Città di Segrate

Elaborato
PdS All.C

Piano dei Servizi

Piano Governo Territorio

Dirigente
Annapaola De Lotto

Assessore
Francesco Di Chio

Sindaco
Paolo Micheli

Autorità Procedente
Annapaola De Lotto

Autorità Competente
Lidia Cioffari

Progetto Variante PGT

Direzione 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
Ecosphera S.r.l.
Referente: Ing. Fabrizio Bellini

Norme Tecniche di Attuazione

adozione	approvazione

PREMESSA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INDICE

PREMESSA 2

Art. 1 Riferimenti normativi 4

Art. 2 Opere di urbanizzazione 6
2.1 Urbanizzazione primaria 6
2.2 Urbanizzazione secondaria 6

Art. 3 Dotazione di aree a servizi 7

Art. 4 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale 9

Art. 5 Aree verdi 11

Art. 6 Rete Ecologica Comunale 12

Art. 7 Infrastrutture e funzioni di servizio alla mobilità e viabilità 13

All. A – PROGETTO STRATEGICO Parco Agricolo

All. B – PROGETTO STRATEGICO Parco Natura

All. C – PROGETTO Centro Servizi Anni d'Argento

Art. 1 Riferimenti normativi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

normativa e la strumentazione di attuazione del relativo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC).

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

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

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

1.8 Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

N. Tav./All.	Descrizione
PdS 01	Sistema dei servizi esistenti
PdS 02	Azzonamento
PdS 03	Rete Ecologica Comunale *su base della Rete Ecologica Metropolitana
PdS 03.1	Rete Ecologica Comunale – Scenario di attuazione: schede di fattibilità tecnico ed economica
PdS 03.2	Rete Ecologica Comunale – Elementi ecosistemici di interesse sovracomunale (adesione ai PLIS)

PdS All. A1	Schede identificative delle aree a servizi: Sistema dei servizi amministrativi; Sistema dei servizi culturali e religiosi, fieristici e per lo spettacolo; Sistema dei servizi scolastici; Sistema dei servizi sociali e sanitari; Sistema dei servizi tecnologici
PdS All. A2	Schede identificative delle aree a servizi: Sistema del verde e dello sport
PdS All. A3	Schede identificative delle aree a servizi: Sistema dei parcheggi
PdS All. B	Relazione
PdS All. C	Norme Tecniche di Attuazione
PdS All. D	Schede Modelli Metodologici Sezioni Elaborato PdS 03.1

Art. 2 Opere di urbanizzazione

2.1 Urbanizzazione primaria

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

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

a) strade;

b) spazi di sosta e parcheggio a servizio diretto degli edifici;

c) fognatura;

d) rete idrica;

e) rete energia elettrica e gas;

f) cavedi multi servizi e cavidotti per telecomunicazioni;

g) pubblica illuminazione;

h) spazi di verde attrezzato;

i) parcheggi pertinenziali e non ai sensi dell'articolo 69 della L.R. n. 12/05.

2.2 Urbanizzazione secondaria

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

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

a) asili nido;

b) scuole materne;

c) scuole dell'obbligo;

d) mercati di quartiere;

e) presidi per la sicurezza pubblica e la rete di videosorveglianza comunale;

f) delegazioni comunali:

g) impianti sportivi di quartiere;

h) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

i) aree a verde di quartiere;

Costituiscono inoltre opere di urbanizzazione secondaria:

j) gli interventi volti alla realizzazione della Rete Ecologica Comunale – REC;

k) i Tre parchi (Parco Agricolo, Centroparco e Parco Natura)

l) gli interventi volti alla realizzazione dell'Hub Segrate Porta Est

m) edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi come disciplinate dalla parte II, Titolo IV, Capo II della legge regionale n. 12/2005;

n) Attrezzature fisse destinate dagli enti di cu all'articolo 1.1 della L. 206/2003 all'attività di oratorio e similari;

o) Servizi cimiteriali.

Art. 3 Dotazione di aree a servizi

3.1 Le dotazioni di aree a servizi sono dovute:

a) per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa ovvero per quelli attuabili mediante titolo abilitativo convenzionato;

b) per gli ampliamenti della SL di edifici residenziali mono-familiari qualora l'ampliamento di SL ecceda il 20% della SL esistente;

c) per ulteriori interventi edilizi interessanti qualsiasi funzione edilizia qualora comportino l'incremento della SL;

d) per i mutamenti di destinazioni d'uso, di edifici o di parti di esso, da produttivo a residenziale o terziario o da residenziale a terziario;

e) per gli ampliamenti, attuati con o senza opere edilizie, delle Superfici di vendita di MSV e GSV;

f) per ampliamenti, attuati con o senza opere edilizie, degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aperti al pubblico;

g) per interventi edilizi attuati su "Aree delle Ferrovie" e "Aree di Pertinenza Aereoportuali" (Tavola PdR08 - Azzonamento).

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

a) Nelle aree di trasformazione nella misura stabilita dal Documento di Piano;

b) Per le nuove costruzioni nelle zone residenziali, come disciplinate dal Piano delle Regole, attuate con piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, è prevista una dotazione di aree a servizi pari a 44 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a un abitante ogni 50 mq di SL di nuova edificazione. Tale previsione può essere monetizzata in tutto o in parte a seconda dei contenuti del progetto e dalla relativa convenzione. Il valore dell'eventuale monetizzazione è descritto ai casi del successivo punto 3.4;

c) Nelle zone terziarie e commerciali, come disciplinate dal Piano delle Regole, attuate con piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato è prevista una dotazione di aree a servizi così articolata:

- Funzioni direzionali, commerciali di vicinato, ricettive in genere - 100% della SL; monetizzabile al massimo nella misura del 50% per le funzioni direzionali e ricettive e nella misura del 100% per le funzioni commerciali di vicinato. Per i mutamenti di destinazione d'uso verso esercizi di vicinato effettuati senza opere edilizie non è dovuta la corresponsione di cui al presente comma;

- Funzioni commerciali medie e grandi strutture di vendita:

  - MSV fino a 500 mq di Sv: il 100% della SL di cui il 50% monetizzabile;
  - MSV oltre a 500 mq di Sv: il 150% della SL di cui il 50% monetizzabile;
  - GSV il 200% della SL. Per le grandi strutture di vendita non è ammessa la monetizzazione di aree e servizi.

d) Nelle zone produttive, come disciplinate dal Piano delle Regole, attuate con piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato è prevista una dotazione di aree a servizi pari al 20% della SL ,monetizzabile al massimo sino al 50%;

e) Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, ossia nelle zone "A"- nuclei di impianto storico; "B" – ambiti prevalentemente residenziali, quartieri con specifica fisionomia urbanistica; "C" - terziarie commerciali; zone "D" produttive, disciplinate dal Piano delle Regole, la dotazione standard come sopra quantificata può essere integralmente monetizzata, qualora in sede progettuale sia dimostrata e concordata con il Comune la non necessità di:

- parcheggi pubblici;
- allargamento delle sedi stradali e o dell'implementazione del sistema delle piste ciclopedonali;
- incremento della dotazione di verde pubblico.

f) Negli ambiti del tessuto urbano consolidato qualificati nella Tavola 8 del Piano delle Regole come "Aree delle Ferrovie" e "Aree di Pertinenza Aeroportuali" è prevista una dotazione di aree a servizi non monetizzabile pari al 10 % della superficie territoriale coinvolta

dall'intervento, anche da destinare a interventi di mitigazione o compensazione ambientale. Tale dotazione può essere reperita solamente in aree ma all'occorrenza anche all'esterno dell'ambito dell'intervento edilizio cui afferisce.

