



WESTFIELD MILAN S.p.a.

C.so Giacomo Matteotti, 10

20121 Milano

ACCORDO DI PROGRAMMA
(APPROVATO CON D.P.G.R. DEL 22.05.2009 N.5095)
PRIMO ATTO INTEGRATIVO
(APPROVATO CON D.P.G.R. DEL 29.03.2010 N.3148)

COMUNE DI SEGRATE

VARIANTE PROGRAMMA ATTUATIVO AMBITO 3

Titolo elaborato :

RELAZIONE TECNICA

All.to n.

B_03
.....

Revisoni	Controllato	Approvato	Data : <u>Gennaio 2014</u>	Scala :
			Agg.to : <u>Marzo 2015</u>	

Concept Design :

leonard design architects

Il Progettista :

add architecture design and development srl
 via dezza 32 via per busto 9
 20144 milano 21058 solbiate olona (va)
 italia italia
 tel +39 02 48193922 tel +39 0331 677959
 fax +39 02 48016628 fax +39 0331 329306

Consulenze :



Visto

Visto

WESTFIELD MILAN S.p.a.

C.so Giacomo Matteotti, 10
20121 Milano

.....

.....

COMUNE DI SEGRATE

Variante al Programma Attuativo Ambito AdP 3
Area “ex Dogana” centro commerciale multifunzionale

Relazione

INDICE

Premessa. Ubicazione del comparto.	3
Descrizione dello stato di fatto dell'area di intervento.	4
Disciplina urbanistica vigente.	5
Procedura di Variante al Programma Attuativo in riferimento all'Accordo di Programma e successivi Accordi Integrativi dell'AdP.	9
Procedura per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'apertura di una grande struttura di vendita con il format tipologico del centro commerciale	10
Riferimenti vincolistici.	10
Situazione catastale.	12
Situazione delle urbanizzazioni in zona.	13
Criteri di progettazione.	14
Il Quadro Economico.	20
Provvedimenti a favore di persone con ridotta o impedita capacità motoria.	22
Parcheggi pertinenziali.	22
Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.	23
Opere di urbanizzazione primaria di interesse comunale previste e altre opere di urbanizzazione primaria al servizio degli insediamenti. Modalità di esecuzione.	27
Elenco tavole Programma Attuativo Ambito 3.	29
Allegato A. Certificazione sostitutiva Atto Notarile	32

Premessa. Ubicazione del comparto.

L'intervento è localizzato sull'area in territorio di Segrate dove è stata realizzata la dismessa Dogana, immediatamente a nord della linea ferroviaria Milano-Bergamo, tra lo scalo ferroviario, lo scalo intermodale, le zone industriali di Segrate e gli interventi residenziali in corso di realizzazione Segrate Village e Segrate Centro. L'intervento fronteggia sul lato nord la viabilità in corso di realizzazione detta "Viabilità Speciale" costituita dalla variante alla S.P. 103 Antica di Cassano.

Quali punti nodali di accesso sono stati sfruttati i due ingressi all'ambito già previsti nei progetti in corso di realizzazione, opportunamente raccordate mediante ulteriore viabilità di collegamento all'ambito, costituita da tratti viari a doppia corsia per senso di marcia, oltre ad alcuni migliorie, quali ad esempio i doppi attestamenti. E' stata prevista, inoltre, la sistemazione mediante specifico svincolo a raso dell'accessibilità all'adiacente centro intermodale.

Questa porzione di territorio è caratterizzata dalla prevalenza di itinerari stradali primari oggetto di flussi di traffico intensi, che scorrono in senso est-ovest e che interscambiano con l'asse nord-sud della Tangenziale Est. L'asse portante della rete su gomma in direzione est-ovest è costituito dal tracciato autostradale della A4 Milano-Venezia, passante a nord del territorio comunale di Segrate, che convoglia i traffici di largo raggio da Milano verso est. Complementare a questo itinerario è l'insieme delle radiali storiche dell'est milanese che distribuiscono i traffici di media e lunga distanza da e per Milano.

In merito alla rete su ferro, il tracciato ferroviario della linea Milano-Venezia attraversa in direzione est-ovest il territorio di Segrate, confermando il sistema di relazioni che privilegia gli itinerari longitudinali da e per Milano. Di recente istituzione la fermata-stazione di Segrate FS lungo il tracciato della linea ferroviaria suburbana S5, con collegamenti con il capoluogo ogni 30 minuti. Nell'area è previsto anche il progetto della Linea Metropolitana 4, Linate-Lorenteggio, inserito nella programmazione del Comune di Milano tra gli interventi infrastrutturali da realizzare nel breve/medio periodo, per l'ampliamento della rete metropolitana ed il potenziamento del sistema di trasporto collettivo dell'area urbana milanese. La linea M4 prevede un capolinea all'aeroporto di Linate, sebbene il PTCP indichi una possibile prosecuzione di tale linea lungo la S.P. Rivoltana. I lavori di costruzione della linea M4 sono iniziati.

Ultima fondamentale infrastruttura nel territorio di Segrate è rappresentata dall'aeroporto di Milano Linate, situato nella parte sud-orientale del comune, per il quale ad oggi è garantita esclusivamente l'accessibilità su gomma, attraverso il sistema autostradale (Tangenziale

Est), viale Forlanini e la strada provinciale Rivoltana cui si aggiungerà in futuro la linea M4. Le altre vie adiacenti all'area di intervento sono classificate come strade locali.

L'accessibilità all'area, benché elevata, in virtù della localizzazione strategica a ridosso della viabilità autostradale e delle caratteristiche gerarchiche delle strade esistenti, è penalizzata dalle attuali condizioni d'uso dei tratti stradali interessati, che di fatto comportano code e rallentamenti ai flussi in transito, con ricadute anche in termini di inquinamento atmosferico.

Una più estesa trattazione dell'impatto viabilistico, che presenta gli scenari prima e dopo la realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo di Programma, è riportato nella studio del traffico, allegato integrante del Rapporto di Impatto contenuto nella richiesta di autorizzazione commerciale.

