dover ricorrere a successivi stanziamenti di risorse pubbliche, con inevitabile dilatazione delle tempistiche di attuazione degli interventi.

L'esecuzione diretta delle opere pubbliche da parte del soggetto attuatore, inoltre, garantisce una maggiore integrazione progettuale tra l'intervento privato e il contesto urbano circostante, consentendo di calibrare le azioni infrastrutturali in modo puntuale e coerente con le reali esigenze del territorio.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Il ricorso all'istituto della monetizzazione dovrebbe, dunque, mantenere, in un simile contesto, un ruolo meramente residuale laddove, ovviamente, anche tale strumento è pacificamente ammesso dalla giurisprudenza quale modalità flessibile di soddisfacimento degli *standard* urbanistici, purché utilizzato in modo proporzionato e non automatico (in termini, T.A.R. Milano, 12.03.2021, n. 652).

In tal senso, si chiede che la disciplina dell'Ambito AT1 – Redecesio Lago venga integrata o riformulata prevedendo espressamente:

- la priorità della realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico a scomputo della dotazione territoriale residua;
- la conseguente monetizzazione delle predette opere quale soluzione residuale, da attivare solo qualora non risulti possibile o opportuno soddisfare le esigenze pubbliche mediante opere direttamente funzionali all'ambito.

Tale impostazione appare pienamente coerente con i principi di buon andamento, economicità ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché con gli obiettivi di sostenibilità e di concreta valorizzazione del territorio perseguiti dalla Variante al PGT.

* * *

3. <u>Sulla semplificazione dello strumento attuativo. Sulla bontà del Permesso di Costruire convenzionato</u>

La scheda normativa dell'Ambito di Trasformazione AT1 "Redecesio Lago" prevede, quale strumento attuativo ordinario, la formazione di un Piano Attuativo (PA), previa verifica di assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica.

Tale previsione, pur astrattamente coerente con la disciplina generale degli ambiti di trasformazione, risulta tuttavia eccessivamente gravosa e sproporzionata rispetto alle caratteristiche concrete dell'intervento che la scrivente intende realizzare.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Il progetto di villaggio turistico *open air* si sviluppa su un **ambito unitario**, non frammentato, e presenta un **carico edificatorio estremamente contenuto**, come dimostrato dalla superficie lorda complessiva ammessa, pari a 2.500 mq, nonché dalla prospettata netta prevalenza di strutture leggere, rimovibili e non stabilmente infisse al suolo.

L'intervento non comporta, pertanto, una riorganizzazione complessa dell'assetto urbanistico di vaste porzioni di territorio, né la necessità di una pianificazione di dettaglio tipica dei piani attuativi, tradizionalmente concepiti per insediamenti residenziali o produttivi di significativa incidenza territoriale.

In tale contesto, l'obbligo di ricorrere al Piano Attuativo determinerebbe un allungamento significativo dei tempi procedimentali, senza apportare un effettivo valore aggiunto in termini di tutela dell'interesse pubblico, con il solo rischio, piuttosto, di ritardare inutilmente la riqualificazione di un'**area che il Documento di Piano individua come strategica e "*di particolare interesse*" per funzioni turistico-ricettive**.

Si propone, quindi, di sostituire, o al più di prevedere in alternativa, il Piano Attuativo con il Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28-bis D.P.R. 380/2001 e 14 della Legge Regionale n. 12/2005.

Tale ultimo strumento, più agile e rapido, è perfettamente idoneo a disciplinare interventi come quello in oggetto.

La convenzione urbanistica allegata al permesso di costruire può, infatti, contenere tutte le prescrizioni necessarie a tutelare l'interesse pubblico, definendo nel dettaglio:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri;
- le modalità e i tempi di cessione o asservimento delle aree eventualmente dovute;
- le modalità di fruizione pubblica delle sponde del lago e degli spazi di interesse collettivo;
- le garanzie finanziarie a tutela dell'adempimento degli obblighi assunti dal soggetto attuatore.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

La giurisprudenza amministrativa (in termini, Cons. giust. amm. Sicilia, 29.07.2025, n. 614) ha riconosciuto la piena legittimità del Permesso di Costruire convenzionato, descritto come uno "*strumento dinamico e adattivo, idoneo a dare attuazione concreta e flessibile alla pianificazione urbanistica, coniugando certezza dei tempi, efficienza procedurale e tutela dell'interesse pubblico, in una prospettiva non soltanto deflattiva, ma volta alla razionalizzazione del potere amministrativo, in cui la funzione urbanistica si esercita anche attraverso il confronto, la negoziazione e la cooperazione istituzionale*", tale da "*assicurare, mediante soluzioni convenzionali, l'ordinato assetto del territorio, nel rispetto della funzione sociale della proprietà e del principio di legalità urbanistica*".

Tale strumento, peraltro, è già stato in passato utilizzato al precipuo fine di realizzare progetti analoghi a quello oggi in animo a hu Openair S.r.l.

A titolo esemplificativo, dalla lettura di T.A.R. Piemonte - Torino, Sez. I, 08.04.2024, n. 345 si evince come risulti agli atti che la realizzazione di un villaggio turistico ricreativo fosse avvenuto proprio per il tramite di un permesso di costruire convenzionato laddove, allo scopo di consentire l'intervento, l'amministrazione aveva peraltro eliminato il precedente vincolo urbanistico insistente in zona, che limitava gli interventi a quelli di mero recupero naturalistico, e ha reso l'area compatibile con attività di "*villaggio turistico all'aperto*".

È, altresì, pacifico che lo strumento attuativo possa essere rimodulato in sede di approvazione del PGT (in particolare, T.A.R. Toscana, Sez. III, 20.11.2017, n.1414), anche a seguito delle osservazioni presentate dai soggetti interessati, senza che ciò comporti violazione dei principi di pianificazione.

Nel caso di specie, l'adozione del Permesso di Costruire convenzionato consentirebbe di coniugare efficacemente le esigenze di controllo pubblico con quelle di semplificazione procedimentale, favorendo una più rapida attuazione dell'intervento e una tempestiva restituzione alla collettività di un'area oggi sottoutilizzata.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Tale soluzione risulta, inoltre, pienamente coerente con la natura a basso impatto dell'intervento, con i principi di sostenibilità ambientale richiamati dal Documento di Piano e con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo perseguiti dalla pianificazione comunale.

Alla luce di quanto sopra, hu Openair S.r.l. chiede che la disciplina dell'Ambito di Trasformazione AT1 "Redecesio Lago" venga integrata prevedendo espressamente la possibilità di attuazione dell'intervento mediante Permesso di Costruire convenzionato, in sostituzione ovvero quantomeno in alternativa al Piano Attuativo.

* * *

In conclusione e, alla luce delle considerazioni che precedono, **hu OPENAIR S.r.l.** chiede che la disciplina dell'Ambito di Trasformazione AT1 "Redecesio Lago" venga opportunamente rimodulata, al fine di garantire un equilibrato bilanciamento tra interesse pubblico e sostenibilità dell'intervento.

In particolare, propone di:

1. **ridurre la dotazione territoriale su terraferma da 32.000 mq ad un massimo di 25.000 mq**, computando ai fini degli standard una quota significativa della superficie del lago e limitando l'area terrestre da asservire all'uso pubblico;
2. **modulare la fruizione pubblica dello specchio d'acqua**, consentendo l'accesso su porzioni qualificate delle sponde e preservando, ove possibile, ambiti funzionalmente riservati alla struttura ricettiva;
3. **privilegiare la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico a scomputo della dotazione residua**, in particolare in materia di viabilità e accessibilità, concependo la monetizzazione a soluzione meramente residuale;
4. **consentire l'attuazione dell'intervento mediante Permesso di Costruire convenzionato**, in alternativa al Piano Attuativo, in ragione del basso impatto urbanistico-edilizio dell'iniziativa.

Per le ragioni suindicate, si confida nell'accoglimento delle presenti osservazioni.

hu OPENAIR S.r.l.
Società a responsabilità limitata con Socio Unico
Sede Legale: Via G. Dalla Chiesa 13, 50136, FI - hu.openair@pec.it
C.F. 02098970482 - P.I. 00282740976 - REA n. FI-393194 - Cap. Soc. i.v. € 20.000.000,00
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di hu Holding S.p.A.
humancompany.com

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Si allegano:

1) Visura camerale hu Openair S.r.l.;
2) Osservazioni ATM 07.05.2025;
3) Copia della Ricevuta di registrazione del Contratto preliminare di compravendita;
4) Proposta di villaggio turistico;
5) Osservazioni 19.12.2025;
6) Nulla osta ATM.

Con osservanza

Firenze – Milano, li 10 aprile 2026

Letto, confermato e sottoscritto

hu OPENAIR S.r.l. con Socio Unico

in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione

e legale rappresentante

Domenico Montano

Firmato digitalmente da: Domenico Montano
Data: 10/04/2026 19:23:09

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Proposta villaggio turistico

AREA ATM - REDECESIO DI SEGRATE – VIA DEGLI ABRUZZI 33

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

hu OPENAIR S.r.l.
Società a responsabilità limitata con Socio Unico
Sede Legale: Via G. Dalla Chiesa 13, 50136, FI
C.F. 02098970482 - **P.I.** 00282740976 - **REA n.** FI-393194 - **Cap. Soc.** i.v. € 20.000.000,00 - hu.openair@pec.it
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di hu Holding S.p.A.

humancompany.com

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Indice

Premessa 2
1. Inquadramento dell'area 3
1.1 Descrizione e consistenze dell'area. 3
1.2 Identificazione catastale 5
1.3 Collegamenti stradali, trasporto pubblico e linee ferroviarie e metropolitane. 5
2. Inquadramento urbanistico e accenno alla normativa di settore 7
2.1 Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate 7
2.1.1 La scheda "TR Redecesio Lago" 8
2.2 Le strutture ricettive all'aperto in Lombardia: normativa di riferimento 12
3. La proposta di progetto 13
3.1 Sostenibilità e Valore per la Comunità 13
3.2 Interventi proposti 13
3.2.1 Ricettività e Ospitalità 13
3.2.2 Aree Servizi e Ristorazione 14
3.2.3 Aree Acquatiche e spazi Benessere 15
3.2.4 Sport e Tempo Libero 16
3.2.5 Paesaggio e Ambiente 16
3.2.6 Accessibilità e Parcheggi 17
3.2.7 Percorsi e mobilità interna 17
3.2.8 Impianti e sostenibilità 17
4. Schematizzazione proposta 0

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Premessa

Obiettivo del gruppo Human Company è la realizzazione di una struttura ricettiva *open-air* secondo il modello "*camping-in – town*" che rappresenta un format innovativo, una nuova concezione di turismo *outdoor*.

Si tratta di strutture ricettive, aperte tutto l'anno – campeggi declinati secondo gli alti standard qualitativi di Human Company – che sorgono in polmoni verdi all'interno delle città e in prossimità dei centri urbani. Questo nuovo modello di ricettività offre numerosi benefici ai visitatori, alle comunità locali e alle pubbliche amministrazioni, sia nel breve che nel lungo termine. In particolare:

- ✓ i visitatori possono godere dell'*outdoor* e allo stesso tempo raggiungere rapidamente i centri storici e urbani, avendo accesso ai servizi che questi offrono, compresa la mobilità all'interno del territorio;
- ✓ gli interventi che riqualificano le aree premettono agli abitanti del luogo di usufruire di nuovi servizi;
- ✓ proteggendo le aree verdi, espandendole e aumentando la sicurezza e la vivibilità della zona, si creano nuove opportunità di occupazione e si stimolano sinergie di carattere economico;
- ✓ i centri storici sono decongestionati grazie alla decentralizzazione di parte dell'ospitalità – specialmente le città d'arte che sono sempre più soggette a fenomeni di over-tourism.
- ✓ le amministrazioni pubbliche hanno la possibilità di strutturare interventi mirati nei centri e nelle aree de-localizzate, in continuità con le trasformazioni in atto.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

1. Inquadramento dell'area

1.1 Descrizione e consistenze dell'area.

L'area è ubicata a Segrate in località Redecesio, a sud ovest del Comune di Milano, ha una superficie complessiva di 13.3780 mq ed è caratterizzata dalla presenza del cosiddetto "laghetto di Redecesio"; quest'ultimo è un bacino artificiale, di forma quadrata, con circa 200 metri per lato e una profondità media tra i 4 e i 4,5 metri che riceve acqua da un canale immissario proveniente dal Naviglio della Martesana.

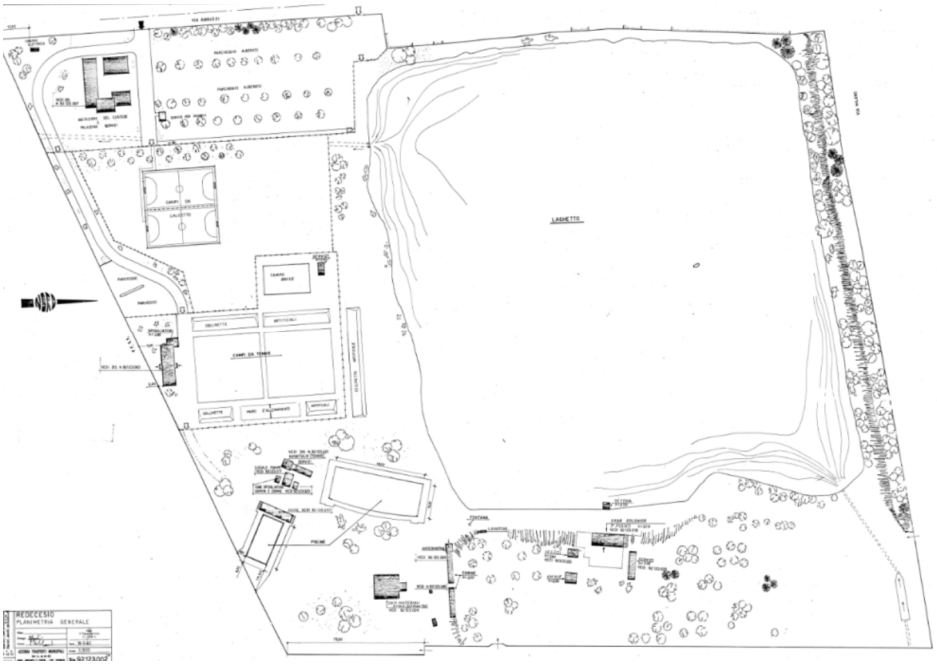


Figura 1 - Planimetria dell'area



Figura 2 - Il laghetto di Redecesio

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

In passato, il sito, ospitava un centro sportivo e in talune occasioni è stata sede di eventi musicali anche di rilievo internazionale. Al suo interno sono ancora presenti le piscine, i campi da tennis, da calcetto e da bocce e da alcuni edifici.

Consistenze dell'area	
Superficie dell'area	**133.780** mq (circa 14 ha)
Superficie scoperta	**132.200** mq circa
di cui lago	**55.000** mq circa
Superficie coperta	**1.500** mq circa
Volume	**4.500** mc

Consistenza edifici		
Destinazione	**Superficie/mq**	**Volume/mc**
A - Cabina elettrica	9,00	22,50
B – Abitazione custode e palazzina servizi	467,28	1.296,83
C - Servizi bocce	26,25	63,00
D - Servizi tennis	180,12	710,79
E - Locale pompe	42,30	93,06
F - Servizi piscina	68,78	213,22
G - Spogliatoi	30,00	75,00
H - Docce	92,25	193,73
I - Deposito materiali	196,87	1.057,12
L - Rustico	2,25	4,95
M - Rustico	8,00	20,00
N - Infermeria	16,10	46,69
O – Cabine	83,30	183,26
P – Lavatoio	5,40	
Q – Servizi	28,42	79,58
R – Rustico	14,25	41,33
S – Servizi	55,44	176,29
T – Casa colonica	174,51	543,39
U - Tettoia	12,25	

L'ingresso all'area avviene da via degli Abruzzi in un contesto prevalentemente residenziale caratterizzato da palazzine e villette a schiera; il lato sud è adiacente alla linea ferroviaria – sito di Milano Smistamento – mentre il lato est confina con il Centro Sportivo Don Giussani.



Figura 3 - L'area sportiva

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

1.2 Identificazione catastale

L'area è identificata al catasto Fabbricati del Comune di Segrate al foglio 35 particelle 26, 27, 28, 31, 33, 34, 37, 38, 41, 81, 128 e 129.



Figura 4- Estratto mappa catastale e immagine dall'alto

1.3 Collegamenti stradali, trasporto pubblico e linee ferroviarie e metropolitane.

L'area è ben collegata alla città di Milano attraverso una rete di infrastrutture stradali, linee metropolitane e servizi di trasporto pubblico.

Collegamenti Stradali: il quartiere di Redecesio è attraversato dalla Strada Provinciale 103 (SP 103) Cassanese, che collega direttamente il quartiere a Milano. Inoltre, la vicinanza allo svincolo di Lambrate della Tangenziale Est (A51) facilita l'accesso alle principali arterie stradali della città.

Trasporto Pubblico: la linea 924 collega Redecesio alla stazione ferroviaria di Lambrate FS (M2), offrendo un collegamento diretto con la rete metropolitana di Milano. Inoltre, la linea 39 collega Redecesio a Piazzale Loreto, passando per Via Pitteri. Il servizio è inoltre integrato e potenziato, dal servizio ChiamaBus, che copre le tratte non servite dalle linee regolari, inclusa la tratta Milano2-Redecesio.

Linee Ferroviarie e Metropolitane: la stazione ferroviaria di Segrate, servita dalle linee S5 e S6 del servizio ferroviario suburbano di Milano, si trova nelle vicinanze di Redecesio. Queste linee garantiscono collegamenti frequenti con il centro di Milano e altre località dell'hinterland. Inoltre, la linea M2 della metropolitana (linea verde) è accessibile dalle stazioni di Lambrate FS e Cascina Gobba, facilmente raggiungibili da Redecesio tramite le linee autobus.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026



Figura 5 - Localizzazione

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

2. Inquadramento urbanistico e accenno alla normativa di settore

2.1 Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate individua l'area come Ambito di Trasformazione pubblica denominata TRP3 ed è regolata dalla scheda "TR Redecesio Lago" che ne descrive: obiettivi, finalità, vincoli e condizionamenti.

In particolare la pianificazione comunale prevede: *"una riqualificazione dell'ambito che conduca al potenziamento della dotazione verde del quartiere tramite la messa a disposizione della cittadinanza delle aree circostanti al laghetto ed un collegamento con il parco del PII Redecesio Est e con le aree verdi del TR Redecesio Ovest e attraverso il convenzionamento con la proprietà dovranno essere disciplinate le modalità di uso pubblico delle aree ed eventualmente l'uso delle nuove attrezzature sportive"*.

Dal punto di vista dei vincoli si rileva in particolare che l'area è:

(i) in Zona C rispetto al Piano di Rischio aeroportuale (art. 707, comma 5, Codice della Navigazione) La Zona di Tutela C – in generale - consente un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi e l'insediamento di nuove attività non residenziali.

(ii) in zona di rispetto ferroviario ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 11/07/1980 art. 49 n. 753, che stabilisce che lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza inferiore a 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, misurata in proiezione orizzontale.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

2.1.1 La scheda “TR Redecesio Lago”

TR Redecesio Lago

ANALISI URBANA

PROGETTO



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

St	**78.277 mq** oltre a 58.000 mq di acqua	***Cp***	**32.000 mq** minimo di aree da aprire all'uso pubblico (come individuate nella planimetria indicativa di progetto sul bordo lago), mediante specifico convenzionamento
Slp	**2.500 mq** Compresa slp esistente Terziario direzionale commerciale	***Sd***	**30%** di St (al netto dell'acqua)
Rc	**25%** di Sf	***BAF***	**0,4**
H	**25 m**	***Sf***	**10.000 mq**
Funzioni non ammesse	- Residenza - Distributori di carburante - Commercio all'ingrosso - Commercio MSV - Commercio GSV - Produttivo e artigianale - Produttivo agricolo	***Stumento Attuativo***	**PA** *(Piano attuativo)*

CONDIZIONAMENTI

- Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettamento a VAS
- rispetto delle distanza dal fascio ferroviario
- rispetto delle indicazioni del Piano di Zonizzazione Acustica
- esecuzione di preliminari indagini previsionali del clima acustico
- esecuzione verifica compatibilità geologica, idrogeologica e sismica, oltre all'applicazione delle norme PAI
- 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 delle aree naturali e della vegetazione autoctona
- esecuzione indagini specifiche per la verifica preventiva della capacità residua dell'impianto di depurazione, nonché delle opere di urbanizzazione necessarie e funzionali alle trasformazioni, ivi comprese le indagini preliminari per la verifica della capacità di approvvigionamento dell'acqua potabile.
- rispetto delle indicazioni e dei criteri di valorizzazione paesaggistica definiti dal PGT
- verifica puntale della dotazione di servizi pubblici

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

TR Redecesio Lago

OBIETTIVI E FINALITA'



Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema insediativo



Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema Ambientale



Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Infrastrutturale

L'ambito di trasformazione TR Redecesio Lago corrisponde all'Area di Trasformazione pubblica denominata TRP3 nel PGT 2012.

L'area, oggetto di affezione da parte della cittadinanza, è attualmente sottoutilizzata.

L'utilizzo del Lago di Redecesio è limitato a poche attività legate prevalentemente alla pesca.

La presenza del Laghetto di Redecesio e delle aree pubbliche del limitrofo PII Redecesio Est ne suggerisce un rafforzamento dell'uso per fini sportivi e ludico ricreativi, eventualmente aperto al quartiere adiacente e a tutta la cittadinanza.

Si prevede la riqualificazione dell'ambito che conduca al potenziamento della dotazione verde del quartiere tramite la messa a disposizione della cittadinanza delle aree circostanti al laghetto ed un collegamento con il parco del PII Redecesio Est e con le aree verdi del TR Redecesio Ovest.

Attraverso il convenzionamento con la proprietà dovranno essere disciplinate le modalità di uso pubblico delle aree ed eventualmente l'uso delle nuove attrezzature sportive.

PRESCRIZIONI E INDICAZIONI

a) Qualsiasi incremento di slp è subordinata al convenzionamento dell'ambito ai fini di definire le sue forme di uso dal pubblico (ivi compreso un passaggio est / ovest attraverso l'ambito).

b) Incrementare la dotazione di verde aperto al pubblico in Redecesio e costruendo la nuova Rete Ecologica Comunale come elemento di collegamento tra Centroparco e TR Redecesio Ovest;

c) Aumentare gli ambiti di fruizione pubblica per il quartiere di Redecesio in prima istanza e per tutta la cittadinanza;

d) Restituire alla cittadinanza un elemento simbolico di grande valore qual è il Lago di Redecesio.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

TR Redecesio Lago

VINCOLI E CONDIZIONAMENTI



Estratto TAVPdR 09 Vincoli



Estratto TAVGEO 09 Fattibilità geologica

Classe di fattibilità geologica





Estratto TAVGEO 06 Pericolosità sismica locale





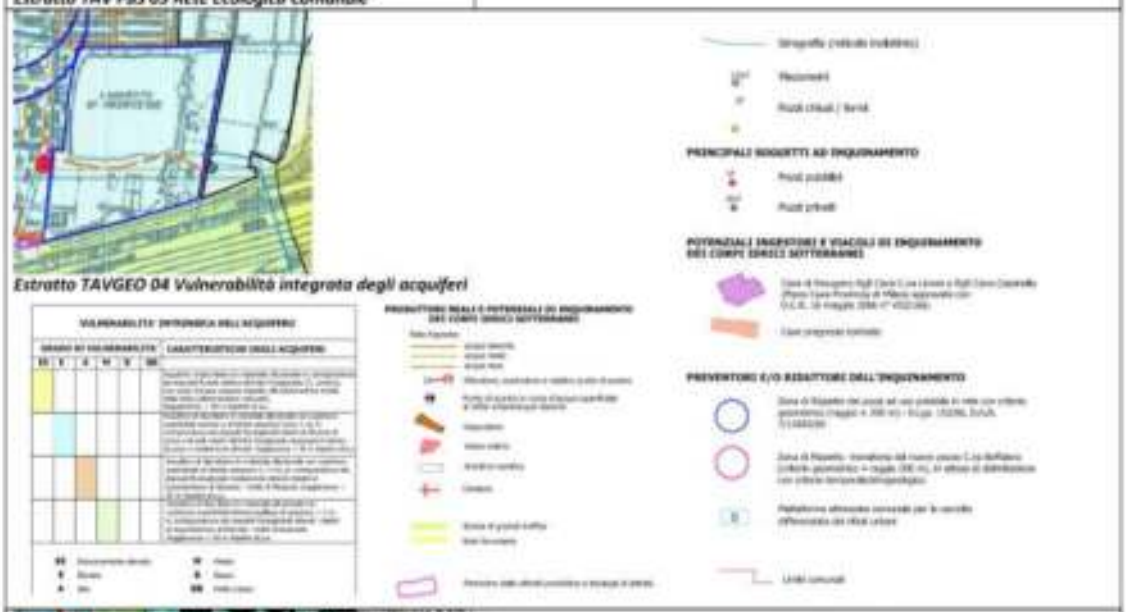
Estratto azzonamento acustico vigente



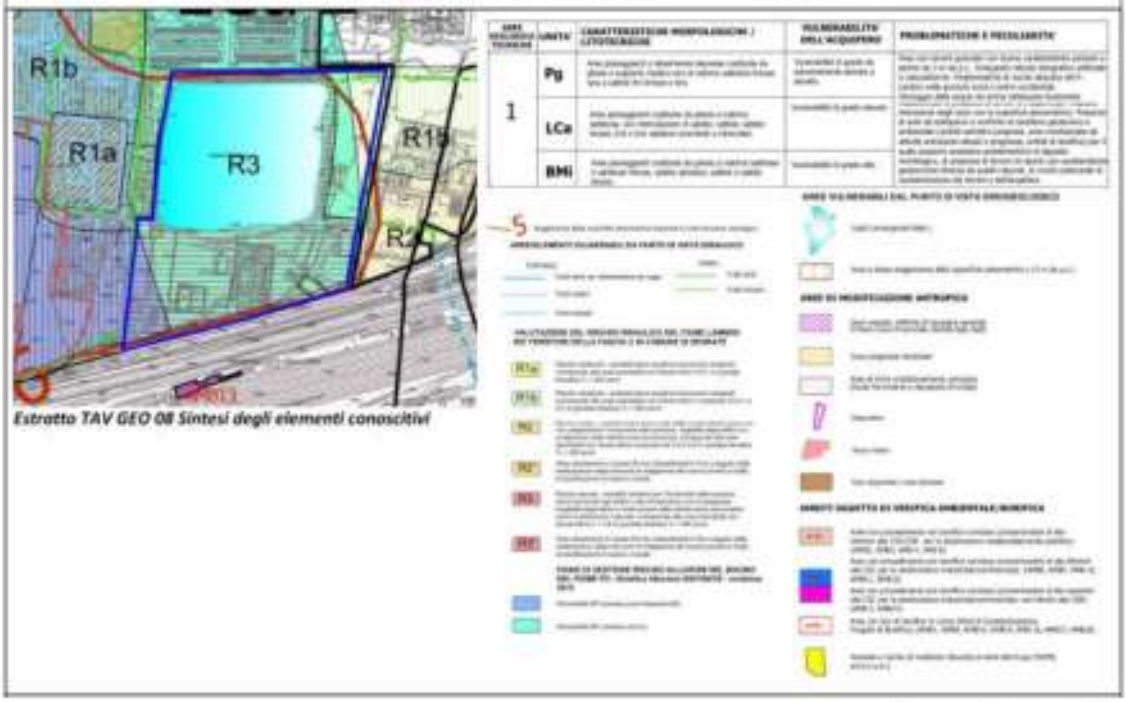
Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026



Estratto TAV PdS 03 Rete Ecologica Comunale



Estratto TAVGEO 04 Vulnerabilità integrata degli acquiferi



Estratto TAV GEO 08 Sintesi degli elementi conoscitivi

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

2.2 Le strutture ricettive all'aperto in Lombardia: normativa di riferimento

In Lombardia, la realizzazione e la gestione dei villaggi turistici sono disciplinate dalla Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27, che stabilisce le politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche dei villaggi turistici, il Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3, stabilisce che la dimensione minima delle piazzole standard deve essere di 45 mq. È possibile realizzare piazzole di dimensioni ridotte, non inferiori a 25 mq, purché non superino il 15% del totale delle piazzole esistenti.

Infine la normativa regionale stabilisce che nei villaggi turistici almeno il 51% delle piazzole deve essere destinato a un uso tipico da villaggio turistico, ovvero con allestimenti fissi o mobili forniti dal gestore. La restante parte può essere utilizzata per piazzole di tipo campeggio e/o stanziale, con un limite massimo del 30% per quest'ultima tipologia.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

3. La proposta di progetto

Nel presente capitolo viene illustrata la proposta di sviluppo del villaggio turistico *open air* nell'area di Redecesio di ATM. Il progetto prevede un'armoniosa riqualificazione dell'area, con un'impronta di sostenibilità ambientale e basso impatto edificatorio, promuovendo un modello turistico innovativo e rispettoso del contesto naturale.

L'intervento ha l'obiettivo di creare un'offerta turistica e ricreativa accessibile sia ai visitatori che alla comunità locale, garantendo la valorizzazione del patrimonio naturale ed edilizio esistente, con una particolare attenzione alla fruibilità pubblica degli spazi. Il villaggio sarà immerso nel verde, con un'ampia dotazione di servizi, strutture ricettive leggere e spazi di socialità, offrendo un'esperienza turistica sostenibile e di qualità.

Obiettivi della proposta:

- ✓ Recupero e valorizzazione del patrimonio esistente con interventi di ristrutturazione e rifunzionalizzazione degli edifici;
- ✓ Creazione di un'ospitalità sostenibile e integrata con l'ambiente, privilegiando mobile home e tende glamping a basso impatto;
- ✓ Mantenimento e miglioramento del verde esistente, con nuove alberature autoctone per rafforzare la naturalità dell'area;
- ✓ Incremento delle opportunità di sport e benessere, con spazi dedicati al tempo libero, al fitness e agli sport acquatici;
- ✓ Possibilità di accessibilità e fruibilità anche per la comunità locale, con aree aperte ai cittadini in determinati periodi e fasce orarie.

3.1 Sostenibilità e Valore per la Comunità

Uno dei principi cardine del progetto sarà la sostenibilità, che si traduce in:

- ✓ minimo consumo di suolo grazie all'uso di strutture leggere e rimovibili.
- ✓ integrazione con il paesaggio, attraverso la valorizzazione del verde esistente e la piantumazione di nuove alberature.
- ✓ coinvolgimento della comunità locale, con accesso controllato a spazi dedicati nei periodi di bassa stagione.
- ✓ promozione di attività outdoor, incentivando il turismo lento e sostenibile.

La proposta rappresenta un'opportunità unica per valorizzare un'area strategica, oggi poco sfruttata, restituendola alla collettività con un'offerta turistica innovativa e rispettosa dell'ambiente. L'intervento garantirà nuove opportunità di lavoro, promuoverà il turismo esperienziale e sostenibile, e contribuirà al benessere della comunità locale, rendendo il laghetto di Redecesio un punto di riferimento per il relax, lo sport e il tempo libero.

3.2 Interventi proposti

3.2.1 Ricettività e Ospitalità

Il villaggio sarà strutturato per accogliere un'ampia varietà di ospiti, con un totale di 400 piazzole e per una capienza di circa 1600 persone, distribuite come segue:

- ✓ 205 piazzole attrezzate con mobile home e tende glamping, ideali per un soggiorno immerso nella natura con il massimo comfort.
- ✓ 75 piazzole a bordo lago e/o galleggianti, che offriranno un'esperienza unica a stretto contatto con l'acqua;
- ✓ 120 piazzole libere, per un turismo all'aria aperta più tradizionale.

Le mobile home e le tende glamping saranno strutture leggere, amovibili e perfettamente integrate nel paesaggio, garantendo un impatto ambientale minimo.

Le piazzole saranno delimitate da siepi naturali per garantire privacy e armonizzazione con il paesaggio; saranno caratterizzate da un fondo naturale e coltivazione a prato, escludendo, dunque qualsiasi pavimentazione che limiti la permeabilità del suolo; sono dotate dei sottoservizi necessari (fognatura,

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

elettricità, acqua potabile) per ospitare una unità mobile di dimensioni di circa 30 mq a cui si aggiunge una terrazza con tettoia.

Le mobile home si configurano come manufatti di carattere temporaneo prediligendo l'impiego di materiali naturali quali legno e sughero per le finiture esterne al fine di garantire la massima integrazione paesaggistica.

Il carattere di temporaneità delle case mobili deriva dal fatto che sono strutture prefabbricate su ruote semplicemente appoggiate a terra, su supporti di sostegno, senza la necessità di opere cementizie o murarie, consentendo una gestione flessibile e rispettosa dell'ambiente.



Figura 6 – Modelli mobile home

Le tende glamping sono costituite da alloggi di circa 15 mq, comprendenti una camera matrimoniale, un bagno ed una veranda esterna. Queste strutture coniugano l'autenticità dell'esperienza in tenda con le comodità di un alloggio tradizionale.



Figura 7 – Modelli di tende glamping

3.2.2 Aree Servizi e Ristorazione

La proposta prevede il recupero dell'edificazione esistente con la demolizione di alcuni edifici di piccola dimensione (rustici) e la realizzazione di un solo nuovo edificio; la somma totale della superficie non supererà i 2.500 mq.

In particolare si prevede:

- ✓ il recupero degli edifici esistenti per le funzioni di reception, info point e magazzino;
- ✓ Il restauro della casa colonica, che ospiterà un piccolo market a servizio degli ospiti del villaggio;

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

- ✓ la realizzazione di un nuovo edificio ristorante, situato in prossimità dell'ingresso, accessibile sia agli ospiti del villaggio sia a clientela esterna, con un'offerta enogastronomica legata al territorio.

Consistenza edifici		
Destinazione	**Superficie/mq**	**Intervento**
A - Cabina elettrica	9,00	ristrutturazione
B – Abitazione custode e palazzina servizi	467,28	ristrutturazione per reception, info point, magazzino
C - Servizi bocce	26,25	ristrutturazione
D - Servizi tennis	180,12	ristrutturazione per servizi, lavanderia, docce
E - Locale pompe	42,30	ristrutturazione
F - Servizi piscina	68,78	ristrutturazione
G - Spogliatoi	30,00	ristrutturazione
H - Docce	92,25	ristrutturazione
I - Deposito materiali	196,87	ristrutturazione per pool bar
L - Rustico	2,25	demolizione
M - Rustico	8,00	demolizione
N - Infermeria	16,10	demolizione
O – Cabine	83,30	ristrutturazione
P – Lavatoio	5,40	demolizione
Q – Servizi	28,42	ristrutturazione
R – Rustico	14,25	demolizione
S – Servizi	55,44	ristrutturazione
T – Casa colonica	174,51	ristrutturazione a market
U - Tettoia	12,25	demolizione
V - Ristorante	700,00	Nuova costruzione

3.2.3 Aree Acquatiche e spazi Benessere

Il parco acquatico rappresenta un spazio caratterizzante dei villaggi Human Company. Si prevede:

- ✓ recupero di una delle due piscine esistenti e creazione di una nuova laguna balneabile per un totale "acqua" di circa 3.500 mq;
- ✓ realizzazione di un'ampia zona solarium attrezzata per il relax degli ospiti e realizzata con pavimentazione di tipo drenante ;
- ✓ la creazione di uno spazio fitness all'aperto, per attività sportive a contatto con la natura;
- ✓ il recupero delle strutture di servizio (cabine, docce) con un intervento di ristrutturazione.

Per quanto riguarda le lagune queste, hanno una limitata invasività ambientale, che permette alle piscine di inserirsi nel contesto in maniera armonica e consentono un facile ripristino dei luoghi.
A servizio del parco acquatico si prevede un'area bar, recuperata da una delle strutture edificate esistenti, per offrire un punto di ristoro e relax per gli ospiti.
Le aree acquatiche saranno accessibili anche alla cittadinanza nei periodi di bassa stagione, favorendo l'integrazione tra il villaggio e la comunità locale.



Figura 8 - Riferimenti lagune

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

3.2.4 Sport e Tempo Libero

Accanto alla zona acqua rivestono importanza le aree per lo sport che oltre al benessere fisico favoriscono la socialità fra gli ospiti. Si prevede:

- ✓ la realizzazione di due campi da padel nella fascia di rispetto ferroviario.
- ✓ Il recupero e la valorizzazione del campo da bocce;
- ✓ un'area gioco per bambini, attrezzata con strutture sicure e immersive nella natura.

Il laghetto di Redecesio potrebbe inoltre essere riutilizzato per la proposta di sport acquatici, con attività pensate per gli ospiti del villaggio e con possibilità di accesso anche agli esterni.



Figura 9 - Esempi aree sportive

3.2.5 Paesaggio e Ambiente

La sostenibilità delle strutture ricettive open air è caratterizzata dal fatto che mobile home e tende glamping non comportano impatti permanenti sul territorio. Inoltre l'immersività nella natura è uno dei capisaldi di questo turismo.

Il progetto valorizza il sistema del verde attraverso la conservazione della vegetazione esistente e nuove piantumazioni di specie autoctone. Sono previste aree boschive e filari alberati per mitigare l'impatto visivo delle strutture e fasce verdi di protezione lungo i confini del campeggio.

Si prevede:

- ✓ il potenziamento delle alberature autoctone, con un'attenta integrazione del verde esistente;
- ✓ Il mantenimento di un equilibrio ecologico, garantendo la conservazione del patrimonio naturale.



Figura 10 - Esempi di verde

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

3.2.6 Accessibilità e Parcheggi

Dal punto di vista dell'accessibilità all'area si prevede il ripristino dell'area parcheggio all'ingresso per il check-in e check-out degli ospiti e potrà essere valutata la possibilità di parziale asservimento all'uso pubblico. Il parcheggio prevede soluzioni naturali, con alberature ombreggianti per mitigare l'impatto visivo e ambienta.
Si prevede che ogni piazzola avrà la possibilità di un parcheggio auto.

3.2.7 Percorsi e mobilità interna

All'interno del campeggio la mobilità sarà organizzata in modo da ridurre al minimo il traffico veicolare:

- ✓ percorsi pedonali e ciclabili realizzati in materiali drenanti.
- ✓ aree di sosta per auto schermate da vegetazione.
- ✓ navette elettriche per il trasporto interno nei periodi di maggiore affluenza.

3.2.8 Impianti e sostenibilità

Il campeggio potrà inoltre essere dotato di impianti tecnologici avanzati per ridurre l'impatto ambientale:

- ✓ impianti fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile;
- ✓ recupero delle acque piovane per l'irrigazione delle aree verdi;
- ✓ illuminazione a LED a basso consumo e impianti domotici per il monitoraggio dei consumi.