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

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

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

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

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

Art. 4 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

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

- le attrezzature di interesse collettivo, che comprendono le attrezzature esistenti e le aree

previste per la realizzazione di nuove attrezzature destinate all'istruzione (primo e secondo ciclo, superiore e universitario, scuole dell'infanzia e asili nido), i servizi culturali, civici e amministrativi, sanitari e sociali, sportivi, gli ulteriori servizi privati, nonché le aree interessate dalla presenza di edilizia residenziale sociale, quali servizi di interesse pubblico o generale ai sensi della normativa vigente;

- le attrezzature religiose, che comprendono le aree per il culto, la residenza dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché aree destinate, nell'esercizio del ministero pastorale, ad attività educative, culturali, sociali, ricreative, di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.
- le attrezzature di mobilità, che comprendono le aree per parcheggi pubblici e di interesse pubblico, per fermate/stazioni delle reti su ferro e su gomma, il servizio di trasporto pubblico locale, i percorsi ciclabili, nonché gli spazi aperti pedonali non qualificabili come dotazione a verde;
- gli impianti tecnologici che comprendono le aree interessati dalla presenza di impianti tecnologici quali centrali di cogenerazione, centrali di trasformazione elettrica, impianti di trattamenti rifiuti ecc.;
- le aree verdi, ivi comprese quelle appartenenti alla REC (Rete Ecologica Comunale).

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

4.3 La realizzazione dei servizi individuati nelle schede degli ambiti di trasformazione allegate alla relazione del documento di piano (elaborato DdP 8) avviene con le modalità definite nella convenzione del relativo piano attuativo.

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

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

Aree per servizi privati individuate nella Tavola PdS 02:

- 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 13

Servizi religiosi:

- R.C. = 60%

Servizi fieristici:

- R.C. = 10%

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.

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

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

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

Per i Servizi di cui di seguito si riporta l'elenco dei codici presenti all'interno dell'elaborato "PdS All. A1 – Schede identificative dei servizi"

- S3.005 (Casa Amica)
- S3.008 (Canile Lega Nazionale del Cane)
- S3.009 (Residenza San Felice)
- S3.010 (Casa Mia)

vale quanto convenuto in sede di approvazione degli specifici progetti o, per quanto concerne il servizio S3.012 "Centro Servizi Anni d'Argento", quanto previsto nella scheda "Allegato C" delle presenti Norme Tecniche.

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

4.7 Gli interventi di edilizia residenziale pubblica, promossi ed attuati da soggetti pubblici ovvero privati, previa stipulazione di convenzione con il Comune, sono individuati come servizi di interesse pubblico. I medesimi interventi possono essere localizzati sulle aree che il PGT individua come aree a sevizi pubblici e di interesse pubblico (ad esclusione delle dotazioni a verde) e nelle aree per servizi previsti nei piani attuativi.

Art. 5 Aree verdi

5.1 Le dotazioni a verde individuate nel piano dei servizi comprendono i Tre Parchi (Parco Agricolo, Centroparco, Parco Natura) gli spazi a verde, i giardini, i parchi, le attrezzature per il gioco e ricreative, gli impianti per lo sport.

5.2 Le dotazioni a verde esistenti sono campite in verde pieno sulle tavole PdS 01 e 02, nonché descritte nelle relative schede identificative (elaborato PdS, All. A2 – Sistema del verde e dello sport).

5.3 Le dotazioni a verde di progetto sono campite in tratteggio verde obliquo sulla tavola PdS 02 (Azzonamento). Esse sono generalmente costituite da aree vaste non attrezzate, che svolgono uno specifico ruolo ecologico multifunzionale utile per elevare la qualità degli insediamenti e della vita degli abitanti, nonché consentono la creazione di una continuità con le aree a verdi di rilevanza sovracomunale.

5.4 Nelle dotazioni a verde (esistenti e di progetto) che insistono sulle aree "urbanizzate", di cui alla Tavola DdP4, è ammessa la creazione di attrezzature per il gioco e ricreative, impianti per lo sport e altre pertinenze di servizio (esercizi di somministrazione alimenti e bevande aperti al pubblico, nonché residenza di custodia), d'accordo con quanto previsto dagli articoli 1.5, 1.6 e 4.4 delle presenti norme. La creazione di tali attrezzature e impianti comporta una verifica di incidenza sulla funzionalità della REC, qualora gli stessi ricadano nelle direttrici primarie della REC.

5.5 Nelle dotazioni a verde (esistenti e di progetto) che insistono sulle aree "non urbanizzate", di cui alla Tavola DdP4, è ammessa, previo convenzionamento ai sensi dell'articolo 1.5, 1.6 e 4.4. delle presenti norme, la creazione di attrezzature leggere connesse alla fruizione delle aree a verde, le quali non comportino consumo di suolo ai sensi della normativa regionale. La creazione di nuovi impianti e attrezzature comportanti consumo di suolo è soggetta a Piano Attuativo in variante al PGT previa verifica di VAS; tale verifica di VAS dovrà contenere una verifica incidenza sulla funzionalità della REC, qualora gli impianti e le attrezzature ricadano nelle direttrici primarie della REC.

5.6 Gli allegati A e B alle presenti norme dettano indicazioni per l'attuazione e il convenzionamento delle aree comprese nei **Progetti Strategici "Parco Agricolo"** e **"Parco Natura"**, il cui perimetro è individuato dalla Tavola PdS 02 "Azzonamento". Sono altresì dettate indicazioni per eventuali trasferimenti della capacità edificatoria ai sensi dell'articolo 11 delle norme del Documento di Piano.

5.7 Anche in assenza di convenzionamento, nelle dotazioni a verde è possibile lo svolgimento di attività agricola multifunzionale. L'attività agricola deve svolgersi coerentemente con le eventuali funzioni attribuite alle specifiche dotazioni a verde all'interno della rete ecologica comunale.

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

5.9 Per quello che riguarda la valutazione paesistica degli interventi da svolgersi nelle aree del Piano dei Servizi si applica il Titolo V del Piano delle Regole. Si rinvia all'elaborato PdR 07a del Piano delle Regole per l'individuazione delle classi di sensibilità paesistica del territorio comunale e l'indicazione delle rilevanze paesistiche.

Art. 6 Rete Ecologica Comunale

6.1 La tavola PdS 03 del Piano dei Servizi individua a scala 1:10.000 con retino tratteggiato verde le "Direttrici primarie di connessione tra matrici naturali e aree antropizzate" necessarie per la

costituzione della Rete Ecologica Comunale (REC). Al loro interno il Comune favorisce la realizzazione degli interventi di rafforzamento della rete ecologica riconosciuti come migliori pratiche a livello regionale, in particolare: piantumazioni in forma boschiva e arbustive; rafforzamento del paesaggio rurale con valorizzazione dell'attività agricola;, recupero e mantenimento della funzionalità delle rogge e dei fontanili; recupero e manutenzione dei percorsi campestri, anche in funzione di fruibilità pubblica (contemperando le necessità lavorative dell'attività agricola). Attraverso una capillare diffusione delle infrastrutture verdi e blu all'interno del tessuto urbano la REC dovrà toccare ogni punto della città con l'obiettivo di riuscire a raggiungere, nel tempo, lo standard cosiddetto 3-30-300 (vedere tre alberi dalla finestra, vivere in un isolato che per il trenta percento della sua superficie è coperto dalla chioma degli alberi, e dove si può raggiungere un'area verde percorrendo non più di trecento metri).

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

6.2 Fermo restando quanto già indicato agli articoli 5.4 e 5.5, all'interno delle dotazioni a verde comprese nelle direttrici primarie non possono essere realizzate costruzioni (ivi comprese serre fisse) e recinzioni stabili (salvo quelle realizzate con essenze arboree e arbustive). Le medesime disposizioni si applicano all'interno dei perimetri di proposta di adesione ai PLIS (Tavola PdS 03 e 03.2), fino alla definizione di specifica pianificazione e normativa.