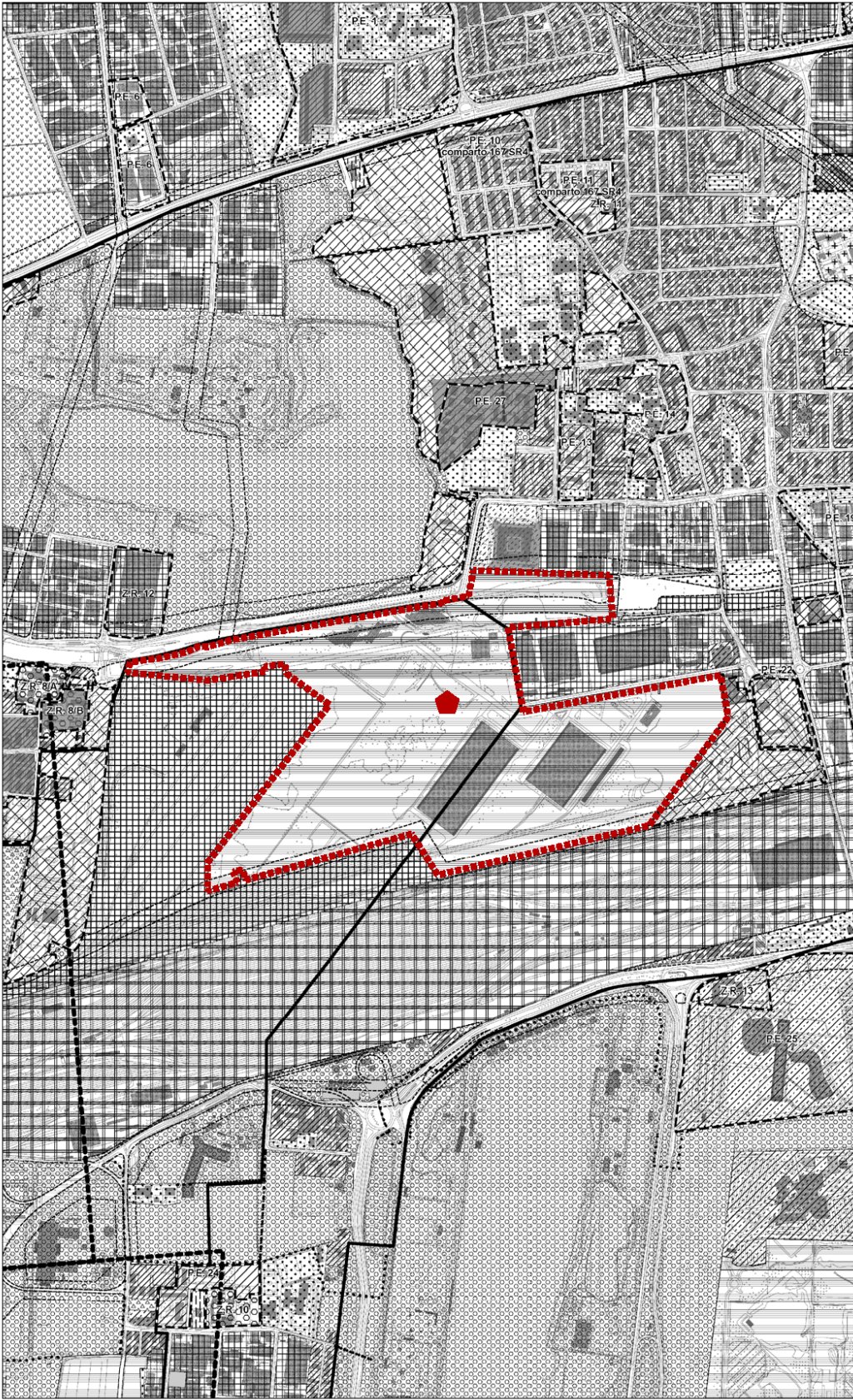
Descrizione dello stato di fatto dell'area di intervento.

L'ambito territoriale entro il quale si colloca l'intervento in progetto rientra nel territorio del comune di Segrate ubicato al confine est di Milano. Il comune di Segrate è delimitato dai comuni contermini di Milano, Vimodrone, Pioltello e Peschiera Borromeo. Il nucleo urbano è costituito dai quartieri Centro, Rovagnasco, Milano 2, Redecesio, Lavanderie, Villaggio Ambrosiano, Novegro, Tregarezzo e San Felice. Le aree interessate dagli interventi in progetto sono comprese tra il Parco Urbano Forlanini, il nucleo di Novegro, la linea Ferroviaria Milano-Venezia, il bacino dell'Idroscalo (Idropark), il sedime dell'Aeroporto di Linate, il quartiere di San Felice e il quartiere di Redecesio.

L'intervento è localizzato nell'area "ex dogana" di Segrate, a nord del sedime dello scalo ferroviario. L'intervento in progetto si colloca in una zona urbana dismessa che non è sottoposta a vincoli particolari come documentato nelle analisi dei documenti programmatori. L'intervento fronteggia sul lato nord la viabilità in corso di realizzazione detta "Viabilità Speciale" costituita dalla variante alla S.P. 103 "Antica di Cassano". La configurazione degli accessi all'ambito risulta costituita verso ovest da una rotatoria a due livelli e verso est da un doppio salto di montone; la rotatoria ovest comprende anche la sistemazione dell'accessibilità all'area intermodale esistente, mediante svincolo dedicato a raso.













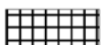

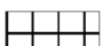
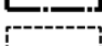
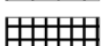

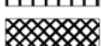

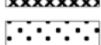

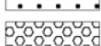

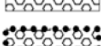
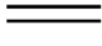
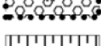
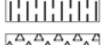
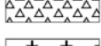
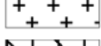

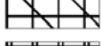

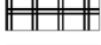
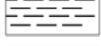
L'ambito di intervento non interferisce con alcuna delle aree o funzioni con cui confina: il lato sud confina con il sedime dello scalo ferroviario; in direzione ovest c'è una vasta area destinata alla logistica; il tessuto produttivo-industriale localizzato in direzione nord-est si presenta ricco di capannoni medio/grandi localizzati tra l'edificio in progetto e la "Viabilità Speciale" di Segrate; i tessuti residenziali si sviluppano oltre tali insediamenti e sono caratterizzati tipologicamente dall'alternarsi di edifici di 6-8 piani e da case unifamiliari isolate e a schiera.

Disciplina urbanistica vigente



Estratto PRG – Azzonamento

LEGENDA

BR		Residenziale di completamento	E		Zona Agricola
CR		Residenziale di espansione			Cascine
CM		Espansione mista			Ambiti di Variante al P.R.G. art. 2 comma 2 lettere d) e) L.R. 23/1997
IA		Industria Alberghiera			Ambiti di P.I.I.
BT		Terziario di completamento			Ambiti di varianti al P.R.G. Sportello unico - Zona BSU
CT		Terziario di espansione	ADP		Ambiti A.d.P.
BD		Produttivo di completamento			Confine comunale
CD		Produttivo di espansione			Limite fasce di rispetto
		Dogana			Perimetrazione piani esecutivi, Zone di recupero, ambiti di P.I.I.
		Attrezzature servizio dogana			Perimetrazione aree di rispetto aeroportuale
		Standards ed altre aree pubbliche			Strade esistenti
F		Attrezzature pubbliche di interesse generale			Strade di progetto
F1		Attrezzature di interesse generale			Percorso ciclo pedonale
		Servizi tecnologici e servizi speciali			P.E. 8 Numerazione dei piani esecutivi (P.E.)
		Servizi privati			Z.R. 4 Numerazione zone di recupero (Z.R.)
		Pertinenze cimiteriali			2.9 Numerazione isolati
		Centro elettrotecnico sperimentale italiano			Classificazione aree di rispetto aeroportuale
		Pertinenze delle ferrovie			Piano di rischio dell'aeroporto di Milano Linate
		Pertinenze aeroportuali			
		Area di servizio stazione F.S.			

Legenda tavola P.R.G.

Di seguito si riporta l'art. 15 bis cit. Zone ADP-Ambiti 1-2-3, del PRG così come variato a seguito dell'approvazione e della ratifica dell'Accordo di Programma.