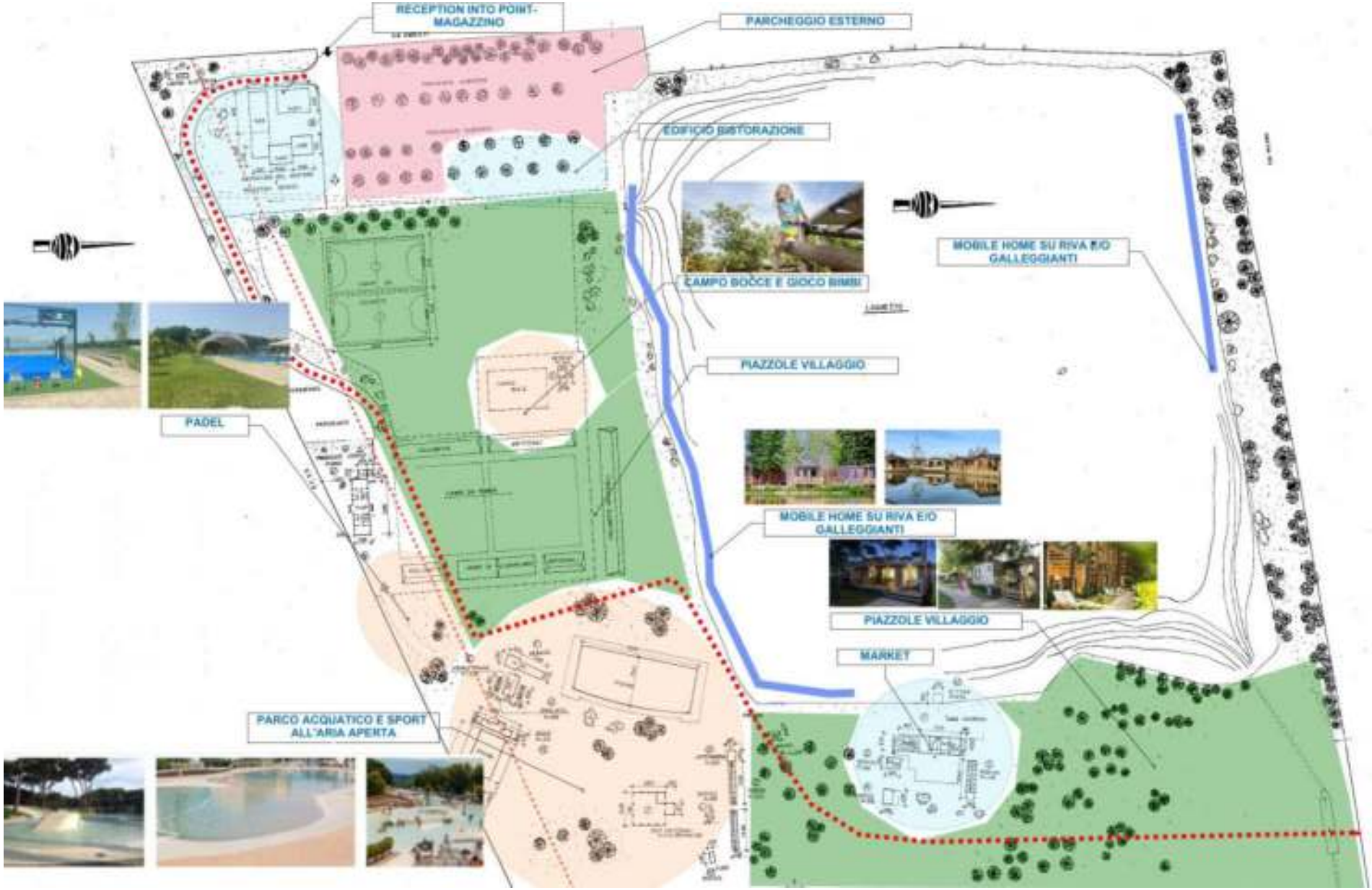
Firenze, 6.03.2025

Il Legale Rappresentante
Domenico Montano hu Openair S.r.l.

Firmato digitalmente da:
DOMENICO MONTANO
Data: 06/03/2025 16:46:31

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

4. Schematizzazione proposta



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Spett.le
CITTÁ DI SEGRATE
DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO, SERVIZI TECNICI E AMBIENTALI UFFICIO AMBIENTE ED ECOLOGIA
in persona del Sindaco *pro tempore*
Via Primo Maggio,
(20054) Segrate (MI)
Pec *comunesegrate@pec.it*

OSSERVAZIONI AL PROGETTO DI VARIANTE AL P.G.T.
REDATTO AI SENSI DEGLI ARTT. 7 E SS. DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA N. 12/2005
(Deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 21 luglio 2022)

La società **hu OPENAIR S.r.l. con Socio Unico** (C.F. 00282740976 e P.IVA 0282740976), con sede in (50136) Firenze, Via Generale Dalla Chiesa, 13, n. REA FI-393194, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di hu Holding S.p.a. (C.F. 07377040485), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Domenico Montano (C.F. MNTDNC76A251954W)

Premesso che

a.- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 94 del 21 luglio 2022, avente ad oggetto "*Avvio procedimento per la variante al Piano di Governo del Territorio - Art. 7 e seguenti della Legge Regione Lombardia n. 12/2005 e s.m.i.*" dava corso all'avvio del procedimento di formazione della variante al PGT.

b.- In particolare, il Comune di Segrate, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 06 ottobre 2022 instaurava il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

c.- *Medio tempore*, Azienda Trasporti Milanesi S.p.a. con Socio Unico (di seguito, per brevità, anche solo "**ATM S.p.a.**") promuoveva una procedura competitiva per la vendita di un complesso immobiliare ubicato nel Comune di Segrate, in località Redecesio, identificata catastalmente al Foglio 35, particelle 26, 27, 28, 31, 33, 34, 37, 38, 41, 81, 128 e 129.

d.- In data 6 marzo 2025, formulava un'offerta d'acquisto per il summenzionato complesso immobiliare, la società hu OPENAIR S.r.l. con Socio Unico (di seguito, per brevità, anche solo "**hu Openair S.r.l.**"), società del gruppo **Human Company** (**doc. 1**), *leader* nel settore dell'ospitalità *open-air*, operante in Italia e in Europa, che gestisce campeggi e villaggi turistici caratterizzati da elevati *standard* qualitativi, forte integrazione paesaggistica, sostenibilità ambientale e ridotto consumo di suolo, le cui strutture *camping-in-town* rappresentano un modello innovativo di turismo sostenibile, capace di valorizzare aree verdi periurbane creando benefici per i visitatori e per le comunità locali.

e.- Notiziata dell'avvio del procedimento di variante generale al P.G.T., ATM S.p.a., in data 07.05.2025, sottoponeva all'Amministrazione comunale un'istanza *ex* art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 (**doc. 2**), precisando di aver dato corso ad un piano di valorizzazione di taluni *asset*, tra cui l'area cd. di Redecesio Lago, e chiedendo di:

- integrare le funzioni ivi ammesse, sportive e ludico ricreative, oltre che di terziario direzionale e commerciale, con le strutture ricettive, comprese le strutture all'aria aperta, in base a quanto definito dalla Legge Regionale n. 27 del 2015;
- trasformare l'attuale zonizzazione identificata come "area a verde privata" in "area privata destinata ad attività sportive, ludico ricreative e strutture ricettive";
- ammettere il Permesso di costruire come strumento attuativo in caso di mantenimento degli indici identificati nella vigente scheda, subordinando eventuali incrementi di Slp, oltre i 2.500 mq, al convenzionamento dell'ambito;
- ridurre a 25.000 mq le aree da aprire all'uso pubblico.

f.- Con "*Contratto preliminare per la vendita del complesso immobiliare "Redecesio"* (**doc. 3**) sottoscritto in data 04 settembre 2025, la società hu Openair S.r.l. si impegnava ad acquistare da ATM S.p.a., la proprietà del complesso immobiliare sito in Comune di Segrate, in località Redecesio, via Abruzzi, identificata al catasto Fabbricati del Comune di Segrate al foglio 35 particelle 26, 27, 28, 31, 33, 34, 37, 38, 41, 81, 128 e 129.

La scrivente ha, invero, in animo di realizzare un villaggio turistico *open air* nell'area di Redecesio Lago, operando un'armoniosa riqualificazione dell'area, con un'impronta di

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

sostenibilità ambientale e basso impatto edificatorio, promuovendo un modello turistico innovativo e rispettoso del contesto naturale (**doc. 4**).

g.- Con nota prot. n. 32878 del 05.08.2025, il Comune di Segrate, pubblicava l'avviso di messa a disposizione del pubblico del Rapporto Ambientale Preliminare (*Scoping*) ex art. 13, c. 1 D.Lgs. 152/06, nonché convocava la prima seduta della Conferenza di valutazione relativamente al Documento di *scoping* per il giorno 1 dicembre 2025.

h.- Con successivo Avviso di messa a disposizione del pubblico, il Comune di Segrate rendeva disponibili il Rapporto Ambientale, il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, assegnando termine sino al 19 dicembre 2025 per la presentazione delle osservazioni ai sensi dell'art. 14, comma 3, D.Lgs. 152/06.

i.- È interesse di hu Openair S.r.l. prendere parte al procedimento partecipativo, allo scopo di formulare osservazioni costruttive – in linea con quelle già a suo tempo presentate da ATM S.p.a. (cfr. doc. 2) – e proporre modifiche che consentano di valorizzare la forte vocazione ambientale dell'area di Redecesio Lago (come riconosciuto anche nella Scheda Ambito AT1 della Variante), assicurando, al contempo, la fruibilità pubblica dell'area, compatibilmente con le funzioni turistico-ricettive perseguite dalla società.

I principi cardine del progetto (cfr. doc. 4) muovono, infatti, dal concetto di sostenibilità, che si traduce in:

- minimo consumo di suolo grazie all'uso di strutture leggere e rimovibili;
- integrazione con il paesaggio, attraverso la valorizzazione del verde esistente e la piantumazione di nuove alberature;
- coinvolgimento della comunità locale, con accesso controllato a spazi dedicati nei periodi di bassa stagione;
- promozione di attività *outdoor*, incentivando il turismo lento e sostenibile.

Tali principi risultano coerenti con gli obiettivi del Documento di Piano, che considera l'area "***di particolare interesse per funzioni turistico-ricettive***" e sottolinea la necessità di rendere accessibili ai cittadini alcune funzioni e servizi.

l.- hu Openair S.r.l. è, peraltro, pienamente legittimata alla presentazione delle presenti osservazioni:

- in quanto **promissaria acquirente** del compendio immobiliare (cfr. doc. 3) e, dunque, titolare di un interesse qualificato e differenziato alla corretta pianificazione dell'ambito in discussione;

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

- in quanto **proponente di un progetto insediativo** che il P.G.T. stesso annovera tra le possibili destinazioni compatibili dell'Ambito di Trasformazione AT1;
- condivise, altresì, con la promittente venditrice **ATM S.p.a**, la quale aderendo alle finalità perseguite dalla scrivente, nonché ai contenuti portati dalle osservazioni stesse, ha espresso il proprio benestare mediante specifico **atto di condivisione e nulla osta** al deposito (**doc. 5**);

osserva quanto segue

1. Sulla dotazione territoriale di 32.000 mq e sulla necessità di ridurre sino a un massimo di 25.000 mq l'area terrestre da assoggettare a uso pubblico

La proposta di Variante prevede, in continuità alle prescrizioni del vigente P.G.T., per l'Ambito AT1 "Redecesio Lago", una dotazione territoriale (DT) complessiva pari a 32.000 mq, da attestarsi lungo il perimetro dello specchio d'acqua, oltre a prescrivere di "*rendere accessibile alla cittadinanza*" il lago attraverso la "*possibilità di raggiungere le sue sponde*".

Rispetto alla disciplina previgente, peraltro, la scheda normativa dell'ambito di "Redecesio Lago" introduce la possibilità di monetizzare una quota pari al 50% della medesima dotazione.

Orbene, pur apprezzando lo sforzo compiuto dall'Amministrazione nell'introdurre elementi di maggiore flessibilità nella gestione delle dotazioni pubbliche, occorre evidenziare come la disciplina in esame determini un sacrificio eccessivo e sproporzionato della superficie terrestre privata, imponendo l'asservimento o la cessione di una porzione particolarmente estesa di suolo, a fronte, viceversa, di un intervento caratterizzato da un bassissimo carico urbanistico ed edificatorio.

Valga quanto segue.

a.- Sul computo dello specchio d'acqua ai fini degli *standard* urbanistici

L'area oggetto di trasformazione è connotata dalla presenza del **laghetto di Redecesio**, un bacino artificiale che trae origine dal riempimento di una *ex* cava privata.

Con una superficie di **circa 58.000 mq**, esso costituisce l'elemento morfologico, paesaggistico e ambientale dominante dell'intero ambito.

La scheda AT1 – Redecesio Lago riconosce, infatti, al lago in questione una "***valenza ecologico-ambientale***", individuandolo quale fulcro del progetto di riqualificazione dell'intera area e prevedendo che esso debba essere reso accessibile alla cittadinanza come **elemento identitario e simbolico del luogo**.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

La scheda qualifica, tuttavia, lo specchio d'acqua come superficie "*priva di rilevanza urbanistica*", escludendolo integralmente dal computo delle dotazioni territoriali.

Tale impostazione appare **contraddittoria**, oltre che irragionevole sotto il profilo giuridico e urbanistico.

In primo luogo, è principio pacifico dell'ordinamento che tutte le acque superficiali, indipendentemente dalla natura privata del suolo su cui insistono e dall'origine artificiale del bacino, giusta la loro oggettiva attitudine a soddisfare un interesse pubblico generale nel sistema idrografico al quale appartengono, sono intrinsecamente destinate a funzioni di interesse collettivo.

In secondo luogo, posto che lo strumento urbanistico mira a prevedere espressamente la fruizione pubblica dello specchio d'acqua e delle sue sponde, il laghetto di Redecesio, non può che assumere una funzione sostanzialmente assimilabile a quella di un servizio pubblico, al pari delle aree a verde attrezzato o delle aree di interesse paesistico-ambientale normalmente incluse nel Piano dei Servizi.

La pianificazione urbanistica contemporanea, del resto, non limita più gli *standard* a superfici "attrezzate" in senso tradizionale, ma riconosce piena rilevanza urbanistica anche agli ambiti naturali destinati alla fruizione collettiva, alla tutela ambientale e al miglioramento della qualità della vita.

In particolare il Consiglio di Stato ha affermato che la destinazione ad attrezzature ricreative, sportive e a verde pubblico, attribuita dallo strumento urbanistico ad aree di proprietà privata, costituisce un vincolo conformativo funzionale all'interesse pubblico generale (in termini Cons. Stato, sez. IV, 16.02.2022, n. 1142; Cons. Stato, sez. II, 24.10.2020, n. 6455) con ciò riconoscendo che anche aree naturali, se destinate alla fruizione collettiva, assumono una funzione urbanistica rilevante e possono essere oggetto di pianificazione come *standard* pubblici, seppur – come nel caso di specie – di proprietà privata.

Alla luce di tali considerazioni, risulta irragionevole pretendere che l'operatore privato renda fruibile alla collettività un bene di dimensioni e valore ambientale così rilevanti, quale il lago, senza riconoscere alcun effetto compensativo in termini di dotazioni territoriali.

In tale prospettiva, appare opportuno chiarire che, qualora lo specchio d'acqua di Redecesio Lago sia ritenuto – come in effetti emerge dalla disciplina di Piano – bene di proprietà privata asservito all'uso pubblico, la sua destinazione alla fruizione collettiva non può che

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

comportarne il computo ai fini degli *standard* urbanistici, in quanto superficie effettivamente messa a disposizione della collettività, ancorché insistente su area privata.
Diversamente opinando, l'asservimento determinerebbe una compressione sproporzionata della proprietà privata e verrebbe a configurarsi come un onere privo di qualsiasi riconoscimento compensativo, in evidente contrasto con i principi di proporzionalità, perequazione e ragionevolezza che devono informare l'azione pianificatoria (*ex multis*, Cons. Stato, Sez. IV, 30.09.2025, n. 7612).
Ove, invece, l'Amministrazione ritenesse lo specchio d'acqua quale bene già di natura pubblica, in ragione della sua appartenenza al demanio idrico ovvero della sua intrinseca destinazione a funzioni di interesse collettivo, ne discenderebbe, quantomeno in astratto, l'obbligo per l'ente pubblico di assicurare integralmente i servizi e le prestazioni tipicamente connesse ai beni pubblici, ivi inclusi quelli relativi alla manutenzione, alla sicurezza, alla vigilanza e alla gestione della fruizione.
In entrambi i casi, pertanto, la conclusione non può che essere univoca: o il lago è asservito all'uso pubblico e, come tale, deve essere computato tra le dotazioni territoriali, ovvero esso è già qualificabile come bene pubblico, con conseguente necessità di un'assunzione diretta, da parte dell'Amministrazione, degli oneri e delle responsabilità connesse alla sua gestione.
Per tali ragioni, hu OPENAIR S.r.l. chiede che la disciplina dell'Ambito AT1 venga modificata prevedendo che una quota significativa della superficie dello specchio d'acqua sia computata ai fini del soddisfacimento della dotazione territoriale, con conseguente riduzione dell'area terrestre da assoggettare a uso pubblico sino a un massimo di 25.000 mq.
Tale soluzione consentirebbe, infatti, di:

- riconoscere il contributo già reso alla collettività mediante la valorizzazione e la fruizione pubblica del lago;
- ridurre il consumo di suolo terrestre, in coerenza con i principi di sostenibilità ambientale richiamati dal Documento di Piano;
- garantire un equilibrato bilanciamento tra interesse pubblico e sostenibilità economico-funzionale dell'intervento.

Resta inteso che, in tale prospettiva, la fruizione pubblica del lago potrà essere opportunamente modulata e regolamentata in sede attuativa, assicurando l'accessibilità alla cittadinanza su porzioni qualificate delle sponde e consentendo, al contempo, che **almeno un**

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

fronte lacuale resti funzionalmente riservato alla struttura turistico-ricettiva, così da preservarne la qualità, la sicurezza e la piena fruibilità da parte degli ospiti della struttura.
Ed invero, un'attività turistico-ricettiva del tipo di quella che la scrivente società ha in animo di realizzare, fonda la propria attrattività su elevati *standard* di tranquillità, esclusività e sicurezza degli spazi: elementi che, di tutt'evidenza, laddove codesta amministrazione imponesse la fruibilità al pubblico dell'intero perimetro del bacino, verrebbero vanificati da una promiscuità indifferenziata con il pubblico esterno.
L'esponente, a mezzo delle presenti osservazioni, suggerisce, dunque, l'adozione di una soluzione che, contemperando l'obiettivo pubblico di accessibilità con le esigenze gestionali dell'operatore privato, è in grado di garantire la piena fattibilità dell'investimento.

*

b.- <u>Sulla riduzione della dotazione territoriale su "terraferma"</u>

Nondimeno, in punto di dotazione territoriale, deve evidenziarsi come, la richiesta di cessione di un'area di 32.000 mq di terreno appaia del tutto sproporzionata se rapportata alle dimensioni complessive dell'area oggetto di acquisizione, nonché alla natura e alle caratteristiche dell'intervento proposto da hu Openair S.r.l.
Ed invero, nel **contesto complessivo** di un'area di circa **133.780 mq**, la Scheda d'Ambito quivi in discussione prevede una **Superficie Lorda (SL) di soli 2.500 mq**, con un **impatto edificatorio estremamente basso** (Indice di Trasformazione Territoriale IT = 0,03 mq/mq).
Il progetto di villaggio turistico *open air* formulato dalla scrivente società, sotto il profilo urbanistico-edilizio, coerentemente con gli obbiettivi di Piano, si colloca tra gli interventi a più basso carico insediativo che possano immaginarsi in un simile contesto.
Peraltro, detto progetto è perfettamente conforme rispetto alle previsioni della Scheda, nella misura in cui essa esclude dal calcolo della SL le "*strutture precarie per attività turistico-ricettiva*" che, come puntualmente evidenziato nell'allegata relazione (cfr. doc. 3), costituiscono il cuore del modello di ospitalità proposto da hu Openair S.r.l.
L'esponente ipotizza la creazione di un *camp-in-town* costituito prevalentemente da *mobile home* e tende *glamping*.
Trattasi di strutture per loro natura leggere e reversibili, concepite al precipuo fine di garantire la massima reversibilità e il minimo impatto sul suolo, le quali, in accordo alla disciplina di cui alla Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27 e al Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3,

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

dando luogo ad un'attività di edilizia libera e a basso impatto, si mostrano pienamente coerenti rispetto agli obbiettivi perseguiti dal piano.

In tale contesto, l'imposizione di un vincolo così esteso – pari a 32.000 mq di superficie privata da destinare all'uso pubblico – finalizzato alla realizzazione di servizi, risulta difficilmente giustificabile se non accompagnata da adeguati meccanismi di bilanciamento degli interessi in gioco.

In assenza di tali correttivi, una simile previsione in astratto rischierebbe di assumere una valenza sostanzialmente espropriativa, incidendo in modo eccessivo e sproporzionato sul diritto di proprietà, a fronte di un intervento che produce un carico urbanistico minimo.

Come suaccennato, la giurisprudenza amministrativa in materia ha chiarito che la destinazione a servizi pubblici di aree private, pur rientrando nell'ambito dei vincoli conformativi, deve sempre essere sorretta da criteri di proporzionalità e ragionevolezza, nonché da adeguati strumenti di compensazione o perequazione, idonei a bilanciare il sacrificio imposto al privato (in termini, di recente, Cons. Stato, Sez. IV, 25.06.2025, n. 5538).

Alla luce di tali considerazioni, appare pertanto necessario procedere a una riduzione della dotazione territoriale su terraferma, riconoscendo il basso impatto dell'intervento e valorizzando, al contempo, il contributo già reso alla collettività attraverso la fruizione pubblica dello specchio d'acqua e la realizzazione di opere e servizi di interesse generale, secondo un'impostazione più equilibrata e coerente con i principi della pianificazione urbanistica.

* * *

2.- <u>Sulle modalità di soddisfacimento della dotazione territoriale residua</u>

Come brevemente suaccennato, la proposta di Variante al PGT introduce, per l'Ambito di Trasformazione AT1, la possibilità di monetizzare una quota pari al 50% della dotazione territoriale complessiva.

Tale previsione costituisce indubbiamente un'evoluzione positiva rispetto alla disciplina previgente, nella misura in cui consente una gestione più flessibile degli *standard* urbanistici.

Ciò nondimeno, si ritiene opportuno che la monetizzazione assuma un ruolo meramente residuale, dovendo invece essere privilegiata, in via prioritaria, la **realizzazione diretta di opere pubbliche e di interesse pubblico, idonee a produrre benefici concreti e immediati per la collettività locale**.

Nel caso di specie, l'area di Redecesio Lago presenta specifiche criticità e potenzialità sotto il profilo infrastrutturale, in particolare con riferimento alla viabilità di accesso, laddove

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

l'ingresso all'area avviene principalmente da Via degli Abruzzi, nel bel mezzo di un contesto prevalentemente residenziale.
Tale unico accesso è inoltre utilizzato quale fermata di linea del servizio di pubblico trasporto e risulta ad unico senso di percorrenza.
In previsione del nuovo insediamento turistico-ricettivo tale accesso risulterebbe indubbiamente inadeguato sia per il trasporto pubblico che per gli autoveicoli privati che dovranno accedere all'area in oggetto con prevedibile ripercussioni di traffico sull'intero tratto della viabilità carrabile di via Abruzzi.
Per quanto sopra la viabilità nell'area di interesse si ritiene che dovrà essere ridefinita in modo adeguato al fine di evitare un sovraccarico di traffico dei veicoli pubblici e privati sia in ingresso che in uscita al nuovo insediamento.
Tale aspetto risulta centrale, non solo per il corretto funzionamento del futuro villaggio turistico, ma anche – e soprattutto – per il miglioramento complessivo della qualità urbana e ambientale del comparto e dei quartieri limitrofi.
Alla luce di ciò, hu Openair S.r.l. ritiene che la dotazione territoriale residua debba essere soddisfatta prioritariamente mediante la realizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore, di opere pubbliche o di interesse pubblico, con particolare riguardo a:

- interventi di adeguamento e messa in sicurezza della viabilità di accesso all'area per i motivi sopra esposti;
- miglioramento delle connessioni con la rete viaria comunale al fine di evitare eventuali criticità al traffico veicolare locale;
- realizzazione o potenziamento di percorsi ciclo-pedonali, anche in connessione con il sistema del verde e con le reti di mobilità dolce esistenti e in particolare con la via Milano che presenta dei percorsi ciclo-pedonali esistenti.

La realizzazione diretta di tali opere, a scomputo degli oneri e delle dotazioni dovute, costituisce una modalità ampiamente riconosciuta dall'ordinamento urbanistico e dalla giurisprudenza amministrativa (*ex multis*, Cons. Stato, sez. IV, 27.08.2024, n. 7250), che ne ha più volte sottolineato la legittimità e l'utilità sotto il profilo dell'efficienza dell'azione amministrativa.
Tale soluzione consente, infatti, all'Amministrazione, in **tempi celeri**, di ottenere **infrastrutture ottimali ed immediatamente funzionali**, senza dover ricorrere a successivi

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

stanziamenti di risorse pubbliche, con inevitabile dilatazione delle tempistiche di attuazione degli interventi.

L'esecuzione diretta delle opere pubbliche da parte del soggetto attuatore, inoltre, garantisce una maggiore integrazione progettuale tra l'intervento privato e il contesto urbano circostante, consentendo di calibrare le azioni infrastrutturali in modo puntuale e coerente con le reali esigenze del territorio.

Il ricorso all'istituto della monetizzazione dovrebbe, dunque, mantenere, in un simile contesto, un ruolo meramente residuale laddove, ovviamente, anche tale strumento è pacificamente ammesso dalla giurisprudenza quale modalità flessibile di soddisfacimento degli *standard* urbanistici, purché utilizzato in modo proporzionato e non automatico (in termini, T.A.R. Milano, 12.03.2021, n. 652).

In tal senso, si chiede che la disciplina dell'Ambito AT1 – Redecesio Lago venga integrata o riformulata prevedendo espressamente:

- la priorità della realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico a scomputo della dotazione territoriale residua;
- la conseguente monetizzazione delle predette opere quale soluzione residuale, da attivare solo qualora non risulti possibile o opportuno soddisfare le esigenze pubbliche mediante opere direttamente funzionali all'ambito.

Tale impostazione appare pienamente coerente con i principi di buon andamento, economicità ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché con gli obiettivi di sostenibilità e di concreta valorizzazione del territorio perseguiti dalla Variante al PGT.

* * *

3. <u>Sulla semplificazione dello strumento attuativo. Sulla bontà del Permesso di Costruire convenzionato</u>

La scheda normativa dell'Ambito di Trasformazione AT1 "Redecesio Lago" prevede, quale strumento attuativo ordinario, la formazione di un Piano Attuativo (PA), previa verifica di assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica.

Tale previsione, pur astrattamente coerente con la disciplina generale degli ambiti di trasformazione, risulta tuttavia eccessivamente gravosa e sproporzionata rispetto alle caratteristiche concrete dell'intervento che la scrivente intende realizzare.

Il progetto di villaggio turistico *open air* si sviluppa su un **ambito unitario**, non frammentato, e presenta un **carico edificatorio estremamente contenuto**, come dimostrato dalla superficie

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

lorda complessiva ammessa, pari a 2.500 mq, nonché dalla prospettata netta prevalenza di strutture leggere, rimovibili e non stabilmente infisse al suolo.
L'intervento non comporta, pertanto, una riorganizzazione complessa dell'assetto urbanistico di vaste porzioni di territorio, né la necessità di una pianificazione di dettaglio tipica dei piani attuativi, tradizionalmente concepiti per insediamenti residenziali o produttivi di significativa incidenza territoriale.
In tale contesto, l'obbligo di ricorrere al Piano Attuativo determinerebbe un allungamento significativo dei tempi procedimentali, senza apportare un effettivo valore aggiunto in termini di tutela dell'interesse pubblico, con il solo rischio, piuttosto, di ritardare inutilmente la riqualificazione di un'**area che il Documento di Piano individua come strategica e "*di particolare interesse*" per funzioni turistico-ricettive**.
Si propone, quindi, di sostituire, o al più di prevedere in alternativa, il Piano Attuativo con il Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28-bis D.P.R. 380/2001 e 14 della Legge Regionale n. 12/2005.
Tale ultimo strumento, più agile e rapido, è perfettamente idoneo a disciplinare interventi come quello in oggetto.
La convenzione urbanistica allegata al permesso di costruire può, infatti, contenere tutte le prescrizioni necessarie a tutelare l'interesse pubblico, definendo nel dettaglio:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri;
- le modalità e i tempi di cessione o asservimento delle aree eventualmente dovute;
- le modalità di fruizione pubblica delle sponde del lago e degli spazi di interesse collettivo;
- le garanzie finanziarie a tutela dell'adempimento degli obblighi assunti dal soggetto attuatore.

La giurisprudenza amministrativa (in termini, Cons. giust. amm. Sicilia, 29.07.2025, n. 614) ha riconosciuto la piena legittimità del Permesso di Costruire convenzionato, descritto come uno "*strumento dinamico e adattivo, idoneo a dare attuazione concreta e flessibile alla pianificazione urbanistica, coniugando certezza dei tempi, efficienza procedurale e tutela dell'interesse pubblico, in una prospettiva non soltanto deflattiva, ma volta alla razionalizzazione del potere amministrativo, in cui la funzione urbanistica si esercita anche attraverso il confronto, la negoziazione e la cooperazione istituzionale*", tale da "*assicurare, mediante soluzioni convenzionali, l'ordinato assetto del territorio, nel rispetto della funzione sociale della proprietà e del principio di legalità urbanistica*".

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Tale strumento, peraltro, è già stato in passato utilizzato al precipuo fine di realizzare progetti analoghi a quello oggi in animo a hu Openair S.r.l.

A titolo esemplificativo, dalla lettura di T.A.R. Piemonte - Torino, Sez. I, 08.04.2024, n. 345 si evince come risulti agli atti che la realizzazione di un villaggio turistico ricreativo fosse avvenuto proprio per il tramite di un permesso di costruire convenzionato laddove, allo scopo di consentire l'intervento, l'amministrazione aveva peraltro eliminato il precedente vincolo urbanistico insistente in zona, che limitava gli interventi a quelli di mero recupero naturalistico, e ha reso l'area compatibile con attività di "*villaggio turistico all'aperto*".

È, altresì, pacifico che lo strumento attuativo possa essere rimodulato in sede di approvazione del PGT (in particolare, T.A.R. Toscana, Sez. III, 20.11.2017, n.1414), anche a seguito delle osservazioni presentate dai soggetti interessati, senza che ciò comporti violazione dei principi di pianificazione.

Nel caso di specie, l'adozione del Permesso di Costruire convenzionato consentirebbe di coniugare efficacemente le esigenze di controllo pubblico con quelle di semplificazione procedimentale, favorendo una più rapida attuazione dell'intervento e una tempestiva restituzione alla collettività di un'area oggi sottoutilizzata.

Tale soluzione risulta, inoltre, pienamente coerente con la natura a basso impatto dell'intervento, con i principi di sostenibilità ambientale richiamati dal Documento di Piano e con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo perseguiti dalla pianificazione comunale.

Alla luce di quanto sopra, hu Openair S.r.l. chiede che la disciplina dell'Ambito di Trasformazione AT1 "Redecesio Lago" venga integrata prevedendo espressamente la possibilità di attuazione dell'intervento mediante Permesso di Costruire convenzionato, in sostituzione ovvero quantomeno in alternativa al Piano Attuativo.

* * *

In conclusione e, alla luce delle considerazioni che precedono, **hu OPENAIR S.r.l.** chiede che la disciplina dell'Ambito di Trasformazione AT1 "Redecesio Lago" venga opportunamente rimodulata, al fine di garantire un equilibrato bilanciamento tra interesse pubblico e sostenibilità dell'intervento.

In particolare, propone di:

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

1. **ridurre la dotazione territoriale su terraferma da 32.000 mq ad un massimo di 25.000 mq**, computando ai fini degli *standard* una quota significativa della superficie del lago e limitando l'area terrestre da asservire all'uso pubblico;
2. **modulare la fruizione pubblica dello specchio d'acqua**, consentendo l'accesso su porzioni qualificate delle sponde e preservando, ove possibile, ambiti funzionalmente riservati alla struttura ricettiva;
3. **privilegiare la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico a scomputo** della dotazione residua, in particolare in materia di viabilità e accessibilità, concependo la monetizzazione a soluzione meramente residuale;
4. **consentire l'attuazione dell'intervento mediante Permesso di Costruire convenzionato**, in alternativa al Piano Attuativo, in ragione del basso impatto urbanistico-edilizio dell'iniziativa.

Per le ragioni suindicate, si confida nell'accoglimento delle presenti osservazioni.
Si allegano:

1) Visura camerale hu Openair S.r.l.;
2) Osservazioni ATM 07.05.2025;
3) Copia della Ricevuta di registrazione del Contratto preliminare di compravendita;
4) Proposta di villaggio turistico;
5) Nulla osta ATM.

Con osservanza

Firenze, li 19 dicembre 2025
Letto, confermato e sottoscritto

hu OPENAIR S.r.l. con Socio Unico
in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione
e legale rappresentante
Domenico Montano

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

ATM
AZIENDA TRASPORTI MILANESI S.p.A.

Prot.

Milano, 19 Dicembre 2025

Spett.le
Hu Openair S.r.l.
Via Generale dalla Chiesa, 13
50136 Firenze (FI)

A mezzo pec:
hu.openair@pec.it

Oggetto: Complesso immobiliare Redecesio – Benestare presentazione osservazioni predisposte da hu Openair S.r.l. in relazione alla Proposta di Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate.

Spett.le hu Openair S.r.l.,

riscontriamo la Vostra comunicazione con la documentazione allegata (*Allegato 1*). Azienda Trasporti Milanesi S.p.A., in qualità di promittente venditrice del compendio immobiliare sito in Comune di Segrate, località Redecesio (Ambito AT1 "Redecesio Lago"), condivide, per quanto occorrer possa, il contenuto del testo delle osservazioni predisposte da hu Openair S.r.l. in relazione alla Proposta di Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate, confermando il proprio benestare all'iniziativa, in coerenza con le finalità di valorizzazione dell'area già rappresentate da questa Società nel corso del procedimento.
Nulla osta, quindi, al deposito delle suddette osservazioni presso l'Amministrazione comunale.

Restiamo a disposizione ed in attesa di Vostri gentili aggiornamenti.

Con cordiali saluti.

Il Procuratore Speciale
Dott.ssa Arianna Fabri

Arianna Fabri
19.12.2025
10:19:47
GMT+01:00

All.to: c.s.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014797/2026 del 13-04-2026

Spett.le

COMUNE DI SEGRATE

Via I Maggio snc

20054 Segrate (MI)

Direzione sviluppo del territorio, servizi tecnici e sevizi ambientali

Trasmissione a mezzo pec: comunesegrate@pec.it

OGGETTO: Osservazioni al PGT

adottato con delibera del Consiglio Comunale nr 3/2026 del 29/01/2026

I sottoscritti Sigg.ri

- **Angelo SIRTORI** nato a Segrate (MI) il 10/02/1941, codice fiscale SRTNGL41B10I577J, residente in Segrate (MI) via Della Camelia nr 31, Tel 338 2822811
- **Cesare SIRTORI** nato a Segrate (MI) il 15/07/1952, codice fiscale SRTCSR52L15I577W, residente in Segrate (MI) via Aldo Moro nr 18, Tel 338 2822811
- **Mario SIRTORI** nato a Segrate (MI) il 04/03/1953, codice fiscale SRTMRA53C04I577I, residente in Segrate (MI) via Monzese nr 35, Tel 349 5586116
- **Roberto SIRTORI** nato a Segrate (MI) il 10/04/1954, codice fiscale SRTRRT54D10I577C, residente in Segrate (MI) via Monzese nr 35, Tel 340 2881843
- **Massimo Giuseppe SIRTORI** nato a Milano il 01/10/1961, codice fiscale SRTMSM61R01F205W, residente in Segrate (MI) via Monzese nr 35, Tel. 335 7622775

PREMETTONO

Che le proprietà di ciascun di essi costituiscono un unico compendio immobiliare denominato Cascina SIRTORI, compendio contraddistinto catastalmente al Foglio 9 Mappali 34 e 35 e composto da più edifici, risalenti ad epoche differenti ed aventi destinazioni d'uso residenziale e mista connesse all'attività agricola.

Che tale complesso, nel PGT Adottato risulta inserito in Zona A – Nuclei a impianto storico disciplinato dagli artt. 11 – 12 – 14 delle Norne Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole. L'ambito è altresì individuato nella tavola *"TAV-PdR-07b-Carta condivisa del paesaggio"* come Nucleo con impianto storico (NAF art. 57 PTM) e come "*luoghi di azioni progettuali per la ridefinizione dello spazio pubblico*".

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014798/2026 del 13-04-2026

Che l'ambito in oggetto risulta inserito in un contesto urbano omogeneo definito nella tavola *"TAV-PdR-07b-Carta-condivisa-del-paesaggio"* quale "*Ambiti dei nuclei di identità urbana*", e composto da elementi con destinazione prevalentemente Residenziale senza uniformità architettonica.

Che stante l'attuale impianto normativo, come sopra individuato, risulta del tutto impossibile attuare interventi sul patrimonio edilizio esistente al fine di valorizzare, conservare e rafforzare tutti gli elementi che contribuiscono a caratterizzarne l'identità storica, architettonica, morfologica e tipologica dell'ambito, nel caso di specie infatti, detta identità storica è data dalla presenza di alcuni edifici a destinazione mista residenziale/rurale risalenti presumibilmente al XVII Secolo.

OSSERVANO

La necessità di inserire l'area denominata Cascina SIRTORI, nella previsione di cui al comma 5 dell'Art 14 delle NTA del Piano delle Regole del PGT Adottato, affinché la proprietà possa procedere con la presentazione di un progetto con previsione di conservazione e di valorizzazione del compendio immobiliare anche mediante mutamento della destinazione d'uso ed anche mediante nuova costruzione a destinazione d'uso Residenziale, il tutto previa demolizione dei corpi di fabbrica non aventi caratteristiche storiche, identitarie e paesaggistiche tali da essere preservati e acquisizione di nuova SL.

L'intervento progettuale, in forza delle previsioni di cui alla Tavola *"TAV-PdR-07a-Lettura-temi-e-sequenze"* dovrà essere anche pensato con la finalità di partecipare al miglioramento della qualità degli spazi collettivi attraverso, se del caso, la cura del dettaglio architettonico, e il medesimo dovrà avere la massima attenzione all'uso di colori, materiali, forme e proporzioni dell'architettura della tradizione lombarda nella declinazione tipica locale.



Foto area dell'area oggetto di richiesta

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014798/2026 del 13-04-2026

Quanto sopra, in ossequio al principio di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al citato Art. 14 del Piano Delle Regole, evitando conseguentemente fenomeni di degrado o abbandono delle strutture, rappresentanti un frammento identitario del passato rurale della Città di Segrate.

L'impianto normativo odierno, così come strutturato nella Variante del PGT Adottata nega ed impedisce la valorizzazione del compendio immobiliare Cascina SIRTORI, in quanto non permette il mutamento della destinazione d'uso rurale di taluni edifici e limita fortemente la valorizzazione che si potrebbe avere esclusivamente con un intervento di più ampio respiro così come ammesso dal comma 5 dell'Art 14 delle NTA del Piano delle Regole.

Di tal fatta verrebbero anche soddisfatti i principi informatori del documento di piano di cui all'art 12 delle NTA, fondanti l'attuale variante al PGT, quali:

· incremento della qualità ambientale

· incremento della qualità del paesaggio urbano

· incremento della qualità dell'abitare

· miglioramento del sistema della mobilità

Il tutto in ossequio altresì al supporto del processo di sviluppo, di riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia nelle aree del tessuto edificato esistente, così come definito e promosso dal documento di piano.