6.3 L'attuazione della rete ecologica potrà essere oggetto sia di intervento diretto da parte dell'Amministrazione Comunale, sia di apposito convenzionamento con i privati proprietari, con gli agricoltori (anche in forza dell'articolo 15 del D.Lgs. 228/2001), con i soggetti attuatori di piani urbanistici o permessi di costruire convenzionati, con i sottoscrittori di convenzioni per l'attuazione dei Progetti Strategici (articolo 5.6 delle presenti norme), nonché con i sottoscrittori dei "Patti verdi" di cui all'art. 20 PdR, anche utilizzando le risorse provenienti da interventi che prevedano una maggiorazione del contributo di costruzione in forza dell'articolo 43, comma 2 bis della L.R. n.12/2005 (e s.m.i.).

6.4 Il Comune detterà indicazioni sula manutenzione delle aree a verde, sia pubbliche sia private asservite ad uso pubblico (anche già esistenti), qualora comprese nella REC.

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

7.1 Il Piano dei Servizi individua i tracciati delle infrastrutture esistenti e di quelle previste di viabilità e mobilità: strade, sistema di trasporto pubblico, piste ciclabili.

I perimetri delle "Aree delle Ferrovie" e delle "Aree di Pertinenza Aeroportuali" sono individuati nella Tavola 8 del Piano delle Regole.

Il Comune predispone il Piano Urbano della Mobilità / Piano Urbano della Mobilità Sostenibile e il Piano Urbano del Traffico, ai quali fare riferimento per specifici e puntuali interventi sulla rete viabilistica e dei parcheggi.

Il Comune collabora con gli altri Enti competenti per definire e attuare la realizzazione dell'"HUB Metropolitano Segrate Porta Est" il cui tracciato è riportato nelle tavole costituenti il PGT, ivi compresa la "Tavola PdR09 – Vincoli" ove è apposto il vincolo preordinato all'esproprio delle aree necessarie all'esecuzione dell'opera.

7.2 Il Comune, anche in funzione degli esiti espressi dagli studi specialistici di cui al precedente punto 2), provvede ad implementare ed adeguare il sistema del trasporto pubblico locale e quello di mobilità ciclabile, al fine di porre in essere le necessarie misure per sviluppare sistemi di mobilità sostenibile.

7.3 Le funzioni di servizio alla viabilità, quali impianti di distribuzione di carburante, autolavaggi ed altri servizi accessori all'utente come definite ai sensi delle vigenti normative, sono consentite nelle aree espressamente individuate dal Piano delle Regole, nonché lungo le strade esistenti e di progetto qualora esterne ai nuclei di antica formazione ed alle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004. I nuovi impianti di distribuzione di carburante o il rinnovo di impianti esistenti sono consentiti previa autorizzazione Regionale e sottoscrizione di apposita convenzione per: la disciplina dei tempi di concessione, mitigazioni dell'insediamento ai fini paesistico ambientali e di prevenzione rischi; modalità di bonifica e recupero a seguito di dismissione.

Parco Agricolo – Progetto Strategico

INQUADRAMENTO

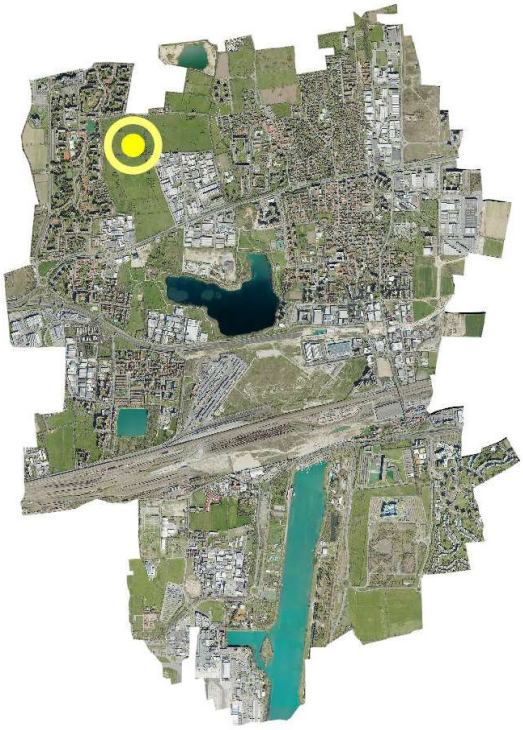
PROGETTO

Ricostruzione fondi coltivati
Ricostruzione filari lungo le rogge e fontanili
Ricostruzione filari agrari
Realizzazione filari
Arbusteto
Formazione alberatura marginale
Formazione e potenziamento fascia boscata con alberatura marginale
Formazione prato
Zona riparia
Canali irrigui e fontalili - tratti a cielo aperto
Canali irrigui e fontanili - tratti da ripristinare

Mobilità ciclopedonale

Pista ciclopedonale esistente
Pista ciclopedonale di progetto
Passerella ciclopedonale di progetto

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



L'area strategica denominata "Parco Agricolo" si estende nella porzione settentrionale del territorio comunale, in prossimità dei quartieri di Milano 2 e Rovagnasco e si colloca in continuità con i territori dei Comuni di Milano e Vimodrone, fino a sfiorare il PLIS delle Cascine di Pioltello. Nonostante la crescente pressione insediativa e il processo di conurbazione in atto, l'ambito conserva una significativa continuità ed è caratterizzato da una memoria del paesaggio agricolo storica.
Le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area rappresentano un'opportunità per il recupero di tale memoria del passato di Segrate attraverso il consolidamento e la valorizzazione dei caratteri identitari del territorio agricolo. L'ambito si presta, in tal senso, a una strategia che contempli interventi finalizzati alla fruizione pubblica, alla valorizzazione delle pratiche agricole sostenibili e alla ricomposizione ecologica del paesaggio. In tale prospettiva, sono da realizzare nuovi percorsi ciclopedonali, la riqualificazione e attivazione delle connessioni ecologiche esistenti e di previsione e l'incremento della multifunzionalità agricola.

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

Ai fini dell'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree comprese nell'ambito, il PGT attribuisce alle stesse un diritto edificatorio perequativo, meccanismo già efficacemente sperimentato per l'integrazione nel patrimonio comunale di oltre 650.000 mq di superficie a verde. Le modalità attuative di tali meccanismi, unitamente alle specifiche disposizioni riferiti all'ambito, sono puntualmente definiti nell'allegato **DdP08a – Schede ambiti di trasformazione**, al quale si rimanda.

REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

ST	1.117.833 mq oltre a 46.075 mq acqua ("Cava Cassinella")	**IC**	****
IT perequativo	0,054 non applicabile all'acqua	**SCOP**	ammesse solo strutture leggere per funzionalità del parco
CU	****	**BAF**	****
SF	****	**IPT**	100%
IF	****	**SP**	1.117.833 mq

SL perequata	60.363 mq (di cui 35.365 mq in fase di trasferimento nell'ambito dell'iter di approvazione del progetto di rigenerazione urbana per la realizzazione di un data center nel quartiere Redecesio-Cyrusone)	**Strumento Attuativo**	- convenzionamento per consolidamento diritti edificatori a fronte di cessione area - intervento pubblico per realizzazione parco - convenzionamento per inserimento attività private di interesse pubblico
Funzioni non ammesse	- Residenziale - Turistico Ricettive - Produttiva e Direzionale - Commerciale	**DT**	Parco Agricolo

Parco Agricolo – Progetto Strategico

OBIETTIVI E FINALITA'