ART. 15 bis ZONE ADP – AMBITI 1-2-3

SOGGETTI AD ACCORDO DI PROGRAMMA

...

1.3 - ADP AMBITO 3

a) *potenzialità edificatoria massima*

ammessa pari a mq. 241.564 di Slu;

b) *destinazioni d'uso: attività*

commerciale per la grande distribuzione secondo la tipologia del centro commerciale e/o del parco commerciale, e per la media distribuzione, attività espositive,

attività alberghiera, direzionale di media e grande dimensione, artigianale di servizio, insediamenti privati di interesse collettivo (quali, ad es., servizi bancari, agenzia viaggi, cinema multisala, farmacia), istituti di bellezza, esercizi di somministrazione al pubblico (bar, ristoranti, etc.), studi professionali, servizi al consumatore (rent a car, distributore di carburanti, autofficina, autolavaggio, etc.);

c) *modalità attuative: mediante accordo di programma con valenza territoriale in variante urbanistica ex art. 25 L.R. n. 12/2005, con allegata convenzione urbanistica avente i contenuti previsti dalla legge.*

Tale convenzione dovrà prevedere, tra l'altro, la dotazione di standard nella misura del 200% della Slu (dedotta la superficie delle gallerie e delle aree destinate a servizi per i consumatori) per la destinazione commerciale per grande distribuzione, la dotazione di standard nella misura del 150% della Slu per la destinazione commerciale per media distribuzione, la dotazione di standard nella misura del 100% della Slu per le restanti destinazioni urbanistiche.

E' consentito garantire la dotazione di standard anche mediante cessione e/o asservimento all'uso pubblico di aree poste negli altri due ambiti di intervento, fermo restando il necessario reperimento in loco della dotazione per parcheggi, nella misura di almeno il 100%.

La dotazione di aree standard per la destinazione commerciale per grande distribuzione si considera già assolta per standard a verde nella misura di 83.466 mq., computando a tale scopo la quantità residua di aree standard già cedute, come previsto dalla convenzione urbanistica sottoscritta in data 8 agosto 2002 a rogito Notaio Mario Ventura di Milano. Inoltre la convenzione allegata all'AdP dovrà prevedere il versamento all'Amministrazione Comunale di un contributo stabilito nella misura definitiva dalla convenzione a titolo di mitigazione e compensazione degli effetti del centro polifunzionale.

d) *parametri edilizi:*

- dotazione minima di parcheggi privati

pertinenziali: 1 mq. ogni 3,3 mq. di Slu;

- altezza max H: 35 mt.

- altezza virtuale h: 3 mt.

- Rc: 70%

- Ro: 70%

- Verde drenante: 30%

- Slu massima: 241.564 mq.

- Volume: $Slu \times h$

Dal calcolo della slu sono esclusi i vani e gli spazi tecnici destinati agli impianti del fabbricato, nonché gli spazi destinati alla realizzazione di tecnologie di architettura sostenibile e di risparmio energetico, le autorimesse, gli spazi destinati alle uscite, alle rampe e alle scale di sicurezza.

e) le modalità di intervento consentite nell'ambito sono:

- nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, sopralzo;*
- demolizione e ricostruzione;*
- interventi di risanamento conservativo e straordinaria manutenzione.*

I progetti sono suscettibili di variante nei modi e nelle forme previste dalla legge, fatte salve le modifiche che possano essere approvate direttamente, in sede di permesso di costruire, DIA o altro titolo abilitativo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 L.R. n. 12/2005 e s.m. e i.

f) il trasferimento in questo ambito, in tutto o in parte, dei diritti edificatori attualmente previsti per l'ambito 2 è subordinato alla stipula di apposito atto notarile di asservimento debitamente registrato e trascritto, e verrà attuato tramite rilascio di uno o più permessi di costruire convenzionati. Allegata alla prima richiesta di titolo abilitativo per la costruzione (permesso di costruire e/o DIA) verrà presentato uno studio di insieme degli interventi con il relativo schema di convenzione nella quale saranno previste le obbligazioni, gli impegni e le tempistiche relative all'esecuzione degli interventi sia privati che pubblici.

Procedura di Variante al Programma Attuativo in riferimento all'Accordo di Programma e successivi Atti Integrativi dell'AdP.

La presente proposta recepisce gli indirizzi che la Regione Lombardia ha individuato nella Delibera di Giunta Regionale dell'11 luglio 2008 n. VIII/7600, Modifica ed integrazione della D.g.r. VIII/4055 del 2 febbraio 2007 ***“Promozione dell'accordo di programma per la definizione e il coordinamento degli interventi conseguenti alla realizzazione degli insediamenti commerciali previsti nel comune di Segrate ed al connesso 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”***.

Successivamente la stessa Regione Lombardia ha approvato con D.P.G.R. 29 marzo 2010 - n. 3148, il ***“Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma per la definizione ed il coordinamento degli interventi conseguenti alla realizzazione degli insediamenti commerciali previsti nel comune di Segrate ed al connesso 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”***.

Tale Atto Integrativo ha come obiettivi quello di garantire la migliore e più veloce attuazione dell'Accordo stesso, e di aggiornare nello specifico le prescrizioni contenute nel decreto VIA del 20 aprile 2009, n. 3756, poi pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia il 18 maggio 2009, n. 20.

In particolare l'art. 8.5.4 della relazione allegata al Decreto VIA sopra citato, reca come prescrizione, relativamente all'Ambito 3 (ADP3), di esaminare *“anche in considerazione dei vincoli aeronautici di altezza che insistono sull'ambito ADP2, la fattibilità del trasferimento sull'ambito ADP3 di tutto o parte delle volumetrie previste sull'ambito ADP2, ad integrazione del centro multifunzionale e con la medesima destinazione d'uso - come previsto dall'art. 3.5 dell'ADP - soluzione ritenuta migliorativa sotto il profilo paesistico - ambientale”*.

Ciò ha determinato una nuova scelta progettuale che prevede il parziale trasferimento della volumetria prevista sull'ambito ADP2 nella quantità massima di mq. 45.000, portando così la complessiva s.l.p.) a mq. 286.564 per la realizzazione del Centro commerciale Multifunzionale.. ferma restando la possibilità di trasferire dall'ambito ADP2 all'ambito ADP 3 anche i residui mq. 14.840 fino alla s.l.p. complessiva di mq. 301.404.

Nel Dicembre 2010, è stata predisposta una prima proposta plani volumetrica di massima, condivisa ed approvata con il “Primo Atto Integrativo dell’Accordo di Programma”, relativo al trasferimento di mq 45.000 di s.l.p. dall’Ambito 2 all’Ambito 3.

L’intervento proposto, rientrando nelle tipologie previste dal D.Lgs. 4/2008 nell’Allegato ‘IV’, è stato sottoposto a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006, art. 20, così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 4 del 16 gennaio 2008 ¹. Tale soluzione presentata ha ottenuto giudizio positivo in ordine alla compatibilità ambientale, con Decreto del Dirigente della Struttura Valutazione d’Impatto Ambientale della Regione Lombardia n. 5668 del 21 giugno 2011.