Segrate, lì 09/04/2026

I richiedenti:

Angelo SIRTORI

Cesare SIRTORI

Mario SIRTORI

Roberto SIRTORI

Massimo Giuseppe SIRTORI

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014798/2026 del 13-04-2026

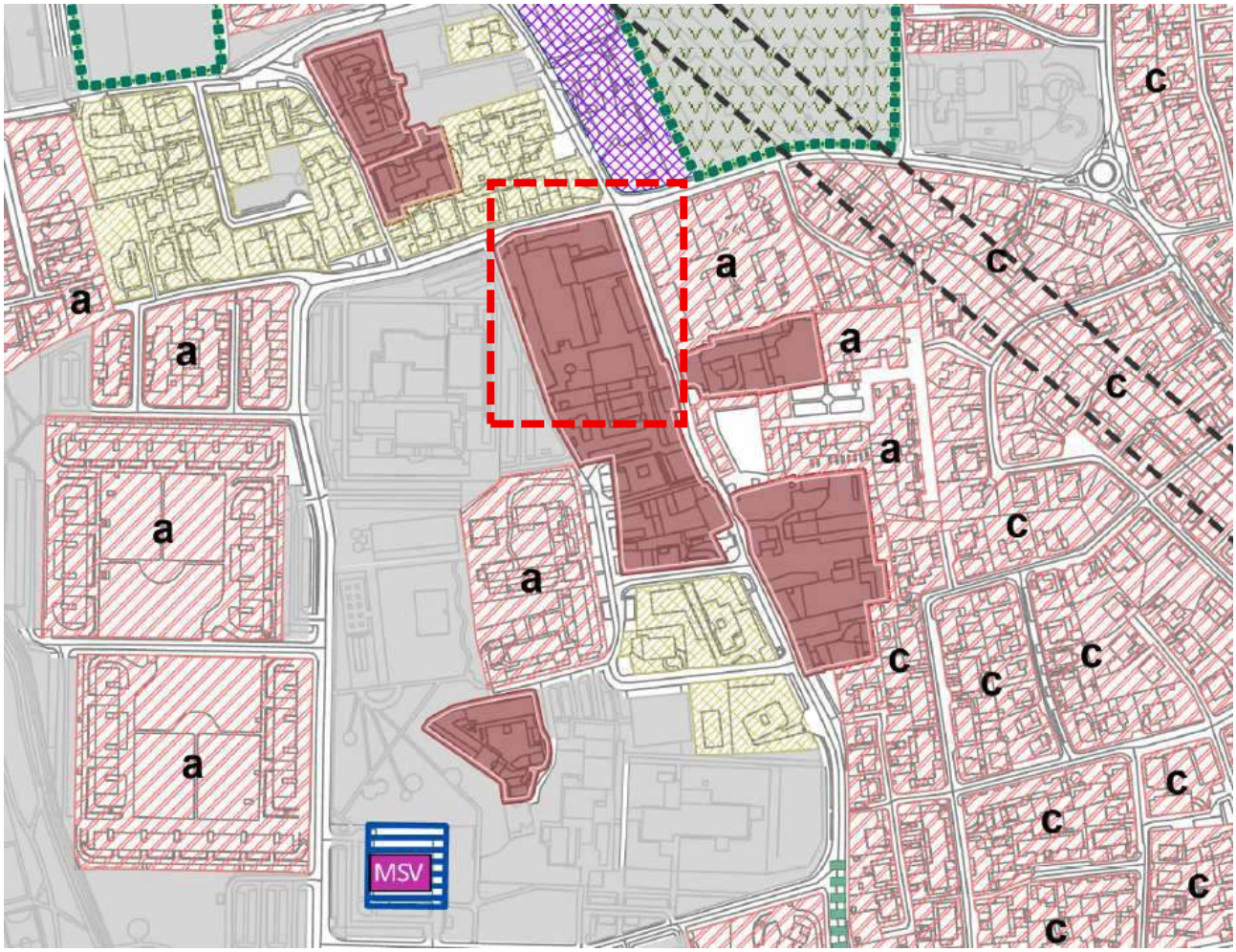
Si allegano i seguenti documenti:

1) *Documenti di identità*
2) *Estratto di mappa*
3) *Visure catastali*
4) *Estratto di PGT con inserimento nel contesto*
5) *Estratto di PGT con legenda specifica d'ambito*
6) *Delega proprietà all'invio pec*

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014798/2026 del 13-04-2026

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014798/2026 del 13-04-2026

Estratto di PGT Adottato

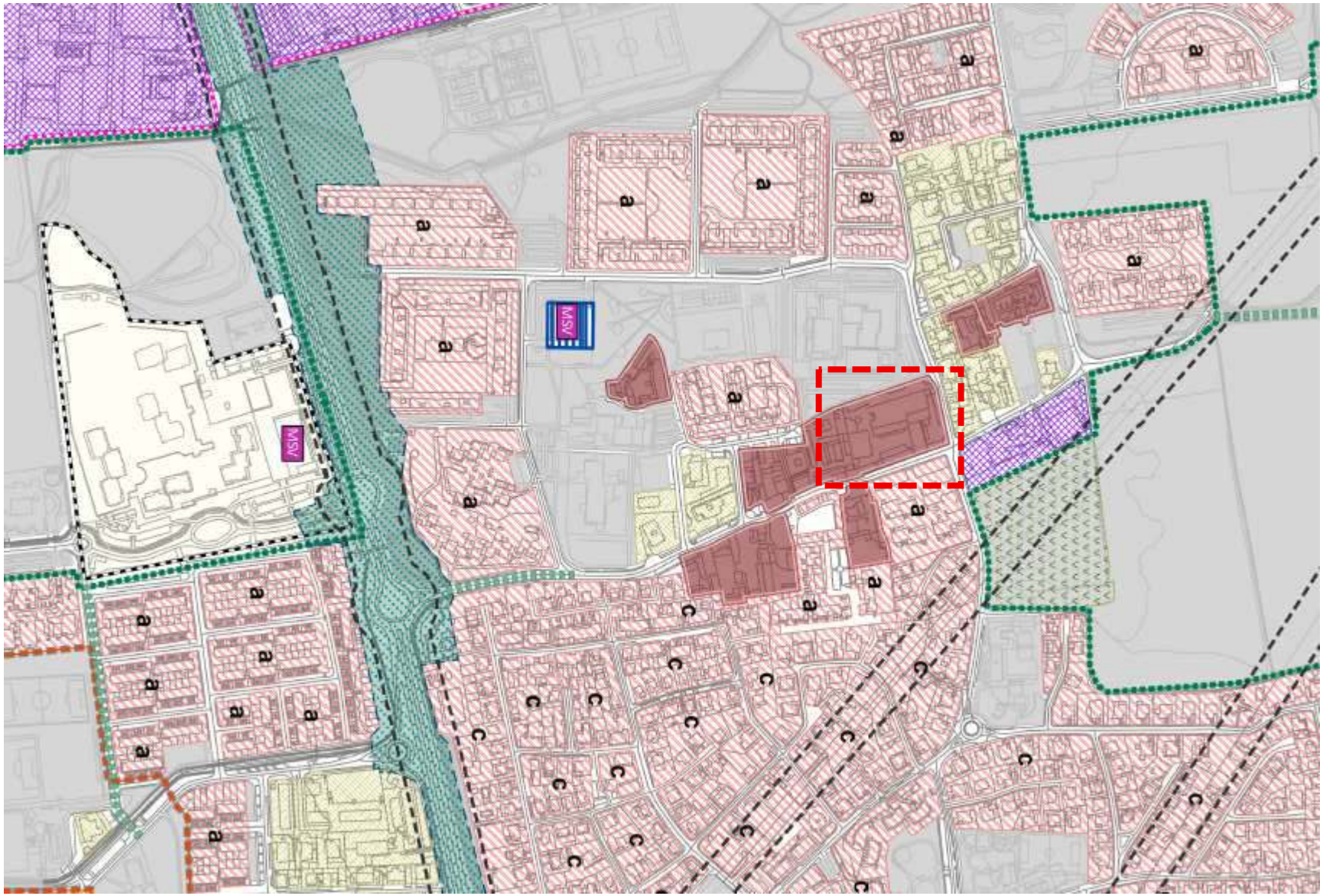


Zone A (Artt. 11, 12 e 14 Norme PdR)

A - Nuclei a impianto storico

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014798/2026 del 13-04-2026

Estratto di PGT Adottato – Inserimento nel contesto



Spett.le

COMUNE DI SEGRATE

Via I Maggio snc

20054 Segrate (MI)

Direzione sviluppo del territorio, servizi tecnici e sevizi ambientali

Trasmissione a mezzo pec: comunesegrate@pec.it

OGGETTO: Osservazioni al PGT

adottato con delibera del Consiglio Comunale nr 3/2026 del 29/01/2026

I sottoscritti Sigg.ri

- **Angelo SIRTORI** nato a Segrate (MI) il 10/02/1941, codice fiscale SRTNGL41B10I577J, residente in Segrate via Della Camelia nr 31, Tel 338 2822811
- **Cesare SIRTORI** nato a Segrate (MI) il 15/07/1952, codice fiscale SRTCSR52L15I577W, residente in Segrate (MI) via Aldo Moro nr 18, Tel 338 2822811
- **Mario SIRTORI** nato a Segrate (MI) il 04/03/1953, codice fiscale SRTMRA53C04I577I, residente in Segrate via Monzese nr 35, Tel 349 5586116
- **Roberto SIRTORI** nato a Melzo (MI) il 10/04/1954, codice fiscale SRTRRT54D10I577C, residente in Segrate via Monzese nr 35, Tel 340 2881843
- **Massimo Giuseppe SIRTORI** nato a Milano il 01/10/1961, codice fiscale SRTMSM61R01F205W, residente in Segrate via Monzese nr 35, Tel. 335 7622775

DELEGANO

- **Davide SIRTORI** nato a Cernusco Sul Naviglio (MI) il 10/02/1983, codice fiscale SRTDVD83B10C523D, residente in Segrate (MI) via Delle Grigne nr 47, Tel. 339 1319344

all'invio della presente Osservazioni, a mezzo di pec.

Fiduciosi in un buon accoglimento del presente, porgiamo cordiali saluti

Segrate, lì 09/04/2026

Angelo SIRTORI

Cesare SIRTORI

Mario SIRTORI

Roberto SIRTORI

Massimo Giuseppe SIRTORI

Per accettazione:

Davide SIRTORI

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014798/2026 del 13-04-2026

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
SANTAMARIA

C.F. e P.I. 08912910968

legale@studiosantamaria.it
www.studiosantamaria.it

SENIOR PARTNER
STUDIO LEGALE ASSOCIATO
MARTINEZ e NOVEBACI
DIPARTIMENTO
DI DIRITTO AMMINISTRATIVO

Monza, 14 aprile 2026

Avv. **Bruno Santamaria**
Avv. **Tommaso Santamaria**
Avv. Prof. **Marcello Santamaria**
Avv. **Roberta Colombo**
Avv. **Andrea Quadri**
Avv. **Roberta Besana**
Avv. **Gianmarco Airaghi**
Avv. **Agnese Lausdei**
Avv. **Luciano Fiori**
of counsel
Dott.ssa **Flavia Maiocchi**

Spett.le
COMUNE DI SEGRATE
Alla cortese attenzione
Assessore al Territorio
Francesco Di Chio

Dirigente Settore Sviluppo del Territorio - Servizi Tecnici - Servizi Ambientali
Ing. Annapaola De Lotto
Via PEC
comunesegrate@pec.it

Oggetto: **Variante al Piano Governo del Territorio adottata con deliberazione C.C. n.3/2026 del 29 gennaio 2026 — Osservazioni relative all'Area di Trasformazione denominata AT3.**

Scrivo in nome e per conto delle Società Edil Bianchi s.r.l. in persona della legale rappresentante Sig.ra Vargas Scarlet, quale Società insediata nelle aree di cui appresso, nonché della Società G. Bianchi s.r.l. in persona della legale rappresentante Sig.ra Marina Bianchi, quale proprietaria delle aree site in Segrate ed identificate al foglio numero 32 mappali 12-4-13-20-38-9-11, meglio definite nella nuova variante di PGT nel perimetro dell'area di trasformazione denominata AT3.

In riferimento ai contenuti della variante al PGT adottata dal Consiglio Comunale numero 291/2026 con delibera cc numero 3/2026, si presentano le

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014800/2026 del 13-04-2026

osservazioni in modo specifico relativamente alla scheda dell'ambito di trasformazione "AT3 RUGACESIO" del documento di piano 08a.

Prima di specificare le osservazioni ai predetti atti, giova fare una breve

PREMESSA

Dopo la pubblicazione della scheda d'ambito a seguito dell'adozione del PGT, sono intervenuti alcuni incontri tra l'Amministrazione Comunale, i rappresentanti della proprietà e anche i rappresentanti della Società HHolcim, posto che vi è una forte esigenza di poter far trasferire in questo ambito AT3 la suddetta Società.

Sia la proprietà che la ditta Edil Bianchi s.r.l. si sono rese disponibili a questo tipo di operazione, mettendo a disposizione della Holcim una porzione di area come meglio indicato nella scheda qui allegata dove appunto si vede nella parte alta l'area da destinare appunto all'insediamento di Holcim, dove attualmente insiste la attività della Edil Bianchi s.r.l. e sotto invece l'area dove potrà essere realizzato un intervento edificatorio da parte di Edil Bianchi s.r.l. e G. Bianchi s.r.l.

Siamo sicuri che una volta che saranno sciolti i nodi relativi alla viabilità per la Holcim e le quantità esatte dia rea che serve a quest'ultima, si possono trovare le condizioni per poter procedere come ipotizzata dall'Amministrazione Comunale, per cui vale comunque la pena, ancorchè non sia stato raggiunto il definitivo accordo con Holcim, prevedere questa possibilità di avere due ambiti autonomi con le destinazioni e le esigenze così come qui appresso saranno meglio puntualizzate, nell'auspicio che l'Amministrazione definisca appunto con Holcim gli aspetti ancora irrisolti e poi si proceda. Diversamente, potrebbe essere previsto nella scheda fin d'ora quanto era già stato oggetto della pratica di SUAP che è stata sospesa dall'Amministrazione Comunale proprio in attesa di poterla definire attraverso il PGT, come meglio si dirà appresso.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014800/2026 del 13-04-2026

Quindi in mancanza di una scelta che contempli la possibilità di far intervenire la Holcim in una parte della predetta area, non si può non ritenere necessario l'adempimento di quanto è stato oggetto anche di azione giudiziari dinanzi al TAR, vale a dire la possibilità della G. Bianchi e della Edilbianchi di ottenere quanto è già stato indicato nella pratica di SUAP in variante.

Fatta questa premessa, ritornando a quanto era già stato oggetto di discussione con l'Amministrazione Comunale, si ritiene di sottoporre alla stessa le seguenti ulteriori

OSSERVAZIONI:

1) La scheda relativa all'ambito "AT3 Rugacesio" riportata nel documento DdP 08a del Documento di Piano della variante al PGT adottata, impone parametri e criteri attuativi molto rigidi che, come dimostrato nel corso dei recenti incontri, rendono difficile lo sviluppo di un Piano Attuativo che possa trovare l'interesse del mercato edilizio a cui è destinato (attività produttive, commerciali e terziarie). Si osserva che è indispensabile modificare alcuni contenuti della scheda in primo luogo agendo sulla forbice di ripartizione funzionale tra funzioni produttive e quelle terziario commerciali. In particolare si chiede di aumentare la SL a destinazione produttiva fino a un massimo di 4.000 mq e di porre a 6.000 mq. il minimo di SL a destinazione terziario-commerciale. Secondariamente si chiede di parametrare la dotazione di standard urbanistici all'effettiva ripartizione funzionale della SL (20% SL per funzioni produttive - 100% SL per funzioni terziario commerciali - 150% per SL destinata a medie strutture di vendita) e prevedendo che il reperimento di detta dotazione possa avvenire anche attraverso monetizzazione (almeno sino al 50% del fabbisogno). Infatti, attualmente la scheda dell'ambito AT3 prevede una dotazione standard in quota fissa e soddisfare in aree di 14.800 mq, ossia una quota che corrisponde a circa la metà del comparto. Difficilissimo organizzare un complesso a vocazione terziario produttiva con una superficie fondiaria così

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014800/2026 del 13-04-2026

risicata e in un contesto di forma estremamente irregolare per di più gravato da vincoli molto pesanti (rogge, arretramenti stradali, ecc).

Nell'insieme tutti questi vincoli fisici e normativi rendono impossibile lo sviluppo di un piano attuativo idoneo ad incontrare le richieste del mercato immobiliare di settore.

Solo con una maggiore disponibilità di aree fondiarie all'interno dell'ambito vi è la possibilità e l'interesse da parte della scrivente a sviluppare il piano attuativo poiché, diversamente, non si riuscirebbe a collocare la SL in maniera idonea per la costruzione di fabbricati che, si ripete, essendo destinati a funzioni produttive e/o terziario e commerciali, necessitano di caratteristiche costruttive particolari, adeguati spazi per il parcheggio ed ampie aree per la movimentazione delle merci.

2) Come noto all'Amministrazione, dopo l'adozione della variante al PGT siamo stati contattati dai promissari acquirenti dell'ambito "CP2 Centroparco" al fine di verificare e semplificare la fattibilità del trasferimento dell'impianto di produzione del calcestruzzo di interesse della società HHolcim Aggregati Calcestruzzi Srl nell'ambito "AT3 Rugacesio".

Dai colloqui si è compreso in primo luogo, che la superficie da riservare all'eventuale ricaduta dei diritti edificatori produttivi provenienti dall'ambito "CP2 Centroparco" dovrebbe essere incrementata in quanto, all'impianto per la produzione di calcestruzzo, necessitano non meno di 7.200 mq. di area. In secondo luogo si è capito che, di fatto, il trasferimento dell'impianto è un'ulteriore opportunità per lo sviluppo dei due ambiti urbanistici.

Dobbiamo quindi formalizzare che la scrivente società può sviluppare il proprio piano attuativo solo se in sede di approvazione della variante al PGT, venga espressamente previsto che l'ambito "AT3 Rugacesio" si attui con un Piano Attuativo strutturato per comparti edificatori autonomi di cui, uno

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014800/2026 del 13-04-2026

contenente le aree industriali e destinate all'impianto di calcestruzzo ed uno, riservato alla SL prevalentemente commerciale.

Infatti, allo stato e proprio in considerazioni di quanto osservato al punto 1) non siamo ancora riusciti a sviluppare un idea progettuale che possa soddisfare i nostri potenziali acquirenti e per questo, un piano "per comparti" faciliterebbe le condizioni di presentare il piano attuativo.

3) Nel corso dei recenti colloqui abbiamo compreso che l'interesse per il completamento del Centroparco è realmente molto forte e che il fasferimento dell'impianto di calcestruzzo in AT3 è un tema sentito e si stà cercando una soluzione alternativa al meccanismo di permuta di aree insito nelle schede "CP2I Centroparco" e "AT3 Rugacesio".

Se maturassero le condizioni per le quali HHolcim, o chi per essa, possa operare senza permuta delle aree, si rileva che la prevista cessione in AT3 di aree per consentire la realizzazione dell'impianto di CLS non ha più ragione di esserci. Per detto motivo si osserva che la scheda d'ambito di nostro interesse dovrebbe disciplinare anche in merito al caso di cui la cessione di 7.200 mq. di area non sia più necessaria perché acquistata direttamente da HHolcim, o chi per essa, per la costruzione dell'impianto. In ogni caso dovranno comunque essere garantite le condizioni idonee per consentire alle scriventi lo sviluppo dei 10.000 mq. di SL assegnati all'ambito AT3 (vedi punto 1).

4) Si chiede di rivedere la scheda d'ambito nella parte "condizionamenti" e "Prescrizioni" e "Indicazioni" nei punti in cui l'approvazione del piano attuativo viene subordinata "all'avvenuto completamento delle procedure di ripristino ambientale, in modo tale che la pianificazione avvenga in coerenza alla qualità dei terreni" in quanto nulla impedisce di approvare il piano attuativo anche durante le operazioni di ripristino ambientale atteso che queste dovranno ricondurre lo stato dei terreni ad uno stato idoneo

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014800/2026 del 13-04-2026

all'insediamento delle funzioni previste dal piano attuativo stesso e dalle destinazioni che indica il PGT.

Si chiede quindi si stralciare questi passaggi dalle schede e, qualora si ritenga comunque necessario inserire un riferimento di garanzia, di introdurre un nuovo paragrafo che subordini il rilascio dei titoli edilizi (e non il piano attuativo) all'avvenuto completamento delle procedure ambientali.

Quanto sopra anche al fine di semplificare e accelerare l'attuazione delle previsioni della variante al PGT atteso che come meglio espresso al punto successivo abbiamo percepito numerose difficoltà e che il fattore tempo è molto importante per accelerare la realizzazione del Centroparco.

5) La società HHolcim Aggregati Calcestruzzi Srl nel corso dei colloqui intercorsi dopo l'adozione della variante al PGT ha da un lato ribadito fortemente la volontà di proseguire il percorso avviato con l'Amministrazione per la realizzazione del Centroparco ma ha anche sottolineato che ciò non può accadere a discapito dei propri interessi, ossia alla necessità di mantenere sul territorio segratese un impianto di produzione con le caratteristiche da sempre richieste.

Abbiamo colto che il trasferimento dell'impianto di CLS nell'area "AT3 Redecesio" verrebbe accettato da HHolcim non solo se le dimensioni del lotto saranno confacenti all'insediamento dell'impianto ma anche se si verificano tutta una serie di condizioni (accessibilità, tempi, qualità dei terreni, ecc) che non dipendono dalla scrivente.

Per detto motivo si osserva che la scheda d'ambito "AT3 Redecesio" debba anche prevedere l'ipotesi di non realizzazione dell'impianto di calcestruzzo per rinuncia da parte di HHolcim.

In detto caso si chiede che le aree destinate all'impianto di CLS vengano reimmesse nella disponibilità della scrivente al fine di un loro impiego per lo sviluppo della SL di 10.000 mq. assegnata all'ambito, ricordando che

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014800/2026 del 13-04-2026

permane l'obbligo del Comune di far fronte alla richiesta di SUAP per la quale c'è stato il contezioso al TAR.

In ogni caso le mie assistite e i loro tecnici restano a disposizione anche dopo la presentazione delle osservazioni per fornire ulteriori elementi o procedere ad ulteriori incontri per la migliore definizione della situazione.

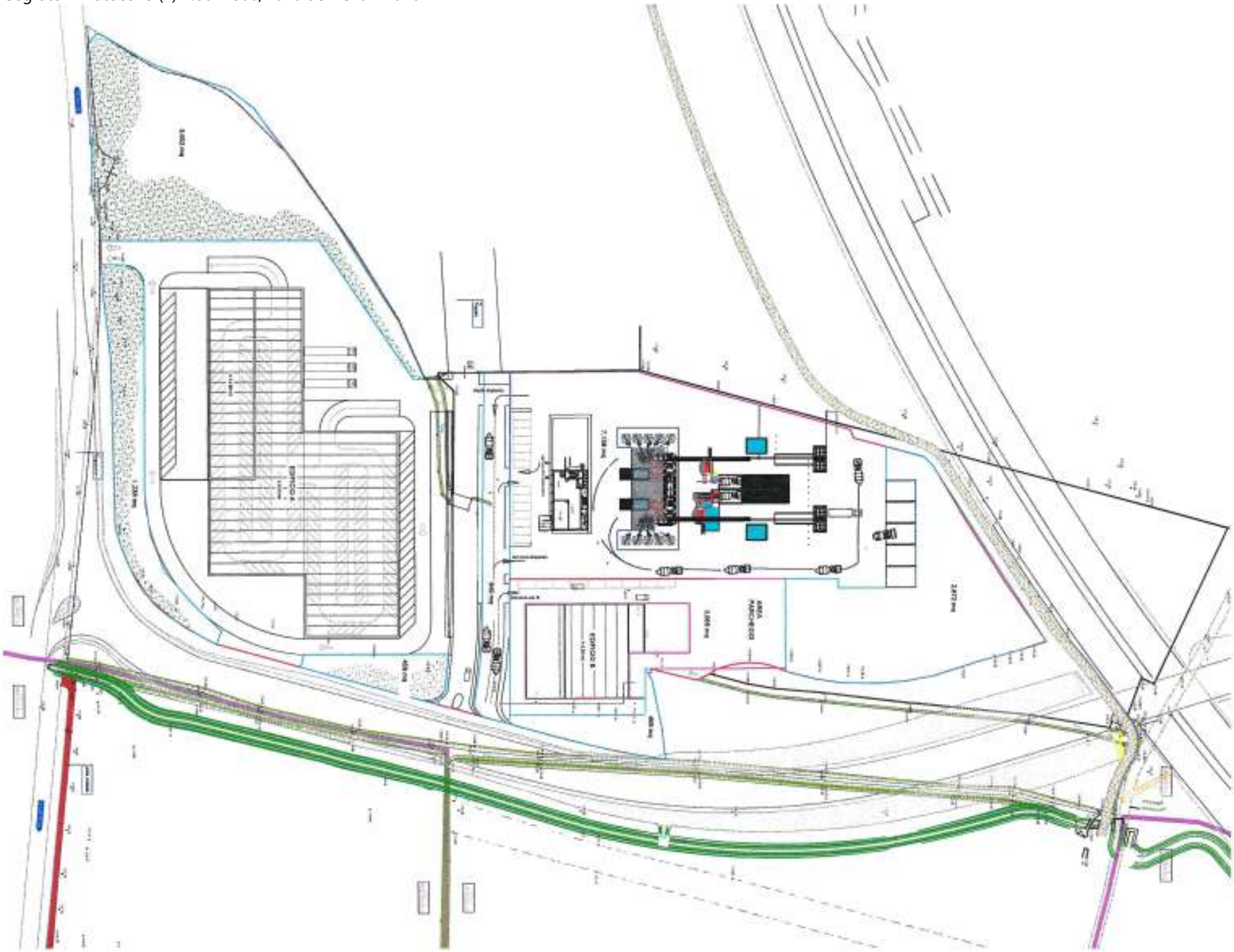
Confidando nell'accoglimento di quanto osservato e proposto, e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito, si porgono cordiali saluti.

Avv. Bruno SANTAMARIA

Si allega:

- scheda ipotesi AT3.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014800/2026 del 13-04-2026



Da : antonella.caretti1@pec.it
Oggetto : OSSERVAZIONE AL PGT
A : comunesegrate@pec.it

venerdì 10 aprile 2026 20:41
1 Allegato

OSSERVAZIONE AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.4 s.m.i. al Piano di Governo del territorio del Comune di Segrate approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 3/2026 del 29/01/2026

Osservazione a:

Piano dei Servizi, all. C , Norme Tecniche di Attuazione

Art. 4 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Punto 4.5

Area a servizi Privati, via San Bovio "Sporting Marconi"

Le Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, all'art. 4.5 prevedono per detta area un rapporto di copertura pari al 40% ed una altezza massima di mt.13.

La superficie fondiaria dello Sporting Club è di 47.208 mq

Poiché la volumetria edificabile deriva dal IC massimo moltiplicato per l'altezza massima, risulta su detta area la possibilità di edificare 47.208x 0,4x 13 = 245.481 mc pari ad una SL 245.481/3= **81.827 mq**.

Tale SL corrisponde di fatto ad un IF pari a 81.827/47.208 = **1,73 mq/mq !**

Non si comprendono le ragioni di tale spropositata edificabilità stante il fatto che

l'area in questione risulta già assai compromessa dalla presenza di impianti sportivi la cui stagionalità delle coperture fa sì che comunque le superfici pavimentate degli stessi non possono essere computate nel calcolo del rapporto di copertura.

Per quanto sopra si chiede la riformulazione dell'art. 4 al paragrafo 4.5 come segue:

Aree per servizi privati individuate nella Tavola PdS 02:

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014801/2026 del 13-04-2026

- *R.C. = 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"*

---

daticert.xml

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014801/2026 del 13-04-2026

Da : mgpirovano@pec.it sabato 11 aprile 2026 12:48

Oggetto : Osservazioni al PGT adottato con delibera del Consiglio Comunale nr 3/2026 del 29/01/2026 9 Allegati

A : comunesegrate@pec.it

Spett.le

COMUNE DI SEGRATE

Via I Maggio snc

20054 Segrate (MI)

Direzione sviluppo del territorio, servizi tecnici e sevizi ambientali

Trasmissione a mezzo pec: comunesegrate@pec.it

OGGETTO: Osservazioni al PGT

adottato con delibera del Consiglio Comunale nr 3/2026 del 29/01/2026

i sottoscritti signori:

- **Manlio PIROVANO** nato a Milano il 21/03/1956, residente in Spiazzo (TN) frazione Mortaso nr. 83 CF PRVMNL56C21F205S, in proprio e nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società ARTI GRAFICHE M & G. PIROVANO S.r.l. con sede legale in Milano Via Carducci nr. 16 Codice Fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Milano 04371790157;
- **Giorgio PIROVANO** nato a Pavia il 21/07/1991, residente in Spiazzo (TN) frazione Mortaso nr. 83 CF PRVGRG91L21G388O, in proprio e nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società IMMOBILIARE SCALA AG S.r.l. con sede legale in Segrate (MI) Via Pascoli nr. 29 Codice Fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Milano 09978700152;

PREMESSO

Che i predetti signori e le sopra generalizzate società sono proprietari del complesso immobiliare sito alla via Pascoli nr. 29/43, censito nel catasto fabbricati del comune di Segrate al Foglio nr 47 Mappali 35,87,96,97,114,178,190,309. Detto complesso immobiliare risulta costituito da diversi corpi di fabbrica attualmente ad uso produttivo con annessi uffici ed abitazioni.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014802/2026 del 13-04-2026

Che tale complesso, nel PGT Adottato risulta inserito in ambito D2 ricadente nel perimetro delle APR-A (Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e direzionale), e disciplinato dall'articolo 19.2 commi a) e c) delle Norne Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Che l'art 19.2 comma a) testualmente recita:

"a) Sono aree produttive per le quali il Piano auspica una conversione funzionale che ne aumenti la compatibilità con il tessuto urbano circostante.
Gli interventi edilizi con mantenimento delle funzioni in essere sono così disciplinati:
Le destinazioni d'uso non ammesse sono quelle riportate nella tabella "Limiti di insediamento delle attività nel Piano delle Regole" di cui al precedente art.6. Non sono altresì ammesse le attività produttive a rischio di incidente rilevante.
Altri parametri urbanistici ed edilizi:
IF: 0,6 mq/mq
IC: 60%
H: 25,00 m.
modalità di intervento: intervento diretto".

Che l'art 19.2 comma c) testualmente recita:

"c) Nelle aree produttive D2 ricadenti nel perimetro delle APR-A (Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e direzionale), l'intervento di sostituzione dei fabbricati esistenti (interventi di demolizione e ricostruzione) può condurre all'insediamento di nuove funzioni, anche spiccatamente commerciali e/o direzionali.
Per questa fattispecie sono previsti i seguenti parametri e modalità di intervento:
- Uf: 0,7 mq/mq
- Rc: 0,60%
- H:25,00 m
- modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.
La convenzione verificherà la sostenibilità complessiva dell'intervento rispetto al tessuto urbano esistente e conterrà i seguenti elementi essenziali:
- termine per l'esecuzione dell'intervento non superiore a 4 anni;
- disciplina delle modalità di reperimento della dotazione di aree pubbliche o per pubblici servizi. (dotazione parcheggi - da reperire a seconda delle necessità o all'interno dell'ambito di intervento o nell'immediato intorno);
- caratteristiche di prestazione energetica del nuovo fabbricato;
- disciplina dell'eventuale scomputo degli oneri (in caso di scomputi le opere da scomputare devono essere ultimate entro 24 mesi dalla data di approvazione della convenzione) con previsione di

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014802/2026 del 13-04-2026

garanzie finanziarie;

Nei limiti di altezza e di copertura previsti dal presente comma, in aggiunta alla SL ammessa dall'indice edificatorio sopra indicato, è possibile avvalersi dei diritti edificatori perequativi provenienti dal Parco Agricolo e/o dalle Aree Verdi di progetto del Piano dei Servizi nonché dei diritti edificatori di cui al precedente art.11."

Che dalla mera lettura dei predetti articoli si evince con chiarezza che detto azzonamento "ambito D2 ricadente nel perimetro delle APR-A (Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e direzionale)" e le correlate norme contenute nel Piano delle Regole, sacrificano e comprimono le attività produttive che non intendono aderire alla conversione funzionale in commerciale o direzionale.

Gli ambiti produttivi che non aderiscono alla riconversione e quindi privilegiano il mantenimento della funzione insediata produttiva, hanno infatti la sola possibilità di espansione nei limiti dell'If di cui al sopracitato comma a), mentre nel caso di adesione alla riconversione, l'indice fondiario risulta già aumentato (0,7 mq/mq) con possibilità di ulteriore aumento della SL mediante l'utilizzo di diritti edificicatori perequativi, nonché dei diritti edificatori di cui all'articolo 11 delle NTA del Piano delle Regole.

CONSIDERATO

Che la disciplina, come sopra indicata, non favorisce il mantenimento e tantomeno lo sviluppo dell'attività produttiva esistente negli ambiti così normati andando in aperto contrasto con quanto indicato nel Documento di Piano ove nella Relazione, indirizzi e criteri per l'attuazione del DdP, si legge *"Per il settore produttivo, ai fini di mantenere e possibilmente aumentare l'occupazione si disegnano misure opportune per incentivare la permanenza delle attività produttive e terziarie all'interno della Città […]"* e si promuove il processo di riconversione, con conseguente sostituzione delle attività produttive, solo ed esclusivamente in forza delle spinte indotte dalla realizzazione dell'HUB Porta Est.

Che risulta chiaro ed evidente che il processo di conversione non si avvierà a breve bensì a distanza di un numero considerevole di anni. In detto lasso di tempo le attività produttive saranno sacrificate e prive di ogni possibilità di sviluppo con la conseguenza che le medesime si vedranno costrette, loro malgrado, ad abbandonare i siti produttivi per scegliere siti più idonei, il tutto con pesanti conseguenze in termini di occupazione.

Che il contrasto sopra evidenziato, con quanto espresso nel documento di piano si evince anche dal contenuto della sezione AZIONI DI PIANO, della Relazione, indirizzi e criteri per l'attuazione del DdP, ove chiaramente si legge:

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014802/2026 del 13-04-2026

"7.2.9 Potenziamento/riqualificazione degli insediamenti produttivi

Un aspetto molto importante per il futuro del territorio è quindi, anche lo sviluppo del sistema produttivo, oggi particolarmente sofferente. La dinamica territoriale ha visto aziende di eccellenza (tra cui Microsoft, 3M, probabilmente Mediaset) allontanarsi da Segrate. Inoltre, il tessuto produttivo di piccole e medie dimensioni, a Segrate, vede alcune aziende molto attive che necessitano di svilupparsi, ed altre che sono alla ricerca di un riassetto in riduzione."

Che gli scriventi sono titolari di un'attività produttiva insediatasi sul territorio del Comune di Segrate fin dagli inizi degli anni '50.

Che detta attività produttiva ad oggi è assai florida e garantisce occupazione a diverse famiglie Segratesi. La stessa però si trova oggi, anche nelle condizioni di dover reperire ulteriori piccoli spazi necessari ed indispensabili per fronteggiare le sempre più specifiche e peculiari richieste del mercato legate all'innovazioni tecnologiche del settore.

Alla luce di quanto sopra espresso, gli scriventi in proprio e nelle loro predette qualità

OSSERVANO QUANTO SEGUE

Ai fini delle promozione dello sviluppo del sistema produttivo, così come sancito nel Documento di Piano del PGT Adottato, si chiede che venga inserita la possibilità per le attività produttive che non intendono aderire al processo di riconversione funzionale, di poter avvalersi delle facoltà di cui agli articoli 11 e 12 delle NTA del PGT Adottato, al fine di poter adeguare i propri siti alle richieste del mercato, superando i limiti dei parametri urbanistici If e Rc di cui all'art. 19.2 comma a) delle NTA anche mediante interventi di Ristrutturazione e di Ampliamento.

Quanto sopra consentirebbe l'auspicata promozione delle attività produttive, evitando di tal fatta il progressivo abbandono delle medesime.

Fiduciosi in un buon accoglimento della presente, si porgono cordiali saluti

Dott. Manlio PIROVANO

Dott. Giorgio PIROVANO

Segrate, lì 11/04/2026

Allegati:

- Documenti di identità
- Visura registro imprese
- Estratto di mappa
- Estratto PGT Adottato

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014802/2026 del 13-04-2026

daticert.xml

2b Visura camerale Imm.re Scala.pdf

2a Visura camerale ARTI GRAFICHE M.&G. PIROVANO SRL.pdf

4 Estratto PGT.pdf

3 Estratto di mappa.pdf

1d CF Pirovano Giorgio.pdf

1c CI Pirovano Giorgio.pdf

1b CF Pirovano Manlio.pdf

1a CI Pirovano Manlio.pdf

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014802/2026 del 13-04-2026

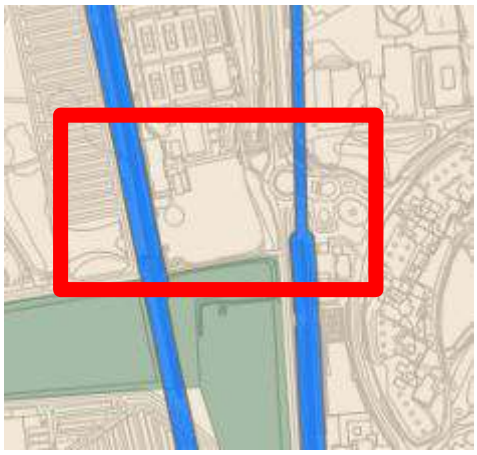
OSSERVAZIONE AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.4 s.m.i. al Piano di Governo del territorio del Comune di Segrate approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 3/2026 del 29/01/2026

Osservazione a:
Tav. 02 Piano Dei Servizi, Azzinamento
Tav. DdP-04-Consumo-di-suolo

Area a servizi Privati, via San Bovio "Sporting Marconi"

Segrate figura tra i comuni del Nord-Est Milano con i più alti tassi di consumo di suolo, posizionandosi spesso ai vertici delle classifiche per nuove edificazioni, secondo elaborazioni di dati ISPRA. Il territorio subisce da anni una costante pressione urbanistica.
Nonostante il dibattito locale sia molto attivo sulle politiche di contenimento del suolo, l'arrivo della MM4, la conclusione di iter amministrativi e concessori legati a passate consiliature e la previsione di nuove costruzioni (ad esempio l'area "CdP2"), fa sì che nei fatti il consumo di suolo vergine sia sostanzialmente immutato in tutti questi anni.
In sede di redazione di un nuovo PGTm una amministrazione ha la facoltà di applicare norme piu' restrittive con l'intento di preservare realmente i suolo vergini da nuove edificazioni.
Tuttavia, si rileva che questo PGT approvato fa proprie alcune "interpretazioni" distorsive del concetto di "consumo di suolo" contenute nella normativa regionale 31/2014 che, in presenza di condizioni di diritto che lo consentono, andrebbero contrastate invece che poedissequamente applicate.
Un esempio evidente è l'area completamente verde mai compromessa da edificazioni presente nel area fondiaria dello Sporting Marconi evidenziata nei riquadri rossi sottostanti ripresi dalle tavole 02- PdS e 04 DdP.

Per tale area si richiede:
L'integrale stralcio dal computo delle aree identificate come "SU superficie urbanizzata" e l'inserimento nelle aree identificate come "Superficie verde".
Ne consegue che gli indici di cui al punto 4.5 dell'art.4 delle Nta del PdS debbano poi riferirsi alla restante area fondiaria.





Maria Pia Cesaretti

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014803/2026 del 13-04-2026

Arch. Giampiero Airato
Via Schering 13 - 20054 Segrate (MI)
+39 0239812861
info@architettoairato.it
architettoairato.it

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014804/2026 del 13-04-2026

Oggetto: Osservazione al PGT – Aree verdi di progetto

Il sottoscritto Architetto Giampiero Airato, con studio in Segrate, alla Via Schering n. 13, con riferimento al PGT adottato da codesta Amministrazione in data 29 gennaio 2026, presenta la seguente

OSSERVAZIONE

Dalla lettura dei documenti pubblicati componenti il Piano di Governo del Territorio si evince che un primo obiettivo della programmazione urbanistica è quello di ridurre il coefficiente di consumo di suolo massimizzando la dotazione di aree verdi al fine di mitigare gli effetti del cambiamento climatico e configurare Segrate come una vera e propria “città parco” dove, in una logica di sussidiarietà e collaborazione tra Enti, si protegge e valorizza, nel quadrante Est dell’area metropolitana milanese, un enorme patrimonio ambientale rappresentato dai milioni di metri quadrati di verde interconnessi tra loro dalla Rete Ecologica Comunale (REC).