Inquadramento territoriale e valenza ambientale-paesaggistica
Grazie alla continuità morfologica ed ecologica del suolo agricolo, alla fruibilità attuale e potenziale per la cittadinanza e all'interconnessione con i sistemi del verde urbano esistenti e di piano, il Parco Agricolo è definito come un'unità paesaggistica organica, avente le caratteristiche funzionali e percettive proprie di un "Parco Agricolo" ed una capacità attrattiva di scala sovralocale soprattutto se considerato il potenziale del sistema del verde articolato in tre polarità principali: Parco Agricolo, Centroparco, Parco Natura (i tre Parchi).
L'ambito in oggetto è inoltre attraversato da corridoi ecologici di secondo livello, in coerenza con quanto previsto dalle Linee guida regionali per la rete ecologica Lombarda. Tali corridoi permettono la connessione tra le grandi masse verdi (i tre parchi principali) e le aree verdi puntuali o "patches", diffuse nel tessuto urbano e periurbano, generando una rete ecologica multilivello.
È previsto inoltre che le suddette patches siano progressivamente connesse tramite infrastrutture verdi lineari (es. "strade verdi", percorsi ciclopedonali alberati, filari), contribuendo così a consolidare un sistema ambientale integrato e resiliente.
Relazione con progetti strategici e sistemi infrastrutturali
Al margine meridionale del Parco Agricolo si registra la continuità con il progetto strategico del "Chilometro Verde". Nonostante le differenze nella natura progettuale, entrambi gli interventi condividono l'obiettivo di promuovere l'integrazione tra spazi ad uso pubblico, tutela ecosistemica e fruizione sostenibile. L'unione dei due progetti deve essere effettuata mediante una sinergia funzionale nel tratto di congiunzione, accesso sud al Parco Agricolo.
A partire dagli anni '80, l'area ha subito significative pressioni edificatorie, tra cui: l'attuazione del PII "Vecchia Olghia", la realizzazione della zona industriale di Vimodrone, la proposta – mai concretizzata – del "Comparto Parco Golf" (2003), ipotesi di quartiere diffuso incentrato su un campo da golf e le previsioni di trasformazione urbanistica previste nel PGT 2012, successivamente annullate per via giudiziale.
Precedentemente all'annullamento delle previsioni del PGT, Il processo di pianificazione si è evoluto con l'attivazione di un progetto di preverdissement che ha comportato la piantumazione di circa 12.136 alberature, delle quali risultano tuttora vegetanti 9.873 esemplari che ad oggi indicano e rafforzato il ruolo dell'area quale cuscinetto verde, contribuendo al miglioramento microclimatico, alla riduzione delle isole di calore e all'incremento della biodiversità urbana.
Nonostante le interferenze infrastrutturali esistenti (quali Via Monzese e linee di elettrodotto ad alta tensione), l'area ha conservato una continuità morfologica e funzionale tale da renderla ancora oggi idonea all'istituzione di un parco agricolo urbano, in cui le attività agricole e la fruizione pubblica possano coesistere in modo integrato e sostenibile dove la terra coltivata incontra la città, aprendo a nuovi scenari di vita, sostenibilità e partecipazione.

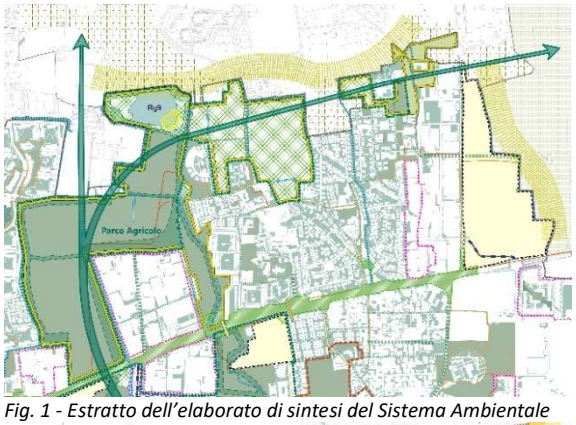


Fig. 1 - Estratto dell'elaborato di sintesi del Sistema Ambientale

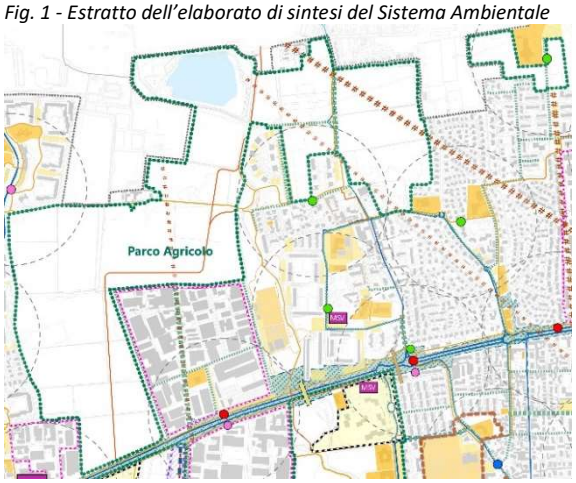
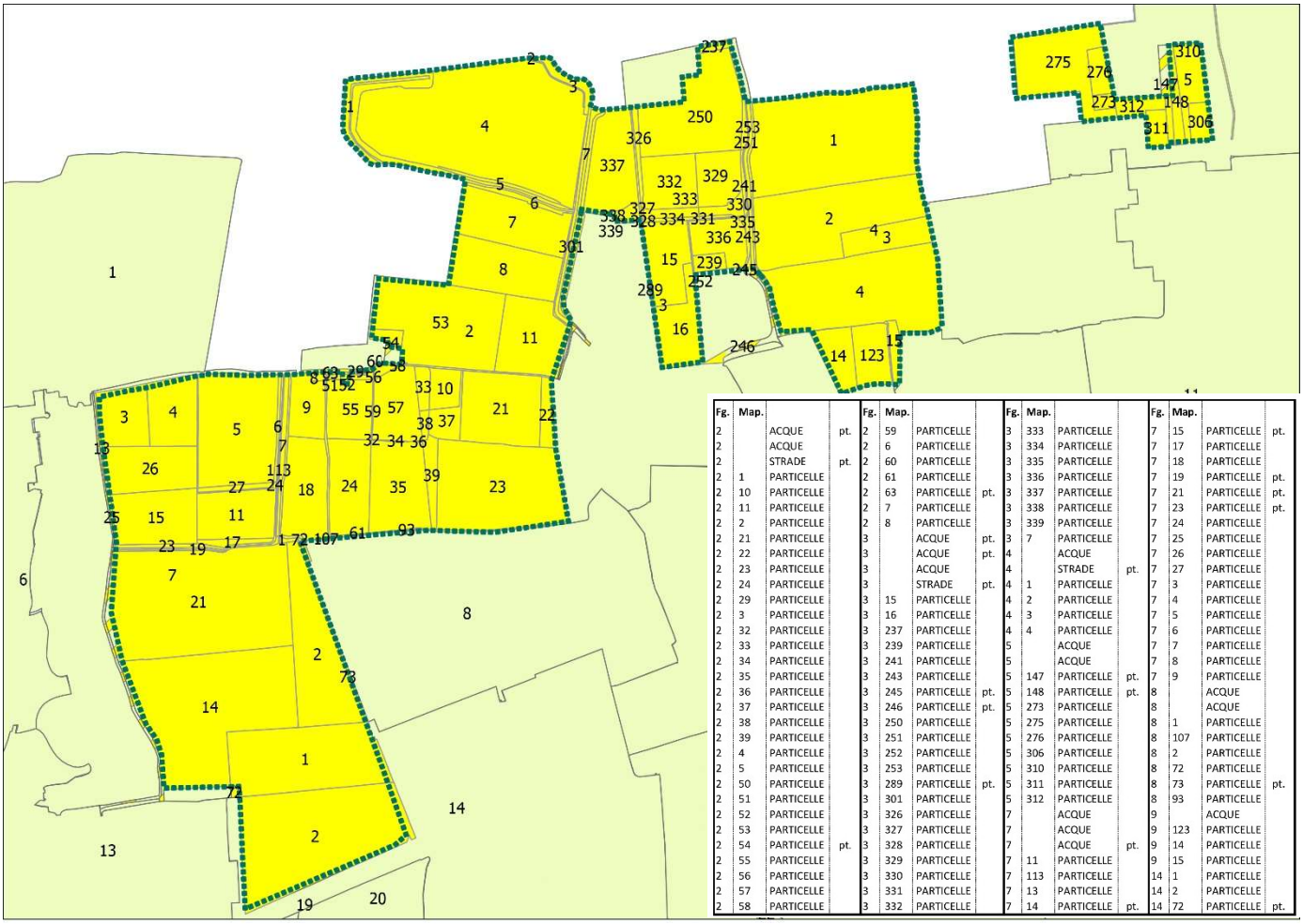