Procedura per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per l’apertura di una grande struttura di vendita con il format tipologico del centro commerciale multifunzionale .

In data 6 febbraio 2012, il Comune di Segrate, a seguito della deliberazione della Conferenza di Servizi del 21.06.2011 con cui è stata accolta la domanda di IBP (oggi Westfield Milan S.p.A.), ha rilasciato l’autorizzazione commerciale unitaria n. 01/12/GR, intestata alla stessa I.B.P. International Business Park s.r.l. (oggi WSM), per l’apertura al pubblico, sulle aree ex Dogana (ambito ADP 3 dell’Accordo di Programma) di una grande struttura di vendita, secondo il formato tipologico del centro commerciale, avente una superficie di vendita di mq. 130.000, di cui mq. 15.000 per il settore alimentare e mq. 115.000 per quello non alimentare.

In data 20.6.2013 Westfilde Milan S.p.A. (gia I.B.P. International Businnes Park s.r.l.), in via prudenziale, ha presentato l’istanza di proroga prot. n. 0023811.

Riferimenti vincolistici.

Nel Quadro di Riferimento Programmatico si verifica la compatibilità degli interventi oggetto della presente relazione con gli strumenti di programmazione e pianificazione dei diversi livelli e con gli strumenti urbanistici comunali ed i vincoli ambientali.

I Piani Territoriali considerati per le verifiche di congruità delle previsioni relative al comparto territoriale in esame sono i seguenti:

- Piano Territoriale della Regione Lombardia (PTR);
- Piano Territoriale Paesistico della Regione Lombardia (PTPR);
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano (PTCP);
- Piano Territoriale di Coordinamento Parco Agricolo Sud di Milano;
- Piano di Indirizzo Forestale (PIF);
- Piano Regolatore Generale del Comune di Segrate (PRG);
- Sistema Informativo Beni Ambientali (SIBA);
- Assetto Vincolistico.

Per l'analisi dei vincoli ci si è confrontati con il Sistema Informativo dei Beni Ambientali (SIBA) realizzato dalla Regione Lombardia nel quale si individuano i vincoli di tutela Ambientale:

I vincoli contenuti all'interno del SIBA sono i seguenti:

- immobili ed aree di notevole interesse pubblico: beni ambientali e beni individuati (Art. 136);
- territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla battigia (Art. 142, lett. b);
- fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (Art. 142, lett. c);
- montagne per la parte eccedente i 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e i 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica (Art. 142, lett. f);
- territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n. 227 (Art. 142, lett. G);
- aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici (Art. 142, lett. h);
- zone umide incluse nell'elenco previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (Art. 142, lett. I);
- zone di interesse archeologico (Art. 142, lett. m).

Gli interventi in progetto rientrano completamente nell'ambito di particolare interesse ambientale "Milano sud-ovest" in particolare in comune di Segrate. Si evidenzia il territorio interessato da "Parchi nazionali e regionali – Parco Agricolo Sud Milano" con il quale l'Ambito 3 non interferisce.

Si è verificata l'interferenza o la prossimità nell'ambito territoriale interessato dagli interventi in progetto con i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale 8 agosto 2003, n.7/14106 "Elenco dei proposti Siti di Importanza Comunitaria ai sensi della direttiva 92/43/CEE per la Lombardia, individuazione dei soggetti gestori e modalità procedurali per l'applicazione della valutazione d'incidenza. P.R.S. 9.5.7 – Obiettivo 9.5.7.2". Dall'analisi svolta si è verificato che l'ambito non interferisce con SIC, in quanto l'unico SIC presente nell'ambito territoriale interessato dall'intervento in progetto è individuato nel SIC – Sorgenti della Muzzetta IT2050009. Tale SIC è inserito nella Riserva Naturale all'interno del Parco Regionale Agricolo Sud Milano, nel settore orientale della provincia di Milano ed interessa i comuni di Rodano e Settala, dista dall'Ambito 3 - Realizzazione di centro commerciale multifunzionale 4.8 Km.

Dall'analisi svolta si è inoltre verificato che la Zona di Protezione Speciale (ZPS) più prossima all'ambito 3 di intervento dista oltre 12 Km.

Alla luce delle analisi svolte si evince che l'ambito territoriale interessato dall'intervento in progetto non risulta soggetto a particolari vincoli.

Situazione catastale.

L'ente proponente è proprietaria degli appezzamenti di terreno edificabile siti in Comune Amministrativo e Censuario di SEGRATE, così contraddistinti di seguito:

- Catasto Terreni del Comune di Segrate:

Foglio 21, mapp. 144, 145;

Foglio 22, mapp. 78, 79, 173;

Foglio 28, mapp. 717;

Foglio 29, mapp. 18, 19, 20, 23;

Foglio 30, mapp. 4, 55, 56, 57, 58, 75, 76, 77, 83;

Foglio 31, mapp. 250, 251, 252;

Foglio 33, mapp. 103;

- Catasto Fabbricati del Comune di Segrate:

Foglio 21, mapp. 144 sub1, mapp. 145 sub701, graffato con il Foglio 22, mapp. 78 sub701,

Foglio 22, mapp. 79, graffato con il Foglio 29, mapp. 18 sub701;

Foglio 28, mapp. 717;

Foglio 29, mapp. 20, 23, 19 sub1;

Foglio 29, mapp. 18 sub701 ;

Foglio 30, mapp. 4, 55, 56, 57, 58, 76, 77,83

Foglio 30, mapp. 75 sub701;

Foglio 31, mapp. 250, 251, 252;

Foglio 33, mapp. 103;

come meglio individuate con retino in colore verde e perimetrazione in colore rosso nell'allegata tavola "A_03 – Stato di fatto: estratto di mappa catastale, individuazione della proprietà".

L' Allegato A - *Certificazione Atto Notarile* - contiene l'elenco dei mappali di proprietà.

Situazione delle urbanizzazioni in zona.

Come già segnalato, l'area fronteggia Via Redecesio. Il deflusso regolare del traffico in transito lungo il suddetto asse viario principale, prossimo all'ambito di intervento, risulterà maggiormente garantito dalla prossima riqualificazione contemplata come viabilità di progetto, contestualmente all'attuazione dell'intervento sviluppato nelle aree poste all'interno dell'ambito oggetto di interesse della presente proposta.

Per quanto riguarda la rete fognaria si evidenzia come attualmente l'area risulti sprovvista di qualsiasi allacciamento alla rete esistente, sarà quindi realizzata la necessaria connessione alla rete comunale.

La rete elettrica è presente nell'area. La rete di pubblica illuminazione è completamente assente all'interno dell'area.

Le reti idrica e telefonica sono limitrofe al perimetro di intervento e, pertanto, il loro completamento può essere realizzato senza particolari criticità.

La rete del gas metano, è presente lungo il perimetro dell'ambito, e per ciò non si verificano particolari criticità per il completamento anche all'interno.

Nella tavola "A_10 - Reti sottoservizi esistenti", vengono restituita la situazione esistente delle reti sopra descritte.

Criteri di progettazione.