Ai predetti fini sono stati individuati i tre grandi Parchi Urbani (Parco Agricolo – Parco Natura e Centroparco) intesi quali cardini della componente del Sistema Ambientale del Documento di Piano che si fonda sulla Rete Ecologica Comunale definita nel Piano dei Sevizi.

Nella tavola di azzonamento del Piano dei Servizi sono state inoltre individuate svariate aree verdi di progetto. Dette aree verdi sono fondamentali per potenziare i corridoi ambientali e per creare nuove connessioni con le reti ecologiche regionali che sono state individuate in prossimità del territorio di Segrate.

Dalla lettura del PGT emerge però una immotivata differente regolamentazione delle aree verdi.

In particolare, a talune di esse sono attribuiti diritti edificatori perequati e altre invece non esprimono alcun diritto edificatoria pure avendo la medesima valenza.

Peraltro, è fondato ritenere che solo il meccanismo della perequazione sia idonea a generare in capo al privato un reale interesse alla cessione delle aree verdi a favore dell'amministrazione comunale. Solo in forza di dette cessioni l'Ente può raggiungere il prefissato obiettivo ambientale ossia Segrate "Città Parco".

La diversa regolamentazione non trova alcuna giustificazione in virtù della circostanza che tutte le aree a verde inserite nel Piano dei Servizi hanno, per il sol fatto di essere ricomprese nello stesso, il medesimo valore ambientale anche, e soprattutto, dal punto di vista strategico.

In altri termini tutte le aree a verde, azzonate come tali nel Piano dei Servizi, contribuiscono in egual misura a raggiungere l'obiettivo che la variante generale al PGT in oggetto si pone ossia la massimizzazione della dotazione di aree verdi.

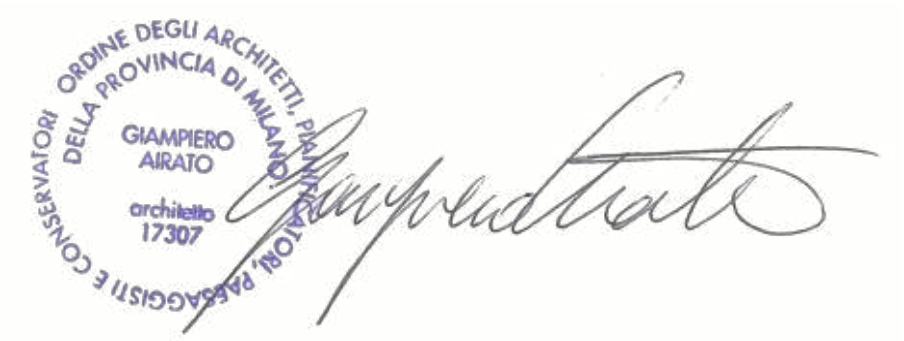
Detta diversità di regolamentazione costituisce in punto di diritto una grave disparità di trattamento capace di travolgere la legittimità degli atti.

Alla luce di quanto sopra, si chiede che tutte le aree verdi di progetto esprimano anch'esse un diritto edificatorio perequato in modo che l'Ente, a sua volta, grazie al detto meccanismo di compensazione raggiunga l'obiettivo ambientale cardine della variante generale del PGT vigente.

Segrate, 11 aprile 2026

Con osservanza.

Arch. Giampiero Airato



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014804/2026 del 13-04-2026

Arch. Giampiero Airato
Via Schering 13 - 20054 Segrate (MI)
+39 0239812861
info@architettoairato.it
architettoairato.it

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014805/2026 del 13-04-2026

Oggetto: Osservazione al PGT – zona A Segrate Centro

Il sottoscritto Architetto Giampiero Airato, con riferimento all'area compresa tra le vie Roma e Cellini, perimetrata nell'Art. 14.5 delle NTA del PdR di colore rosso, preso atto:

· dei criteri che informano la variante al PGT, con particolare riferimento alla Città Sostenibile che incentiva le modalità di riuso, riciclo e rinnovamento della città esistente e del suo patrimonio edilizio;

· del grande interesse per la collettività di riqualificare l'area in oggetto, altamente strategica per il centro di Segrate;

· dell'attuale destinazione del lotto in questione ricadente in zona *"A – nuclei a impianto storico (Artt. 11, 12 e 14 Norme PdR)"* con possibilità di ampliamento volumetrico secondo quanto previsto nei suddetti articoli;

· della morfologia del contesto circostante, delle caratteristiche degli altri immobili della zona;

CONSIDERANDO CHE

- la possibilità di realizzare un edificio multipiano analogo agli edifici presenti in zona, nel rispetto dei principi di sviluppo, riqualificazione e rinnovamento del patrimonio immobiliare esistente, possa incrementare la qualità ambientale, del paesaggio urbano e dell'abitare;
- l'intervento possa comprendere anche opere di interesse pubblico volte a migliorare la viabilità e altri servizi di interesse per la comunità

CHIEDE

Che nelle zone interessate dai processi di sviluppo, riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare, e in particolare nella zona A – Segrate Centro – perimetrata nell'Art. 14 comma 5 delle NTA del PdR di colore rosso:

1. Venga eliminato il limite di altezza massima di 15 m, previsto all'art. 17.1 delle NTA del PdR, riportando che l'altezza massima dovrà essere compatibile con l'altezza massima del contesto e degli edifici esistenti e che comunque possa essere aumentata l'altezza massima ad almeno 17 m. Tale richiesta è motivata dal fatto che lo spessore dei solai oggi è generalmente di 50 cm (per via degli isolamenti termici ed acustici e per la presenza di impianti tecnologici a pavimento) e pertanto, considerando l'altezza interna abitabile di m 2,70, porterebbe ad un altezza di interpiano di m 3,20. Con l'altezza massima portata a 17m, sarebbe quindi possibile realizzare edifici di 5 piani fuori terra (m 3,20 x 4 = 12,80 m + P.T. 4,20 m = 17 m)

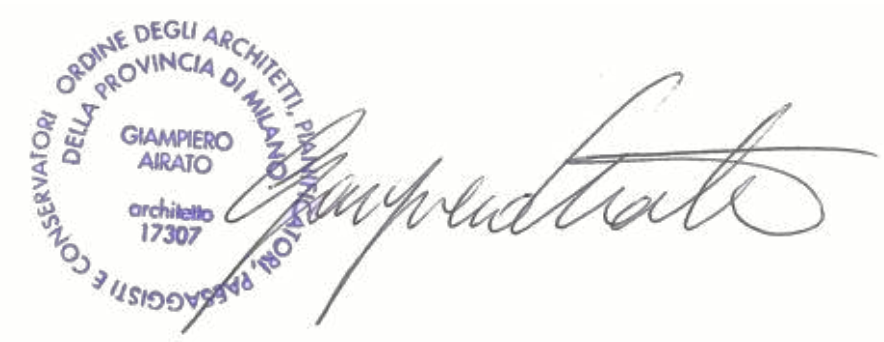
2. Venga eliminato il limite di incremento del 50% della SL esistente previsto all'Art. 11 delle NTA del PdR

3. Venga precisata la modalità di acquisizione della SL e vengano precisate le modalità di presentazione della perizia giurata e i soggetti abilitati alla presentazione della stessa, nonché i criteri per la determinazione del valore economico della SL da acquisire.

Segrate, 11 aprile 2026

Con Osservanza

Arch. Giampiero Airato

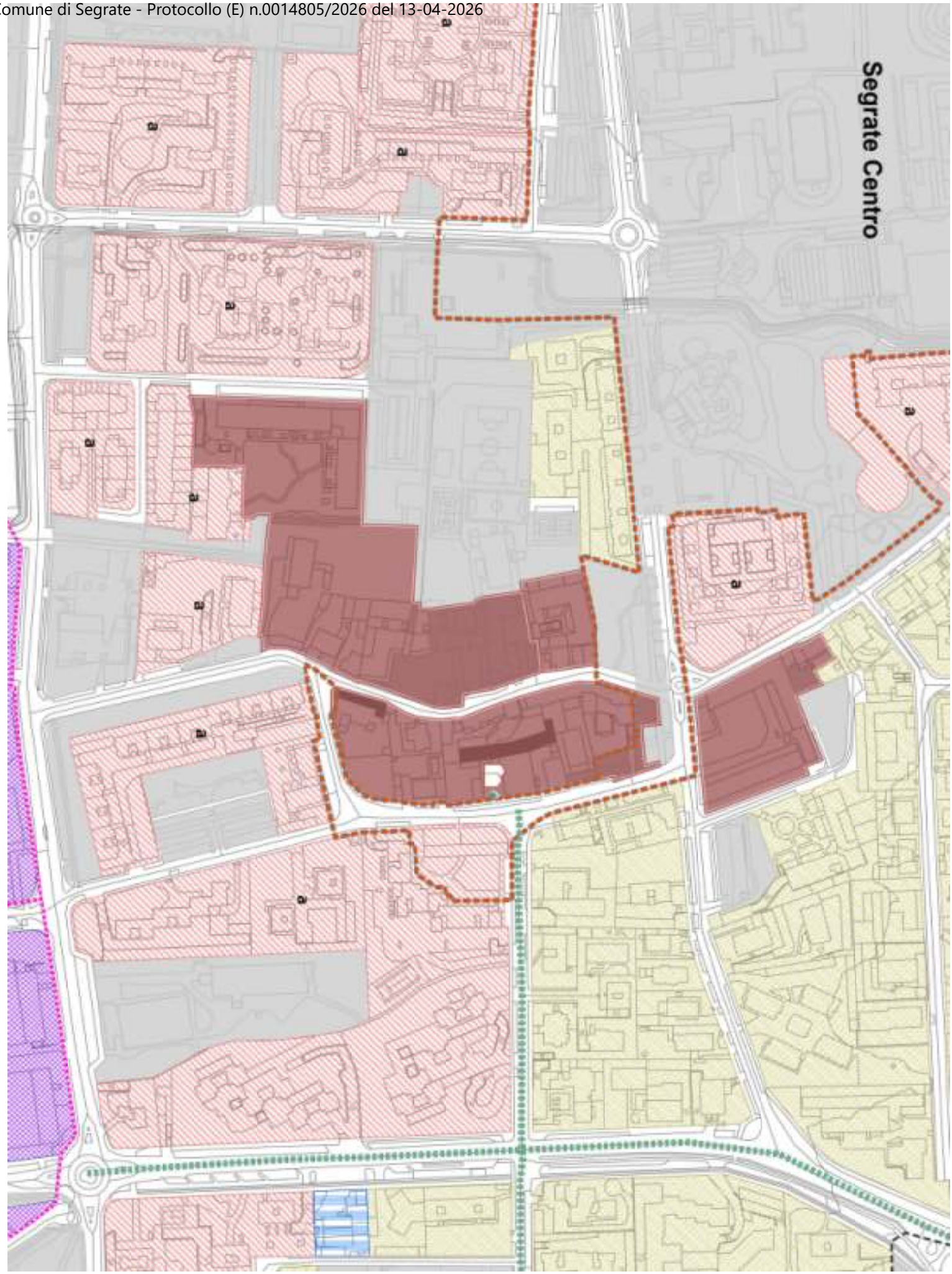


Si allega in una unica fascicolazione:

Allegato 1: estratto TAV 8d PDR – Segrate Centro

Allegato 2: estratto Legenda TAV 8d PDR

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014805/2026 del 13-04-2026


Segrate Centro

Zone A (Artt. 11, 12 e 14 Norme PdR)

A - Nuclei a impianto storico

Interventi di ricucitura

Zone B - Ambiti prevalentemente residenziali

B1 Ambiti eterogenei (Artt. 11, 12, 15, 16 e 17 Norme PdR)

a B2 a Ambiti con uniformità architettonica (Artt. 15, 16 e 17 Norme PdR)

b B2 b Ambiti con uniformità architettonica specifica quartieri Milano 2 e San Felice (Artt. 15, 16 e 17 Norme PdR)

c B2 c Ambiti con uniformità architettonica specifica quartiere Villaggio Ambrosiano (Artt. 11, 12, 15, 16 e 17 Norme PdR)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014805/2026 del 13-04-2026

Comune di Segrate
Via Primo Maggio
20090 Segrate (MI)

_____

al Sindaco
Sig. Paolo Giovanni Micheli

al Dirigente dell'area Direzione Territorio e Sviluppo Economico
Arch. Anna Paolo De Lotto;

al Responsabile Sezione Sviluppo del Territorio
Geom. Carlo Cerizza

11 aprile 2026

OGGETTO: Proprietà Carla Maria Pennati Belluschi, in Segrate, via Don Sturzo – via Europa.
Variante generale di P.G.T. Adottata il 29/01/2026
Presentazione "OSSERVAZIONE" della Proprietà

Egregi Sigg. Sindaco, Dirigente e Responsabile

la scrivente CARLA MARIA PENNATI BELLUSCHI, residente in Monza via Bellini n°9, Tel 039/369537, proprietaria unica di terreni siti in Segrate,

vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 29.01.2026 di Adozione della Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate

presenta (ex Art. 13 L.R. 12/2005), in qualità di parte interessata dalla suddetta Variante, la presente

OSSERVAZIONE

alla Variante generale di P.G.T. adottata.

L'"OSSERVAZIONE" è composta dal presente Documento e da altri Elaborati (di cui al relativo "Elenco elaborati") che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Con i migliori saluti.

LA PROPRIETARIA

(Carla Maria Pennati Belluschi)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

STUDIO MARIANI
ARCHITETTURA e INGEGNERIA CIVILE

Terreni in Segrate

Proprietà Carla Maria Pennati Belluschi

"OSSERVAZIONE"

alla "VARIANTE GENERALE" DI P.G.T.
adottata il 29 gennaio 2026

ELENCO ELABORATI

aprile 2026

ARCHITETTO VITTORIO MARIANI via A. da Giussano, 53 - 20853 Biassono (MB)
tel. 039/2752830 C.F. MRN VTR 44C31 F704D - P.I. 02280780962

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

ELENCO ELABORATI

- LETTERA DI PRESENTAZIONE
- “OSSERVAZIONE” alla “Variante Generale” di P.G.T. adottata il 29 gennaio 2026
- QUADRO trasformazioni urbanistiche, interventi, proposta di nuovo assetto della proprietà
- TAVOLA 1: DISCIPLINA URBANISTICA DELL'AREA DI PROPRIETA':
  DA P.G.T. ADOTTATO; DA “OSSERVAZIONE”
- TAVOLA 2: COROGRAFIA DELLA PROPRIETA':
  STATO ANTE AMBITO DI TRASFORMAZIONE E NUOVE STRADE
- TAVOLA 3: COROGRAFIA DI PROGETTO,
  CON AMBITO DI TRASFORMAZIONE E NUOVE STRADE
- TAVOLA 4: IMMAGINI DELL'AREA DI PROPRIETA':
  ANTE STRADE, ATTUALE, CON "PROGETTO URBANO"

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

STUDIO MARIANI
ARCHITETTURA e INGEGNERIA CIVILE

Terreni in Segrate
(vie Don Sturzo, Europa, Rugacesio)

Proprietà Carla Maria Pennati Belluschi

"OSSERVAZIONE"

alla "VARIANTE GENERALE" DI P.G.T.
adottata il 29 gennaio 2026

aprile 2026

ARCHITETTO VITTORIO MARIANI via A. da Giussano, 53 - 20853 Biassono (MB)
tel. 039/2752830 C.F. MRN VTR 44C31 F704D - P.I. 02280780962

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

La scrivente CARLA MARIA PENNATI BELLUSCHI, nata a Monza il 02/05/1955, C.F. PNNCLM55E42F704R, e ivi residente in via Bellini n°9, Tel 039/369537, proprietaria unica dei terreni, di seguito decritti, siti in Segrate,

vista la Delibera di C.C. n°3 del 29/01/2026, in cui l'Amministrazione Comunale procede all'Adozione della "Variante Generale del Piano di Governo del Territorio"

presenta (ex Art. 13 L.R. 12/2005), in qualità di parte interessata dalla suddetta Variante, questa

OSSERVAZIONE

nella quale avanza Richieste e Proposte riguardanti i propri terreni

L'AREA DI PROPRIETA': DATI ESSENZIALI (AL MARZO 2026)

Il comparto con al centro la proprietà è ubicato nel settore Sud-Est del territorio comunale.
Si tratta di comparto urbano di frangia: complesso fragile multifunzione e alquanto disomogeneo.
In un raggio relativamente ristretto sono infatti presenti: territorio agricolo, residenza, insediamenti logistico-produttivi, infrastrutture viarie di vario rango, cimitero e annesso piccolo parco urbano.
La proprietà originaria presentava un'area complessiva, tutta agricola, di 227.434 mq, ridottasi oggi a 175.902 mq a seguito dei recenti espropri (2019), effettuati dalla Città Metropolitana di Milano per la realizzazione di nuove Strade e spazi annessi prevalentemente strisce lineari di terreno, latistanti le strade o indipendenti da queste, destinate all'impianto di filari alberati (qui denominate "Fasce paesaggistiche"); espropri che hanno sottratto complessivamente 51.532 mq (pari al 23 % dell'area originaria).

Ma l'attenzione andrà sempre rivolta all'area originaria, che resta, per quanto più avanti esposto, l'unità territoriale e progettuale di riferimento.

I terreni di proprietà sono, al netto degli espropri, attualmente così identificati in catasto:
Sezione censuaria di Segrate

- Foglio 25, particelle 6, 7, 15, 17, 185, 187, 191, 200, 209, 210,214, 217, 222, 204
- Foglio 32, particelle 8, 105, 110, 115, 123, 127.

Detti terreni sono inedificati, attraversati da due stradine rurali e da reticolo irriguo, affiancati a tratti da alberature (filari o alberi isolati), tutti preesistenti e, in varia misura, alterati o compromessi dai lavori stradali.

Sono presenti e vegeti anche circa 200 alberi, impiantati (2012) e manutenuti quale "Azione di Preverdissement" prescritta dal Comune come precondizione necessaria per ottenere l'edificabilità.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

Sui terreni espropriati sono oggi in corso di esecuzione le due nuove Strade: una Variante della "SP antica di Cassano", di rango sovracomunale, corrente da Est a Ovest, con sviluppo di 400 m (denominata "Cassanese bis"), e una strada interquartiere, 550 m di sviluppo (denominata "Strada Nord-Sud"), che collega, incrociando e sovrappassando la detta "Cassanese bis", via Europa a via Rugacesio.

Dette "Nuove strade" suddividono l'area di proprietà in quattro quadranti, di seguito denominati: "Quadrante N-W" (73.902 mq); "Quadrante N-E" (27.000 mq); "Quadrante S-W" (20.000 mq); "Quadrante S-E" (55.500 mq)

Nella proprietà è altresì in costruzione un grande collettore fognario di bypass (250 m) con relativo asservimento della striscia di terreno impegnata a "Servitù di collettore".
Una parte del "Quadrante S-E" è inoltre oggetto di "Occupazione temporanea" (37.000 mq) per il Cantiere stradale.

[quanto sopra è descritto e rappresentato nei seguenti elaborato Tav. 03]

LA VICENDA DELL'EX AMBITO DI TRASFORMAZIONE EDIFICABILE

LE VICISSITUDINI URBANISTICHE E LE INIZIATIVE DELLA PROPRIETA'

Si tratta di vicenda complessa, legata a quella generale dell'urbanistica di Segrate.
I passaggi salienti interessanti l'Ambito edificabile sono:

- la Proprietà presenta "PROPOSTE DI NUOVO ASSETTO DELL'INTERA AREA", comprendenti la richiesta di renderne edificabile una piccola parte (6 febbraio 2006, 16 settembre 2010, 31 novembre 2015);
- 2012: il P.G.T. istituisce l'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE "TR8", con edificabilità di 23.139 mc, e superficie fondiaria di 25.709 mq;
- 2012: Progetto e realizzazione del "PREVERDISSEMENT", richiesto come condizione preliminare per attivare l'Ambito edificabile, e consistente nell'impianto, subito effettuato, di 200 alberi e 200 arbusti sul terreno del futuro Ambito;
  gli alberi, come detto, sono tutt'ora a dimora, gli arbusti sono stati tutti oggetto di furti nel due mesi successivi al loro impianto;
- nel 2015 inizia, con sentenza T.A.R. Lombardia, la NON VIGENZA, o vigenza pro tempore e sub iudice, del P.G.T. 2012, che coinvolgerà poi anche il Consiglio di Stato; si instaura una situazione di provvisorietà normativa, che si concluderà il 15 novembre 2017 con la "Pubblicazione" del NUOVO P.G.T. 2016, che istituisce l'"AMBITO DI TRASFORMAZIONE "TRSE"; l'edificabilità risulta ridotta a 15.039 mc e così pure la superficie dell'Ambito, che passa a 16.710 mq;
- da rilevare che il P.G.T. 2016 era stato oggetto di "OSSERVAZIONE", presentata il 26/09/2016, nella quale si richiedeva, tra l'altro, che l'area a Standard dell'Ambito fosse ceduta esternamente ad Esso, in modo da aumentare l'area fondiaria; dimostrando che i 4.000 mq della medesima assegnati in sede di Adozione dal P.G.T. erano del tutto

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

insufficienti a collocarvi l'intero volume residenziale assegnato; (vedi Tavola 26/09/2016, rappresentante simulazione di edificazione, a prova di quanto sopra);
la richiesta è stata accolta: nel P.G.T. Approvato infatti l'area fondiaria è stata aumentata a 16.710 mq, e l'area standard di 17.000 mq è stata collocata esternamente ad essa, a contornare l'edificazione;

- PIANO ATTUATIVO dell'AMBITO TRSE, presentato il 01/06/2017, riferito al regime di "Salvaguardia" tra il P.G.T. il Vigente 2012 e l'Adottato P.G.T. 2016;
  l'applicazione della "Salvaguardia" ha costretto all'elaborazione di un Piano oltremodo restrittivo e per più aspetti inattuabile, e quindi lasciato decadere;
- "AVVIO DEL PROCEDIMENTO" di Variante Generale al P.G.T. (Delibera Giunta Comunale n°94 del 21/07/2022)
- Presentazione il 14/10/2022 di "ISTANZA", nell'ambito della "Raccolta di proposte e suggerimenti"; si propone un "PROGETTO URBANO" ESTESO ALL'INTERA AREA di proprietà (175.902 mq), e non più limitato al solo Ambito di trasformazione edificabile;
- Novembre 2022: SCADE IL DOCUMENTO DI PIANO, E CON ESSO L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "TRSE"; il Comune rimane privo di detto Documento FINO AL 29 GENNAIO 2026 (Adozione della Attuale Variante Generale)
- 29 gennaio 2026: "ADOZIONE" DELLA VARIANTE GENERALE AL P.G.T (pubblicata l'11/02/2026): L'AMBITO di trasformazione non viene riproposto, e quindi ANNULLATO;
- l'intero iter di cui sopra è stato ovviamente punteggiato di numerosi incontri e contatti con Dirigenti e Ufficio Tecnico.

In sintesi le vicende riguardanti l'assetto delle aree di proprietà nel corso degli anni e degli strumenti urbanistici che si sono succeduti rende evidente che è sempre stata confermata la vocazione edificatoria dell'Ambito.

La Proprietà è sempre stata intenzionata ad attuare l'Ambito edificabile previsto dai P.G.T., e quanto fin quì detto dimostra che non è stata per nulla inerte:

Nel corso degli anni, numerosi sono stati gli Atti della Proprietà – "Proposte di nuovo assetto", una "Istanza", un Piano Attuativo – finalizzati a consentire le trasformazioni previste dagli Strumenti urbanistici, a riprova dell'affidamento generato nei proprietari dalle scelte politico-amministrative compiute.

- IL DIFFICILE RUOLO DELLA PROPRIETA'

Va anche detto, in aggiunta alle già elencate "vicissitudini", come non si siano quasi mai verificate le condizioni per presentare il relativo Progetto di P.A. dell'Ambito; si citano qui solo le due più rilevanti:

- la travagliata vicenda urbanistica del Comune (già sommariamente citata) che per non brevi periodi ha reso impossibile la progettazione del P.A. a causa della sostanziale assenza dello Strumento generale di riferimento; e che in altri periodi ne avrebbe permesso sì la formale presentazione, ma in situazione di incertezza tale da non

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

consentigli di percorrere il suo iter autorizzativo: si ricordano i periodi di attesa dei giudizi della magistratura amministrativa (T.A.R. Lombardia, Consiglio di Stato), i periodi in "Salvaguardia", e in generale le incertezze di regime urbanistico, subordinato e condizionato da eventi amministrativi e giudiziali di cui non erano prevedibili ne i tempi ne l'esito;
- "paralisi" di tutte le attività conseguente al biennio SARS-Covid 19 con tutto quello che ne è seguito.

 SPESE SOSTENUTE DALLA PROPRIETA', E DANNI SUBITI

La volontà di attuare l'Ambito edificabile ha richiesto alla Proprietà, a partire dal 2012, un pesante impegno in termini di spese, tempo ed energie.
Quantificando le sole spese vive si perviene alla somma di circa 400.000 €.
Le voci principali di spesa, tutte provabili, sono state, fino ad oggi:
- ICI e IMU;
- "Preverdissement";
- spese Professionali.

LA VICENDA DELL'AREA AGRICOLA

Area vasta (175.902 mq, al marzo 2026) da sempre condotta da Azienda agricola .

L'area presentava, ante realizzazione delle "Nuove strade", valori e potenzialità rilevanti: grande dimensione, continuità spaziale, paesaggio rurale tipico.

È stata oggetto, come già menzionato, di pesanti espropri per le sedi delle due "Nuove strade".
Sono state altresì espropriate alcune "fasce paesaggistiche lineari", affiancate alla viabilità rurale o ai canali irrigui, destinate all'impianto di filari alberati, costituenti l'unico e timido tentativo di ricostituzione del paesaggio agrario.

L'intera tenuta agricola è sempre stata servita da reticolo irriguo capillare (quindi, agronomicamente, "terreni irrigui"); con la costruzione delle "Nuove strade" si è verificata l'interruzione dell'afflusso di acqua nel reticolo, che ha subito altresì alcuni alterazioni e riempimenti di qualche tratto (da anni quindi "terreni asciutti").

Si segnala che l'area è anche, costantemente, luogo preferenziale per comportamenti devianti: spaccio e consumo di stupefacenti, presenze abusive / sconosciute, atti vandalici, abbandono di rifiuti, furti, danni a culture, …….; né potrebbe essere diversamente considerati la vastità, il libero accesso, la mancanza di illuminazione, l'assenza di deterrenti. Senza un costante presidio e governo dell'area tali fenomeni di degrado sono avviati a degenerare, facilitati, oltretutto, dal frazionamento dello spazio operato dalle nove Strade.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

LA PROPRIETA' NELLA NUOVA VARIANTE GENERALE DI P.G.T.

LE PREVISIONI DEL P.G.T. ADOTTATO

Nella Variante di P.G.T. adottata (29 gennaio 2026) i terreni risultano urbanisticamente così azzonati:

- destinati a "Servizi privati" – "Agricoli" – "Verde" quelli a Ovest della "Strada N-S"
- con destinazione solo "Agricola" quelli a Est della stessa Strada.

L'AREA A SERVIZI PRIVATI – "AGRICOLI" – "VERDE"

Attualmente misura 140.192 mq, al netto delle aree espropriate per le "Nuove strade".
Comprende (vedi Tavola 1) il "Quadrante N-W" e il "Quadrante S-W".

In particolare, il primo di detti quadranti risulta compreso tra il margine urbanizzato (zona residenziale servita da via Palach) e la "Strada N-S".
In tale quadrante i precedenti P.G.T. avevano previsto un Ambito di Trasformazione residenziale, denominato "TR8" (nel P.G.T. 2012), e "TR Segrate EST" (nel P.G.T. 2017; di seguito, per brevità "TRSE").

La Variante Generale, Adottata il 29 gennaio 2026, non ha confermato l'Ambito di Trasformazione, azzerandone l'edificabilità.

L'AREA AGRICOLA

Attualmente misura 82.500 mq, al netto delle aree espropriate.
Comprende (vedi Tavola 1) il "Quadrante N-E" e il "Quadrante S-E".

L'ANNULLAMENTO DELL'"AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE"

Il P.G.T. Adottato ha cancellato in toto, come detto, l'Ambito.
Non si condivide tale cancellazione per i seguenti motivi:

- risulta incomprensibile l'annullamento di quanto previsto da ben due P.G.T.;
- l'azzeramento dell'edificabilità significa privare la Proprietà delle necessarie risorse economiche da destinare anche agli interventi di riqualificazione complessiva dell'intera area;

  l'edificazione, abitativa in senso stretto o destinata a funzioni strettamente collegate alla residenza (conformi alle N.T.A. vigenti), è infatti, lì, il "volano" economico più fattibile, se non l'unico, per assicurare l'equilibrio economico dell'insieme degli interventi – nuova edilizia e nuovo paesaggio - che si propongono sull'intera area;

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

- il “Consumo di suolo” richiesto da un nuovo intervento, peraltro già previsto nei due precedenti P.G.T., è “sacrificio” che si ritiene ben ripagato se si considera la posta in gioco, ovvero le molteplici qualità dell’area da recuperare (di cui è detto più avanti), la sua dimensione (175.902 mq; 227.434 mq considerando anche le “Nuove strade”); i pesantissimi effetti negativi di un mancato intervento di ricomposizione paesaggistica ed ambientale dell’area e, di contro, gli effetti fortemente positivi conseguibili intervenendo;
- la modestissima entità (16.710 mq) dell’area fondiaria prevista per il nuovo Ambito di trasformazione, a fronte dell’intera area di proprietà 175.902 mq: si tratta infatti del 9,50%; nonché la sua modesta entità a fronte dell’area pubblica da cedere per standard (17.000 mq) ed espropriata per nuove strade (51.532 mq), che assommano a 68.532 mq; in questo caso l’area fondiaria rappresenta il 24,40% dell’area pubblica totale;
- il contesto edificato esistente, contiguo al nuovo Ambito proposto, è costituito da tipi residenziali lineari, di media densità edilizia (vedi Tav. 01); contesto che la VAS definisce «margine urbano da concludere».

  La nuova edificazione, opportunamente distanziata e protetta, garantirebbe l’omogeneità funzionale e ambientale tra nuovo ed esistente;

  non altrettanto potrebbe dirsi per eventuali diverse destinazioni dell’Ambito, l’“Agricola” compresa;
- la VAS svolta non si pronuncia negativamente relativamente all’”ISTANZA” presentato il 14/10/2022;
- si priva la parte ovest dell’area del “presidio” permanente costituito dal nuovo insediamento residenziale proposto, che contribuirà, anche, a disincentivare i citati “comportamenti devianti”.

In base ai fatti e considerazioni fin qui esposti la scrivente Proprietaria, con la presente “OSSERVAZIONE” alla Variante Generale di P.G.T. (Adottata il 29/01/2026)

IL “PROGETTO URBANO” CHE SI PROPONE: OBIETTIVI, CONTENUTI, QUANTIFICAZIONI

L’avvento delle nuove strade ha indotto radicali trasformazioni sull’area di proprietà, tutta interessata, e relativo contesto.

Tale fatto nuovo ha imposto di estendere l’attenzione all’intera area, fatta oggetto a questo punto di un vero e proprio “Progetto urbano”, che la presente “OSSERVAZIONE” illustra e propone, e le cui novità salienti sono:

- l’istituzione dell’”Ambito di trasformazione” edificabile, a destinazione residenziale, ubicato dove già era previsto dai P.G.T. precedenti Ambito omologo, annullato, come detto, dal P.G.T. adottato (29 gennaio 2026);
- la nuova rete stradale, i cui effetti si proiettano, con varia intensità, su tutti i Quadranti.

Se per l’”Ambito di trasformazione” sappiamo, visti i precedenti, di cosa si tratta, non altrettanto per le nuove strade.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

Ad esse è possibile muovere parecchie obiezioni; ma non è questa la sede.
È anzitutto il caso di sottolineare alcuni aspetti quantitativi (già menzionati), che in questo contesto assumono ancor più rilievo: si tratta di un'area di 227.434 mq, e di una "impronta" delle nuove strade di 51.532 mq.
È in gioco quindi una parte significativa del territorio comunale.
Le due nuove strade ("Cassanese bis" e "Strada N-S") hanno "quartato" l'area originaria, ovvero l'hanno divisa in quattro parti (i quattro "Quadranti" appunto), con tratti stradali anche in rilevato.
Tale operazione ha distrutto, in un colpo solo, le tre "qualità" più importanti dell'area, presenti, nella situazione antecedente le Strade: la sua unitarietà, la dimensione spaziale inusitata; il paesaggio rurale storico.
L'entità del danno è ben comprensibile: e se quello economico ricade sulla sola proprietà, la distruzione delle "qualità" spaziale e paesaggistica ha sottratto valori "pubblici" alla comunità di Segrate.
Si sono così venute a creare quattro "stanze", delimitate e racchiuse tra le strade, non comunicanti tra loro.
Il "Progetto urbano" è volto a rigenerare questi ambienti, altrimenti avviati ad un destino di "non spazi" periurbani.
Se la situazione è, come è, compromessa occorre prenderne atto, senza tentare impossibili recuperi di quello che non è ripristinabile.
Si propone un diverso concept di paesaggio e di spazio, adeguati e corrispondenti alle ampliate funzioni – attività – presenze nelle "Stanze": se prima era solo "agricoltura", da qui in poi si aggiungono anche "Servizi", nuova vegetazione importante, infrastrutture stradali (una di rango superiore), nuova residenza.
L'idea è di confermare ed esaltare proprio le "Stanze", elevandole da spazi di risulta generati da mere esigenze tecniche, a volute e consapevoli architetture.
Si tratta di realizzare sul perimetro di ciascuna stanza "fasce boscate" di larghezza e densità vegetale tali da impedire all'occhio di misurarne la profondità, e quindi "senza fine".
Tali fasce delimiteranno al proprio interno grandi invasi spaziali indipendenti e protetti, percepiti, standovi dentro, come circondati da "bosco".
Le stesse fasce boscate, sul loro perimetro esterno, affiancheranno le nuove strade, generando un nuovo paesaggio di "strada attraversante un bosco".
L'importanza di creare un paesaggio stradale si misura anche stimando il numero di fruitori: qualche decina al giorno (al massimo) nelle stanze, migliaia al giorno sulle Strade.

Quanto sopra è una anticipazione di come si intenderà operare progettualmente (si considera eccedente l'"Osservazione" produrre rappresentazioni disegnate delle suddette intenzioni progettuali; soluzioni di questo tipo possono però immaginarsi sulla Tav.3, nelle aree indicate genericamente "aree boscate")

È da aggiungere che i filari alberati, accompagnanti le nuove Strade o separati da queste, come rappresentati nel "Progetto Esecutivo" delle medesime, costituiscono solo tenui "filtri visivi", che

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

poco o nulla hanno a che fare, per densità ed essenze previste, con le “fasce boscate” che si propongono, che sono invece veri e propri margini di bosco impenetrabili alla vista.

Passando alla Proposta di reintrodurre l’”Ambito di trasformazione” residenziale si vuole evidenziare come sia sostenuta dalle seguenti ragioni:

- l’Ambito impegna un’area molto modesta: inferiore all’area totale di circa un ordine di grandezza, ovvero un decimo di essa;
- è anch’esso una “stanza”, circondata, tranne che ad Ovest, da “fascia boscata”;
- “conclude” il margine urbano Est già edificato, come raccomandato in sede di VAS;
- il relativo Progetto Urbanistico (P.A.) verrà elaborato con l’intento di attenuare l’”effetto periferia” attualmente presente, soprattutto con la realizzazione di adeguate opere urbanizzative, anche interessanti il contesto esterno all’’Ambito, e in coerenza con il contesto;
- costituisce il necessario “volano economico” per permettere alla proprietà la realizzazione delle opere di ricostruzione del paesaggio rurale e stradale (fasce boscate).

CHIEDE

che l’intera Area di proprietà venga, in sede di approvazione della Variante di P.G.T., conformata, nella Sua configurazione generale, coerentemente con la “PROPOSTA DI NUOVO ASSETTO DELLA PROPRIETÀ”, quale rappresentata negli uniti Elaborati, e quindi:

- la riconferma dell’”AMBITO DI TRASFORMAZIONE a DESTINAZIONE RESIDENZIALE” quale descritto e quantificato nei detti uniti Elaborati;
- la formulazione, in sede di revisione del “PIANO DELLE REGOLE”, di NORME TECNICHE ESECUTIVE disciplinanti le aree a destinazione “Verde”, “Agricolo” ”Servizi” che prevedano, la più vasta gamma di utilizzi ed attività da quelle “agricole” e “forestali” in senso stretto a quelle ad esse complementari e connesse integrabili; a solo titolo indicativo: sport e gioco; riposo e ricreazione; fruizione del verde; ricostruzione de paesaggio rurale; costruzione del nuovo paesaggio stradale; e con una particolare attenzione alla “disabilità”: ad esempio realizzazione di “giardino sensoriale”; ciò allo scopo di vitalizzare per l’oggi e per il domani questi comparti urbani, dotandoli di una disciplina urbanistica elastica che ne consenta e ne stimoli anche utilizzi ora non prevedibili;

che nell’intervento complessivo qui proposto venga garantito alla Proprietà il principio dell’”equilibrio economico”.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

La proprietà osservante comunica la propria disponibilità, al fine di dare forma concreta ai contenuti fin qui esposti, a produrre un “PROGETTO URBANO”, esteso all’intera area di proprietà.
L’impostazione ed i passaggi salienti di tale Progetto, potranno, eventualmente, essere sottoposti a parere, non vincolante, dell’U.T. comunale.