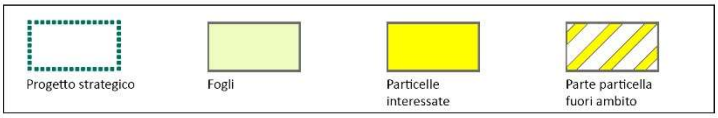
Fig. 2 - Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Infrastrutturale

Fig. 3 - Estratto dall'ortofoto

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



Fg.	Map.			Fg.	Map.			Fg.	Map.			Fg.	Map.		
2		ACQUE	pt.	2	59	PARTICELLE		3	333	PARTICELLE		7	15	PARTICELLE	pt.
2		ACQUE		2	6	PARTICELLE		3	334	PARTICELLE		7	17	PARTICELLE	
2		STRADE	pt.	2	60	PARTICELLE		3	335	PARTICELLE		7	18	PARTICELLE	
2	1	PARTICELLE		2	61	PARTICELLE		3	336	PARTICELLE		7	19	PARTICELLE	pt.
2	10	PARTICELLE		2	63	PARTICELLE	pt.	3	337	PARTICELLE		7	21	PARTICELLE	pt.
2	11	PARTICELLE		2	7	PARTICELLE		3	338	PARTICELLE		7	23	PARTICELLE	pt.
2	2	PARTICELLE		2	8	PARTICELLE		3	339	PARTICELLE		7	24	PARTICELLE	
2	21	PARTICELLE		3		ACQUE	pt.	3	7	PARTICELLE		7	25	PARTICELLE	
2	22	PARTICELLE		3		ACQUE	pt.	4		ACQUE		7	26	PARTICELLE	
2	23	PARTICELLE		3		ACQUE		4		STRADE	pt.	7	27	PARTICELLE	
2	24	PARTICELLE		3		STRADE	pt.	4	1	PARTICELLE		7	3	PARTICELLE	
2	29	PARTICELLE		3	15	PARTICELLE		4	2	PARTICELLE		7	4	PARTICELLE	
2	3	PARTICELLE		3	16	PARTICELLE		4	3	PARTICELLE		7	5	PARTICELLE	
2	32	PARTICELLE		3	237	PARTICELLE		4	4	PARTICELLE		7	6	PARTICELLE	
2	33	PARTICELLE		3	239	PARTICELLE		5		ACQUE		7	7	PARTICELLE	
2	34	PARTICELLE		3	241	PARTICELLE		5		ACQUE		7	8	PARTICELLE	
2	35	PARTICELLE		3	243	PARTICELLE		5	147	PARTICELLE	pt.	7	9	PARTICELLE	
2	36	PARTICELLE		3	245	PARTICELLE	pt.	5	148	PARTICELLE	pt.	8		ACQUE	
2	37	PARTICELLE		3	246	PARTICELLE	pt.	5	273	PARTICELLE		8		ACQUE	
2	38	PARTICELLE		3	250	PARTICELLE		5	275	PARTICELLE		8	1	PARTICELLE	
2	39	PARTICELLE		3	251	PARTICELLE		5	276	PARTICELLE		8	107	PARTICELLE	
2	4	PARTICELLE		3	252	PARTICELLE		5	306	PARTICELLE		8	2	PARTICELLE	
2	5	PARTICELLE		3	253	PARTICELLE		5	310	PARTICELLE		8	72	PARTICELLE	
2	50	PARTICELLE		3	289	PARTICELLE	pt.	5	311	PARTICELLE		8	73	PARTICELLE	pt.
2	51	PARTICELLE		3	301	PARTICELLE		5	312	PARTICELLE		8	93	PARTICELLE	
2	52	PARTICELLE		3	326	PARTICELLE		7		ACQUE		9		ACQUE	
2	53	PARTICELLE		3	327	PARTICELLE		7		ACQUE		9	123	PARTICELLE	
2	54	PARTICELLE	pt.	3	328	PARTICELLE		7		ACQUE	pt.	9	14	PARTICELLE	
2	55	PARTICELLE		3	329	PARTICELLE		7	11	PARTICELLE		9	15	PARTICELLE	
2	56	PARTICELLE		3	330	PARTICELLE		7	113	PARTICELLE		14	1	PARTICELLE	
2	57	PARTICELLE		3	331	PARTICELLE		7	13	PARTICELLE		14	2	PARTICELLE	
2	58	PARTICELLE		3	332	PARTICELLE		7	14	PARTICELLE	pt.	14	72	PARTICELLE	pt.



ESTRATTO DEL CATASTO TERESIANO

Parco Agricolo – Progetto Strategico

RUOLO NELLA REALIZZAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

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

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

Estratto Tav PdS 03 Rete ecologica Comunale

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

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

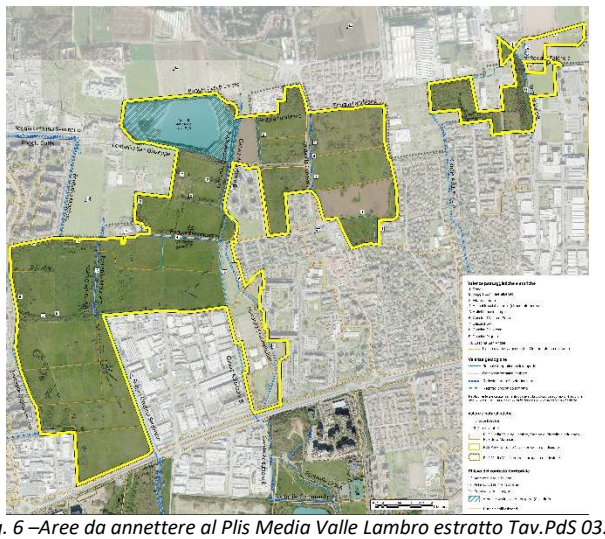


Fig. 6 –Aree da annettere al Plis Media Valle Lambro estratto Tav.PdS 03.2

Parco Agricolo – Progetto Strategico

PROGETTO

Parco Agricolo — Recupero del paesaggio agrario storico, corridoio ecologico e nuovo spazio verde multifunzionale

Il progetto strategico Parco Agricolo tratta tematiche trasversali interessando gli ambiti ecologico-ambientali e di paesaggio. Si prefigge l'obiettivo di restituire all'area una nuova identità paesaggistica, ecologica e sociale, partendo dalle memorie storiche del territorio e guardando alle esigenze ambientali contemporanee. La vasta superficie sulla quale si estende permette di spaziare tra le connotazioni di carattere urbano - fornendo spazi pubblici in continuità con il Chilometroverde - e ambientale nella composizione del sistema dei tre parchi sviluppandosi su un'area che storicamente costituiva un mosaico ordinato di fondi agricoli, rogge e cascine, espressione di un paesaggio antropizzato ma fortemente integrato con l'ambiente naturale.