Il complesso è costituito da un edificio polifunzionale comprendente funzioni commerciali per la grande distribuzione secondo la tipologia del centro commerciale e/o del parco commerciale, e per la media distribuzione, attività espositive, attività alberghiera, direzionale di media e grande dimensione, artigianale di servizio, insediamenti privati di interesse collettivo (quali, ad es., servizi bancari, agenzia viaggi, cinema multisala, farmacia), istituti di bellezza, esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar, ristoranti, etc.), studi professionali, servizi al consumatore (rent-a-car, distributore di carburanti, autofficina, autolavaggio, etc.).

Parallelamente all'intervento dianzi illustrato è previsto la revisione viabilistica comunale e provinciale e l'adeguata dotazione di aree da adibire a parcheggi funzionalmente connessi all'intervento.

L'intervento polifunzionale si sviluppa su più livelli, nelle quantità e nei limiti geometrici di rispetto imposti dalla normativa di riferimento e dai vincoli urbanistici ed ambientali del contesto entro cui si inserisce.

Il progetto.

L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio a destinazione polifunzionale, costituito da una grande struttura di vendita con superficie di vendita di mq. 130.000, di cui mq. 15.000 per il settore alimentare e mq. 115.000 per il settore non alimentare, da medie strutture di vendita, oltre a negozi di vicinato, produzione di servizi privati alle persone ed alle aziende, intrattenimento, strutture ricettive e servizi vari.

L'intervento include l'adeguamento viabilistico comunale e provinciale con dotazione di ampie aree da adibire a parcheggi funzionalmente connessi all'intervento.

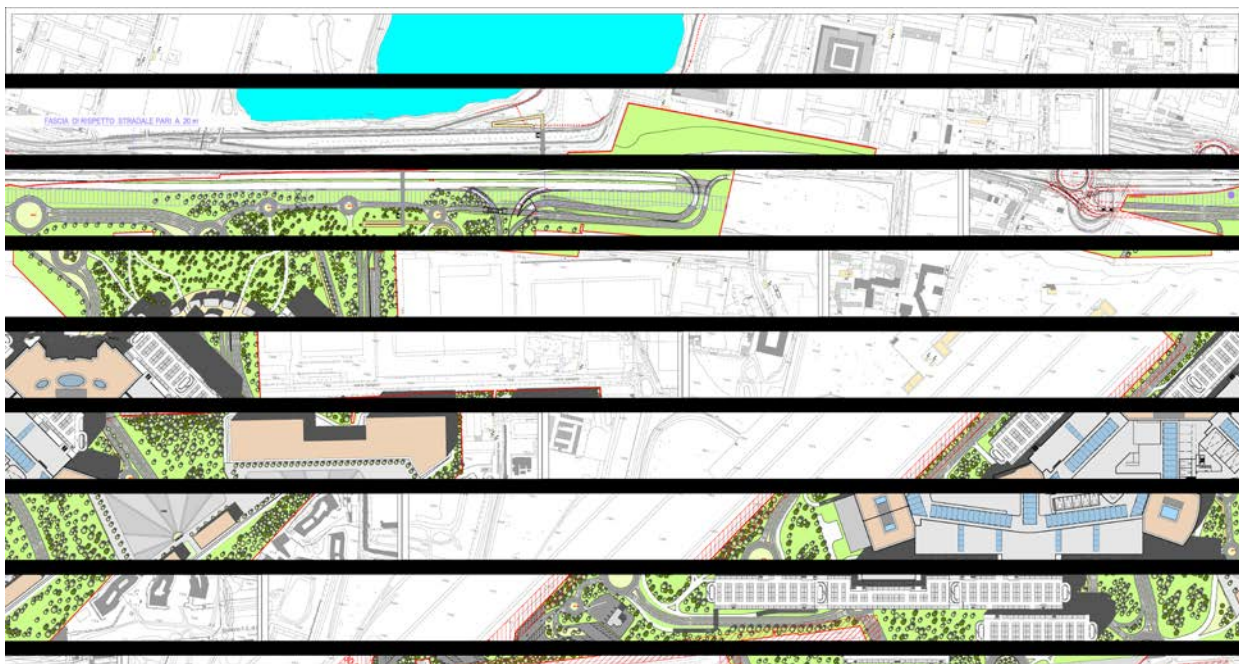
Il Centro Polifunzionale in questione, rappresenta una novità assoluta, non tanto e non solo dal punto di vista della competitività, ma essenzialmente per la vocazione specifica volta a salvaguardare e valorizzare gli spazi urbanistici di socializzazione, di vivibilità ed di equilibrio socio-ambientale, vivacizzando le potenzialità commerciali e culturali dell'area del centro, attraverso un'ampia offerta merceologica specializzata e rivolta a definiti targets di consumo.

Lo shopping ed il tempo libero, sono vissuti in uno spazio di nuova dimensione, ottimizzato rispetto alla condizione umana. La maggior parte delle automobili seguono un percorso che si mimetizza all'interno del fabbricato al piano terra, illuminato e ventilato, consentendo anche tutte le operazioni di carico e scarico al coperto ed il collegamento diretto per i fruitori al centro commerciale; mentre altri posti auto sono con parcheggi pluripiano.

Si tratta di un nuovo spazio rappresentato da una massima attenzione e flessibilità, sia nella suddivisione degli spazi interni (con i loro percorsi) che di quelli esterni protetti, per momenti di svago e di incontro; realizzazione di ampie zone a parcheggio.

La nuova costruzione, utilizza gli elementi compositivi principali dello spazio della città: le gallerie, i negozi, l'ipermercato, i caffè, i ristoranti, la multisala cinematografica, gli spazi per il tempo libero in genere, e spazi adibiti a spettacoli.

Inoltre l'intervento prevede un parco commerciale di medie strutture di vendita, esterne all'edificio polifunzionale, posto ad est dell'ambito.



Elaborato A_05 – Planivolumetrico generale di progetto

Il progetto, che ha dovuto tener conto dei vincoli dell'area, rappresenta comunque una soluzione molto creativa, che darà vita ad una pregevole opera architettonica.

La qualità architettonica, è stata ottenuta attraverso l'accurato insieme compositivo, mimetizzando le facciate con pannelli forati che maschereranno i parcheggi multipiano, in grado di diminuire l'impatto ambientale ed aumentare la sensazione dei grandi spazi aperti.

Il centro polifunzionale si sviluppa su più livelli altimetrici, nelle quantità e nei limiti geometrici di rispetto imposti dalla normativa di riferimento e dai vincoli urbanistici ed ambientali del contesto entro cui si inserisce.

L'intervento risulta interrato solo nell'area a nord, tali porzioni sono adibite interamente a parcheggi.

Il primo livello si compone quasi totalmente di aree a parcheggio, ad eccezione delle aree che racchiudono le attività commerciali e l'ipermercato, con un'area attrezzata che si affaccia sul giardino esterno e sugli accessi pedonali, e della viabilità distributiva interna.

Ai piani superiori sono dislocati le gallerie, gli spazi di vendita temporanei e non, la zona ristoranti.

All'interno, il centro ha un assetto che si articola in molteplici spazi architettonici lungo una galleria che si estende circolarmente all'interno dell'edificio.