La presente “OSSERVAZIONE” è stata redatta, in base alle direttive della proprietà, dal Professionista incaricato architetto vittorio Mariani

Monza 11 aprile 2026

IL PROFESSIONISTA INCARICATO

Vittorio Mariani, architetto

LA PROPRIETARIA

Carla Maria Pennati Belluschi

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

STUDIO MARIANI
ARCHITETTURA e INGEGNERIA CIVILE

Terreni in Segrate

Proprietà Carla Maria Pennati Belluschi

“OSSERVAZIONE”

alla “VARIANTE GENERALE” DI P.G.T.
adottata il 29 gennaio 2026

QUADRO

delle TRASFORMAZIONI URBANISTICHE
e degli INTERVENTI SULLA PROPRIETÀ:
maggio 2012 ÷ gennaio 2026

PROPOSTA DI NUOVO ASSETTO DELLA PROPRIETA’
aprile 2026

ARCHITETTO VITTORIO MARIANI via A. da Giussano, 53 - 20853 Biassono (MB)
tel. 039/2752830 C.F. MRN VTR 44C31 F704D - P.I. 02280780962

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

Terreni in Segrate di Proprietà Carla Maria Pennati Belluschi

“OSSERVAZIONE” alla “VARIANTE GENERALE” DI P.G.T. adottata il 29 gennaio 2026

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ed INTERVENTI SULLA PROPRIETÀ dal MAGGIO 2012 al GENNAIO 2026

	EDIFICABILITA’ (1) [mq di S.L.]	AREA PRIVATA (2) [mq]	AREA PUBBLICA (3) [mq]
SITUAZIONE ANTE ISTITUZIONE “AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR8” dal 1984 (PRG) al maggio 2012 (Pubblicazione PGT)	nulla (4)	227.434 mq (5)	nulla (6)
SITUAZIONE con AMBITO di TRASFORMAZIONE (“TR8 prima, e “TRSE”* poi) e con NUOVE STRADE (in PGT dal maggio 2012; Espropri dell’aprile 2019). dal maggio 2012 al novembre 2022 • con “TR8a” + “TR8b” (mag‘12 ÷ nov’17) • con “TRSE” + Nuove strade (nov’17 ÷ nov’22) [* “Trasformazione Segrate Est”, per brevità “TRSE”]	7.713 mq 5.013 mq (9)	209.437 mq (7) 158.902 mq (10)	17.997 mq (8) 68.532 mq (11)
SITUAZIONE VIGENTE dal novembre 2022 (12) al 29 gennaio 2026 (13)	nulla (4)	175.902 mq (14)	51.532 mq (15)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

NUOVA SITUAZIONE PROPOSTA

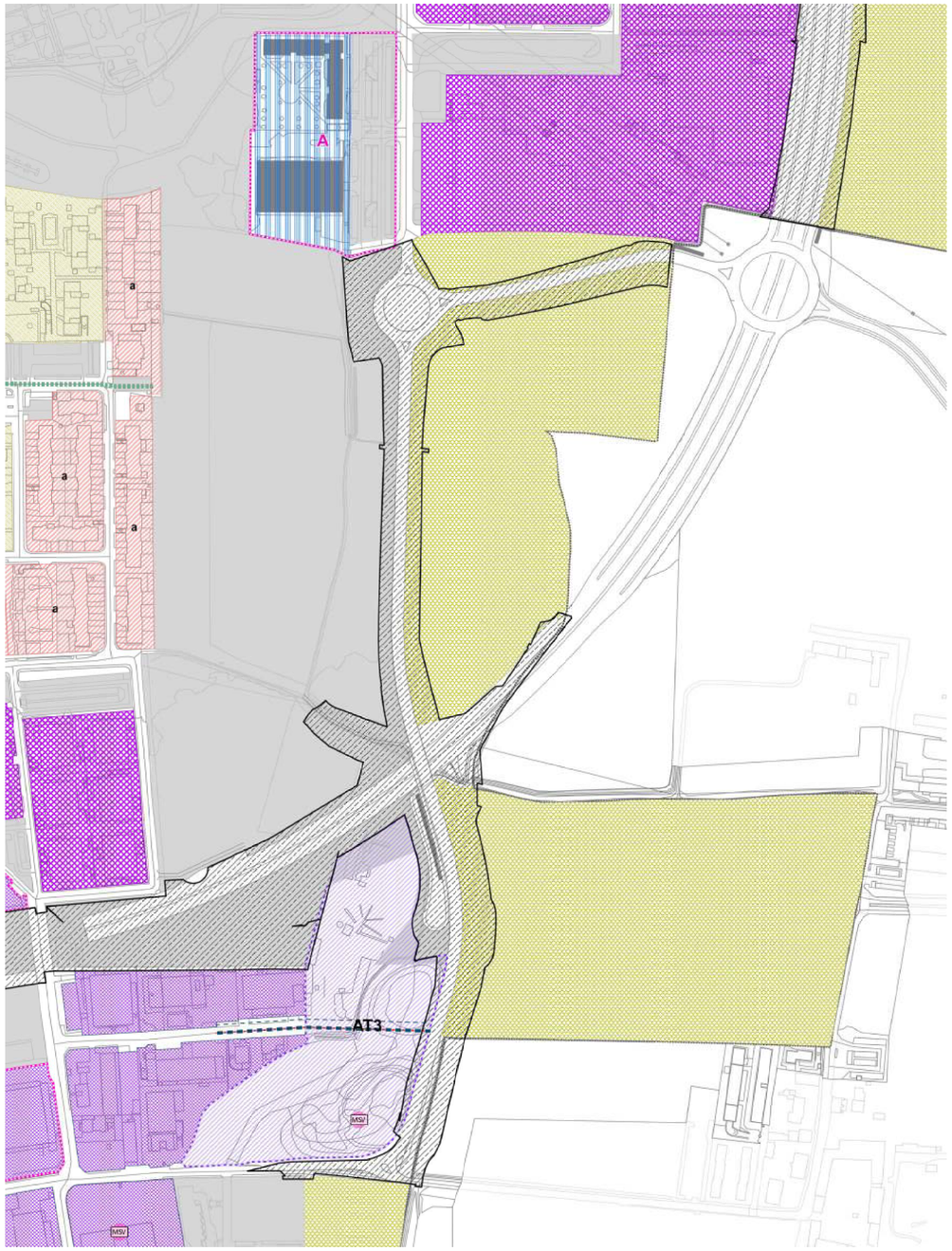
	EDIFICABILITA' (1) [mq di S.L.]	AREA PRIVATA (2) [mq]	AREA PUBBLICA (3) [mq]
Si prevede: • NUOVO AMBITO di TRASFORMAZIONE; • INTERVENTI di RIQUALIFICAZIONE su INTERA PROPRIETÀ; (compresenti con le NUOVE STRADE) La nuova situazione della proprietà che si propone è descritta e quantificata nel Documento "PROPOSTA DI NUOVO ASSETTO DELLA PROPRIETA'"; e illustrata nella TAVOLA n° 2 (la Tavola n° 1 rappresenta la situazione ante P.G.T. 2012) Marzo 2026	7.713 mq (16)	157.905 mq (17)	69.529 mq (18)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

(1) S.L. prevista, nell'Ambito di Trasformazione, dal P.G.T. vigente;
(2) area Privata = area Fondiaria dell'Ambito + area Agricola;
(3) area Pubblica = area a Standard dell'Ambito, da cedere al Comune + aree per Nuove strade, già espropriate;
(4) nessuna edificazione prevista sull'intera proprietà;
(5) tutti a destinazione "Agricola";
(6) non previsti Espropri ne Standard;
(7) 7.713 mq Fondiaria +201.725 mq Agricola;
(8) 8.996 mq Standard del TR8a + 9.000 mq Nuova strada (considerata standard, e costituente il TR8b);
(9) il PGT 2022 ha ridotto l'edificabilità da 7.713 mq a 5.013 mq di S.L.;
(10) 16.710 mq Fondiaria + 142.192 mq Agricola;
(11) 17.000 mq Standard del TRSE + 51.532 mq Nuove strade;
(12) Scadenza "Documento di Piano" (trascorsi 5 anni); decadenza dell'Ambito; il P.G.T. 2022 prosegue;
(13) Adozione "Variante generale di P.G.T."; (vige "Salvaguardia"): l'Ambito non viene riproposto;
(14) 93.402 mq, destinati, nella Tavola PdR 08, a "Servizi pubblici …."; e nella Tavola PdS 02 a "Servizi privati": la contraddizione è evidente, e va risolta; i restanti 82.500 mq, a destinazione "Agricola";
(15) Nuove strade (sole);

(16) Identica edificabilità prevista dall'ex Ambito "TR8" ((P.G.T. 2012);
(17) 16.710 mq Fondiaria +141.195 mq Agricola;
(18) 17.997 mq Standard + 51.532 mq Nuove strade;

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

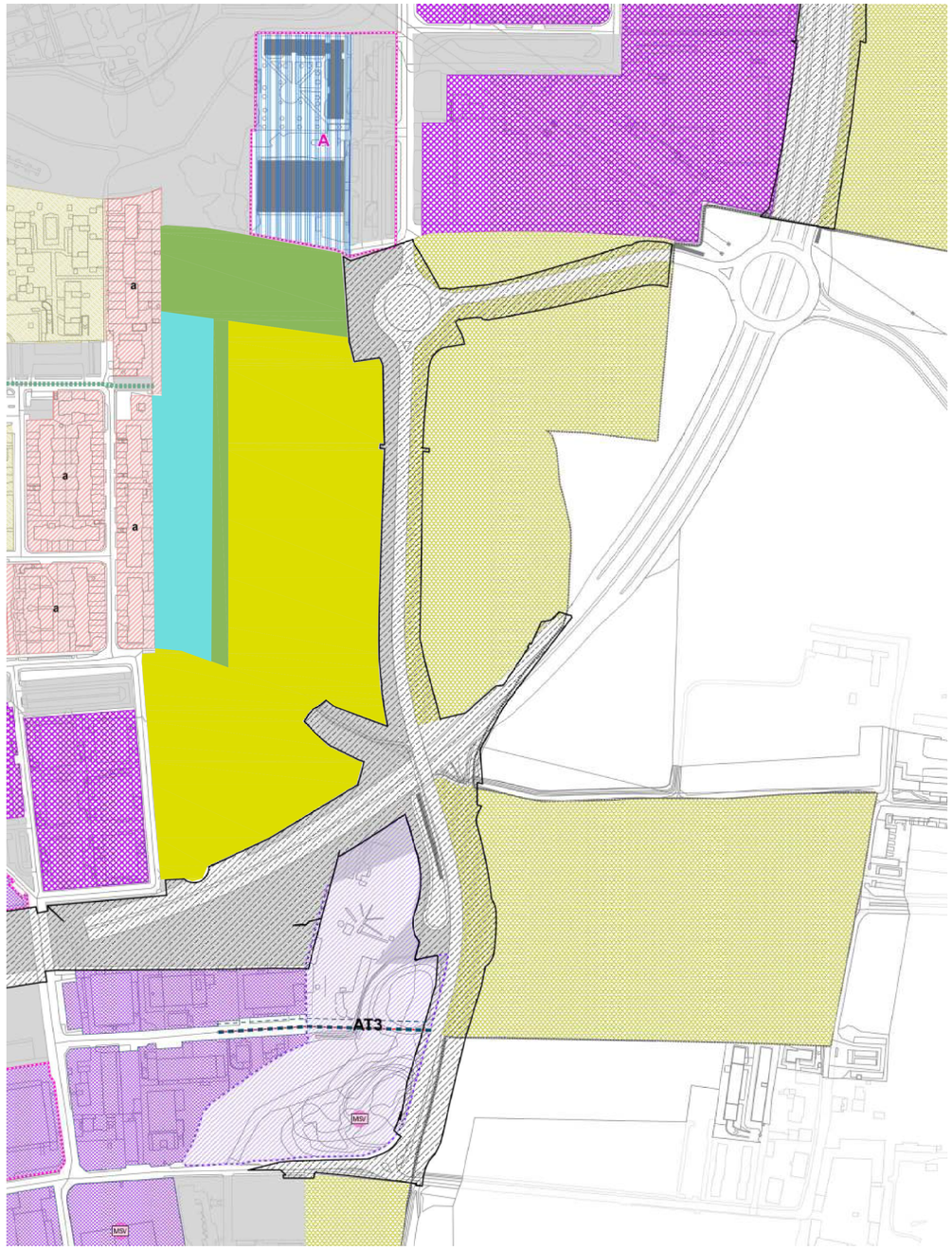


AZZONAMENTO DA P.G.T. ADOTTATO (estratto P.d.R. Tav. 08)

1:2.500

SERVIZI PUBBLICI ESISTENTI E DI PROGETTO

ZONE E - AREE AGRICOLE



AZZONAMENTO RICHIESTO DA "OSSERVAZIONE"

1:2.500

NUOVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE *
obbligo di Piano Attuativo
destinazione: residenza e funzioni complementari
area fondiaria: 16.710 mq;
S.L. edificabile: 7.713 mq
altezza massima edifici: 8 m

AREA A STANDARD DA CEDERE A COMUNE: 19.000 mq

AREA DESTINATA A VERDE - SERVIZI PRIVATI - AGRICOLTURA: 58.192 mq

* (il P.G.T. 2012 e 2017 prevedevano l'Ambito; il P.G.T. 2022 lo ha annullato)

STUDIO MARIANI ARCHITETTURA e INGEGNERIA CIVILE
ARCHITETTO VITTORIO MARIANI 20853 BIASSONO (MB), Via A. da Giussano 53
Tel 039/2752830 e-mail studio.mv@tiscali.it

proprietario CARLA MARIA PENNATI BELLUSCHI

oggetto AREA DI PROPRIETÁ' IN SEGRATE

comune SEGRATE

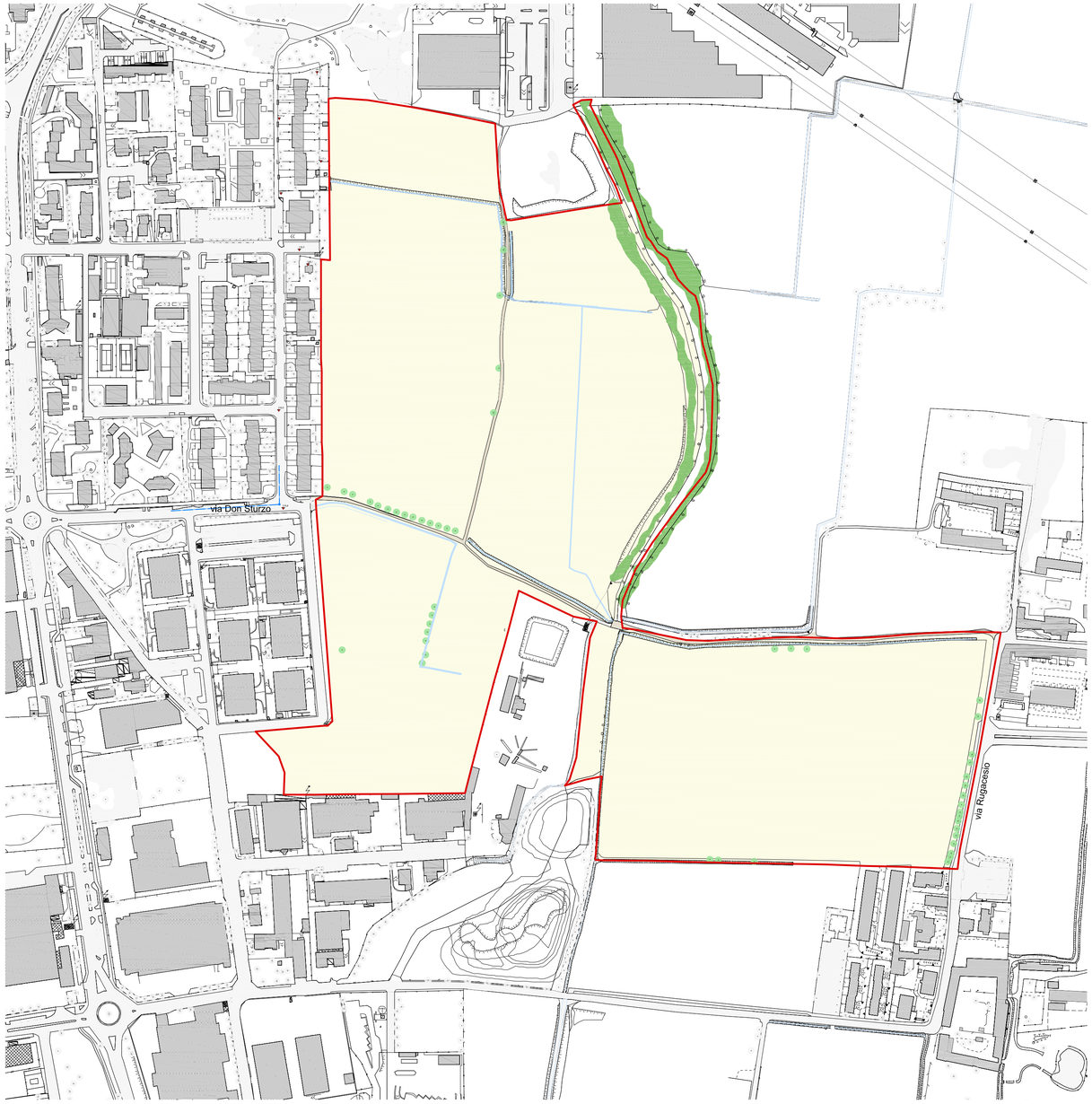
pratica VARIANTE GENERALE DI P.G.T., ADOTTATA 29 GENNAIO 2026
"OSSERVAZIONE" RIGUARDANTE
"PROPOSTA DI NUOVO ASSETTO DELLA PROPRIETA'"

modifiche

disegno DISCIPLINA URBANISTICA DELL'AREA DI PROPRIETA'
○ AZZONAMENTO DA P.G.T. ADOTTATO (estratto P.d.R. Tav. 08)
○ AZZONAMENTO RICHIESTO DA "OSSERVAZIONE"

data aprile 2026 | tavola n° 1 | scala 1: 2.500

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026



1:2.500

0 50 100 150 200 [m]

CONFINI PROPRIETA' (ANTE ESPROPRI)
AREE AGRICOLE
STRADINE PODERALI
RETICOLO IRRIGUO
ALBERI ESISTENTI

STUDIO MARIANI ARCHITETTURA e INGEGNERIA CIVILE
ARCHITETTO VITTORIO MARIANI 20853 BIASSONO (MB), Via A. da Giussano 53
Tel 039/2752830 e-mail studio.mv@tiscali.it

proprietario CARLA MARIA PENNATI BELLUSCHI

oggetto AREA DI PROPRIETA' IN SEGRATE

comune SEGRATE

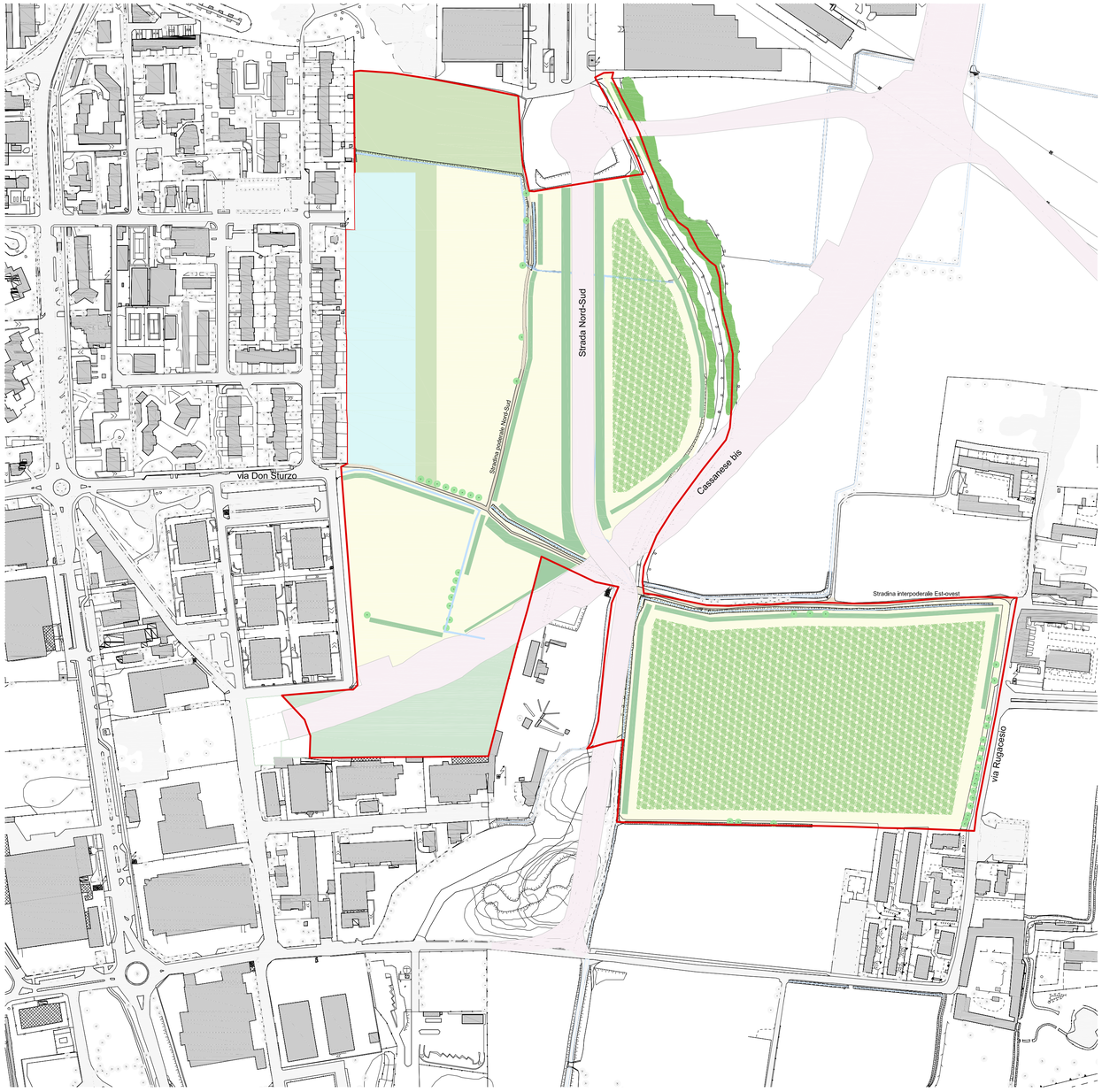
pratica VARIANTE GENERALE DI P.G.T., ADOTTATA 29 GENNAIO 2026
"OSSERVAZIONE" RIGUARDANTE
"PROPOSTA DI NUOVO ASSETTO DELLA PROPRIETA'"

modifiche

disegno COROGRAFIA DELLA PROPRIETA':
STATO ANTECEDENTE AMBITO DI TRASFORMAZIONE
E NUOVE STRADE

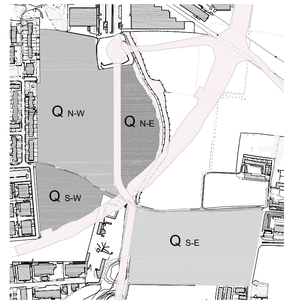
data aprile 2026 | tavola n° 2 | scala 1:2.500

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026



1:2.500

0 50 100 150 200 [m]



LA SUDDIVISIONE DELL'AREA IN QUADRANTI

$Q_{N\text{-}W}$ QUADRANTE NORD-OVEST

$Q_{N\text{-}E}$ QUADRANTE NORD-EST

$Q_{S\text{-}W}$ QUADRANTE SUD-OVEST

$Q_{S\text{-}E}$ QUADRANTE SUD-EST

CONFINI PROPRIETA' (ANTE ESPROPRI)

NUOVO AMBITO DI TRASFORMAZIONE (DA "OSSERVAZIONE")
obbligo di Piano Attuativo
destinazione: residenza e funzioni complementari
area fondiaria: 16.710 mq;
S.L. edificabile: 7.713 mq
altezza massima edifici: 8 m

AREA A STANDARD DA CEDERE A COMUNE: 19.000 mq (DA "OSSERVAZIONE")

AREA DESTINATA A VERDE - SERVIZI PRIVATI - AGRICOLTURA: 58.192 mq (DA "OSSERVAZIONE")

AREE BOSCATE (75.500 mq) (DA "OSSERVAZIONE")

NUOVE STRADE (AREE ESPROPRIATE)

AREE LINEARI PER FILARI ALBERATI (ESPROPRIATE)

PARCO RURALE (AREA ESPROPRIATA)

STRADINE PODERALI (ESISTENTI)

RETICOLO IRRIGUO (ESISTENTE)

ALBERI (ESISTENTI)

STUDIO MARIANI ARCHITETTURA e INGEGNERIA CIVILE
ARCHITETTO VITTORIO MARIANI 20853 BIASSONO (MB), Via A. da Giussano 53
Tel 039/2752830 e-mail studio.mv@tiscali.it

proprietario CARLA MARIA PENNATI BELLUSCHI

oggetto AREA DI PROPRIETA' IN SEGRATE

comune SEGRATE

pratica VARIANTE GENERALE DI P.G.T., ADOTTATA 29 GENNAIO 2026

"OSSERVAZIONE" RIGUARDANTE
"PROPOSTA DI NUOVO ASSETTO DELLA PROPRIETA'"

modifiche

disegno COROGRAFIA DI PROGETTO, CON AMBITO DI TRASFORMAZIONE E NUOVE STRADE

data aprile 2026 | tavola n° 3 | scala 1: 2.500

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026



SITUAZIONE PRECEDENTE A NUOVE STRADE



SITUAZIONE ATTUALE CON STRADE IN COSTRUZIONE



SITUAZIONE PROPOSTA

































STUDIO MARIANI ARCHITETTURA e INGEGNERIA CIVILE

ARCHITETTO VITTORIO MARIANI 20853 BIASSONO (MB), Via A. da Giussano 53
Tel 039/2752830 e-mail studio.mv@tiscali.it

proprietario CARLA MARIA PENNATI BELLUSCHI

oggetto AREA DI PROPRIETÀ' IN SEGRATE

comune SEGRATE

pratica VARIANTE GENERALE DI P.G.T., ADOTTATA 29 GENNAIO 2026

"OSSERVAZIONE" RIGUARDANTE
"PROPOSTA DI NUOVO ASSETTO DELLA PROPRIETA'"

modifiche

disegno

IMMAGINI DELL'AREA DI PROPRIETA': ANTE STRADE, ATTUALE, CON "PROGETTO URBANO" (DA "OSSERVAZIONE")

SITUAZIONE PRECEDENTE A NUOVE STRADE: ORTOFOTO E IMMAGINI A TERRA
SITUAZIONE ATTUALE CON STRADE IN COSTRUZIONE: ORTOFOTO E IMMAGINI A TERRA
SITUAZIONE PROPOSTA: PROSPETTIVA AEREA

data aprile 2026 | tavola n° 4 | scala

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014806/2026 del 13-04-2026

Arch. Giampiero Airato
Via Schering 13 - 20054 Segrate (MI)
+39 0239812861
info@architettoairato.it
architettoairato.it

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014807/2026 del 13-04-2026

Oggetto: Osservazione al PGT – zone B1 Ambiti eterogenei

Il sottoscritto Architetto Giampiero Airato, con riferimento all'area sita in Via Montessori 2, censita nel catasto terreni del comune di Segrate al Foglio 9 Mappale 156, rappresentata negli allegati 1, 2 e 3 e contornata rispettivamente in colore rosso e verde, preso atto:

- dei criteri che informano la variante al PGT, con particolare riferimento alla Città Sostenibile che incentiva le modalità di riuso, riciclo e rinnovamento della città esistente e del suo patrimonio edilizio;
- del processo di riqualificazione già avviato nel quartiere di Rovagnasco in particolare nella zona adiacente alla Via Monzese;
- dell'attuale destinazione del lotto in questione ricadente in zona *"B1 Ambiti eterogenei (Artt. 11, 12, 15, 16 e 17 Norme PdR)"* con possibilità di ampliamento volumetrico secondo quanto previsto nei suddetti articoli;
- che il lotto in oggetto è costituito da edificio isolato unifamiliare di un solo piano fuori terra all'interno di una zona caratterizzata da edifici a torre e da edifici che comunque sono stati oggetto di ristrutturazione con ampliamenti volumetrici;
- della morfologia del contesto circostante, delle caratteristiche degli altri immobili della zona;

CONSIDERANDO CHE

- la realizzazione di un edificio multipiano analogo agli edifici presenti in zona, nel rispetto dei principi di sviluppo, riqualificazione e rinnovamento del patrimonio immobiliare esistente, possa incrementare la qualità ambientale, del paesaggio urbano e dell'abitare;

- l'intervento possa comprendere anche opere di interesse pubblico volte a migliorare la viabilità e altri servizi di interesse per la comunità

CHIEDE

Che nelle zone interessate dai processi di sviluppo, riqualificazione e di rinnovamento del patrimonio immobiliare, e in particolare nelle zone B1

1. Venga eliminato il limite di altezza massima di 15 m, previsto all'art. 17.1 delle NTA del PdR, riportando che l'altezza massima dovrà essere compatibile con l'altezza massima del contesto e degli edifici esistenti e che comunque possa essere aumentata l'altezza massima ad almeno 17 m. Tale richiesta è motivata dal fatto che lo spessore dei solai oggi è generalmente di 50 cm (per via degli isolamenti termici ed acustici e per la presenza di impianti tecnologici a pavimento) e pertanto, considerando l'altezza interna abitabile di m 2,70, porterebbe ad un'altezza di interpiano di m 3,20. Con l'altezza massima portata a 17m, sarebbe quindi possibile realizzare edifici di 5 piani fuori terra (m 3,20 x 4 = 12,80 m + P.T. 4,20 m = 17 m);

2. Venga eliminato il limite di incremento del 50% della SL esistente previsto all'Art. 11 delle NTA del PdR, prevedendo che, oltre il punteggio risultante dalla tabella riportata al medesimo art. 11, sarà possibile incrementare ulteriormente la SL avvalendosi dei diritti edificatori perequativi provenienti dal Parco Agricolo e/o dalle Aree Verdi di progetto del Piano dei Servizi;

3. Venga precisata la modalità di acquisizione della SL e vengano precisate le modalità di presentazione della perizia giurata e i soggetti abilitati alla presentazione della stessa, nonché i criteri per la determinazione del valore economico della SL da acquisire.

Segrate, 11 aprile 2026

Con Osservanza

Arch. Giampiero Airato

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
GIAMPIERO AIRATO
architetto 17307

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014807/2026 del 13-04-2026

Si allega in una unica fascicolazione:

Allegato 1: estratto ortofoto

Allegato 2: planimetria generale

Allegato 3: estratto mappa catastale

Allegato 4: estratto TAV 8b PDR - via Montessori

Allegato 5: estratto Legenda TAV 8b PDR

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014807/2026 del 13-04-2026

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014807/2026 del 13-04-2026

ALLEGATO 2

Città di Segrate

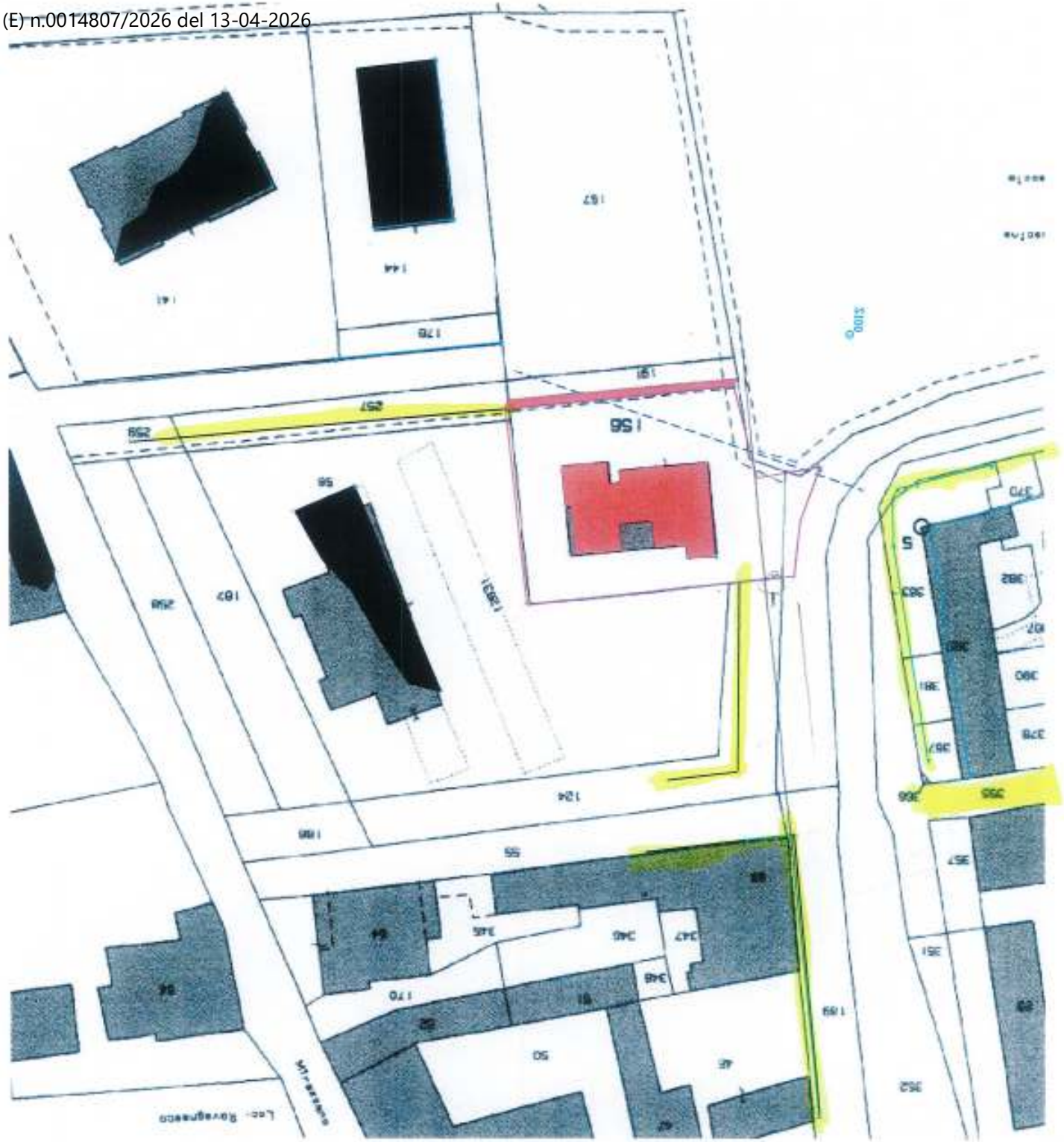
Scala 1: 500

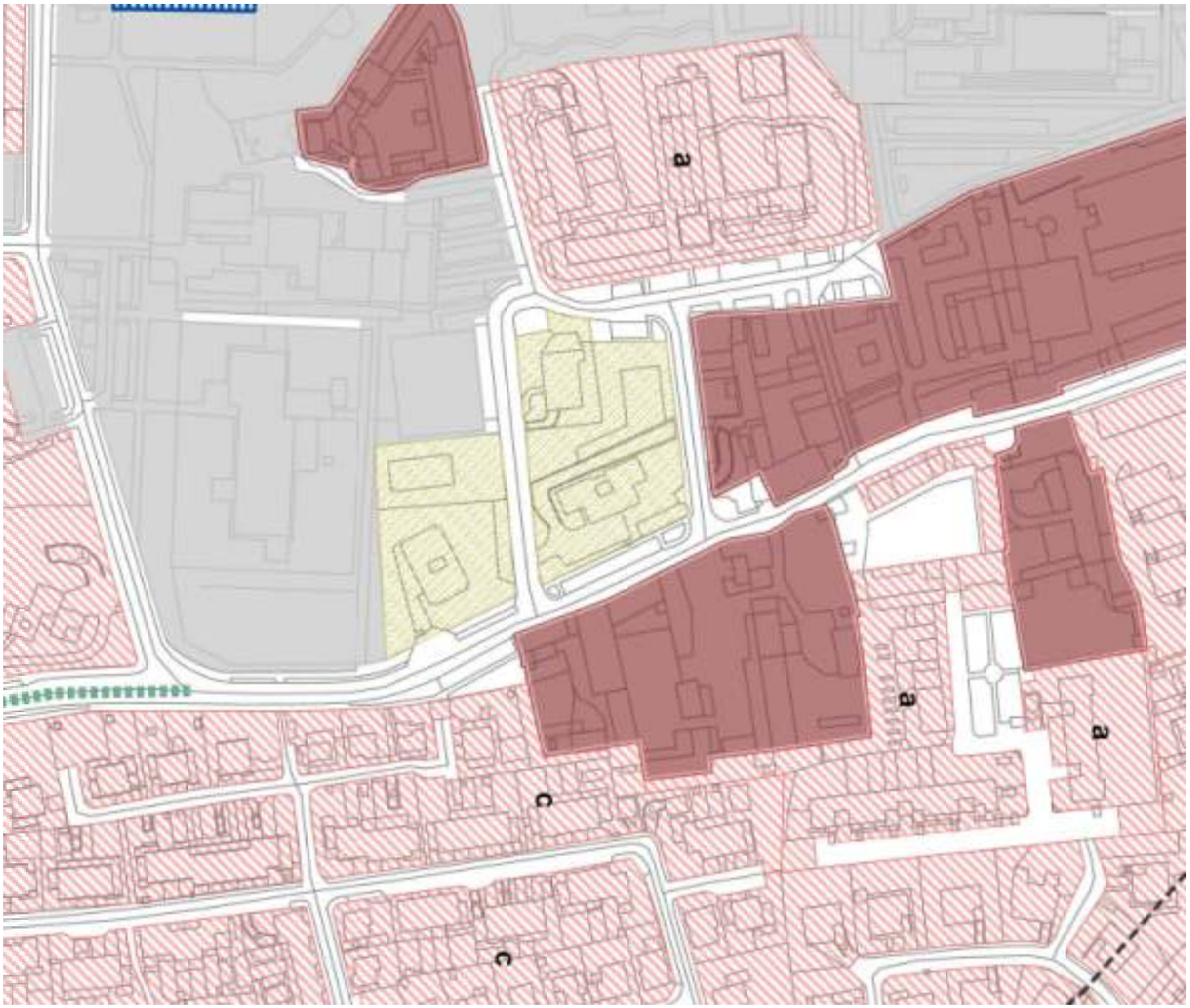


Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014807/2026 del 13-04-2026

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014807/2026 del 13-04-2026

ALLEGATO 3




a
a
a
a
c
c

Zone A (Artt. 11, 12 e 14 Norme PdR)

A - Nuclei a impianto storico

Interventi di ricucitura

Zone B - Ambiti prevalentemente residenziali

B1 Ambiti eterogenei (Artt. 11, 12, 15, 16 e 17 Norme PdR)

a B2 a Ambiti con uniformità architettonica (Artt. 15, 16 e 17 Norme PdR)

b B2 b Ambiti con uniformità architettonica specifica quartieri Milano 2 e San Felice (Artt. 15, 16 e 17 Norme PdR)

c B2 c Ambiti con uniformità architettonica specifica quartiere Villaggio Ambrosiano (Artt. 11, 12, 15, 16 e 17 Norme PdR)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014807/2026 del 13-04-2026

Arch. Giampiero Airato
Via Schering 13 - 20054 Segrate (MI)
+39 0239812861
info@architettoairato.it
architettoairato.it

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014808/2026 del 13-04-2026

Oggetto: Osservazione al PGT – Sistema Mobilità e Parcheggi San Felice

Il sottoscritto Architetto Giampiero Airato, con studio in Segrate, alla Via Schering n. 13, con riferimento al PGT adottato da codesta Amministrazione in data 29 gennaio 2026, presenta la seguente

OSSERVAZIONE

PRESO ATTO che con deliberazione di Giunta Comunale n. 28 del 25 febbraio 2016 venivano evidenziate le seguenti circostanze:

- il quartiere di San Felice, a causa delle presenze di numerosi insediamenti produttivi e della vicinanza dell'Aeroporto di Linate, è polo di attrazione di numerosi utenti che recandosi con le proprie autovetture nel quartiere provocano la saturazione dei parcheggi;
- si sono riscontrate criticità all'interno del Quartiere di San Felice relative ai notevoli problemi di sosta veicolare che i residenti del quartiere subiscono quotidianamente, in particolare nell'area della Piazza Centro Commerciale;

DATO ATTO che con deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del giorno 11 luglio 2016 la predetta deliberazione di indirizzo veniva revocata a fronte di nuove valutazioni per l'individuazione delle soluzioni più idonee per la risoluzione dei problemi inerenti la sosta nel quartiere di San Felice;

DATO ATTO, altresì, che le problematiche tutte evidenziate nella deliberazione di Giunta Comunale n. 28/2016, poi revocata, sono divenute ancor più complesse e che la situazione

è divenuta ormai insostenibile e che a tutt'oggi dopo ben dieci anni non si è ancora pervenuti ad una soluzione;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 28 maggio 2015 portante "Approvazione progetto definitivo opere di realizzazione nuovo parcheggio a raso Via San Bovio e modifica G.C. n. 20 del 3 febbraio" successivamente revocata con deliberazione in data 8 luglio 2015 n. 75 in quanto "non appare sufficientemente provata la necessità dell'opera";

RITENUTO doveroso visto il lungo lasso di tempo trascorso trovare una soluzione definitiva all'annosa problematica parcheggi come sopra illustrata, anche in considerazione della nuova fermata della linea metropolitana 4 che comporterà l'afflusso di un ingente numero di fruitori che determineranno il congestionamento totale della zona in punto di traffico e di parcheggio

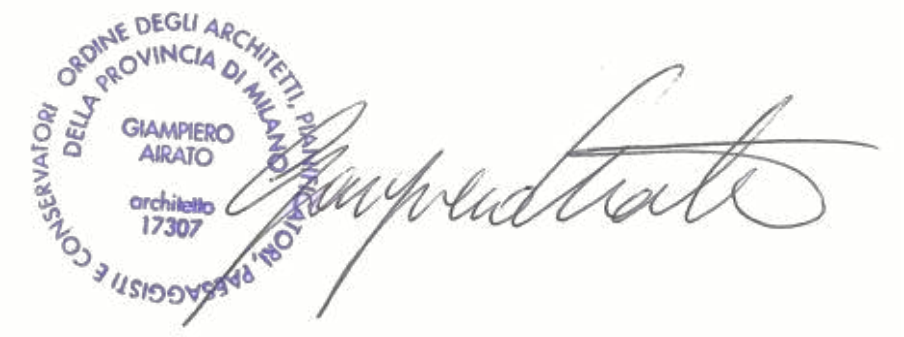
CHIEDE

Che Codesta Spettabile Amministrazione Comunale, in pieno accoglimento delle presenti Osservazioni, Voglia attribuire all'area di cui al Foglio 43 mappali 106, 107 e 108 e al Foglio 44 mappali 1, 2, 3 e 176 la destinazione a mobilità e parcheggi, modificando in particolare il Piano dei Servizi e tutti gli elaborati connessi, tutto al fine di poter procedere, con gli strumenti giuridici che riterrà più opportuni, alla realizzazione di un'area a parcheggio che si dimostra sempre più necessaria per il quartiere in oggetto per non dire indispensabile.