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

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

Questa impostazione consente di valorizzare l'identità agraria e storica del territorio, favorire l'insediamento di nuove forme di agricoltura urbana e sociale, mantenere la permeabilità del suolo e il controllo delle acque meteoriche
Elemento cardine del progetto è inoltre il ripristino del sistema delle rogge, con il recupero della loro funzione ecologica, paesaggistica e di drenaggio naturale. Le rogge, storicamente utilizzate per l'irrigazione, tornano a essere elementi fondamentali del paesaggio, corridoi ecologici e microhabitat per la biodiversità locale.

Al confine nord del parco si inserisce il recupero della Cava RG9, in coerenza con le indicazioni del Piano Cave. La cava dismessa sarà trasformata in un'area umida con funzione ecologica costituendo uno specchio d'acqua permanente, utile per la fauna acquatica ed in grado di generare microclimi favorevoli contribuendo alla diversificazione ecologica. Funge inoltre da vasca di laminazione naturale, con funzione idraulica di contenimento delle piene.
Le azioni ne valorizzeranno il potenziale ecologico e sociale: una nuova morfologia del suolo in grado di accogliere biodiversità, acque meteoriche e attività pubbliche compatibili.

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

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

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

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

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

Il progetto strategico Parco Agricolo deve rappresentare la trasformazione di un'area agricola residuale in un sistema paesaggistico organico e

multifunzionale, configurato come connessione tra il Chilometro Verde - infrastruttura ambientale lineare che segue l'asse ferroviario e stradale, favorendo la mobilità sostenibile e la connessione ecologica tra i comparti urbani- ed il Centroparco - grande parco urbano pensato per la fruizione pubblica, la biodiversità e il riequilibrio ambientale.
L'intervento contribuisce in maniera determinante alla definizione di un sistema del verde metropolitano continuo, dove si coniugano funzioni ecologiche, agricole, culturali e ricreative.
La porzione sud del progetto si dovrà integrare con l'infrastruttura verde lineare del Chilometro Verde, rafforzando la continuità con percorsi alberati e attraversamenti ciclopedonali che assicurano la permeabilità tra le due zone.
Nell'interfacciarsi con il Centroparco deve essere assicurata la continuità paesaggistica delle fasce boscate, garantendo accessibilità e fruizione diffusa senza compromettere le funzioni ecosistemiche primarie al fine di riconnettere frammenti ambientali in un sistema coerente e resiliente, ricostruire la memoria storica del paesaggio agrario segratese e lombardo avvallando modelli di sviluppo territoriale sostenibile e integrato.
Dal punto di vista ambientale l'intervento costituisce di fatto un tassello fondamentale nella Rete Ecologica Comunale insieme al Centroparco e al Parco Natura. La messa a sistema dei tre parchi permette di creare il Corridoio Ecologico di primo livello, elemento di connessione tra aree verdi urbane e periurbane, collegato al sistema dei PLIS (Parchi Locali di Interesse Sovracomunale).
L'Istituzione del Parco Agricolo e la sua proposta di adesione al PLIS rafforza le connessioni tra i sistemi naturali del Parco Est delle Cave, del Parco della Media Valle del Lambro e delle aree agricole residuali del territorio metropolitano milanese.

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

Modalità di attuazione 1 (convenzionamento)
In forza dell'articolo 5 delle norme del Piano dei Servizi, i proprietari potranno attuare la previsione urbanistica stipulando una convenzione con il Comune, che dovrà contenere i seguenti elementi:
- forme di attuazione degli interventi della rete ecologica (ivi compresi gli interventi di integrazione del preverdissement già realizzato nella medesima rete ecologica);
- forme di apertura al pubblico, compatibilmente con le attività agricole in atto;
- obblighi di destinazione d'uso per le aree oggetto di interventi di realizzazione della rete ecologica;
- modalità di fruizione e attività complementari poste in essere dai privati;
- manutenzione delle aree;
- bilanciamento economico delle attività eventualmente con il riconoscimento di un quid economico da parte del Comune derivante da risorse finanziarie che verranno appositamente accantonate per la realizzazione del sistema dei "tre Parchi" (maggiorazione oneri art. 43 c.2bis L.R. 12/2005 smi, specifiche risorse all'uopo destinate dal Programma delle opere pubbliche, risorse derivanti da altri finanziamenti pubblici per il potenziamento dei sistemi verdi).

Modalità di attuazione 2 (cessione facoltativa delle aree con perequazione)
Al "Parco Agricolo" è attribuita una valenza di "standard urbanistico" vero e proprio.
Tuttavia, l'attivazione di una previsione che interessa un area così vasta può essere attuata solo attraverso un meccanismo urbanistico di tipo perequativo (anche ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale n. 12/2005 smi), poiché è impensabile che l'Ente possa acquisire e mantenere aree di sì fatta dimensione solamente con risorse proprie.
Sulla base di tale meccanismo, tutti i proprietari, mediante sottoscrizione di accordo con il Comune, possono cedere le loro aree sulla base dell'indice diffuso di 0,054 mq. / mq.
Nell'utilizzare i diritti edificatori perequati i privati potranno utilizzare le aree cedute come dotazione di servizi come dotazione di servizi, ai sensi dell'articolo 3 delle norme del Piano dei Servizi.
Non solo, gli interventi di integrazione del preverdissement già realizzato nella Rete Ecologica Comunale potranno essere riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

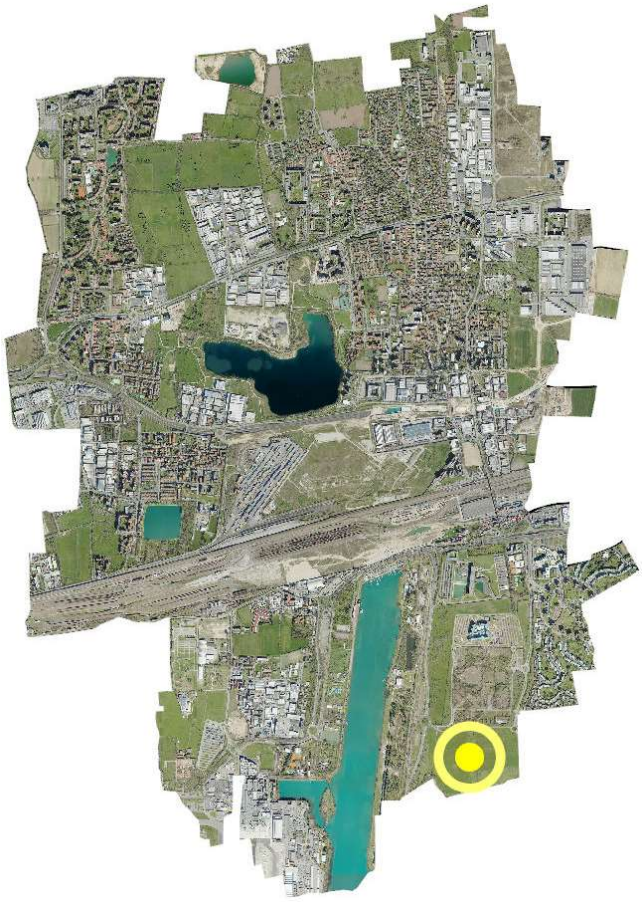
Le risorse economiche
Al fine di realizzare il Progetto Paesistico (i: realizzando la rete ecologica e ii: le aree per la fruizione pubblica), il Comune parteciperà ai costi di realizzazione degli interventi utilizzando, tra l'altro:
- le maggiorazioni degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo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