Dal livello inferiore, si raggiungono facilmente i piani superiori, tramite diversi impianti di risalita.

La galleria su cui si affacciano tutti i negozi, sarà illuminata oltre che artificialmente anche da lucernari posti in copertura.

I negozi presentano varie dimensioni, così da attrarre vari tipi di esercenti, dai piccoli commercianti locali ai grandi marchi internazionali, nonché quelli intermedi. Tale combinazione tra grandi ditte internazionali e commercianti locali darà vita ad un progetto teso a soddisfare le richieste dei consumatori, che si inserirà tra l'alta moda del centro di Milano ed il commercio locale dei centri commerciali esistenti.

Le aree laterali, in corrispondenza delle porzioni interrato, ospiteranno parcheggi multipiano con accessi diretti o collegati verticalmente con l'interno della galleria commerciale.

Il secondo livello sviluppa aree di parcheggio, le superfici commerciali di vendita sia food che no food, le strutture ricettive e ricreative, oltre all'elevazione degli edifici a destinazione terziario.

Il terzo livello sviluppa aree di parcheggio in struttura multipiano, le superfici commerciali di vendita no food, le strutture ricettive e ricreative.

Il quarto livello riguarda essenzialmente un mezzanino il quale ospiterà interamente superfici commerciali di vendita no food e avrà delle aree di affaccio sulla galleria sottostante.

Il quinto livello comprende la copertura e il multi sala, e potrà ospitare gli impianti di areazione-tecnologici e saranno presenti dei lucernari che seguono attraverso forme morbide l'andamento della galleria.

Riassumendo, il centro nella sua articolazione ai cinque livelli, comprende tutti i negozi commerciali distribuiti sul piano primo e secondo ed i parcheggi posti al piano terra, mentre nelle ali laterali sono collocati:

- ↳ *autorimesse multipiano fuori terra e a raso sotto gli edifici;*
- ↳ *l'ipermercato avente ingresso anche indipendente dalla quota del piano terra collegato verticalmente da un numero adeguato di ascensori, scale, scale mobili e rampe per l'accesso per mezzi di carico e scarico merci, compreso di galleria*

commerciale con relativi negozi collocati al piano secondo direttamente raggiungibili anche dalla galleria commerciale.

L'ingresso principale del centro commerciale, è posto al piano terra sul lato nord ed è evidenziato da una grande vetrata, che conduce direttamente alla galleria centrale posta al piano primo.

Fondamentale per il progetto nel suo insieme, è stato porsi l'obiettivo, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, di individuare elementi di qualità estetica, anche con l'utilizzo di materiali e finiture idonee, alberature, indicazioni progettuali per la realizzazione dei parcheggi, degli spazi pedonali attrezzati e delle aree a verde previste.

Grande attenzione è stata riservata anche alla scelta dei materiali, tecniche e colori che si integrano con l'ambiente. I materiali predominanti delle facciate saranno i seguenti:

- ☞ *sul perimetrale verranno realizzati in parte pannelli prefabbricati in calcestruzzo ed in parte murature in blocchi prefabbricati e murature;*
- ☞ *per motivi legati alla sicurezza per le vie di fuga antincendio, ma anche estetici, sono state pensate delle sovrastrutture metalliche con scale e ballatoi, rivestite da una sorta di pelle esterna trasparente o in lamiera stirata e/o forata a pannelli, che potrebbe anche ospitare il verde rampicante;*
- ☞ *serramenti del tipo strutturale;*
- ☞ *pensiline di ingresso realizzate con struttura metallica e coperture.*

Viabilità interna e parcheggi.

La configurazione degli accessi all'ambito risulta costituita da una rotatoria a due livelli a ovest e a est dell'intervento da un doppio salto di montone; l'accesso a ovest comprende la sistemazione dell'accessibilità all'area intermodale esistente mediante svincolo rotatorio a raso dedicato.

La viabilità interna prevede un sistema ad anello in doppio senso di circolazione, perimetrale rispetto all'edificio polifunzionale e al sistema dei parcheggi, come meglio descritto nell'elaborato "C_01 - *Relazione tecnica generale*, allegata al progetto del sistema della viabilità facente parte integrante della nuova proposta di Variante al Programma Attuativo.

Passerelle e piste ciclopedonali In ragione dell'assetto attuale e pianificato degli itinerari ciclabili è stata elaborata una proposta di itinerari di completamento che svolgano una funzione di connessione ai nuovi interventi e collegamento ai poli territoriali di interesse per la fruizione.

L'ambito 3 Centro Polifunzionale risulta collegato ai percorsi ciclabili sia sul lato est in adiacenza con la stazione ferroviaria e l'intervento Segrate Village sia lungo il fronte nord mediante passerella di scavalamento della 'Viabilità Speciale' e raccordo alla rete ciclabile prevista per l'intervento residenziale Segrate Centro. Maggiori dettagli sono contenuti nel successivo capitolo *“Opere di urbanizzazione primaria di interesse comunale previste e altre opere di urbanizzazione primaria al servizio degli insediamenti. Modalità di esecuzione”*, della presente relazione.

Il Quadro Economico

QUADRO ECONOMICO		PROGRAMMA ATTUATIVO AMBITO 3		
			costi	totale
1	COSTO ACQUISIZIONE AREA	m q	603.909	
		€/m q	129,92	78.460.000,00
2	COSTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA			
2,1	Abbattimenti	€	6.500.000,00	
2,2	Spese tecniche per abbattimento	€	195.000,00	
2,3	Progetto urbanistico, VAS, VIA, e aspetti legali	€	800.000,00	
	totale	€		7.495.000,00
3	ONERI COMUNALI (primari e secondari)			
3,1	Centro Commerciale Multifunzionale	m q slp	286.564	
3,1,1	oneri di urb. primaria	€/m q slp	71,00	20.346.044,00
3,1,2	oneri di urb. secondaria	€/m q slp	60,00	17.193.840,00
		€		37.539.884,00
3,1,3	costo di costruzione (10%)	€/m q slp	70,00	20.059.480,00
	totale	€		20.059.480,00
3,1,4	Monetizzazione aree a standard	m q	79.920,00	
		€/m q	200,00	15.984.000,00
3,2	Potenziamento della S.P. "Antica da Cassano" I Lotto - I Stralcio - Tratta A1-A2 (escluso IVA)			5.707.609,66
3,3	Standard qualitativo (contributo Amm. Comunale)			25.000.000,00
3,4	opere di viabilità (II stralcio del I Lotto - Cassanese bis) - Tratta B			85.000.000,00
	Totale oneri comunali e sovracomunali	€		189.290.973,66
4	COSTI DI COSTRUZIONE			
4,1	Centro Commerciale Multifunzionale	m q slp	286.564	
		€/m q slp	700,00	200.594.800,00
4,2	Autorimesse pluripiano	m q	286.566	
		€/m q	320,00	91.701.120,00
4,3	Viabilità stradale	m q	68.629	
		€/m q	220,32	15.120.043,41
4,4	Area a verde	m q	251.515	
		€/m q	30,00	7.545.450,00
4,5	Sottoservizi			10.606.085,65
4,6	Piste e tratti ciclopedonali	€		8.019.767,28
	Totale costi di costruzione	€		333.587.266,34
	Costo di realizzazione di opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria a scemputo			- 24.346.487,89
5	SPESA TECNICHE			
5,1	progettazione integrata, DL e sicurezza relativo alle voci 4,1 - 4,2 - 4,4		5,00%	14.992.068,50
6	SPESA VARIE			
6,1	allacciamenti sottoservizi di rete	€		3.500.000,00
6,2	spese di vendita 3%	3%	su voce 8	25.790.760,00
6,3	spese generali e advisor	12%	su voce 4	40.030.471,96
	Totale spese varie	€		69.321.231,96
7	TOTALE GENERALE DEI COSTI	€		668.800.052,57
8	PREVISIONE RICAVI			
8,1	Centro Commerciale Multifunzionale	m q slp	286.564	
8,1,1	ipotesi di vendita	€/m q slp	3.000,00	859.692.000,00
	Totale previsione ricavi			859.692.000,00
9	TOTALE GENERALE DEI RICAVI	€		859.692.000,00
10	DELTA COSTI - RICAVI (ANTE IMPOSTI)			190.891.947,43
11	ONERI FINANZIARI	15,0%		100.320.007,89
12	UTILE OPERAZIONE ANTE IMPOSTE	10,54%		90.571.939,54
	L'UTILE OPERAZIONE ANTE IMPOSTE è pari al 10,54 % dei RICAVI			