Segrate, 11 aprile 2026

Con osservanza.

Arch. Giampiero Airato



Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014808/2026 del 13-04-2026

FEDERALTRADE

Spett.le
Comune di Segrate
Ufficio Protocollo e Sezione Sviluppo del Territorio
PEC: comunesegrate@pec.it

Oggetto: Osservazioni alla Variante al PGT adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29 gennaio 2026

La scrivente Società Federal Trade s.r.l. CF e P. IVA 08958980156, con sede in Segrate, Via Leonardo da Vinci, 23, nella persona del Legale Rappresentante, Sig.ra Giovanna Collavizza, trasmette le seguenti osservazioni alla Variante al PGT adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29 gennaio 2026, ai sensi dell'art. 13, co. 4, della L.R. n. 12/2005

PREMESSO CHE

La scrivente Società Federal Trade s.r.l. è una realtà imprenditoriale presente sul territorio di Segrate sin dal 1974 ed ubicata nell'attuale sede di Via Leonardo da Vinci dalla metà degli anni '80 - Foglio 14 mappale 34. Complesso costituito da 3 capannoni e da una palazzina uso ufficio con area antistante destinata a manovra mezzi e parcheggi. L'azienda svolge ad oggi regolarmente la propria attività come negli ultimi 40 anni con il passaggio giornaliero di auto, furgoni e mezzi pesanti;

Il complesso immobiliare di Via Leonardo da Vinci, 23, di proprietà della scrivente Società, fa parte di un comparto industriale e produttivo più ampio ed in piena attività in cui operano diverse aziende, servito dalla strada provinciale S.P. 103 Cassanese, confinante a sud con un ex ambito estrattivo recuperato a verde pubblico (il c.d. 'Centroparco') e distante solo 1,5 km circa dal Nuovo Centro Intermodale "Milano Smistamento" – Redecesio-Porta Est, in ampliamento, che sarà di supporto e servizio all'attività della scrivente e delle società presenti nel medesimo distretto produttivo;

CONSIDERATO CHE

1) La variante al PGT adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 29 gennaio 2026, presenta la modifica dell'attuale viabilità della S.P. 103 Cassanese, attualmente a 2 corsie per senso di marcia ed un limite di velocità di 70 km/h , nel cosiddetto Progetto "Chilometro Verde" che prevede di trasformare la stessa, dalla rotonda di intersezione S.P. 103 e Via Redecesio fino

Federal Trade S.r.l.
Via Leonardo da Vinci, 23
20054 SEGRATE (MI)
Tel.: 02 2134 034
02 2135 418
Capitale sociale € 98.000 int.vers.
Trib. Milano – Soc. 2775331/7088/31
P.IVA e CF 08958980156
Federaltrade@ftnet.it
Federaltrade@pecmail.net

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014809/2026 del 13-04-2026

all'intersezione S.P. 103 e Via di Vittorio, in strada a 1 sola corsia per senso di marcia con limite di velocità a 30 km/h, con diversi attraversamenti ciclo pedonali.

La realizzanda Cassanese BIS – Cassanese Moderna che connetterà l'implementazione dell'Hub Milano Porta Est ha previsto solo due svincoli di uscita/entrata a Segrate (Intermodale Est) e Pioltello (Milano Oltre e Cascina Gabbadera).

Il nostro comparto industriale è accessibile solo attraverso l'attuale S.P. 103 Cassanese.

2) Il PGT adottato indica che la Via Leonardo da Vinci rimanga, come è attualmente, una Via a fondo chiuso a servizio della attuale area industriale.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO OSSERVIAMO

1) La Variante al PGT approvata dal Comune che presuppone la modifica della S.P. 103 Cassanese, attualmente a 2 corsie per senso di marcia e con limite di velocità di 70 km/h, in strada a 1 sola corsia con limite di velocità a 30 km/h, con diversi attraversamenti ciclo pedonali (Progetto "Chilometro Verde") rischia di:

- Impedire l'accesso alle aree industriali/ produttive presenti sul territorio dagli anni '80 ostacolandone o addirittura impedendone lo svolgimento della propria attività – obbligando le stesse a convertire o cessare la propria attività;
- non considerare la pericolosità della coesistenza di mezzi pesanti che servono alle aree produttive/industriali, già attive e presenti sul territorio da oltre 40 anni, e la presenza pedoni o cicli;
- rendere molto disagevole il raggiungimento dei luoghi di lavoro e dell'Ospedale (sia in direzione Milano che in direzione in uscita da Milano) da parte degli stessi cittadini segratesi e della prima cerchia dei paesi limitrofi.

La congestione di tutte le altre direttive conseguente alla riduzione della strada S.P. 103 da 2 ad 1 corsia per senso di marcia, con numerosi attraversamenti pedonali e ciclabili senza prevedere spazi di sosta o corsie di emergenza per eventuali guasti;

Suggeriamo, per evitare i problemi di cui sopra, di mantenere la S.P. 103 a doppia corsia di percorrenza per senso di marcia con limite non inferiore a 50 km/h e che i collegamenti tra le diverse aree verdi ed i deversi quartieri circostanti siano effettuati tramite ponti ciclo pedonali, esistenti ed in via di costruzione, di altezza idonea per mantenere l'operatività della sottostante Strada Provinciale.
Salvaguardando la vigente destinazione industriale e produttiva del comparto.

2) Nell'attuale PGT, anche a seguito delle osservazioni mosse al precedente PGT prima della sua adozione in salvaguardia, la viabilità locale di Via Leonardo da Vinci è stata segnata, come è sempre stata, a fondo chiuso. Nel PGT adottato in salvaguardia viene creata, come viabilità di accesso all'Area Centro Parco ed alle nuove costruzioni del comparto CP1b (Centroparco 2),

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014809/2026 del 13-04-2026

FEDERALTRADE

una nuova viabilità di progetto ad ovest ed a sud dell'area industriale. Tale viabilità termina con una rotonda proprio in corrispondenza del fondo chiuso della Leonardo da Vinci.

Ribadiamo: ogni eventuale futura apertura dall'unica via di accesso al comparto industriale per renderla anche accesso alle strutture ricreative del c.d. Centroparco o la modifica sostanziale del suo calibro con marciapiedi o piste ciclabili non considera lo svolgimento in sicurezza delle attività economiche insediate da anni sul territorio. Oltre rappresentare una criticità, sia per lo svolgimento in sicurezza delle diverse attività del comparto, che per la sicurezza dei fruitori delle strutture residenziali e ricreative di cui sopra.
Richiediamo, per evitare compresenza di mezzi pesanti a servizio della zona industriale e fruitori del parco pubblico e della zona residenziale, che la Via rimanga chiusa e senza riduzioni di calibro.

Con osservanza.

Segrate, lì 12 aprile 2026

Federal Trade s.r.l.

Giovanna Collavizza

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014809/2026 del 13-04-2026

CORBUILD

Corato 10/04/2026

a mezzo pec: comunesegrate@pec.it

Spettabile
COMUNE DI SEGRATE
Ufficio Protocollo
Via Primo Maggio
20054 SEGRATE (MI)

OSSERVAZIONI

IN FORMA SCRITTA AI SENSI DELL'ART.13, COMMA 4, DELLA L.R. LOMBARDIA N.12/2005 ALLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) ADOTTATA, AI SENSI DELL'ART.13 DELLA L.R. N.12/2005, CON DELIBERAZIONE DI C.C. N.3 DEL 29.1.2026, IL CUI AVVISO DI DEPOSITO È STATO PUBBLICATO SUL BURL, SERIE AVVISI E CONCORSI, N.7 DEL 11.2.2026

* * *

DATI GENERALI DELL'AREA OGGETTO DELLE PRESENTI OSSERVAZIONI

Indirizzo: Via Martiri di Cefalonia n.9, Segrate (MI)

Dati catastali: Foglio 21, particelle 12, 13, 14, 15, 16, 18, 63 del C.T. del Comune di Segrate

Superficie Territoriale - ST: 3.709,63 mq.

* * *

Corbuild s.r.l.
Indirizzo: Via Carmine 50, 70033 Corato (BA) | Tel: +39 080 9172601 | C.F. e P.IVA 08138460723
E-mail: corbuild@casillogroup.it | Pec: corbuild@pecdotcom.it | Sito web: www.corbuild.it
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Casillo Partecipazioni S.p.A.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

CORBUILD

Il sottoscritto Pasquale Casillo (C.F. CSLPQL69H05C983V) nato a Corato (BA) il 5.6.1969, in qualità di legale rappresentante *pro tempore* di **CORBUILD S.R.L.** (P.IVA: 08138460723), con sede legale in Via Carmine n.50, 70033, Corato (BA), a seguito della Delibera C.C. n.3 del 29.1.2026 di adozione del nuovo PGT

DATO ATTO CHE

a.- il Comune di Segrate, con avviso pubblicato sul BURL n.7 del 11.2.2026 - Serie Avvisi e Concorsi, ha reso noto che "*con deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 29 gennaio 2026, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Segrate*" e che "*le osservazioni alla variante al PGT dovranno essere presentate all'Ufficio Protocollo del Comune di Segrate entro le ore 12:00 del giorno 12.04.2026 in singola copia e in carta libera completa della eventuale documentazione esplicativa*" ovvero in alternativa "*presentate a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo: comunesegrate@pec.it*";

PREMESSO CHE

b.- la società CORBUILD S.R.L (di seguito anche solo Corbuild) è proprietaria di un'area sita nel Comune di Segrate, via Martiri di Cefalonia n.9, identificata al C.T. del medesimo Comune al Foglio 21, particelle 12, 13, 14, 15, 16, 18, 63, e avente una Superficie Territoriale - ST pari a 3.709,63 (di seguito, anche solo l'Area); tale Area risulta meglio individuata nell'estratto catastale e nell'estratto della Tavola PdR 08c del Piano delle Regole adottato, allegati alle presenti osservazioni rispettivamente *sub* n.1 e n.2;

c.- l'Area risulta allo stato parzialmente occupata da un complesso produttivo ormai dismesso, articolato in più edifici, alcuni dei quali adibiti a funzioni di servizio quali uffici e residenza del custode;

d.- dall'esame della documentazione costituente la Variante Generale al PGT di Segrate nella versione adottata, risulta che l'Area è ricompresa nelle "*Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale - D2*" disciplinate dall'art.19.2 delle NTA del PdR adottato e, nello specifico, rientra nel perimetro delle "*Aree produttive con possibilità di riconversione commerciale e direzionale – APR-A*" di cui all'art.12 delle NTA del PdR adottato (cfr. tav.PdR 08c del PdR adottato, allegata *sub* 2);

Corbuild s.r.l.
Indirizzo: Via Carmine 50, 70033 Corato (BA) | Tel: +39 080 9172601 | C.F. e P.IVA 08138460723
E-mail: corbuild@casillogroup.it | Pec: corbuild@pecdotcom.it | Sito web: www.corbuild.it
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Casillo Partecipazioni S.p.A.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

e.- per le aree D2 ricadenti nel perimetro delle APR-A, l'art.19.2, lett. *c)* delle NTA del PdR adottato prevede i seguenti parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi edilizi di sostituzione dei fabbricati esistenti, mediante demolizione e ricostruzione:

- indice di fabbricabilità fondiaria IF: 0,7 mq/mq (che, applicato all'Area avente una Superficie Territoriale ST pari a circa 3.710 mq, genera una Superficie Lorda SL massima di progetto pari a circa mq. 2.600);
- Rc: 0,60%;
- altezza dei fabbricati H: 25 m;

f.- con riferimento alle aree D2 ricadenti nel perimetro delle APR-A, l'art.6, comma 8, delle NTA del PdR adottato individua espressamente tra le destinazioni consentite i "*Data center*", quale declinazione specifica delle "*Attività di produzione dei servizi*";

EVIDENZIATO CHE

g.- la Variante adottata riconosce espressamente la destinazione dei "*Data center*" come declinazione specifica delle "*Attività di produzione dei servizi*", ammettendola in generale per le "*Zone produttive (D)*", ed in particolare anche per le zone D2 ricadenti nel perimetro delle APR-A come l'Area in esame (cfr. art.6, co.8, NTA del PdR adottato);

h.- tale previsione appare coerente rispetto agli obiettivi dichiarati della Variante al PGT, che si propone di rivolgere "*una forte attenzione al potenziamento delle attività economiche*" (cfr. premesse delle NTA del PdR adottato, pag.1), dando atto che "*la vicinanza a Milano e soprattutto l'articolazione e la sovrabbondanza di infrastrutture presenti sul territorio sono il plus che fa di Segrate un luogo di grande attrattività per le attività economiche che necessitano di attestarsi in prossimità di poli primari della rete delle relazioni produttive*" (cfr. pag.158 della "*Relazione, indirizzi e criteri per l'attuazione del DdP*" della Variante al PGT adottata);

CONSIDERATO CHE

i.- lo sviluppo di *Data center* merita oggi maggiore considerazione rispetto al passato alla luce della domanda di infrastrutture digitali in notevole crescita, in ragione, *inter alia*, della necessità di conservazione, elaborazione e trasporto dati, della diffusione dell'intelligenza artificiale in campo imprenditoriale, nonché dell'obiettivo di

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

transizione digitale della Pubblica Amministrazione anche attraverso l'adozione massiva del *cloud* (Missione 1 del PNRR);

l.- il legislatore nazionale ha ormai riconosciuto il ruolo dei *Data center* quali infrastrutture strategiche per lo sviluppo e la competitività del Paese nei più disparati campi di applicazione, dalla conservazione e migrazione dei dati alla sicurezza nazionale cibernetica, incentivando il loro sviluppo anche mediante la semplificazione del correlato *iter* autorizzativo (cfr. art.8 D.L. 20.2.2026, n.21);

m.- nel quadro appena delineato, il contesto territoriale di Segrate ove l'Area è sita costituisce una fertile opportunità di sviluppo di *Data center*, come dettagliatamente illustrato in apposito studio tecnico che Corbuild ha commissionato all'Ing. Alessandro Bergui, esperto in materia di *Data center*, che si allega alle presenti osservazioni *sub* n. 3. Come emerge da tale studio, il Comune di Segrate costituisce un *unicum* per lo sviluppo dei *Data center* in considerazione della coesistenza di almeno cinque rilevanti elementi infrastrutturali che lo rendono particolarmente appetibile nel panorama italiano:

1. vicinanza all'Internet Exchange Point di Milano;
2. connettività in fibra ottica;
3. connessione elettrica ad alta tensione;
4. vicinanza alla centrale di cogenerazione A2A sita a Pioltello e conseguenti potenzialità di sinergia con la relativa rete di teleriscaldamento;
5. accessibilità internazionale e logistica;

n.- tali elementi hanno già attirato l'attenzione di CyrusOne, uno dei maggiori operatori di *Data center* a livello globale, che ha avviato un progetto di rigenerazione urbana per la realizzazione di un *Data center* nel quartiere Redecesio: tale infrastruttura, destinata ad operare su larga scala, costituisce un'opportunità unica di sinergia infrastrutturale con altri *Data center* periferici aventi dimensioni inferiori, attraverso la condivisione dei costi di connessione, il coordinamento per la fibra di accesso e accordi di "*cross-colocation*" per clienti richiedenti strutture di *Data center* differenziate; la presenza del *Data Center* di CyrusOne risulta in particolare un'opportunità unica per la realizzazione di *Data center* c.d. *Storage, Colocation & Media*, ossia di quella tipologia di *Data center* che si pone alla base della piramide

Corbuild s.r.l.
Indirizzo: Via Carmine 50, 70033 Corato (BA) | Tel: +39 080 9172601 | C.F. e P.IVA 08138460723
E-mail: corbuild@casillogroup.it | Pec: corbuild@pecdotcom.it | Sito web: www.corbuild.it
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Casillo Partecipazioni S.p.A.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

(cfr studio a firma dell'Ing. Bergui, allegato sub n. 3), nel segmento che coinvolge il maggior numero di operatori e la più alta diversificazione della clientela;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE

o.- come emerge dal predetto studio tecnico, sotto il profilo della progettazione architettonica, lo sviluppo edificatorio di *Data center* è soggetto a vincoli tecnici, strutturali e impiantistici che ne definiscono in modo pressoché univoco la tipologia costruttiva, la forma planimetrica e il numero di piani;

p.- in particolare, la configurazione ottimale per un *Data center* è tendenzialmente quadrata, con uno sviluppo edificatorio orizzontale di massimo due piani fuori terra, così da ottimizzare la distribuzione elettrica e la capacità di raffreddamento, garantire la protezione antincendio e la tenuta antisismica, nonché, in ultima analisi, assicurare la sostenibilità economica dell'investimento;

q.- quanto al dimensionamento, viene individuata una soglia minima non inferiore ai 3.000 mq di SL, da considerarsi quale soglia strutturalmente sostenibile per la tipologia "*Storage, Colocation & Media*" (5-10 MW), ossia per il segmento infrastrutturale destinato a una maggiore crescita in Italia nei prossimi cinque anni e con notevoli potenzialità di sviluppo proprio nel territorio comunale di Segrate; tale parametro dimensionale minimo, per poter essere anche economicamente sostenibile, non può attestarsi al di sotto di 3.700 mq di SL, dovendosi considerare sale server, spazi tecnici, locali impiantistici per il raffreddamento, aree di distribuzione e percorsi logistici obbligatori per la manutenzione e la sicurezza;

RITENUTO CHE

r.- alla luce di quanto sopra e delle risultanze del predetto studio tecnico allegato *sub* 3, è evidente come l'indice di fabbricabilità fondiaria attualmente previsto nelle aree produttive, ove la destinazione *Data center* è espressamente consentita dal PGT, risulta a ben vedere insufficiente qualora si volesse sviluppare un *Data center*, in ragione delle specifiche caratteristiche costruttive che lo stesso richiede;

s.- nello specifico, la previsione di un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,7 mq/mq, per le zone D2 ricadenti nel perimetro delle aree APR-A, non consente concretamente di sviluppare una tipologia di infrastruttura che invero richiede un dimensionamento minimo pari a circa 3.700 mq, avuto riguardo in particolare alla tipologia di *Data center* "*Storage, Colocation & Media*" di notevole potenzialità di

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

CORBUILD

sviluppo nel territorio comunale, alla luce delle caratteristiche e delle esigenze costruttive e tecniche legate a potenzialità di latenza, connettività e alimentazione elettrica;

t.- si può agevolmente verificare quanto sopra anche rispetto all'Area in esame che, facendo applicazione dell'indice pari a 0,7 mq/mq, genera una Superficie Lorda SL massima di progetto pari a circa 2.600 mq, inadeguata per la tipologia di *Data center "Storage, Colocation & Media"*, che si pone alla base della piramide meglio descritta nello studio a firma dell'Ing. Bergui;

u.- il ridetto indice di 0,7 mq/mq si rivela dunque inidoneo a consentire lo sviluppo di *Data center*, che pur ricadendo nella più ampia categoria funzionale delle "*Attività di produzione dei servizi*", è una infrastruttura ben differente rispetto a impianti produttivi tradizionali, non solo per le caratteristiche tecniche e costruttive ma anche per l'impatto urbanistico e il carico insediativo; il *Data center*, pur essendo classificato dal P.G.T. tra le infrastrutture produttive, genera infatti un impatto sul territorio radicalmente diverso rispetto ad un impianto industriale tradizionale, dal momento che il suo funzionamento è quasi del tutto automatizzato e richiede una presenza umana contenuta, con conseguente minor carico insediativo in termini di mobilità e servizi alla persona;

v.- pertanto, la previsione dell'indice in questione preclude la fattibilità tecnica e realizzativa di una funzione – in particolare nella sua tipologia più attrattiva per il territorio comunale – che è comunque astrattamente ammessa per le zone D2 ricadenti nel perimetro delle aree APR-A, generando un'evidente contraddittorietà intrinseca tra ciò che la Variante al PGT prevede e ciò che la stessa consente concretamente di realizzare.

* * *

Tutto quanto sopra premesso, evidenziato, considerato e ritenuto, il sottoscritto, nella sua qualità di cui sopra, per le ragioni in precedenza meglio illustrate e argomentate,

CHIEDE

di prevedere che, nella **generalità delle aree** ove risulta ammessa la destinazione d'uso *Data center*, **ed in particolare nelle aree D2 ricadenti nel perimetro delle zone APR-A ove l'indice di fabbricabilità fondiaria risulta pari a 0,7 mq/mq**,

Corbuild s.r.l.
Indirizzo: Via Carmine 50, 70033 Corato (BA) | Tel: +39 080 9172601 | C.F. e P.IVA 08138460723
E-mail: corbuild@casillogroup.it | Pec: corbuild@pecdotcom.it | Sito web: www.corbuild.it
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Casillo Partecipazioni S.p.A.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

CORBUILD

l'indice di zona possa essere **incrementato sino ad un massimo del 30%** per il caso di realizzazione di interventi utili alla trasformazione digitale del Paese ricompresi nella disciplina autorizzativa semplificata di cui al recente art.8 del D.L. 20.2.2026, n.21.

L'attribuzione della predetta possibilità di incremento dell'indice di zona trova adeguata cornice generale nelle norme incentivanti e di favore relative alla diffusione dell'infrastruttura digitale e nella circostanza che, mediante un limitato e specifico incremento, si consente di dare attuazione alla destinazione funzionale dell'Area a *Data center* nella sua dimensione minima tecnicamente consentita. In caso contrario, si configurerebbe una contraddizione intrinseca tra la norma che ammette la destinazione d'uso a *Data center* e quella che ne disciplina i parametri edificatori in modo tale da rendere in concreto irrealizzabile l'insediamento della funzione ammessa.

Confidando in un positivo riscontro, e restando a disposizione per ogni eventuale necessità di chiarimento, si inviano i migliori saluti.

Corbuild S.r.l.
Il legale rappresentante *pro tempore*

Si allegano alle presenti osservazioni:

1.- estratto catastale con indicazione dell'Area;

2.- estratto tav.PdR 08c del Piano delle Regole adottato con indicazione dell'Area;

3.- studio tecnico a firma dell'Ing. Bergui;

4.- C.I. legale rappresentante *pro tempore* Corbuild S.r.l.

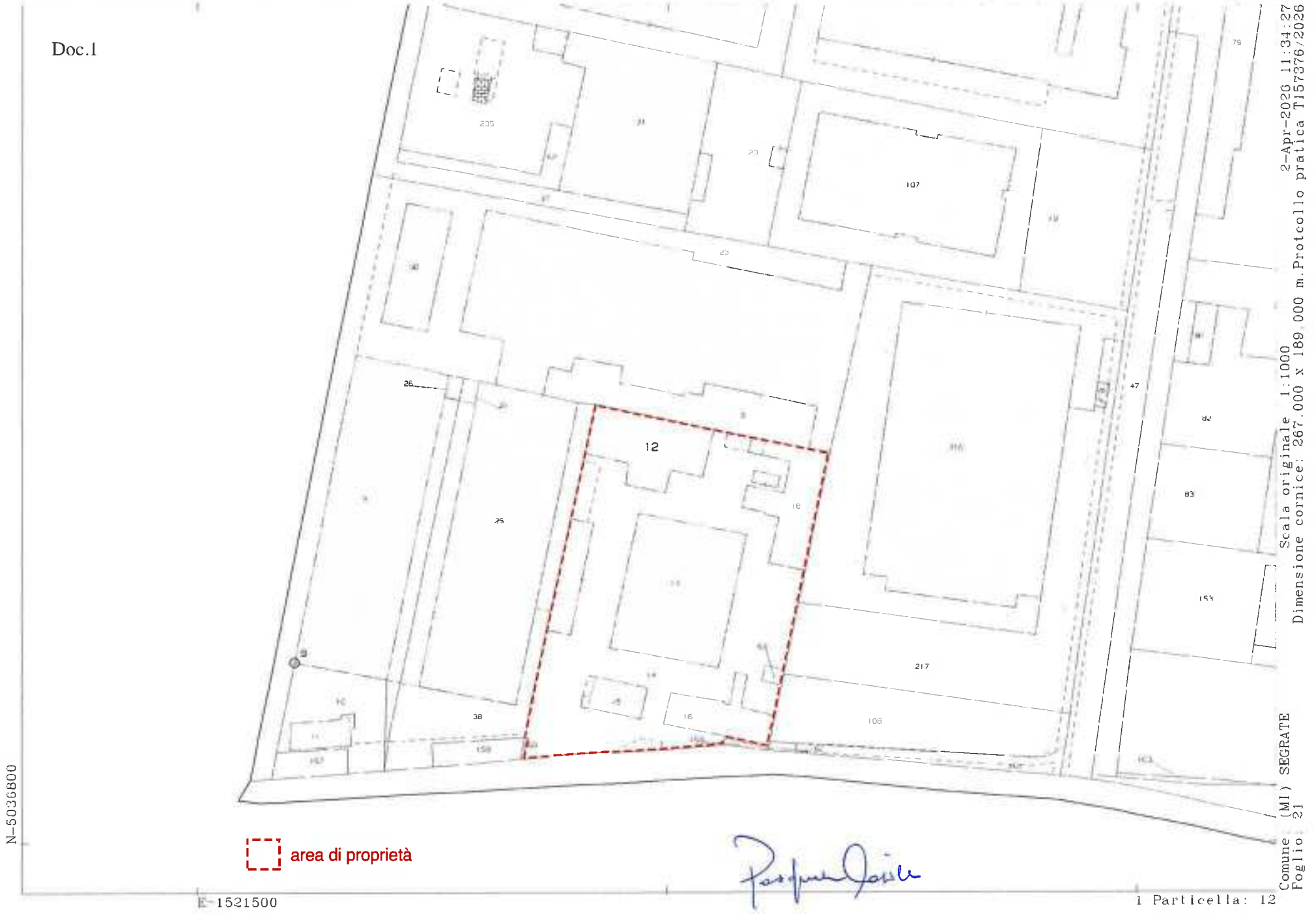
Corbuild s.r.l.
Indirizzo: Via Carmine 50, 70033 Corato (BA) | Tel: +39 080 9172601 | C.F. e P.IVA 08138460723
E-mail: corbuild@casillogroup.it | Pec: corbuild@pecdotcom.it | Sito web: www.corbuild.it
Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di Casillo Partecipazioni S.p.A.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali – Direttore TUSA GIUSEPPA

Vis tel

Doc.1



Doc.2

Città di Segrate

Elaborato **PdR 08c** scala 1:2000

Piano delle Regole
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 Territorio e Sviluppo Economico - Comune di Segrate
Sezione 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
Erosphera S.r.l.
Referente: Ing. Fabrizio Bellini

Azzonamento



Zone D - Produttive (Art. 19 Norme PdR)

- D1 - Aree produttive
- D2 - Aree produttive con possibilità di riconversione funzionale
- D3 - Aree produttive speciali
  - **1** Del. C.C. n° 43 del 22.07.2009 pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009 SOCIETA' MC DONALD'S DEVELOPMENT ITALY INC
    Convenzione urbanistica - Notaio Enrico Bellezza Atto del 05.08.2009 Repertorio n. 76.733 - Raccolta n. 14.953
  - **2** Del. C.C. n° 44 del 22.07.2009 pubblicata sul BURL n° 31 del 05.08.2009 SOCIETA' ROADHOUSE GRILL ITALIA SRL
    Convenzione urbanistica - Notaio Enrico Bellezza Atto del 05.08.2009 Repertorio n. 76.734 - Raccolta n. 14.954
  - **3** Del. C.C. n° 10 del 25.01.2010 pubblicata sul BURL n° 8 del 23.02.2010 SOCIETA' DARIMEC INDUSTRIALE SRL
    Convenzione urbanistica - Notaio Valerio Tacchini Atto del 05.07.2010 Repertorio n. 101.782 - Raccolta n. 13.079
  - **4** Del. C.C. n° 14 del 18.04.2011 pubblicata sul BURL n° 19 del 11.05.2011 SOCIETA' PRESTIGIO SRL
    Convenzione urbanistica - Notaio Francesca Bassino Atto del 28.12.2011 Repertorio n. 149.286 - Raccolta n. 92.208
  - **5** Del. C.C. n° 58 del 30.09.2021 pubblicata sul BURL n° 49 del 09.12.2021 SOCIETA' TRAFILTUBI S.r.l.
    Convenzione urbanistica - Notaio Aminta Mele Atto del 04.11.2021 Repertorio n. 92.659 - Raccolta n. 17.572
- D4 - Aree intermodali

- **A** APR - Aree produttive con possibilità di riconversione Commerciale e direzionale (Art. 12 Norme PdR)
- **B** APR - Aree produttive con possibilità di riconversione Residenziale e direzionale (Art. 12 Norme PdR)

Area di proprietà

RELAZIONE TECNICA

DATA CENTER SEGRATE

Opportunità per il Territorio, la Trasformazione Digitale e la Sovranità del Dato Europeo

3.700 m² · 8–10 MW IT Load · Tier III+ · Segrate (MI)

Autore
Ing. Alessandro Bergui
alessandrobergui78@gmail.com

Data
Aprile 2026
Versione 2.0 — Definitiva

Il presente documento costituisce relazione tecnica a supporto delle osservazioni urbanistiche relative alla compatibilità degli indici edificatori vigenti con la realizzazione di infrastrutture Data Center. I dati tecnici riportati derivano da fonti pubbliche, benchmark di settore e standard internazionali (Uptime Institute, Schneider Electric, IEA). La relazione ha carattere generale e non è riferita ad alcun specifico lotto o indirizzo.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

1. Executive Summary

Il presente studio ha l'obiettivo di valutare la fattibilità di realizzazione di un data center, analizzando i principali requisiti infrastrutturali, le soluzioni tecnologiche disponibili e i vincoli operativi, con particolare riferimento alle opportunità e sinergie di sviluppo del territorio comunale di Segrate. Il presente studio si propone quindi come strumento di supporto alle decisioni, fornendo un quadro completo e strutturato utile a determinare la convenienza e la fattibilità dello sviluppo di data center nel concreto contesto territoriale assunto a riferimento.

2. La Piramide Gerarchica dei Data Center

Per comprendere il posizionamento del Data Center di Segrate è necessario contestualizzarlo all'interno della gerarchia globale delle infrastrutture digitali. Il mercato dei Data Center si articola in cinque livelli funzionali, ciascuno con caratteristiche tecniche, dimensionali e di mercato distinte.

5 **Hyperscaler / AI Training** [> 100 MW]

Al vertice della piramide si trovano i Data Center degli hyperscaler globali: AWS (Amazon Web Services), Microsoft Azure, Google Cloud e Meta. Queste strutture, con potenze superiori ai 100 MW ciascuna, sono dedicate principalmente all'addestramento di modelli di intelligenza artificiale su larga scala (Large Language Models, Vision AI, Recommendation Engine). In Italia, AWS e Microsoft hanno attivato le prime Region cloud nel 2024, segnando l'inizio dell'era hyperscale nel Paese.

Esempi: AWS EU (Milan) Region, Microsoft Azure Italy North (Milano), Google Cloud Region in valutazione

4 **AI Inference & HPC** [30–100 MW]

Il secondo livello comprende i centri ad alta densità computazionale dedicati all'esecuzione in tempo reale di modelli AI già addestrati (inferenza), nonché all'elaborazione scientifica ad alte prestazioni (HPC — High Performance Computing). In questo segmento operano cluster GPU NVIDIA H100/H200 e sistemi DGX SuperPOD. La domanda è in crescita esponenziale trainata dall'adozione di AI generativa in enterprise, sanità e industria.

Esempi: Cineca HPC 'Leonardo' (Bologna, 174 PFlops, PNRR), GPU cluster Aruba-NVIDIA (in sviluppo)

3 **Decentralized AI & Edge AI** [10–30 MW]

Il terzo livello è quello dell'intelligenza artificiale distribuita e del computing di prossimità (edge computing). I Data Center di questo segmento operano vicino agli utilizzatori finali per minimizzare la latenza, ospitando nodi MEC (Mobile Edge Computing) 5G, sistemi di controllo industriale AI-enhanced e applicazioni IoT. È il livello che abilita la manifattura avanzata, la guida autonoma e la telemedicina in tempo reale.

Esempi: Nodi MEC TIM e Vodafone, edge DC per Industry 4.0 Stellantis, edge AI per farmaceutica Lombardia

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

2 **Cloud & Enterprise** (5-20 MW)

Il quarto livello comprende i Data Center dedicati a servizi IaaS (Infrastructure as a Service), PaaS e colocation enterprise. Sono le strutture che ospitano i workload delle imprese private — CRM, ERP, applicazioni critiche — nonché i servizi cloud della Pubblica Amministrazione nell'ambito del Polo Strategico Nazionale (PSN). Equinix, con le sue sedi Carrier Neutral di Vimercate e Milano, è il principale operatore di questo segmento in area lombarda.

Esempi: Equinix MI1/MI3/MI4 (Vimercate/Milano), Retelit MXP (Linate).

1 **Storage, Colocation & Media ★ DC SEGRATE** (1-10 MW)

Alla base della piramide — e al contempo il segmento con il maggior numero di operatori e la più alta diversificazione di clientela — si collocano i Data Center dedicati allo storage distribuito, alla colocation enterprise e alle infrastrutture media/broadcast. Questi centri ospitano archivi digitali, sistemi di disaster recovery, piattaforme di streaming e infrastrutture per la trasmissione televisiva digitale terrestre (DTT). È in questo segmento che si posiziona il Data Center più compatibile con il territorio di Segrate, con la flessibilità di scalare verso il livello superiore (Cloud/AI Inference) grazie alla disponibilità di rack ad alta densità.

Operatori di riferimento: Rayway (ex RAI Way, trasmissione DTT), Retelit (carrier neutral, fibra propria), Digital Reality ROM1 (Roma, 7.8 MW — benchmark dimensionale diretto), Aruba IT2 (Bergamo).

2.1 Dimensionamento Minimo e Massimo in Termini di Superficie Lorda (SL) per Tipologia di Data Center

Per ciascuna delle cinque tipologie di Data Center descritte nella piramide gerarchica, è possibile individuare un range dimensionale minimo e massimo in termini di Superficie Lorda (SL) necessaria alla realizzazione di un impianto funzionalmente sostenibile. La SL comprende non solo il white space (sala server), ma anche le aree tecniche (UPS, generatori, quadri elettrici, impianti HVAC), le aree di supporto (NOC, uffici, magazzini, loading dock) e le aree di circolazione interne.

I parametri dimensionali derivano da benchmark internazionali (Schneider Electric, Uptime Institute, IEA) e da analisi comparativa dei principali Data Center operativi in Europa. Il rapporto tra SL e potenza IT è funzione della densità di rack (kW/rack), della tecnologia di raffreddamento adottata (aria vs. liquid cooling) e del livello di ridondanza (Tier III vs. Tier IV). A densità crescente (AI/GPU) il rapporto m²/MW diminuisce, ma la SL totale resta elevata per effetto delle infrastrutture di supporto.

Tipologia DC	IT Load	SL Minima	SL Massima	Note / Benchmark
Hyperscaler / AI Training (> 100 MW)	> 100 MW	30.000 m²	150.000 m²	Campus multi-edificio. Rif.: Google Council Bluffs ~186.000 m²
AI Inference & HPC (30–100 MW)	30–100 MW	9.000 m²	40.000 m²	Alta densità GPU, liquid cooling. Rif.: Cineca Leonardo ~10.000 m²/30MW
Decentralized AI & Edge (10–30 MW)	10–30 MW	5.000 m²	15.000 m²	Nodi MEC 5G + edge AI. Densità: 300–500 m²/MW
Cloud & Enterprise (5–20 MW)	5–20 MW	3000m²	12.000 m²	IaaS, PaaS, colocation. Rif.: Equinix MI3 ~18.000 m²/35MW
Storage / Colo / Media (5–10	5–10 MW	3.000 m²	5.000 m²	Soglia minima 5 MW per

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

MW)	efficienza costi fissi (prefabbricato, connessioni, distribuzione). Data hall standard: 50×20 m / 50×30 m

Per la categoria Storage/Colocation/Media, la soglia minima di potenza funzionalmente ed economicamente sostenibile si colloca nell'intorno dei **5–7 MW IT Load**. Al di sotto di tale soglia, l'incidenza dei costi fissi di installazione — struttura prefabbricata, connessioni in fibra e alta tensione, distribuzione elettrica MT/BT, sistemi di sicurezza e antincendio — pesa in modo eccessivo sul costo per MW installato, rendendo l'investimento non competitivo. In termini pratici, il mercato privilegia la costruzione di un singolo Data Center da 10 MW rispetto a dieci strutture da 1 MW, proprio perché le economie di scala si attivano significativamente a partire dai 5 MW. Lo standard di mercato per la data hall è un modulo rettangolare di 50×20 m o 50×30 m (1.000–1.500 m² per data hall), che consente la distribuzione ottimale dei rack, del raffreddamento e delle blindosbarre.

Fonti: Schneider Electric White Paper 37 (2024), Uptime Institute Global Survey 2024, IEA Data Centres and Energy Report 2024, dati pubblici operatori citati.

2.2 Incompatibilità degli Indici Urbanistici Vigenti con la Realizzazione di Data Center

I dati dimensionali sopra riportati evidenziano un problema strutturale di compatibilità con gli indici urbanistici vigenti nei PGT della maggior parte dei Comuni italiani. In zone a destinazione produttiva/industriale, gli indici di edificabilità territoriale (IT) sono tipicamente compresi tra 0,50 e 1,00 mq SL/mq ST. Per le zone di trasformazione o completamento, gli indici possono scendere ulteriormente a 0,30–0,60 mq SL/mq ST.

Un Data Center di tipo Storage/Colo/Media — la categoria dimensionalmente più contenuta — richiede una potenza minima di 5–7 MW IT Load per risultare economicamente sostenibile (si veda la tabella precedente), con una SL minima funzionale di circa 3.000–5.000 m². Con un indice fondiario di 0,70 mq/mq, su un lotto tipo di 3.700 m² la SL massima edificabile è di soli ~2.600 m² — insufficiente per qualunque tipologia di Data Center. Anche ipotizzando indici più favorevoli (IT 0,80–1,00 mq/mq), le altezze interne richieste (minimo 4,5–6 m per sala server, fino a 18–22 m per la struttura a 2 piani comprensiva di plenum tecnici e copertura) risultano incompatibili con i limiti di altezza vigenti nella maggior parte delle zone produttive, rendendo gli indici volumetrici ancora più penalizzanti.