Parco Natura – Progetto Strategico

INQUADRAMENTO

PROGETTO

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



L'ambito strategico "Parco Natura" si configura come una vasta area di proprietà pubblica localizzata a sud-est del territorio comunale di Segrate, tra il quartiere San Felice, il Parco Idroscalo e il confine con Peschiera Borromeo. L'intera superficie dell'ambito, pari a 389.869 mq, risulta di proprietà pubblica: nello specifico, 361.000 mq sono di proprietà del Comune di Segrate e 28.000 mq appartengono alla Città Metropolitana di Milano. Ulteriori aree limitrofe, comprese nel Parco Idroscalo, sono anch'esse di proprietà della Città Metropolitana. Considerando tali contesti contigui, il complesso del patrimonio fondiario pubblico localizzato immediatamente a est del confine del Comune di Milano raggiunge una superficie complessiva di 1.300.000 mq. L'area è compresa all'interno del più ampio sistema territoriale del Parco Agricolo Sud Milano e si colloca in una posizione strategica di raccordo tra le aree agricole di cintura metropolitana e l'agglomerato urbano dell'area milanese.
Per la sua collocazione all'interno del Comparto 4 - Parco Est "Idroscalo" del Piano di Cintura Urbana, l'ambito rientra tra i territori agricoli e verdi di cintura urbana, identificati come fasce di transizione e connessione ecologica tra città e campagna. In tali contesti il Parco persegue obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, paesaggistica e agricola, anche attraverso interventi destinati alla fruizione pubblica; per l'ambito quindi prevalgono sul PGT e l'azzonamento, la normativa e la strumentazione di attuazione (Piano di Cintura Urbana 4) del relativo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC).

L'ambito "Parco Natura", per dimensione e localizzazione, assume un ruolo strategico nel connettere i grandi parchi urbani dell'Est Milano (Parco Forlanini, Idroscalo) con il sistema agricolo e naturalistico del Parco Sud. Originariamente destinato a interventi di rinaturalizzazione e riforestazione urbana, il Documento di Piano del PGT ne prevede oggi una valorizzazione multifunzionale, in sinergia con il potenziamento della rete infrastrutturale (in particolare l'estensione della linea metropolitana M4). L'"Area Strategica Parco Natura" trova specificazione nel Piano dei Servizi, che questa scheda descrive.
In coerenza con la destinazione a verde pubblico di primo livello, l'area potrà ospitare esclusivamente **funzioni pubbliche o di interesse collettivo**, purché garantiscano la salvaguardia della permeabilità del suolo e la tutela del paesaggio. Le eventuali edificazioni ammissibili dovranno avere **carattere di "leggerezza insediativa"**, con limitato impatto ambientale, reversibilità e compatibilità ecologica.

REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

ST	389.869 mq	**IC**	****
IT	****	**SCOP**	ammesse solo strutture leggere per funzionalità del Parco

CU	****	**BAF**	****
SF	****	**IPT**	100%
IF	****	**SP**	389.000 mq
SL	****	**Strumento Attuativo**	Approvazione progetti di opere pubbliche di competenza di pubbliche amministrazioni e-o convenzionamento in caso di intervento di soggetti privati portatori di interessi pubblici.
Funzioni non ammesse	- Residenziale - Turistico Ricettive - Produttiva e Direzionale - Commerciale	**DT**	**** *aera di proprietà pubblica*

Parco Natura – Progetto Strategico

OBIETTIVI E FINALITA'

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

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

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

Nonostante il marcato grado di antropizzazione che caratterizza il territorio comunale, è già oggi possibile individuare le condizioni per la costituzione di un sistema ambientale interno connesso alla Rete Ecologica Regionale (RER), contribuendo in modo attivo alla valorizzazione ambientale dell'intero quadrante Est della città metropolitana.
In questa sede, si rimanda al Documento di Piano per una visione complessiva del disegno strategico di città; l'attenzione si concentra qui sull'ambito "Parco Natura" e sulle azioni che il PGT intende promuovere per garantire la tutela e la valorizzazione ambientale di

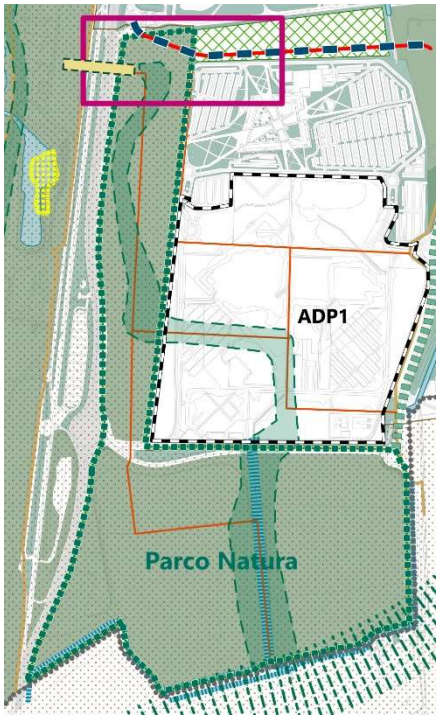


Fig. 1 - - Estratto della porzione continua di territorio inserito nel Parco Natura dall'elaborato di sintesi del Sistema Ambientale

Legenda

quest'area.
All'interno dell'ambito sono ancora riconoscibili tracce del reticolo irriguo storico, con segmenti di alvei di rogge e porzioni delle antiche piantumazioni, localizzate lungo i corsi d'acqua e ai margini dei fondi agricoli. L'analisi paesaggistica condotta in occasione dell'approvazione del Piano Attuativo ADP1 ha evidenziato come numerosi elementi storici possano essere recuperati e valorizzati. Tra questi si segnalano, ad esempio, il viale alberato originario che conduceva alla Cascina Tregarezzo e i sistemi di innesto tra rogge e fontanili, particolarmente diffusi nell'adiacente territorio di Peschiera Borromeo.
L'ambito in esame è delimitato dalla SP 15b (in prossimità dell'Idroscalo) e dalla strada Mirazzano–Vimodrone, che fiancheggia l'abitato di Milano San Felice. La recente realizzazione della bretella di collegamento tra le due arterie, eseguita nell'ambito del progetto BREBEMI, ha reso possibile la declassificazione della strada Mirazzano–Vimodrone, favorendo una diversa gestione del traffico di attraversamento. Questo intervento ha alleggerito il carico veicolare sulla viabilità che costeggia il quartiere San Felice, con un conseguente miglioramento della qualità ambientale dell'area, a beneficio sia del quartiere esistente sia del futuro sviluppo previsto nell'ambito ADP1.

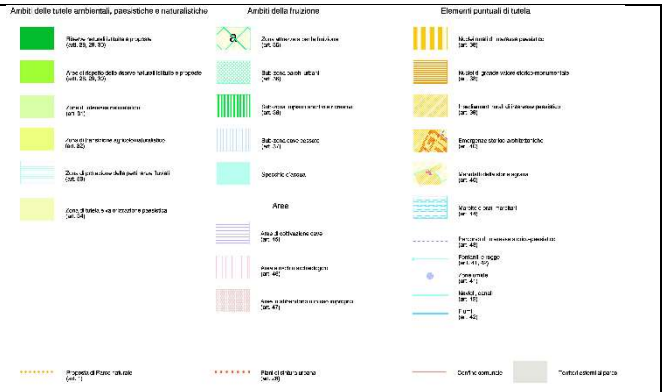


Fig. 2 - Estratto Tavola Parco Sud con perimetro piano cintura urbana *della porzione continua di territorio inserito nel Parco Natura*