Impegni con amministrazione comunale		
3,1	Oneri di urbanizzazione primari	
3,1,1	oneri di urb. primaria	20.346.044,00
3,1,2	Potenziamento della S.P. "Antica da Cassano" I Lotto - I Stralcio - Tratta A1-A2 (IVA esc.)	5.707.609,66
	Totale impegni con Amm. Comunale riguardo opere primarie e Tratta A	26.053.653,66
3,2	Oneri di urbanizzazione secondaria	
3,2,1	oneri di urb. secondaria	17.193.840,00
3,2,2	oneri di urb secondaria - anticipazione già versata	5.000.000,00
	Totale oneri di urbanizzazione secondaria	17.193.840,00
3,3	Contributo al costo di costruzione	
3,3,1	costo di costruzione (10%)	20.059.480,00
	Totale contributo al costo di costruzione	20.059.480,00
3,4	Monetizzazione aree a standard	15.984.000,00
3,5	Standard qualitativo (contributo Amm. Comunale)	25.000.000,00
Impegni con Amministrazione Comunale ed Enti Sovracomunali		
3,6	opere di viabilità (II stralcio del I Lotto - Cassanese bis) - Tratta B	85.000.000,00
	Totale impegni con Amministrazione Comunale ed Enti Sovracomunali	189.290.973,66

Dettaglio opere di urbanizzazione a scomputo

1	Passerelle e Piste ciclopedonale	7.724.911,30
	1- Tratto SP160	
	2- Tratto SP14 - Via Novegro	
	3- Tratto Via Novegro - PAS	
	4- Tratto Via Redecessio - Stazione	
2	Viabilità	13.135.950,25
3	Sottoservizi	3.485.626,34
	Totale opere urbanizzazione Ambito 3	24.346.487,89

Provvedimenti a favore di persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Al fine di garantire la corretta osservanza delle disposizioni previste dalla L. 13/1989 e dal Regolamento di Attuazione D.M. LL.PP. 236/1989 e dalla L.R. 6/1989 in materia di superamento delle barriere architettoniche anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria si riportano di seguito i criteri generali da osservare per la definizione dei progetti esecutivi degli edifici e degli spazi esterni.

Per quanto riguarda gli spazi esterni sarà garantita la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e di eventuali altri servizi posti all'esterno nonché di percorsi in piano fino agli accessi degli edifici.

Tali percorsi saranno antisdrucchiolevoli e le eventuali differenze di livello tra i vari elementi costituenti la pavimentazione dovranno essere contenuti in modo da non costituire ostacolo.

Per quanto riguarda gli edifici si avrà cura di garantire che le unità ambientali e loro componenti soddisfino il requisito dell'accessibilità.

In particolare la disposizione e le caratteristiche degli arredi dovranno garantire la possibilità di un agevole transito e movimento anche a persone disabili.

Nelle unità immobiliari e negli spazi esterni sarà installata, in posizione agevolmente visibile, la necessaria segnaletica in grado di garantire una adeguata informazione sull'esistenza degli accorgimenti previsti per l'accessibilità e l'orientamento delle persone con ridotte o impedita capacità motorie.

Parcheggi pertinenziali.

Al fine della quantificazione della dotazione di parcheggi pertinenziali, in relazione alla Legge 122/89 art. 2 comma 2, e della L.R. 12/2005 art. 66, si assume il rapporto mq 1,00 di parcheggio per ogni 10 mc di slp; a tale fine il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00, per ogni singolo piano, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali.

Dalla superficie complessiva per parcheggi pertinenziali è esclusa la superficie delle eventuali rampe di accesso. In applicazione di quanto sopra sono state individuate le seguenti superfici da destinare a parcheggio:

Parcheggi pertinenziali minimi richiesti = $Slp \times 3 / 10 = 85.969,00$ mq;

Parcheggi pertinenziali previsti in progetto = 86.982,00 mq > mq 85.969,00.

Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. n. 12/2005, con la stipula della Convenzione allegata alla proposta di Variante di Programma Attuativo, l'Operatore si impegna a cedere e/o asservire all'uso pubblico con il consenso del Comune, le aree destinate a standard urbanistico.

Qualora l'Operatore decidesse di chiedere il rilascio di un unico permesso di costruire per la realizzazione dell'intera slp attribuita all'ambito, la residua dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui al punto 5.4., lett. a) dello schema di convenzione allegato alla proposta di Variante di Programma Attuativo, da destinare a verde, e quelle da destinare a parcheggi, come quantificate ai sensi del punto 5.5. dello schema di convenzione cit., dovranno essere catastalmente identificate e asservite ad uso pubblico contestualmente al rilascio del titolo abilitativo.

Qualora, invece, l'Operatore decidesse di chiedere il rilascio di più permessi di costruire la quantità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui al punto 5.2. dello schema di convenzione allegato alla proposta di Variante di Programma Attuativo da destinare a parcheggi, come quantificate ai sensi del punto 5.5. dello schema di convenzione cit., dovranno essere catastalmente identificate e asservite ad uso pubblico contestualmente al rilascio di ogni singolo titolo abilitativo nella misura richiesta in relazione ad ognuno di essi. La residua dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui al punto 5.4., lett. a), da destinare a verde, come quantificata ai sensi del punto 5.5., dovrà essere catastalmente identificata e asservita ad uso pubblico contestualmente al rilascio del titolo abilitativo in relazione al quale si renderà necessario anche l'assoggettamento ad uso pubblico di tali aree al fine di garantire il rispetto della quota minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che è stata calcolata in relazione a quanto realizzato in precedenza e previsto in progetto.