Per le categorie superiori (Cloud/Enterprise da 5–20 MW, Decentralized AI da 10–30 MW) l'incompatibilità diventa ancora più evidente: un DC da 20 MW richiederebbe una SL di 5.000–12.000 m², con necessità di superfici territoriali di 10.000–20.000 m² o più — dimensioni raramente disponibili in aree urbanizzate con indici vigenti. Per gli Hyperscaler (> 100 MW, SL > 30.000 m²), la realizzazione è di fatto impossibile senza variante urbanistica o strumento attuativo ad hoc.

Applicazione al caso concreto: l'insufficienza dell'indice fondiario

Il nodo centrale della questione risiede nell'insufficienza dell'indice fondiario vigente rispetto al dimensionamento minimo funzionale di un Data Center. Su un lotto in zona produttiva con indice fondiario IF = 0,70 mq SL/mq SF, la superficie lorda massima edificabile risulta pari a circa **2.600 mq di SL**. Tuttavia, il dimensionamento minimo funzionale di un Data Center — anche nella categoria più contenuta (Storage/Colo, 5–10 MW IT Load) — richiede una SL di almeno **3.700 mq**, comprensiva delle sale server, degli spazi tecnici (UPS, batterie, quadri elettrici

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

MT/BT), dei locali impiantistici per il raffreddamento, delle aree di distribuzione e dei percorsi logistici obbligatori per la manutenzione e la sicurezza.

L'indice fondiario dovrebbe essere quindi pari ad almeno **IF = 1,00 mq/mq**.

Sintesi: Indice fondiario vigente IF = 0,70 mq/mq → SL massima edificabile ≈ 2.600 mq. Dimensionamento minimo funzionale DC ≈ 3.700 mq di SL → IF necessario = 1,00 mq/mq.

2.3 Caratteristiche Costruttive del Data Center

La progettazione di un Data Center è determinata da vincoli tecnici, strutturali, impiantistici e normativi che ne definiscono in modo univoco la tipologia costruttiva, la forma planimetrica e il numero di piani. A differenza di altri edifici a destinazione produttiva o terziaria, un Data Center non ammette margini di flessibilità significativi nella configurazione, poiché ogni scelta progettuale ha ricadute dirette sull'efficienza della distribuzione elettrica, sulla protezione antincendio, sull'affidabilità sismica e, in ultima analisi, sulla sostenibilità economica dell'investimento.

Struttura portante: cemento armato come scelta obbligata

In Italia la struttura portante di un Data Center è preferibilmente realizzata in **cemento armato**. La ragione principale è la normativa antincendio: la classe di resistenza al fuoco richiesta per un Data Center è tipicamente **REI 120** (120 minuti di resistenza strutturale in caso di incendio). Con il cemento armato, il requisito REI 120 è raggiungibile attraverso un adeguato copriferro del calcestruzzo (tipicamente 40–50 mm), senza necessità di protezioni aggiuntive e con costi contenuti.

La carpenteria metallica (acciaio), sebbene più rapida nel montaggio, presenta problemi strutturali e di costo significativi per i Data Center. Per raggiungere la classe REI 120 su struttura in acciaio esistono due approcci, entrambi problematici:

a) Fire Engineering con impianto sprinkler (SPK): l'approccio ingegneristico consente di ridurre la temperatura di collasso delle strutture in acciaio mediante l'abbattimento attivo del calore di incendio. Tuttavia, l'impianto sprinkler ad acqua è intrinsecamente incompatibile con le apparecchiature elettriche ed elettroniche presenti nelle sale server e nei locali di potenza. L'attivazione accidentale o intenzionale degli sprinkler causerebbe danni catastrofici e irreversibili ai server, ai sistemi di alimentazione e alle infrastrutture di rete, oltre a compromettere la continuità operativa dell'intero Data Center.

b) Protezioni intumescenti su carpenteria: le vernici e i rivestimenti intumescenti applicati sulle strutture in acciaio costituiscono l'alternativa allo sprinkler, ma presentano costi molto elevati (incidenza stimata del 15–25% sul costo della struttura) e problemi rilevanti di manutenzione durante l'esercizio del Data Center. Le protezioni intumescenti richiedono ispezioni periodiche, sono soggette a degrado nel tempo (soprattutto in ambienti con forti escursioni termiche e ventilazione forzata continua) e, in caso di interventi manutentivi sulla struttura, necessitano di costose ripristinazioni certificate.

Per queste ragioni, il **cemento armato** resta la scelta costruttiva preferita e di fatto obbligata per i Data Center in Italia, come confermato dalla prassi progettuale dei principali operatori (CyrusOne, Stack, Aruba) nei progetti attualmente in fase di sviluppo nell'area milanese e romana.

Configurazione planimetrica: forma quadrata e distribuzione elettrica efficiente

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

La forma planimetrica ottimale per un Data Center è **tendenzialmente quadrata**. La ragione è l'efficienza della distribuzione elettrica: la potenza elettrica viene distribuita dal locale di trasformazione alle sale server attraverso blindosbarre (busbar) o cavi in MT/BT che percorrono l'edificio longitudinalmente e trasversalmente. In una pianta quadrata, i percorsi di distribuzione sono minimizzati, con benefici diretti su: riduzione delle perdite di trasmissione elettrica (resistive, proporzionali alla lunghezza), costi di posa delle blindosbarre e dei cavi (materiali e manodopera), cadute di tensione (critiche per l'alimentazione dei rack ad alta densità), e semplicità di manutenzione dei circuiti.

Lo standard di mercato per la singola data hall è un modulo di 50×20 m (1.000 m²) o 50×30 m (1.500 m²), dimensioni che consentono il posizionamento ottimale delle file di rack con corridoi caldi/freddi, l'alloggiamento delle blindosbarre di distribuzione lungo l'asse longitudinale e l'accesso ai percorsi di manutenzione perimetrali. Ai lati delle data hall si dispongono i locali tecnici di potenza (UPS, batterie, quadri MT/BT, generatori), i locali dati (meet-me room, cross-connect) e i locali di raffreddamento (chiller, CDU, torri evaporative) su entrambe le ali dell'edificio, in modo da minimizzare le distanze tra sorgente (trasformatori) e carico (rack) e garantire la ridondanza simmetrica dei percorsi impiantistici.

I **locali uffici** sono tipicamente separati dal corpo fabbrica delle data hall, in quanto queste ultime non prevedono occupazione fissa di personale ma solo accessi saltuari, principalmente per attività di Operations & Maintenance (O&M). La separazione fisica consente di ottimizzare le superfici destinate alla produzione IT e di mantenere i requisiti di sicurezza e accesso controllato alle sale server senza interferenze con le aree amministrative.

Numero di piani: la soluzione a 2 piani come configurazione ottimale

La configurazione preferita per un Data Center è a **2 piani fuori terra**, con altezza complessiva dell'edificio nell'ordine dei 18–22 m. La scelta dei 2 piani nasce dall'ottimizzazione della distribuzione elettrica verticale: con soli 2 livelli, le blindosbarre e i cavi montanti percorrono distanze contenute, mantenendo perdite resistive e cadute di tensione entro limiti accettabili. Questa configurazione consente inoltre di posizionare i locali di potenza e trasformazione al piano terra con accesso diretto ai generatori diesel e alle infrastrutture di connessione alla rete AT/MT, distribuendo la potenza verso l'alto in modo efficiente.

Non si supera i 2 piani per ragioni strutturali e sismiche. I carichi previsti a ciascun piano di un Data Center sono estremamente elevati: i rack server pesano tra 1.000 e 2.500 kg ciascuno, richiedendo portate di **12–15 kN/m²** per piano (contro i 3–5 kN/m² di un normale edificio per uffici o industriale). Portare tali carichi su 3 o più piani richiederebbe strutture portanti sovradimensionate, con pilastri e travi di sezione incompatibile con gli spazi funzionali delle sale server. A ciò si aggiunge il requisito fondamentale di assoluta non sismicità e assenza di vibrazioni del sito e della struttura: le apparecchiature elettroniche dei Data Center (server, storage, apparati di rete) sono sensibili alle vibrazioni e richiedono che la struttura garantisca un livello di stabilità paragonabile a quello di un laboratorio di precisione. Per edifici superiori ai 2 piani con i carichi tipici di un DC, sarebbero necessari sistemi di fondazione con isolatori sismici e dispositivi di smorzamento delle vibrazioni di complessità e costo tali da rendere l'intervento economicamente non sostenibile e tecnicamente problematico.

Raffreddamento: le tecnologie a liquido superano il vincolo idrico

Le nuove tecnologie di raffreddamento a liquido (direct-to-chip liquid cooling, rear-door heat exchangers, immersion cooling) stanno trasformando radicalmente l'approccio al thermal management nei Data Center. Queste soluzioni operano in circuito chiuso con fluidi dielettici o acqua demineralizzata, riducendo drasticamente il consumo idrico rispetto ai tradizionali sistemi a torri evaporative. Di conseguenza, la disponibilità di grandi volumi d'acqua — storicamente

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

considerata un fattore limitante nella scelta dei siti per Data Center — non costituisce più un vincolo significativo per le nuove realizzazioni, ampliando notevolmente il ventaglio di localizzazioni potenzialmente idonee.

Implicazioni per gli Indici Urbanistici

Le caratteristiche costruttive sopra descritte — struttura in cemento armato, pianta tendenzialmente quadrata, configurazione a 2 piani, locali tecnici laterali e uffici separati — sono vincolanti e non negoziabili. Ne consegue che un Data Center da 8–10 MW a 2 piani genera una SL complessiva di circa **3.500–5.000 m²** su una superficie di sedime di 1.750–2.500 m², con un indice fondiario effettivo di **1,0–1,4 mq/mq**. La riduzione del numero di piani a uno solo (monopiano) non risolve il problema: la SL coincide con la superficie di sedime (3.500–5.000 m²), ma le altezze richieste (8–12 m) risultano incompatibili con i limiti di altezza vigenti in molte zone produttive, e l'indice fondiario rimane comunque nell'intorno di 1,0 mq/mq.

3. Sviluppi Attesi per Categoria al 2030 in Italia

Il mercato italiano dei Data Center è in una fase di trasformazione accelerata. La convergenza tra l'adozione massiva del cloud da parte della Pubblica Amministrazione (PNRR Missione 1), la diffusione dell'intelligenza artificiale generativa nelle imprese e i nuovi obblighi di sovranità del dato imposti dal GDPR e dall'EU Data Act sta generando una domanda strutturale di infrastruttura digitale che supera di gran lunga l'offerta attuale. Si stimano investimenti nell'ordine degli €8–12 miliardi nel quinquennio 2025–2030.

3.1 Hyperscaler AI Training (> 100 MW)

Il 2024 ha segnato l'ingresso dell'Italia nell'era hyperscale con l'attivazione delle prime Region cloud nazionali di AWS e Microsoft Azure. Questo segmento continuerà a crescere a ritmo sostenuto:

- Microsoft Azure ha dichiarato un investimento di €4,3 miliardi in Italia per il periodo 2024–2028, destinato all'espansione della propria Region cloud con particolare focus sull'intelligenza artificiale.
- AWS ha attivato la Region EU (Milan) nel 2022 e ha annunciato piani di espansione della capacità con investimenti che superano i €2 miliardi entro il 2030.
- Google Cloud valuta la realizzazione di una Region italiana in area lombarda; Meta e Apple stanno mappando siti per future infrastrutture edge/hyperscale.
- Entro il 2030 si attendono 3–5 campus hyperscale in Italia, prevalentemente nell'asse Milano–Bergamo–Brescia, con potenze unitarie > 100 MW.

La crescita di questo segmento è il principale driver di domanda di connettività (fibra in ingresso) e di energia AT, creando sinergie dirette con i livelli inferiori della piramide — tra cui il DC di Segrate.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

3.2 AI Inference & HPC (30–100 MW)

L'inferenza AI — ovvero l'utilizzo in tempo reale di modelli addestrati per applicazioni enterprise — è il segmento a più alta crescita percentuale prevista al 2030 (+300% di capacità GPU installata). I principali sviluppi attesi:

- Il Polo Nazionale HPC di Bologna (Cineca, 174 PetaFLOPS, co-finanziato da PNRR) ha inaugurato 'Leonardo' nel 2023 ed è già parzialmente accessibile a imprese private. Sono attesi ampliamenti e nuovi nodi nazionali HPC nell'ambito del progetto EuroHPC.
- Aruba ha annunciato una partnership con NVIDIA per la realizzazione di un GPU Cloud in Italia, con prima fase da ~20 MW presso il campus di Bergamo.
- Il settore bancario (Banca d'Italia, istituti sistemici) sta valutando investimenti in infrastruttura AI-ready per applicazioni di rischio, antifrode e credit scoring in tempo reale.
- Entro il 2028 si attendono 3–5 nuovi centri HPC/AI Inference con potenze tra 30 e 100 MW, concentrati prevalentemente in Lombardia, Emilia-Romagna e Lazio.

3.3 Decentralized AI & Edge AI (10–30 MW)

Il rollout delle reti 5G SA (Standalone Architecture) sta creando un mercato nascente per l'edge computing e l'AI inferenza distribuita. I nodi MEC (Mobile Edge Computing) devono risiedere a pochi chilometri dagli utilizzatori finali per garantire latenze inferiori ai 5 millisecondi. I principali vettori di crescita:

- TIM, Vodafone e Wind3 stanno dispiegando nodi MEC nelle principali aree industriali italiane. L'asse Segrate–Sesto San Giovanni–Cinisello Balsamo è uno dei corridoi 5G prioritari in Lombardia.
- L'industria automotive (Stellantis, Ferrari, lamborghini) richiede latenze ultra-basse per sistemi di guida assistita e manutenzione predittiva: mercato da €800 milioni entro il 2030 in Italia.
- Il settore farmaceutico — di cui Formentini SpA (Grunenthal) è esempio locale — sta adottando AI per clinical trial analytics, quality control e supply chain: domanda di edge computing e storage sicuro in forte crescita.
- Entro il 2030 si attendono 8–15 nuovi nodi edge DC con potenze tra 10 e 30 MW, distribuiti nelle aree metropolitane di Milano, Roma, Torino, Napoli e Bologna.

3.4 Cloud & Enterprise (5–20 MW)

La migrazione cloud della Pubblica Amministrazione rappresenta il driver di domanda strutturalmente più rilevante per il mercato italiano nei prossimi anni:

- Il Polo Strategico Nazionale (PSN) — consorzio tra Difesa Servizi SpA, Leonardo, TIM e Sogei — gestisce la migrazione dei dati della PA su infrastruttura cloud qualificata ACN. La data center footprint del PSN richiede capacità crescenti di colocation partner qualificati.
- L'obbligo di Cloud First per la PA (D.Lgs. 36/2021) impone la migrazione dei sistemi informatici degli enti pubblici su cloud qualificato ACN entro il 2026, generando una domanda di circa 15.000 sistemi informatici da migrare.
- Il settore bancario e finanziario (regolamentazione DORA — Digital Operational Resilience Act, applicabile dal gennaio 2025) richiede ridondanza geografica certificata: opportunità diretta per colocation enterprise come Segrate.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

- Entro il 2030 si attendono 15–25 nuovi Data Center Cloud/Enterprise con potenze tra 5 e 20 MW, concentrati nelle principali aree metropolitane.

3.5 Storage, Colocation & Media (1–10 MW) — Il Segmento di Segrate

Il segmento Storage/Colocation/Media è quello con il più alto numero di transazioni di mercato, la maggiore diversificazione della clientela e la crescita più costante e prevedibile. È qui che il Data Center di Segrate trova il suo posizionamento naturale, con la flessibilità di espandersi verso il livello superiore (Cloud/AI Inference) grazie all'infrastruttura elettrica e di connettività prevista.

- La crescita del consumo di contenuti digitali in streaming (Netflix, Disney+, RAI Play, Mediaset Infinity) genera una domanda structurale di storage e CDN (Content Delivery Network) proximity. Il traffico internet italiano crescerà del 35–40% annuo sino al 2030.
- La trasmissione digitale terrestre (DTT) e satellitare — gestita da operatori come Rayway e EI Towers — richiede Data Center di ridotte dimensioni ma altamente affidabili, distribuiti sul territorio, con backup energetico certificato.
- L'obbligo GDPR di residenza dei dati in territorio UE, rafforzato dall'EU Data Act (2024) e dal CLOUD Act Protection Act europeo, spinge imprese multinazionali a rimpatriare dati da data center extra-UE (US, UK, Asia) verso strutture italiane o europee.
- Entro il 2030 si attendono 20–30 nuovi Data Center Storage/Colo con potenze tra 1 e 10 MW, con concentrazione nell'area milanese e nelle città capoluogo di regione.

4. Perché Segrate è un Unicum sul Mercato

La rarità dell'opportunità di Segrate non risiede in un singolo fattore, ma nella coesistenza simultanea di cinque elementi infrastrutturali critici che singolarmente sarebbero già sufficienti a qualificare il sito, ma che insieme creano una combinazione praticamente irripetibile nel contesto italiano. Di seguito si analizza ciascun fattore.

Latenza Ultra-bassa — < 1 ms da IX-Milano

Segrate si trova a meno di 8 km dall'Internet Exchange Point di Milano (MIX — Milan Internet Exchange), il quinto IXP più grande d'Europa e il più grande d'Italia per traffico aggregato (oltre 3 Tbps di picco). La latenza tra un rack nel Data Center di Segrate e qualsiasi server connesso all'MIX è inferiore a 1 millisecondo — parametro critico per applicazioni di trading ad alta frequenza, CDN, gaming online e AI Inference in tempo reale. La posizione geografica di Segrate garantisce inoltre latenze inferiori ai 5 ms verso tutti i principali operatori TIER-1 presenti a Milano: Fastweb, TIM, Vodafone, Cloudflare, Akamai, AWS CloudFront.

Connettività Fibra — Anello Multi-Carrier Ridondato

L'asse Segrate–Pioltello–Milano costituisce uno dei corridoi di fibra ottica più densi d'Italia. La presenza di infrastruttura Open Fiber (FTTH e backhaul), TIM (rete storica), Fastweb e operatori alternativi consente la realizzazione di un anello in fibra ridondato con almeno due percorsi fisici

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

distinti — requisito fondamentale per la certificazione Tier III e IV. La connessione all'Area Industriale Segrate-Redecesio beneficia inoltre del tracciato della metropolitana M2, che ha ospitato canaline di fibra sin dalla sua costruzione, riducendo i costi e i tempi dell'infrastruttura di accesso. La vicinanza al nodo di interconnessione di Sesto San Giovanni aggiunge ulteriore ridondanza di routing.

Connessione Elettrica AT — Nodo Terna e Disponibilità Dedicata

Segrate si trova in un quadrante servito da più cabine primarie di Alta Tensione Terna (132 kV), con la possibilità di ottenere una connessione AT dedicata per carichi superiori ai 5 MW nell'ambito della procedura TICA (Testo Integrato Connessioni Attive). L'iter TICA per connessioni AT in quest'area è stimato in 6–12 mesi — significativamente inferiore alla media nazionale di 18–24 mesi grazie alla pre-esistente infrastruttura di rete nel comprensorio. La vicinanza al nodo Terna garantisce inoltre un'alimentazione stabile con ridotti tempi di intervento in caso di guasto (SAIDI/SAIFI tra i più bassi d'Italia nell'area milanese). La disponibilità di energia da fonti rinnovabili certificate (GO — Garanzie di Origine) nell'area è superiore alla media nazionale.

Teleriscaldamento A2A — Recupero Calore e Circolarità Energetica

La centrale di cogenerazione A2A di Pioltello — distante circa 5 km dall'area di Segrate — costituisce un asset infrastrutturale che nessun altro sito nella cintura est di Milano può vantare nella stessa misura. Il recupero del calore di scarto generato dagli UPS, dai raffreddatori CRAC e dalle sale server del Data Center consente di immettere energia termica nella rete A2A di teleriscaldamento, servendo potenzialmente centinaia di utenze domestiche e commerciali. Questo meccanismo — oltre a ridurre il PUE (Power Usage Effectiveness) complessivo dell'impianto — costituisce un elemento distintivo in termini di sostenibilità ESG, fondamentale per attrarre investitori istituzionali con mandato green e per soddisfare i requisiti della Direttiva EU Energy Efficiency (PUE ≤ 1,30 dal 2025). Nessun altro sito candidato nell'area milanese può dimostrare questa sinergia già operativa e contrattualizzabile.

Aeroporto di Linate — Accessibilità Internazionale e Logistica

La distanza di circa 4 km dall'Aeroporto di Milano Linate — il city airport per antonomasia dell'area metropolitana milanese — è un fattore competitivo sottovalutato. Un Data Center di livello Enterprise/Carrier Neutral richiede frequente presenza di tecnici specializzati internazionali (per l'installazione di hardware enterprise, audit di sicurezza, ispezioni dei clienti), consegne di apparecchiature critiche (server blade, UPS, PDU) e accesso rapido in caso di emergenza. Linate garantisce voli diretti verso le principali capitali europee con lead time di accessibilità dal Data Center inferiori ai 30 minuti. L'accesso alla Tangenziale Est e alle autostrade A1 e A4 nel raggio di 3 km completa il quadro logistico.

CyrusOne Adiacente — Sinergia con Ecosistema Hyperscale

CyrusOne, uno dei maggiori operatori di Data Center a livello mondiale (acquisito da KKR e GIP nel 2021), ha identificato l'area Segrate–Peschiera Borromeo come localizzazione prioritaria per il proprio campus milanese da ~60 MW. La presenza di un operatore hyperscale adiacente non è una minaccia competitiva per il DC di Segrate — che opera in un segmento dimensionalmente diverso —

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

ma rappresenta al contrario un'opportunità di sinergia infrastrutturale: condivisione dei costi di connessione AT (shared substation), coordinamento per l'infrastruttura di fibra di accesso, possibili accordi di cross-colocation per clienti che necessitano di presenza sia in struttura carrier-neutral sia in ambiente hyperscale. La presenza di CyrusOne valorizza l'intera area come 'polo digitale riconosciuto' agli occhi degli investitori istituzionali.

4.1 Perché Segrate è particolarmente adatta a un Data Center Storage / Colocation / Media da 5–10 MW

I sei fattori infrastrutturali descritti nel capitolo precedente qualificano Segrate come sito di altissimo livello per qualunque categoria di Data Center. Tuttavia, è importante sottolineare come la combinazione specifica di questi fattori — e soprattutto il loro bilanciamento — renda la location particolarmente adatta al segmento Storage / Colocation / Media nella fascia dimensionale 5–10 MW IT Load. Questa non è una scelta di ripiego dettata dai vincoli urbanistici, ma al contrario la configurazione che massimizza il valore degli asset infrastrutturali disponibili, minimizza i rischi di realizzazione e coglie il segmento di mercato con il miglior profilo rischio/rendimento nel contesto italiano 2026–2030. Di seguito si sintetizzano le ragioni.

Dimensione allineata alla variante urbanistica attesa. Come illustrato nella sezione 2.2, un Data Center da 8–10 MW nel segmento Storage/Colo/Media richiede una SL minima funzionale di circa 3.700 m², corrispondente a un indice fondiario IF = 1,00 mq/mq su lotti tipo dell'area. Questa è la soglia che l'osservazione urbanistica propone come obiettivo minimo: la richiesta è coerente con una categoria specifica e dimensionalmente contenuta, non con ambizioni hyperscale che richiederebbero decine di migliaia di metri quadrati e indici ben superiori. La proporzionalità tra dimensione del progetto e variante urbanistica richiesta è un elemento di robustezza procedurale significativo, che riduce il rischio di opposizioni e accorcia l'iter autorizzativo.

Segmento a maggiore crescita organica nel quinquennio 2025–2030. Come analizzato nella sezione 3.5, il segmento Storage/Colocation/Media è quello a più alta crescita prevedibile e a minor volatilità nel mercato italiano. I driver di domanda sono tutti strutturali: migrazione cloud della PA (Cloud First obbligatorio entro il 2026 ai sensi del D.Lgs. 36/2021), obblighi di sovranità del dato imposti dal GDPR, dall'EU Data Act e dall'EU Cloud Rulebook, requisiti di ridondanza geografica certificata per il settore bancario e finanziario (DORA, applicabile da gennaio 2025), crescita del consumo di contenuti digitali in streaming (+35-40% annuo) e consolidamento della trasmissione digitale terrestre. Si tratta di domanda ricorrente, contrattualizzabile su orizzonti medio-lunghi (5-10 anni) e con clienti ad alto merito creditizio. Questo è un profilo radicalmente diverso da quello degli hyperscaler, il cui mercato è oggi dominato da 4-5 operatori globali con politiche di localizzazione centralizzata e scarsa contendibilità per operatori locali.

Sinergia A2A di teleriscaldamento: massimo valore su scala 5–10 MW. Il recupero di calore di scarto verso la rete A2A di Pioltello (sezione 4, fattore 4) ha un impatto marginale sul PUE e sul posizionamento ESG proporzionalmente molto maggiore per un Data Center da 5–10 MW rispetto a un hyperscaler da 100+ MW. Il motivo è tecnico: il calore recuperato (1,3–2,2 MW termici stimati) è compatibile con la capacità di assorbimento dell'anello di teleriscaldamento esistente, mentre un hyperscaler genererebbe volumi termici che eccedono di gran lunga la domanda termica disponibile sulla rete locale, rendendo il recupero parziale e meno significativo in termini percentuali. Un DC da 5–10 MW è invece dimensionalmente allineato alla capacità di

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

utilizzo della rete A2A, trasformando il recupero termico da elemento accessorio a componente strutturale del bilancio energetico dell'impianto, con pieno beneficio in termini di PUE, conformità alla Direttiva EU Energy Efficiency (obbligo PUE ≤ 1,30 dal 2025) e rating ESG.

Prossimità IX-Milano: valore massimo per CDN, media e broadcasting. La latenza sub-millisecondo da IX-Milano (sezione 4, fattore 1) è un asset infrastrutturale il cui valore economico è massimo proprio per i workload tipici del segmento Storage/Colo/Media: Content Delivery Network, streaming audio-video, broadcasting digitale, gaming online, trading a bassa frequenza. Per questi casi d'uso la latenza è il parametro commerciale primario e determina direttamente il pricing del servizio. Un hyperscaler dedicato all'AI training, al contrario, ha requisiti di latenza molto meno stringenti (i job di training sono batch, non real-time) e privilegia semmai costo dell'energia e disponibilità di acqua per il raffreddamento. Il valore della prossimità MIX si monetizza quindi in modo più efficiente su un operatore Storage/Colo/Media che non su un hyperscaler.

Vicinanza a Rayway e al broadcasting italiano. L'ecosistema media-broadcast dell'area milanese — Rayway (ex RAI Way) per la trasmissione DTT, gli operatori streaming, i centri di produzione televisiva — ha un bisogno strutturale di capacità di storage e colocation di prossimità, certificata e ridondata, ma in dimensioni contenute e distribuite sul territorio piuttosto che concentrate in mega-campus. Il DC di Segrate si colloca naturalmente in questo ecosistema come nodo di ridondanza o di primary storage per operatori media con esigenze nell'ordine dei 5–10 MW. Nessun hyperscaler nell'area milanese offre questo tipo di servizio alla categoria broadcasting, che richiede contratti dedicati, SLA su misura e presenza fisica locale dei tecnici del cliente. È uno spazio di mercato naturalmente adatto a un operatore di dimensioni intermedie come quello previsto a Segrate.

Flessibilità di scalare verso AI Inference senza dover riprogettare. L'infrastruttura elettrica e termica progettata per 8–10 MW consente, con investimenti incrementali contenuti, di ospitare rack GPU ad alta densità fino a 80 kW/rack per workload di AI Inference distribuita, sfruttando il liquid cooling direct-to-chip. Questo posiziona il Data Center come struttura a doppio uso: base operativa in segmento Storage/Colo/Media (che garantisce l'utilizzo di capacità minimo contrattualizzato dal giorno uno) con upside in segmento AI Inference man mano che la domanda enterprise italiana cresce. Non è un piano speculativo: è un'opzione tecnica incorporata nel design dell'impianto, che riduce il rischio di obsolescenza tecnologica e aumenta il valore residuo dell'asset su orizzonte 10+ anni. Un hyperscaler puro non gode di questa flessibilità perché è progettato per un unico tipo di workload; un micro-DC sotto i 5 MW, viceversa, non ha la massa critica per giustificare l'investimento incrementale in liquid cooling. La fascia 5–10 MW è il punto ottimale.

Benchmark diretto: Digital Realty ROM1 a Roma. L'esistenza di un Data Center italiano operativo con dimensione e profilo quasi identici a quello proposto — Digital Realty ROM1 a Roma, 7,8 MW, circa 4.200 m² di superficie, segmento Enterprise/Cloud con clienti finance — dimostra la sostenibilità economica e la bancabilità di un progetto di questa taglia nel contesto italiano. Non stiamo proponendo una configurazione sperimentale: stiamo replicando uno schema dimensionale già validato dal mercato da un operatore quotato internazionale, adattandolo al contesto di Milano Est e arricchendolo della sinergia A2A assente nel caso romano. Il confronto con ROM1 fornisce ai decisori pubblici un riferimento concreto per valutare l'ordine di grandezza del progetto, il suo impatto sul territorio e le sue ricadute economiche.

Sinergia con il campus CyrusOne adiacente. La presenza del campus CyrusOne da circa 60 MW in fase di sviluppo nell'area Segrate–Peschiera Borromeo non è una minaccia competitiva ma un fattore di complementarietà diretta. Il DC di Segrate opera in un segmento dimensionalmente e commercialmente distinto: CyrusOne servirà hyperscaler globali con contratti wholesale di grande taglia, mentre il DC di Segrate offrirà colocation retail e enterprise, media/broadcasting e storage certificato per PA e finance. I due operatori possono condividere i costi di connessione

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

AT (shared substation), coordinare l'infrastruttura di fibra di accesso e stipulare accordi di cross-colocation per clienti che necessitano simultaneamente di presenza in ambiente hyperscale e in struttura carrier-neutral. In termini commerciali, l'adiacenza a CyrusOne trasforma l'area in un polo digitale riconoscibile per gli investitori istituzionali, accrescendo il valore di mercato dell'intera localizzazione. Questa sinergia è attivabile solo da un operatore di dimensione intermedia come quello previsto, non da un ulteriore hyperscaler che entrerebbe in concorrenza diretta con CyrusOne.

Sintesi. La scelta del segmento Storage/Colocation/Media da 5–10 MW non è una rinuncia imposta dai vincoli urbanistici, ma la configurazione che massimizza contemporaneamente: (i) la compatibilità con gli indici edificatori attesi post-variante, (ii) l'esposizione al segmento di mercato a maggiore crescita organica e minor rischio in Italia nel quinquennio, (iii) il valore commerciale della prossimità a IX-Milano e all'ecosistema broadcasting, (iv) il pieno utilizzo della sinergia A2A di teleriscaldamento, (v) la complementarietà con il campus CyrusOne adiacente e (vi) la flessibilità tecnica di scalare verso AI Inference nel medio termine. È, in altre parole, la configurazione che rende massimo il valore pubblico e privato dell'intervento, a parità di footprint territoriale. Ogni altra dimensione — più piccola o più grande — sarebbe subottimale rispetto alle caratteristiche specifiche del sito di Segrate.

5. Quadro Normativo di Riferimento

5.1 GDPR, EU Data Act e Sovranità del Dato

Il contesto normativo europeo è diventato uno dei principali driver di domanda per infrastrutture Data Center in Italia. Il Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (GDPR — Regolamento UE 2016/679) agli articoli 44–50 pone restrizioni stringenti al trasferimento di dati personali verso paesi extra-UE. La localizzazione dei dati in un Data Center italiano garantisce automaticamente la conformità GDPR, eliminando la necessità di adottare meccanismi aggiuntivi (Standard Contractual Clauses, Binding Corporate Rules) per il trasferimento internazionale.

- EU Data Act (Regolamento UE 2023/2854, applicabile dal settembre 2025): rafforza il diritto alla portabilità dei dati e l'interoperabilità tra cloud provider, incentivando la migrazione verso infrastrutture neutrali come il DC di Segrate.
- EU Cloud Rulebook (2024): introduce requisiti di sovranità del dato per i servizi cloud della PA europea — solo provider soggetti esclusivamente a legge UE (no CLOUD Act USA) possono ospitare dati PA sensibili.
- Digital Markets Act (DMA): obblighi di interoperabilità per i gatekeeper digitali (Google, AWS, Microsoft) creano opportunità per Data Center carrier-neutral come Segrate, che possono operare come punto di neutralità tra diversi cloud provider.

5.2 NIS2 e Infrastrutture Critiche

La Direttiva NIS2 (Direttiva UE 2022/2555, recepita in Italia con D.Lgs. 138/2024) classifica i Data Center di rilevanza nazionale come 'Soggetti Essenziali', imponendo obblighi di sicurezza informatica, notifica degli incidenti entro 24 ore e business continuity certificate. Questo framework normativo crea un doppio effetto sul mercato: aumenta la domanda di colocation in strutture certificate e riduce la competitività dei Data Center non conformi.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

- Il DPCM sul Perimetro di Sicurezza Nazionale Cibernetica include le infrastrutture DC a supporto della PA come asset critici da proteggere — opportunità per contratti con soggetti del Perimetro.
- La qualificazione ACN (Agenzia per la Cybersicurezza Nazionale) per l'ospitalità di servizi cloud PA richiede requisiti fisici e di sicurezza che il DC di Segrate è progettato per soddisfare.

5.3 Pubblica Utilità e Iter Autorizzativo

Il quadro normativo italiano relativo alla qualificazione dei Data Center come opere di pubblica utilità è stato oggetto, nel biennio 2025-2026, di interventi legislativi specifici che hanno progressivamente riconosciuto il carattere strategico di tali infrastrutture per lo sviluppo digitale del Paese. In particolare, il D.L. 21/2026 (c.d. Decreto Bollette), convertito con modificazioni in legge, all'art. 8 ha introdotto un procedimento di autorizzazione unica per la realizzazione e l'ampliamento dei Data Center, rilasciata dall'autorità competente al rilascio dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), con procedura svolta in Conferenza di Servizi decisoria semplificata ai sensi degli artt. 14-bis e ss. della L. 241/1990. Il provvedimento fa confluire nell'autorizzazione unica tutti i titoli relativi agli aspetti edilizi, urbanistici, ambientali e di connessione alla rete, nonché di tutela paesaggistica, dei beni culturali, della salute e della pubblica incolumità. Parallelamente, il 24 febbraio 2026 la Camera dei Deputati ha approvato in prima lettura la legge delega al Governo per l'organizzazione, la realizzazione, lo sviluppo e il potenziamento dei centri di elaborazione dati (A.S. n. 1821), attualmente all'esame del Senato, che qualifica espressamente i progetti di nuovi Data Center come "opere di pubblica utilità indifferibili e urgenti, di prevalente interesse pubblico nella ponderazione procedimentale degli interessi", anche ai fini della semplificazione delle procedure di VIA e AIA, introducendo altresì misure di deroga agli strumenti urbanistici. Nelle more dell'adozione dei decreti legislativi attuativi, trovano applicazione l'art. 8 del D.L. 21/2026 e, in via analogica, le procedure semplificate previste per le infrastrutture strategiche dal D.P.R. 327/2001 (Testo Unico Espropriazioni).

5.4 Procedura VIA — Solo Screening

Il Data Center di Segrate, con una potenza termica complessiva inferiore ai 50 MW, rientra nella categoria soggetta esclusivamente a Verifica di Assoggettabilità a VIA (Screening VIA) ai sensi dell'Allegato IV al D.Lgs. 152/2006, senza obbligo di Valutazione di Impatto Ambientale completa:

- Potenza termica totale stimata < 50 MW → soglia Allegato IV → solo Screening VIA (Art. 19 D.Lgs. 152/2006)
- Generatori diesel: max 30 MW termici installati — soglia critica per evitare procedure VIA standard (Allegato III). Il DC da 8-10 MW richiede al massimo 3-4 generatori da 2 MW ciascuno.
- Raffreddamento ad aria senza torri evaporative: elimina le problematiche legate all'emissione di vapore acqueo e al rischio biologico, semplificando ulteriormente la procedura autorizzativa.
- Iter Screening VIA presso Regione Lombardia: 45-90 giorni. Procedura integrata SUAP Segrate per titolo edilizio e ambientale unificato.
- La classificazione come opera di pubblica utilità indifferibile e urgente (D.L. 21/2026 art. 8 e legge delega A.S. 1821 in corso di approvazione) consente di attivare procedure di

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

Conferenza di Servizi decisoria semplificata (artt. 14-bis e ss. L. 241/1990) per l'acquisizione contestuale di tutte le autorizzazioni necessarie.

6. Benchmark — Data Center dell'Area Milano Est e Comparabili Nazionali

Il posizionamento competitivo del Data Center di Segrate è valutato rispetto ai principali operatori presenti nell'area metropolitana milanese e ai comparabili nazionali per dimensione e tipologia. L'analisi conferma l'esistenza di uno spazio di mercato non saturato nel segmento Enterprise/Colocation/Media nell'area est di Milano, con il benchmark dimensionale più vicino rappresentato da Digital Realty ROM1 a Roma.

Operatore	Sede	IT Power	Superficie	Tipologia	Note
CyrusOne MI	Segrate/P.ra B.	60 MW (est.)	~30.000 m²	Hyperscale	In sviluppo — sinergia AT, fibra, sicurezza comune. Non competitore diretto.
Equinix MI3	Milano (Vimercate)	~35 MW	~18.000 m²	Carrier Neutral	Peering IX-Milano, accesso fibra cross-connect. Clienti finance.
Equinix MI1	Vimercate (MB)	~20 MW	~10.000 m²	Carrier Neutral	Storico — mercato Enterprise + Finance milanese.
Aruba IT3	P. S.Pietro BG	100 MW+	~40.000 m²	Cloud/Enterprise	Maggiore DC italiano. 100% rinnovabile. Prezzi competitivi.
Retelit MXP	Milano/Linate	8–15 MW	~4.000 m²	Carrier Neutral	Rete fibra propria — TELCO, broadcasting. Comparabile per dimensione.
Rayway (RAI)	Multiple Italia	2–8 MW	Variabile	Media/Broadcast	Trasmissione digitale RAI/DTT — tier comparabile a Segrate.
Digital Realty	Roma	7,8 MW	~4.200 m²	Enterprise/Cloud	BENCHMARK DIRETTO — stessa dimensione, stesso segmento, clienti Enterprise Cloud.
DC SEGRATE (progetto)	**Segrate (MI)**	**8–10 MW**	**3.700 m²**	**Cloud/Colo/ Media**	**Posizionamento ottimale Milano Est — unico con sinergia A2A + vicinanza CyrusOne.**

Nota: I dati dimensionali e di potenza sono indicativi e derivati da fonti pubbliche (comunicati stampa, report settoriali, dichiarazioni aziendali). Il DC Segrate adotta come benchmark primario per comparabilità di segmento, tipologia cliente e range di potenza.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

7. Ricaduta sul Territorio di Segrate

La realizzazione del Data Center produrrà ricadute positive sul territorio comunale di Segrate e sull'area metropolitana circostante sotto molteplici dimensioni. I dettagli quantitativi relativi a oneri urbanistici, contributi di costruzione, indotto economico locale e royalty saranno oggetto di specifica negoziazione con l'Amministrazione Comunale nell'ambito della procedura SUAP e del relativo accordo urbanistico. In questa sede si descrivono le categorie di beneficio.

7.1 Fiscalità e Oneri sul Territorio

Un Data Center di questa dimensione genera un gettito fiscale ricorrente e significativo per il Comune di Segrate. Le principali categorie di entrata per l'ente locale sono:

- IMU sugli immobili e sugli impianti tecnologici classificati come beni strumentali: il valore catastale degli impianti elettromeccanici di un Data Center è sensibilmente superiore a quello di un capannone industriale tradizionale di pari superficie, generando un gettito proporzionalmente più elevato per unità di superficie.
- TARI (Tariffa Rifiuti): un Data Center produce quantità di rifiuti speciali (RAEE — Rifiuti Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche) inferiori rispetto a un insediamento manifatturiero di pari dimensione, con impatto minore sui servizi comunali di raccolta.
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (contributo di costruzione) nella fase di realizzazione, commisurati alla dimensione dell'intervento e alla destinazione d'uso.
- Possibili oneri aggiuntivi negoziati nell'accordo urbanistico (ex Art. 11 L. 241/1990) in relazione ai benefici pubblici dell'opera — es. contributo a infrastrutture di fibra locale, soluzioni di smart city, formazione.