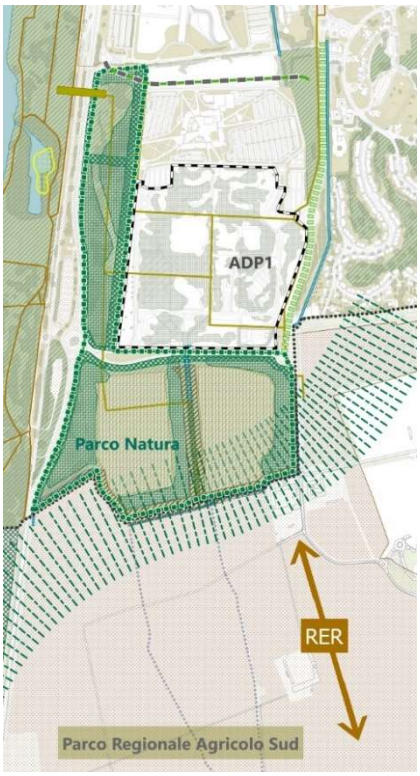


Fig. 3 - Estratto dall'elaborato TavPdS03 della porzione di territorio in cui insiste il Parco natura

Parco Natura – Progetto Strategico

RUOLO NELLA REALIZZAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

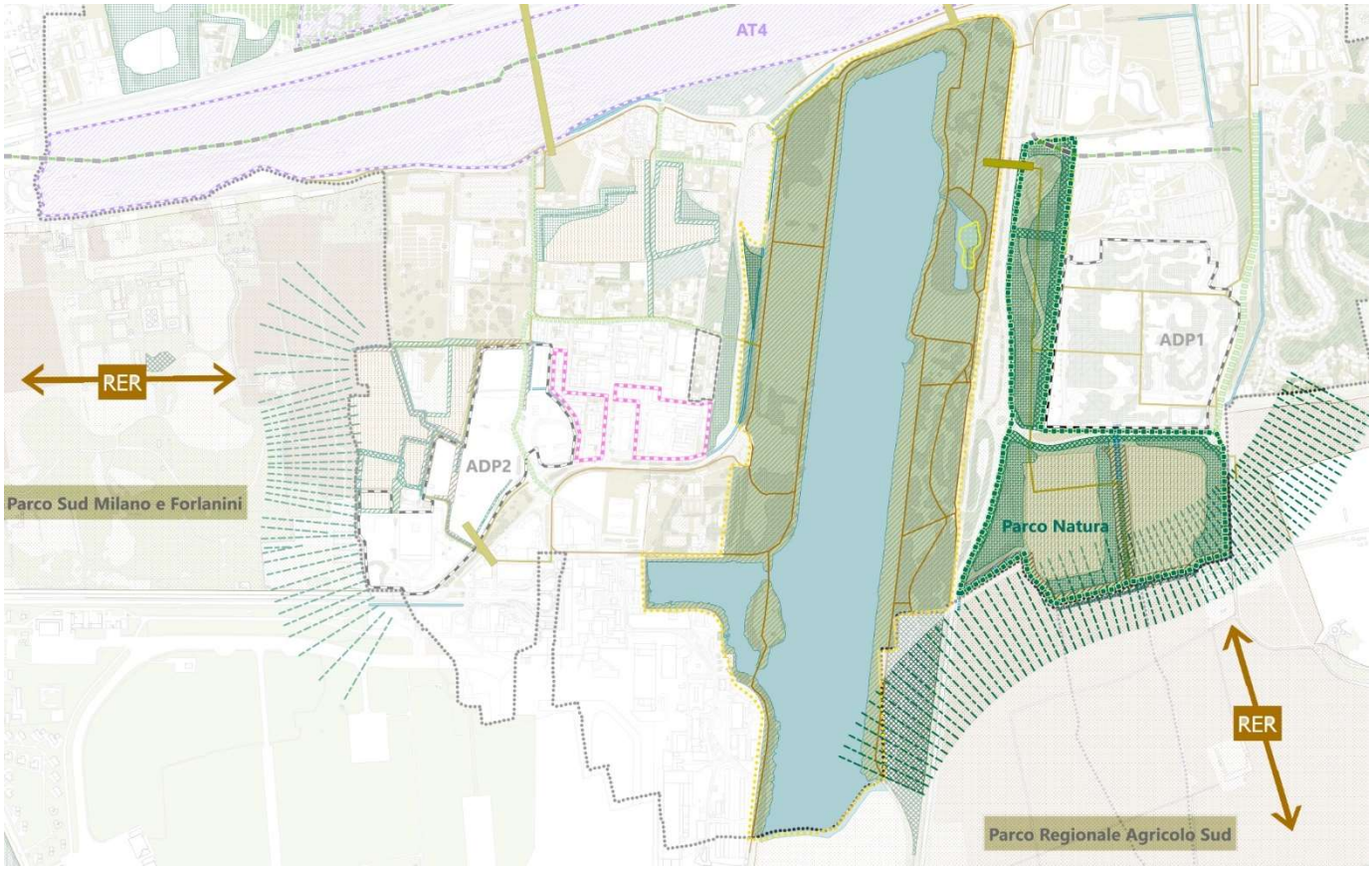
Il Parco "Natura" si configura quale elemento cardine all'interno della Rete Ecologica Comunale del Comune di Segrate, assumendo un ruolo strategico sia sotto il profilo ambientale che nella strutturazione della rete di connessioni ecologiche su scala locale e sovracomunale.

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

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

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

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



Parco Natura – Progetto Strategico

PROGETTO

Parco Natura – Rinaturalizzazione e cucitura verde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalità di attuazione (convenzionamento)

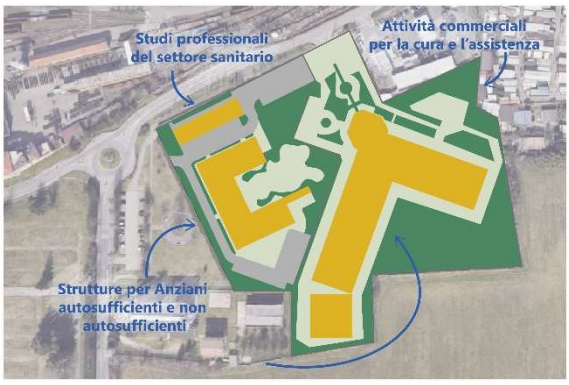
In forza dell'articolo 5 delle norme del Piano dei Servizi, i proprietari potranno attuare la previsione urbanistica stipulando una convenzione con il Comune, che dovrà contenere i seguenti elementi:

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

Centro Servizi Anni d'Argento

INQUADRAMENTO

PROGETTO



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO

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 rivolti 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 della Via Rivoltana a Nord, all'uscita Forlanini verso Milano e alla M4. Allo stesso tempo, l'interesse pubblico per quest'area è dovuto al fatto che essa è inserita all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud e, di fatto, è all'interno del "Grande Forlanini", ossia un luogo ricco di verde.

Una porzione dell'area è già edificata ed accoglie una struttura alberghiera che sarà possibile convertire in residenza per anziani autosufficienti, mentre la seconda parte dell'area attualmente libera è giudicata idonea per lo sviluppo del 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

SF	32.135 mq	**SCOP**	9.640,5 mq
IF	0,2	**SP**	12.854 mq
IC	0,3	**IPF**	40%
		H	15 m
SL	6.500 mq (+ SL proveniente da diritti edificatori perequati dal Parco Agricolo) + 3.555 mq corrispondenti alla superficie già attualmente edificata da convertire	**Strumento Attuativo**	Permesso di costruire convenzionato subordinato a verifica di assoggettamento a VAS
Funzioni non ammesse	- Residenziale - Turistico Ricettive - Produttiva Commerciale (ammesse esclusivamente attività di vendita di dispositivi sanitari)	**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 due residenze sanitarie per anziani (RSA), che ospiteranno anziani autosufficienti e non, le cui esigenze potranno essere accolte da un sistema integrato di servizi di cura garantito da questi due interventi. 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 dovranno essere da reperire attraverso i diritti edificatori da acquisire da quelli previsti nel Parco Agricolo. Per lo sviluppo e l'attuazione dei progetti sarà necessario procedere con forme di convenzioni concordate con l'amministrazione.