7.2 Occupazione e Indotto

Il Data Center genererà occupazione diretta qualificata nella fase di esercizio e un indotto significativo nella fase di costruzione e nelle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- Addetti diretti nella fase operativa: operatori di sala, ingegneri di infrastruttura, responsabili sicurezza fisica e informatica, personale amministrativo. I profili richiesti sono ad alta qualificazione, con retribuzioni superiori alla media del settore manifatturiero locale.
- Indotto nella fase di costruzione: imprese edili, installatori di impianti elettrici e meccanici, fornitori di cablaggio e sistemi di raffreddamento, integratori IT — prevalentemente in un raggio di 30–50 km dall'area di cantiere.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

- Indotto nella fase operativa: fornitori di servizi di manutenzione (UPS, gruppi elettrogeni, impianti HVAC), servizi di sicurezza e vigilanza, logistica e trasporto merci, ristorazione e servizi per i dipendenti.
- Opportunità formative: accordi con ITS Lombardia, Politecnico di Milano e Università degli Studi di Milano per tirocini, borse di studio e programmi di specializzazione in Data Center Management, Cybersecurity e Cloud Infrastructure.

7.3 Valore per la Comunità e i Servizi Digitali

Al di là delle ricadute economiche dirette, il Data Center produce valore immateriale per la comunità di Segrate e per il territorio circostante:

- Riduzione della latenza internet per le imprese del comune e dell'hinterland: la prossimità a un nodo di connettività neutrale migliora strutturalmente le prestazioni delle connessioni internet di tutte le aziende dell'area, indipendentemente dal fatto che siano clienti del Data Center.
- Possibilità di ospitare infrastrutture digitali della Pubblica Amministrazione locale (Comune di Segrate, ASL, scuole) con garanzie di sicurezza, continuità e conformità GDPR superiori a quelle attualmente disponibili in cloud pubblico extra-UE.
- Recupero e valorizzazione di un'area industriale dismessa: il Data Center trasforma un sito potenzialmente fonte di degrado urbano in un'infrastruttura tecnologica di pregio, con impatto positivo sull'immagine del comune e sull'attrattività per altri investimenti nel settore digitale.
- Sinergia con la rete A2A di teleriscaldamento: il contributo energetico del recupero di calore può ridurre i costi di riscaldamento per le utenze della rete locale di Pioltello, con beneficio diretto per i cittadini.
- Brand 'Segrate Smart City': l'insediamento di un Data Center di livello internazionale consolida il posizionamento di Segrate come hub digitale della cintura est milanese, attraendo ulteriori investimenti nel settore tecnologico e dei servizi avanzati.

Nota: I valori quantitativi relativi a IMU, TARI, oneri di urbanizzazione, numero di addetti e valore dell'indotto saranno elaborati in specifica analisi economica da condividere con l'Amministrazione Comunale di Segrate prima dell'avvio del procedimento SUAP. Il presente documento ha carattere qualitativo e descrittivo.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

8. Glossario dei Termini Tecnici

A supporto della lettura del documento da parte di destinatari non tecnici, si fornisce di seguito un glossario dei principali termini utilizzati.

ACN: Agenzia per la Cybersicurezza Nazionale — ente italiano di riferimento per la sicurezza delle infrastrutture digitali e la qualificazione del cloud PA.

AI Inference: Esecuzione in tempo reale di un modello di intelligenza artificiale già addestrato, per generare predizioni o output (es. risposta di ChatGPT, riconoscimento facciale, traduzione automatica).

AT / AAT: Alta Tensione / Altissima Tensione — livelli di tensione elettrica (AT = 132 kV, AAT = 220 kV o superiore) utilizzati per l'alimentazione di grandi utenze industriali come i Data Center.

Colocation (Colo): Servizio con cui il Data Center ospita i server e le apparecchiature di un cliente in una struttura condivisa, fornendo spazio, alimentazione, raffreddamento e connettività.

ESG: Environmental, Social, Governance — framework di valutazione della sostenibilità e responsabilità sociale di un'impresa, sempre più utilizzato dagli investitori istituzionali per decisioni di investimento.

GDPR: General Data Protection Regulation — Regolamento UE 2016/679 sulla protezione dei dati personali, applicabile in tutta l'Unione Europea.

GPU: Graphics Processing Unit — processore specializzato per elaborazione parallela massiva, fondamentale per il training e l'inferenza di modelli AI. Un rack GPU ad alta densità può consumare fino a 80 kW di energia elettrica.

HPC: High Performance Computing — elaborazione scientifica ad altissime prestazioni, utilizzata per simulazioni fisiche, modelli climatici, ricerca farmaceutica e addestramento AI.

Hyperscaler: Operatore di Data Center di dimensioni massive (>100 MW), come Amazon Web Services, Microsoft Azure, Google Cloud, Meta. Gestisce infrastrutture cloud su scala globale.

IT Load: Potenza elettrica assorbita dall'hardware IT (server, storage, networking) installato nel Data Center, escludendo il consumo per raffreddamento, UPS e illuminazione.

IXP (Internet Exchange Point): Punto di interscambio fisico tra reti internet di diversi operatori. L'IXP di Milano (MIX) è il più grande d'Italia e consente ai Data Center vicini di raggiungere latenze ultra-basse.

MEC: Mobile Edge Computing — architettura di elaborazione distribuita che posiziona capacità computazionale ai bordi della rete 5G, vicino agli utenti finali, per minimizzare la latenza.

NIS2: Direttiva UE 2022/2555 sulla sicurezza delle reti e dei sistemi informativi. Classifica i Data Center rilevanti come Soggetti Essenziali con obblighi di sicurezza potenziati.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

PPA: Power Purchase Agreement — contratto di acquisto di energia elettrica a lungo termine (10–20 anni) a prezzo fisso, spesso da fonti rinnovabili, utilizzato dai Data Center per ottimizzare i costi energetici e la rendicontazione ESG.

PSN: Polo Strategico Nazionale — infrastruttura cloud nazionale per la Pubblica Amministrazione italiana, gestita da un consorzio tra Difesa Servizi SpA, Leonardo SpA, TIM SpA e Sogei SpA.

PUE: Power Usage Effectiveness — rapporto tra la potenza totale consumata dal Data Center e quella assorbita dall'IT. Un PUE di 1,30 significa che per ogni 100 kW di IT si consumano 130 kW in totale.

SAIDI/SAIFI: Indicatori di affidabilità della rete elettrica: SAIDI misura la durata media delle interruzioni per utente all'anno; SAIFI misura la frequenza media delle interruzioni.

Screening VIA: Verifica di Assoggettabilità a VIA — procedura semplificata per progetti che rientrano nella soglia dell'Allegato IV al D.Lgs. 152/2006, alternativa alla Valutazione di Impatto Ambientale completa.

SUAP: Sportello Unico Attività Produttive — procedimento amministrativo integrato del Comune per il rilascio del titolo abilitativo unico per le attività produttive.

Tier III: Classificazione Uptime Institute per i Data Center: garantisce una disponibilità minima del 99,982% annuo (< 1,6 ore di downtime), con ridondanza N+1 dei sistemi meccanici e concorrenza nella manutenzione.

TICA: Testo Integrato Connessioni Attive — procedura ARERA/Terna per la connessione alla rete di trasmissione nazionale AT/AAT di nuovi utenti con potenza > 5 MW.

UPS: Uninterruptible Power Supply — sistema di continuità elettrica che garantisce alimentazione ai server durante interruzioni della rete, tipicamente per 10–15 minuti, tempo sufficiente all'avvio dei generatori diesel.

WUE: Water Usage Effectiveness — quantità di acqua consumata per raffreddamento per ogni kWh di energia IT elaborata. Un WUE pari a 0 indica assenza di consumo idrico (free-air cooling).

Segrate, Aprile 2026

Il tecnico redattore

Ing. Alessandro Bergui

Fine documento — versione 2.0 — Aprile 2026

CORBUILD S.R.L.
Sede legale in Via Carmine, 50
70033 CORATO (BA)
N. Reg. Impr. di Bari - C.F./P.IVA 08138460723
N. REA BA-606921

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014810/2026 del 13-04-2026

Da : antonella.caretti1@pec.it
Oggetto : Fw:OSSERVAZIONE AL PGT
A : comunesegrate@pec.it
Cc : cr.cerizza@comune.segrate.mi.it

lunedì 13 aprile 2026 09:19
1 Allegato

Buongiorno,
nel caso occorra, specifico i miei dati personali per la sottostante pec che ho inviato venerdì 10

Antonella Caretti
residente in strada Malaspina 13
San Felice - Pioltello

Da antonella.caretti1@pec.it
A comunesegrate@pec.it
Cc
Data Fri, 10 Apr 2026 20:41:59 +0200
Oggetto OSSERVAZIONE AL PGT

OSSERVAZIONE AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.4 s.m.i. al Piano di Governo del territorio del Comune di Segrate approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 3/2026 del 29/01/2026

Osservazione a:

Piano dei Servizi, all. C , Norme Tecniche di Attuazione

Art. 4 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Punto 4.5

Area a servizi Privati, via San Bovio "Sporting Marconi"

Le Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, all'art. 4.5 prevedono per detta area un rapporto di copertura pari al 40% ed una altezza massima di mt.13.

La superficie fondiaria dello Sporting Club è di 47.208 mq

Poiché la volumetria edificabile deriva dal IC massimo moltiplicato per l'altezza massima, risulta su detta area la possibilità di edificare 47.208x 0,4x 13 = 245.481 mc pari ad una SL 245.481/3= **81.827 mq**.

Tale SL corrisponde di fatto ad un IF pari a 81.827/47.208 = **1,73 mq/mq !**

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014826/2026 del 13-04-2026

Non si comprendono le ragioni di tale spropositata edificabilità stante il fatto che

l'area in questione risulta già assai compromessa dalla presenza di impianti sportivi la cui stagionalità delle coperture fa sì che comunque le superfici pavimentate degli stessi non possono essere computate nel calcolo del rapporto di copertura.

Per quanto sopra si chiede la riformulazione dell'art. 4 al paragrafo 4.5 come segue:

Aree per servizi privati individuate nella Tavola PdS 02:

- *R.C. = 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"*

---

daticert.xml

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014826/2026 del 13-04-2026

CONSULTA

Comune di **SEGRATE**
Ufficio Tecnico
Via Primo Maggio
20054 Segrate (MI)
comunesegrate@pec.it

Milano, 12/04/2026
Prot. 90/2026/U
Referenti Consulta: Ref. Arch. Tancredi (02.763878.210)

Raccomandata via PEC

OGGETTO: Comune di SEGRATE
Invio osservazioni alla Variante al P.G.T. adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 3 del 29 gennaio 2026 (ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i).
Proprietà degli Enti ecclesiastici afferenti alla Diocesi di Milano

* * *

Il sottoscritto Ing. Domenico Alessandro Spirio, nella sua qualità di Procuratore e Direttore della società Consulta srl a Socio Unico, società individuata dall'Arcidiocesi di Milano come principale soggetto referente sul P.A.R. in Diocesi, domiciliato per la carica in Milano – via Delle Ore n. 5, C.F. SPRDNC88D26A089L, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 13 comma 4 della l.r. 12/05 presenta osservazione alla variante al P.G.T. adottata con D.C.C. 3 del 29/01/2026 dal Comune di Segrate.

PREMESSO CHE

- il Comune di Segrate con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 13 luglio 2017 (B.U.R.L. n. 46 del 15 novembre 2017), ha approvato la variante al Piano di Governo del Territorio (PGT);- ai sensi dell'art.8 punto 4 della Legge Regionale n.12/2005 il Documento di Piano del PGT ha validità quinquennale e, quindi, si rende necessario provvedere all'approvazione di un nuovo Documento di Piano secondo le indicazioni contenute nel Piano Territoriale Regionale (PTR) e nel Piano Territoriale Metropolitano (PTM) vigenti;

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014936/2026 del 13-04-2026

- la Giunta comunale con deliberazione G.C. n.94 del 21 luglio 2022 ha dato avvio al procedimento per l'esecuzione della variante al PGT comportante anche la modifica di alcune delle previsioni contenute nel Piano delle Regole e del Piano dei Servizi allo scopo di introdurre all'intero PGT misure idonee per dare risposta alle emergenze ambientali in atto e, tramite questo, incardinare lo sviluppo socioeconomico della Città applicando criteri efficaci per le prossime generazioni;

- Il Comune di Segrate con **Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 29/01/2026** ha adottato la Variante Generale agli atti del PGT vigente.

- Ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 13 comma 4, chiunque abbia interesse può presentare **osservazioni alla variante adottata.**

- La L.R. n.12 del 11.03.2005 "Legge per il Governo del Territorio", così come modificata e nello specifico il CAPO III – "Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi", all'Art. 72, prevede che le aree accoglienti attrezzature religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse siano specificamente individuate nel Piano delle Attrezzature Religiose (P.A.R.), atto separato facente parte del piano dei servizi, dove vengono dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali le aree che accolgono attrezzature religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse;

TENUTO CONTO CHE

- All'interno dei documenti costituenti il Piano dei Servizi adottato non è presente il Piano delle Attrezzature Religiose, così come previsto dalla L.R. n.12 del 11.03.2005 "Legge per il Governo del Territorio" all'art. 72;

- Le attrezzature religiose sono individuate all'interno delle tavole del piano dei Servizi adottato come "Sistema Culturale, Religioso, Fieristico e Spettacolo".

- Le regole stabilite, in via generale dal Piano adottato, per le attrezzature religiose non rispondono adeguatamente alle esigenze generali delle Parrocchie e degli altri Enti ecclesiastici presenti ed operanti sul territorio della Diocesi di Milano, come illustrate nell'istanza dell'Arcidiocesi di Milano allegata alla presente osservazione.

*****

Per tutto quanto sopra esposto, lo scrivente, al fine del perseguimento delle esigenze degli Enti ecclesiastici afferenti alla Diocesi di Milano, nel rispetto di una corretta

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014936/2026 del 13-04-2026

programmazione urbanistica del territorio e tenuto in debito conto il fatto che le previsioni della Variante al P.G.T. sono redatte avendo quale elemento prioritario l'interesse dell'intera comunità

RICHIEDE CHE

a. venga redatto, contestualmente al Piano dei Servizi, il Piano delle Attrezzature Religiose (P.A.R.) e vengano dimensionate e specificatamente disciplinate al suo interno, sulla base delle esigenze locali, le aree e gli immobili che accolgono attrezzature religiose e quelli che sono destinati a nuove attrezzature, in coerenza con la L.R. n.12 del 11.03.2005 "Legge per il Governo del Territorio";

b. venga disciplinata la modalità di aggiornamento del P.A.R., ossia della ricognizione delle attrezzature religiose esistenti, così come previsto dall'art. 9 comma 14 della L.R. 12/2005; tale aggiornamento avvenga con cadenza periodica per mezzo di una determina dirigenziale e non costituisca variante allo strumento urbanistico comunale;

c. l'individuazione del servizio religioso di interesse comune avvenga in modo areale o puntuale a seconda della prevalenza dell'attrezzatura religiosa all'interno dell'immobile nel suo complesso; tale individuazione non costituisca un vincolo di destinazione per gli immobili; gli stessi siano quindi classificati anche all'interno delle zone funzionali del Piano delle Regole e sia inserita all'interno delle N.T.A. del P.A.R., o in subordine all'interno delle N.T.A. del Piano dei Servizi, la seguente norma:

"All'interno degli ambiti classificati come Attrezzature Religiosa è fatta salva la presenza di funzioni private esistenti, regolarmente autorizzate, e compresenti con le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi".

"Nelle aree ed edifici che ospitano attrezzature di interesse comune per servizi religiosi è ammessa la presenza di funzioni urbane, anche private, purché non prevalenti rispetto alle attrezzature religiose. In caso di dismissione dell'attrezzatura religiosa da un intero immobile o da una sua porzione prevalente, lo stesso assume la disciplina del relativo tessuto edilizio assegnato dal Piano delle Regole, previa apposita segnalazione della avvenuta dismissione agli uffici comunali competenti".

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014936/2026 del 13-04-2026

Confidando nell'apertura di un dialogo da parte dell'Amministrazione comunale in merito alla suddetta richiesta, si porgono distinti saluti

Allegati: Istanza di Arcidiocesi di Milano

Consulta S.r.l. a Socio Unico
Ing. Domenico Alessandro Spirio

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014936/2026 del 13-04-2026

Arcidiocesi di Milano
CURIA ARCIVESCOVILE

Vicario Episcopale per gli Affari Economici

Ai Comuni della Diocesi di Milano
con varianti generali al P.G.T. in itinere

Milano, 20 settembre 2023

Oggetto: Comunicazione in merito alla redazione dei Piani delle Attrezzature Religiose ai sensi della l.r. 12/2005
Proprietà degli Enti ecclesiastici afferenti alla Diocesi di Milano

* * *

Il sottoscritto Mons. Bruno Marinoni, residente per la carica in Milano, P.zza Fontana n. 2, nella sua qualità di Vicario episcopale per gli Affari Economici della Diocesi di Milano, con sede in Milano – Piazza Fontana n. 2 C.F. ----97050390158,

CONSIDERATO CHE

gli Enti afferenti alla Diocesi di Milano (gli "Enti") - Parrocchie e gli altri Enti ecclesiastici presenti ed operanti sul territorio diocesano - esprimono l'esigenza che sia riconosciuta dalla disciplina urbanistica la caratteristica frammistione di funzioni presenti in genere negli immobili degli Enti, conseguente al continuo evolversi dei bisogni della comunità ecclesiale servita e della popolazione che abita nel comprensorio di riferimento, oltre che alle necessità di conservare e manutenere i fabbricati di proprietà e di sostenerne i relativi costi. Infatti, non di rado, gli immobili ospitano funzioni private che consentono la sostenibilità del complesso edilizio in proprietà degli Enti e che sono di fatto complementari alle altre funzioni di interesse collettivo presenti. Tale complementarità di funzioni non sempre ha un assetto consolidato nel tempo, anzi spesso varia proprio per andare incontro ai bisogni sopra menzionati.

Piazza Fontana, 2 - 20122 Milano
Tel. +39 02.8556.338 - email: vic_affarieconomici@diocesi.milano.it

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014936/2026 del 13-04-2026

Arcidiocesi di Milano
CURIA ARCIVESCOVILE
.

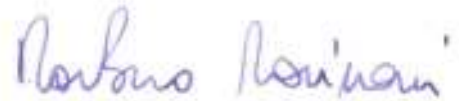
Per tale motivo è auspicio della Diocesi che la recente normativa regionale rivolta alle attrezzature religiose sia occasione per definire a livello dei singoli Comuni una disciplina in grado di garantire tale flessibilità d'uso degli immobili, nell'interesse sia dell'Ente che della collettività, sia in termini di servizi che possono essere erogati che di decoro e qualità degli immobili.
Per tutto quanto sopra esposto, lo scrivente, al fine del perseguimento delle esigenze degli Enti ecclesiastici afferenti alla Diocesi di Milano

COMUNICA CHE

Arcidiocesi di Milano, per tramite di Consulta s.r.l., società individuata come principale soggetto referente sul P.A.R. in Diocesi, intende presentare ai Comuni compresi nella Diocesi di Milano, nell'ambito della facoltà prevista dall'art. 13 della l.r. 12/05, istanza riguardante il Piano delle Attrezzature Religiose e contenente una proposta di disciplina delle attrezzature stesse.
Confidando nella disponibilità delle Amministrazioni comunali di prendere in considerazione le istanze che verranno avanzate, si porgono

Cordiali saluti,

Vicario Episcopale
per gli Affari Economici



(Mons. Bruno Marinoni)

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0014936/2026 del 13-04-2026

Segrate, 13 aprile 2026

Alla cortese attenzione del
Sindaco del Comune di Segrate
Via Primo Maggio
20090 Segrate - MI

Ai sensi della legge Regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, "Legge per il Governo del Territorio", la sottoscritta

Liliana Gerosa, nata a Milano il 26 aprile 1946

cittadina di Segrate, presenta la seguente osservazione alla Variante al Piano di Governo del Territorio, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 30 gennaio 2026

OSSERVAZIONE INDICI PREMIALI

In riferimento alle disposizioni relative allo sviluppo, alla riqualificazione e al rinnovamento del patrimonio immobiliare di cui all'art. 12 dell'Allegato 09 DdP "Norme Tecniche di Attuazione" e all'art. 11 dell'Allegato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" si osserva che molte delle azioni che conducono al riconoscimento di punteggi per accedere ad incrementi di SI esistente si basano su meccanismi in continua e rapida evoluzione.

Per detto motivo si chiede di prevedere che le tabelle riportate nei sopra richiamati art. 12 delle NTA del DdP e art. 11 delle NTA del PdR possano essere aggiornate periodicamente dal Consiglio Comunale senza che ciò comporti variante al PGT.

Si segnala inoltre l'opportunità di rivedere le tabelle stesse già in sede di approvazione, incrementando le premialità legate alla produzione di energia da fonti rinnovabili ed alla qualità dell'abitare, dato che questi temi sono quelli di maggiore rilevanza in questo preciso contesto storico.

Liliana Gerosa

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015013/2026 del 14-04-2026

Segrate, 13 aprile 2026

Alla cortese attenzione del
Sindaco del Comune di Segrate
Via Primo Maggio
20090 Segrate - MI

Ai sensi della legge Regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, "Legge per il Governo del Territorio", la sottoscritta

Liliana Gerosa, nata a Milano il 26 aprile 1946

cittadina di Segrate, presenta la seguente osservazione alla Variante al Piano di Governo del Territorio, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.3 del 29 gennaio 2026:

Numero abitazioni del custode in zona D Produttive

Osservazione all'elaborato PdR 10 "Norme Tecniche di Attuazione" - art. 6 "Disciplina le destinazioni d'uso"

Si chiede di inserire una specifica nelle tabelle riportate nell'art. 6 delle NTA, aggiungendo alla destinazione d'uso "Abitazioni di servizio ad altre attività" la seguente dicitura:

massimo n. 1 unità immobiliare per complesso produttivo

Liliana Gerosa

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015013/2026 del 14-04-2026

Geometra Mario Purin
STUDIO: Via Sant'Ambrogio n.13 - 20080 Bubbiano (MI) – Tel-Fax: 02.908.49.649 - mail.:geingeo@gmail.com

Comune di Segrate

Via Primo Maggio

20054 Segrate

Pec: comunesegrate@pec.it

OGGETTO: Osservazione al PGT – Disciplina delle destinazioni d'uso – art. 6 NTA

Il sottoscritto Geom. Mario Purin nato a Milano il 24 Marzo 1972, codice fiscale PRNMRA72C24F205O, con studio in BUBBIANO Via SANT' AMBROGIO 13, tel. 02/908.49.649, posta elettronica geingeo@gmail.com, posta elettronica certificata mario.purin@geopec.it, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano con il numero 9173, su incarico ricevuto dall'Arch. Monica Tonini nata a Milano il 11/04/1961, in qualità di legale rappresentante della Società Previt srl con sede in Milano Via Fratelli Gabba n. 9, proprietaria del complesso immobiliare sito a Segrate fra la Via degli Alpini e la Via Morandi, presenta la seguente

OSSERVAZIONE

Dalla lettura dei documenti pubblicati componenti il Piano del Governo del Territorio e nello specifico le tabelle di cui all'art. 6 delle NTA, in cui si fa riferimento alla disciplina delle destinazioni d'uso non consentite nelle varie zone, risulterebbe esclusa dalla possibilità di modifica della destinazione d'uso da "direzionali" a "strutture sportive e palestre" l'intera zona classificata con destinazione D2.

Nel caso specifico si ritiene che la regolamentazione sia di fatto estremamente restrittiva, classificando le zone D2 in modo univoco e senza differenziazione.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015256/2026 del 15-04-2026

Geometra Mario Purin
STUDIO: Via Sant'Ambrogio n.13 - 20080 Bubbiano (MI) – Tel-Fax: 02.908.49.649 - mail.:geingeo@gmail.com

Si chiede quindi la modifica di detta limitazione con lo stralcio della destinazione "Attività per il tempo libero - strutture sportive e palestre" dall'elenco delle destinazioni non ammesse nella tabella 3.2 - Direzionale.

A dimostrazione di quanto dichiarato ed attestato, si allegano gli stralci documentali sopra richiamati.

Segrate, Aprile 2026



ALLEGATI:

- Stralcio Art. 6 NTA
- Stralcio Azzonamento zona D2

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015256/2026 del 15-04-2026

Modalità di misurazione delle distanze

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali dal piano delle pareti esterne dei fabbricati.

La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali dal fabbricato rispetto al ciglio della strada così come definito dall'art. 2 D.M. 1.4.1968 1404.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda m. 1,50.

Art. 6 Disciplina delle destinazioni d'uso.

1. Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso ammesse e quelle da escludersi; fra le destinazioni ammesse sono distinte quelle principali e quelle complementari secondarie.
2. Nei singoli interventi edilizi la destinazione d'uso principale deve superare il 50% della SL ammessa.
3. Negli Ambiti di Trasformazione le destinazioni principali e secondarie vengono definite in sede di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento.
4. Nel Piano delle Regole sono individuate cinque categorie di destinazioni d'uso: 1 residenziale, 2 turistico-ricettiva, 3 produttiva e direzionale, 4 commerciale, 5 rurale.
5. Per ogni categoria di destinazione d'uso di seguito in dettaglio sono individuati i seguenti usi:

1 - RESIDENZIALE	
Abitazioni	
Abitazioni di servizio ad altre attività	
Residenze collettive	Studentati
	Residenzialità tematica - cohousing
	Residenze assistite
	RSA
2 - TURISTICO-RICETTIVA	
Strutture ricettive alberghiere	
Strutture ricettive non alberghiere	Case per ferie
	Bed & breakfast e Ostelli
	Foresterie
	Agriturismi
	Campeggi

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015256/2026 del 15-04-2026

3 - PRODUTTIVA E DIREZIONALE	
3.1 - Produttiva	
Attività di produzione dei beni	
Attività di produzione dei servizi	Data center
	Lavanderie industriali
	Parcheggi all'aeperto e autorimesse,autonoleggi
Attività e laboratori artigianali	
Spedizioni	
Logistica	
Intermodalità	
Depositi materiali a cielo aperto	
Attività trasformazione filiera agroalimentare	
Produzione micromeccanica, robotica, elettronica, alta tecnologia	
Produzione farmaceutica	
3.2 - Direzionale	
Uffici e centri direzionali	
Studi professionali e società di consulenza	
Banche, agenzie finanziarie e assicurative	
Centri studi e ricerca	
Studi medici singoli o associati, cliniche,veterinari, centri diagnostici, palestre per riabilitazione medica	
Servizi alla persona	Centri benessere
	Saloni di bellezza e parrucchieri
	Studi per tatuaggi e piercing
	Agenzia funeraria
Servizi educativi	Asili nido privati e nidi condominiali/micronidi
	Accademie e scuole di arte e musica
	Scuole di lingua straniera
Attività per il tempo libero	Strutture sportive e palestre
	Ludoteche
	Teatri e sale cinema

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015256/2026 del 15-04-2026

4 - COMMERCIALE	
Esercizi di vicinato singoli	
Medie strutture di vendita singole o aggregate	
Grandi strutture di vendita, centri commerciali e similari	
Commercio all'ingrosso	
Pubblici esercizi	Bar e ristoranti
	Tabaccherie
	Farmacie
	Gioco d'azzardo lecito
	Internet point e coworking
Distributori di carburante e autolavaggi	
5 - RURALE	
Attività agricola primaria e multifunzionale	

6. Per ogni singola Zona Urbanistica, negli articoli successivi, verranno specificate la destinazione d'uso principale e quelle complementari secondarie.

7. Le destinazioni d'uso valide nello stato di fatto sono quelle indicate nel più recente titolo edilizio, anche se rilasciato in sanatoria. Negli articoli che disciplinano le singole zone urbanistiche sono specificate le destinazioni funzionali per le quali è richiesto l'incremento della dotazione di aree pubbliche o di pubblico interesse rispetto alla precedente destinazione d'uso; detto incremento deve essere reperito nell'area di pertinenza degli edifici. In caso di convenzionamento, è facoltà dell'Amministrazione stabilire se tale incremento possa essere reperito in altra area o monetizzato corrispondendo una somma pari al beneficio economico indotto dalla mancata cessione di aree.

8. La tabella sotto riportata indica, per ogni singola Zona Urbanistica, le destinazioni d'uso non ammesse:

Destinazioni d'uso non consentite = ●

DESTINAZIONE D'USO		**ZONA URBANISTICA**														
		A	B1	B2a	B2b	B2c	C1	C2	C3	D1	D2	D2A	D2B	D3	D4	E
1 - RESIDENZIALE																
Abitazioni							●	●	●	●	●	●			●	●
Abitazioni di servizio ad altre attività		●	●	●	●	●	●	●	●						●	
Residenze collettive	Studentati	●		●	●	●				●	●	●			●	●
	Residenzialità tematica - cohousing			●											●	
	Residenze assistite	●		●	●	●				●	●	●			●	●
	RSA	●		●	●	●				●	●				●	●

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015256/2026 del 15-04-2026

DESTINAZIONE D'USO		ZONA URBANISTICA														
		A	B1	B2a	B2b	B2c	C1	C2	C3	D1	D2	D2A	D2B	D3	D4	E
2 - TURISTICO-RICETTIVA																
Strutture ricettive alberghiere		●	●	●	●	●									●	●
Strutture ricettive non alberghiere	Case per ferie	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●
	Bed & breakfast e Ostelli	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	●
	Foresterie						●	●	●	●	●				●	●
	Agriturismi	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				●	
	Campeggi	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
3 - PRODUTTIVA E DIREZIONALE																
3.1 - Produttiva																
Attività di produzione dei beni		●	●	●	●	●	●	●	●			●	●		●	●
Attività di produzione dei servizi	Data center	●	●	●	●	●	●	●	●						●	●
	Lavanderie industriali	●	●	●	●	●	●	●	●						●	●
	Parcheggi all'aperto, autorimesse, autonoleggi	●	●	●	●	●	●	●	●			●	●		●	●
Attività e laboratori artigianali						●	●	●	●						●	
Spedizioni		●	●	●	●	●	●	●	●			●	●		●	●
Logistica		●	●	●	●	●	●	●	●			●	●		●	●
Intermodalità		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●
Depositi materiali a cielo aperto		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
Attività trasformazione filiera agroalimentare		●	●	●	●	●	●	●	●						●	
Produzione micromeccanica, robotica, elettronica, alta tecnologia		●	●	●	●	●									●	●
Produzione farmaceutica		●	●	●	●	●	●	●	●						●	●

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015256/2026 del 15-04-2026

DESTINAZIONE D'USO		SIGLA AZZONAMENTO														
		A	B1	B2a	B2b	B2c	C1	C2	C3	D1	D2	D2A	D2B	D3	D4	E
3.2 - Direzionale																
Uffici e centri direzionali				●						●	●				●	●
Studi professionali e società di consulenza										●	●				●	●
Banche, agenzie finanziarie e assicurative				●						●	●				●	●
Centri studi e ricerca				●		●				●	●				●	●
Studi medici singoli o associati, cliniche, veterinari, centri diagnostici, palestre per riabilitazione medica										●	●				●	●
Servizi alla persona	Centri benessere			●						●	●				●	●
	Saloni di bellezza e parrucchieri			●						●	●				●	●
	Studi per tatuaggi e piercing			●						●	●				●	●
	Agenzia funeraria									●	●	●	●		●	●
Servizi educativi	Asili nido privati e nidi condominiali/ micronidi														●	●
	Accademie e scuole di arte e musica			●		●				●	●				●	●
	Scuole di lingua straniera			●		●				●	●				●	●
Attività per il tempo libero	Strutture sportive e palestre	●		●		●				●	●				●	●
	Ludoteche			●		●				●	●				●	●
	Teatri e sale cinema					●				●	●				●	●

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015256/2026 del 15-04-2026

DESTINAZIONE D'USO		ZONA URBANISTICA													
		A	B1	B2a	B2b	B2c	C1	C2	C3	D1	D2	D2A	D2B	D3	D4	E
4 - COMMERCIALE																
Esercizi di vicinato singoli				●					●	●	●	●			●	●
Medie strutture di vendita singole o aggregate		●	●	●		●	●								●	●
Grandi strutture di vendita, centri commerciali e similari		●	●	●	●	●	●	●		●	●		●		●	●
Commercio all'ingrosso		●	●	●	●	●	●	●	●			●	●		●	●
Pubblici esercizi	Bar e ristoranti			●											●	●
	Tabaccherie			●											●	●
	Farmacie			●						●	●				●	●
	Gioco d'azzardo lecito	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
	Internet point e coworking			●											●	●
Distributori di carburante e autolavaggi		●	●	●	●	●	●	●	●			●	●		●	●
5 - RURALE																
Attività agricola primaria e multifunzionale		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

Destinazioni d'uso ammesse solo ai piani terra e primo degli edifici

Destinazioni d'uso previste dalle specifiche varianti urbanistiche di SUAP o nei PCC approvati per interventi di rigenerazione e riconversione

9. Le industrie insalubri di prima classe (di cui al R.D. 27 luglio 1934 n. 1265) non possono essere insediate a una distanza inferiore a 250 m da insediamenti residenziali, salvo deroghe rilasciabili a seguito di assunzione di misure tecnico-costruttive idonee ad eliminare elementi di pericolo per la popolazione da verificare in contradditorio con l'Amministrazione comunale e gli enti preposti alla tutela sanitaria ed ambientale.

Art. 7 Aree di pertinenza.

1. Le aree considerate per il calcolo e la verifica degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate.

2. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T. si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici espressamente utilizzate per il dimensionamento urbanistico-edilizio degli edifici in occasione del rilascio del primo titolo edilizio.

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015256/2026 del 15-04-2026


C
C
C
C
a
A
MSV

Segrate, 11/04/2026

Al Presidente del Consiglio Comunale di Segrate
Gianluca Poldi

OGGETTO: Osservazione all'"Adozione della variante al Piano di Governo del Territorio" - Clausola di salvaguardia sul consumo di suolo

Osservazione

L'elaborato DdP 08 "Relazione, indirizzi e criteri per l'attuazione del DdP" analizza sia il trend della popolazione che la distribuzione per fasce di età, evidenziando bisogni e opportunità di sviluppo che sono dinamiche fondamentali per la pianificazione.
Al fine di perseguire un approccio prudente e adattivo alle trasformazioni territoriali, si chiede di inserire nell'elaborato DdP 08 "Relazione, indirizzi e criteri per l'attuazione del DdP" la seguente precisazione:

"L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione non ancora convenzionati alla data di approvazione della presente Variante è subordinata a una verifica periodica, con cadenza almeno quinquennale, del fabbisogno insediativo reale, con riferimento all'andamento demografico, al patrimonio edilizio disponibile e allo stato di attuazione delle previsioni vigenti."

Cosnigliere Gruppo Misto

Luca Sirtori

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015257/2026 del 15-04-2026

Segrate, 11/04/2026

Al Presidente del Consiglio Comunale di Segrate
Gianluca Poldi

OGGETTO: osservazine all'"Adozione della variante al Piano di Governo del Territorio" - Verifica preventiva della capacità idraulica e depurativa

Osservazione

Dato che la variante al PGT deve *garantire il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, c*ome previsto dalla normativa vigente, attraverso l'allegato Studio Comunale Gestione Rischio Idraulico, si propone di inserire un ulteriore punto al comma 3, art. 5 dell'elaborato DdP 09 "Norme Tecniche di Attuazione", come segue: l'art. 5 il seguente comma:
"la verifica dei principi di invarianza idraulica, della compatibilità idraulica e della capacità residua del sistema di collettamento e depurazione"

Consigliere Gruppo Misto
Luca Sirtori

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015257/2026 del 15-04-2026

Segrate, 11/04/2026

Al Presidente del Consiglio Comunale di Segrate
Gianluca Poldi

OGGETTO: Osservazione all'"Adozione della variante al Piano di Governo del Territorio" - Sequenze urbane come riferimento obbligatorio

Osservazione

all'elaborato DdP 7c "Relazione esplicativa sulla morfologia urbana e allegato P"
Inserire, al termine del paragrafo "Le sequenze: un *caso emblematico di irregolarità*" (pagg. 11–12), il seguente periodo: ***"Le sequenze urbane e i temi collettivi individuati nella presente Relazione e negli elaborati grafici costituenti la componente morfologica del PGT assumono valore di riferimento obbligatorio per la progettazione degli interventi edilizi e urbanistici che incidono sullo spazio pubblico o presentano affacci su di esso."***

Consigliere Gruppo Misto
Luca Sirtori

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015257/2026 del 15-04-2026

Segrate, 11/04/2026

Al Presidente del Consiglio Comunale di Segrate
Gianluca Poldi

OGGETTO: osservazione all'"Adozione della variante al Piano di Governo del Territorio" - Coerenza morfologica dei Piani Attuativi e degli Ambiti di Trasformazione.

Osservazione

all'elaborato DdP 7c "Relazione esplicativa sulla morfologia urbana e allegato P"
Inserire, all'interno del paragrafo *"Il disegno della città e la gestione del territorio" (pag. 12), il seguente periodo:* ***"I Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti di Trasformazione dovranno dimostrare la coerenza del disegno urbanistico e planivolumetrico con la struttura morfologica dei nuclei urbani limitrofi, con riferimento ad allineamenti, altezze, fronti edilizi e rapporto tra spazio costruito e spazio pubblico."***

Consigliere Gruppo Misto
Luca Sirtori

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015257/2026 del 15-04-2026

Segrate, 11/04/2026

Al Presidente del Consiglio Comunale di Segrate
Gianluca Poldi

OGGETTO: Osservazione all'"Adozione della variante al Piano di Governo del Territorio" - Trattamento progettuale obbligatorio dei margini urbani

Osservazione

all'elaborato DdP 7c "Relazione esplicativa sulla morfologia urbana e allegato P"
Inserire, all'interno del paragrafo *"Le sequenze rispetto agli ambiti di tutela naturalistica"* (pagg. 14–15), il seguente periodo: ***"Gli interventi ricadenti sui margini urbani individuati negli elaborati della componente morfologica del PGT sono tenuti a prevedere soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione delle discontinuità tra ambiti urbani e ambiti aperti, mediante adeguata conformazione del costruito, inserimento di elementi verdi strutturali e qualificazione dello spazio pubblico.***

Consigliere Gruppo Misto
Luca Sirtori

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015257/2026 del 15-04-2026

Segrate, 11/04/2026

Al Presidente del Consiglio Comunale di Segrate
Gianluca Poldi

OGGETTO: Osservazione all'"Adozione della variante al Piano di Governo del Territorio" - Rafforzamento dell'Allegato P come strumento obbligatorio

Osservazione

all'elaborato DdP 7c "Relazione esplicativa sulla morfologia urbana e allegato P"
Inserire, nel paragrafo *"Il senso della valutazione paesistica dei progetti"* (pagg. 16–17), il seguente periodo: ***"La compilazione dell'Allegato P – Autovalutazione dei progetti ai fini dell'inserimento paesistico - costituisce parte integrante e obbligatoria della documentazione progettuale per gli interventi che incidono sullo spazio pubblico, sulle sequenze urbane e sugli ambiti a sensibilità medio-alta o alta.***

Consigliere Gruppo Misto
Luca Sirtori

Comune di Segrate - Protocollo (E) n.0015257/2026 del 15-04-2026