L'Operatore si impegna a cedere alla Provincia di Milano e/o al Comune di Segrate la porzione di area avente una superficie di circa 27.465 mq. necessaria per la realizzazione, per la parte lungo il fronte dell'area ex Dogana, della c.d. Cassanese bis secondo il progetto approvato con l'Accordo di Programma. Le parti si impegnano, prima dell'inizio dei lavori, ad identificare la porzione da cedere sulla base del progetto esecutivo.

Le aree oggetto di cessione resteranno in uso gratuito all'Operatore fino al completamento delle opere di urbanizzazione ed al collaudo delle stesse, purché realizzate nei termini stabiliti dallo schema di convenzione allegata alla variante del piano attuativo o con le eventuali proroghe motivatamente richieste, diversamente le aree medesime torneranno nella disponibilità del Comune.

Sino al collaudo di cui al precedente paragrafo, l'Operatore è responsabile di dette aree, anche nei confronti di terzi, e si impegna a garantire, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e degli impianti di urbanizzazione ivi realizzati; a far data dal collaudo la manutenzione delle aree e degli impianti di urbanizzazione sulle stesse realizzati ed ogni relativa assunzione di responsabilità, anche nei confronti di terzi, graverà sul Comune.

Delle aree cedute e di quelle asservite l'Operatore garantisce al Comune la piena disponibilità; ne garantisce inoltre la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, trascrizioni pregiudizievoli, diritti personali e reali spettanti a terzi.

Per quanto attiene alle aree asservite ad uso pubblico, si conviene che sarà assicurato l'accesso pubblico nel rispetto delle condizioni di igiene e sicurezza, nonché di tutela dall'inquinamento acustico. L'accesso potrà avvenire nei giorni di apertura al pubblico del centro polifunzionale e negli orari in cui lo stesso sarà aperto.

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale reperite all'interno del perimetro dell'Ambito 3 verranno assoggettate ad uso pubblico, tenuto conto che la dotazione di aree a standard per la destinazione commerciale per grande distribuzione si considera già assolta per standard nella misura di 83.466 mq., computandosi a tale scopo la quantità residua di aree a standard già cedute ai sensi e per gli effetti della convenzione urbanistica sottoscritta in data 8 agosto 2002 a rogito Notaio Mario Ventura di Milano.

Qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la dotazione di standard potrà essere monetizzata a norma dell'art. 46, comma 1, lett. a), L.R. n. 12/2995.

Pertanto, tenuto conto della Superficie Lorda di Pavimento (Slp) prevista dal progetto, l'area a standard da asservire ad uso pubblico risulta pari a:

SLP mq	Destinazione	Parametro	Standard generato mq	Totale Standard reperito mq
286.564,00	Commerciale per grande distribuzione	200% slp	573.128,00 di cui: Parcheggio minimo: 286.564,00 Area a standard: 286.564,00	573.130,00 di cui 79.920,00 da monetizzare

Come si evince dalla tabella di verifica degli indici riportata sulla tavola "A_06.1 - Indici urbanistici - verifiche dotazione aree a servizi – cessioni e asservimenti di aree", l'area a standard prevista dal presente Programma Attuativo risulta pari a:

- **Area standard ad autorimesse: mq 286.566,00 > mq 286.564,00;**
- **Area standard richiesti: = mq 286.564,00 di cui 79.920,00 mq da monetizzare**

Il totale delle aree a standard richiesti, sono state reperite nella seguente modo:

- totale standard reperito in loco: mq 21.353
- Aree standard già cedute mq 83.466
(come da convenzione urbanistica 2 agosto 2002)
- Aree standard Ambito 1 – Lotto 1 mq 101 825
- Totale aree a standard reperite mq 206.644**

da monetizzare mq 79.920

- **Area standard: mq 286.564,00= mq 286.564,00;**

- **Rapporto di copertura max: mq 603.909,00 x 70% mq = mq 422.736,30;**
- **Rapporto di copertura da progetto: mq 176.710,00 / mq 603.909,00 = mq/mq 29,26% [$<$ 70%];**
- **Rapporto di occupazione del sottosuolo: mq 0 / mq 603.909,00 = mq/mq 0% [$<$ 70%];**
- **Verde drenante: mq 211.376,00 / mq 603.909,00 mq/mq 35,00% [$>$ 30%];**
- **H massima dell'edificio: ml 32 $<$ 35.**

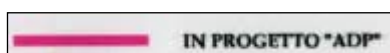
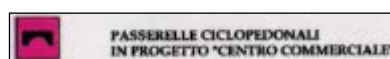
Opere di urbanizzazione primaria di interesse comunale previste e altre opere di urbanizzazione primaria al servizio degli insediamenti. Modalità di esecuzione.

In attuazione del Programma Attuativo è prevista la realizzazione a cura e spese dei proponenti, di tutte le opere di seguito elencate di urbanizzazione primaria e di tutte le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi come meglio specificato nel computo metrico. Il presente progetto riguarda le passerelle e piste ciclopedonali identificate nell'ambito dello stralcio di seguito riportato in competenza all'Accordo di Programma d.p.g.r. del 22/05/2009 n. 5095 – primo atto integrativo dell'A.d.P. d.p.g.r. del 29/03/2010 n.3184.



CITTA' DI SEGRATE PROVINCIA DI MILANO <small>SEGRETE (MI) - 20090</small> VIA L' MAGGIO (CAP 20090) - TEL.02/294021 C.F.8330670156 - P.I.07703890150 <small>WWW.COMUNESEGRATE.IT</small>	
ITINERARI CICLABILI	Tavola: 1
SCENARIO CON LE REALIZZAZIONI IN PROGETTO <small>Dicembre 2012</small>	Scala: 1:5.000

LEGENDA PERCORSI CICLABILI	
	PERCORSO CICLABILE
	PERCORSO CICLABILE A DESTINAZIONE PRIMARIA
	PERCORSO CICLABILE A DESTINAZIONE SECONDARIA
	PERCORSO CICLABILE A DESTINAZIONE TERZIARIA
	PERCORSO CICLABILE A DESTINAZIONE QUARTE
	PERCORSO CICLABILE A DESTINAZIONE QUINTA
	PERCORSO CICLABILE A DESTINAZIONE SESTIMA
	STAZIONE DI SERVIZIO CICLABILE
	STAZIONE DI SERVIZIO CICLABILE IN PROGETTO
	STAZIONE DI SERVIZIO CICLABILE IN PROGETTO
	STAZIONE DI SERVIZIO CICLABILE IN PROGETTO
	STAZIONE DI SERVIZIO CICLABILE IN PROGETTO



Rispetto a tale rete si aggiunge a livello progettuale la tratta di collegamento tra la Via Redecesio e la Stazione ferroviaria, in attraversamento dell'Ambito 3.

Descrizione Interventi

Le piste e tratti ciclopedonali in progetto consistono in una serie di tratti che completano e interconnettono la rete esistente e/o prevista; il particolare il presente progetto riguarda i seguenti interventi:

- Tratto S.P. 160

Tale tratto ha uno sviluppo di circa 1450 m e comprende una passerella di scavalcamento stradale della S.P. 160 per il collegamento verso il quartiere San Felice.

- Tratto S.P. 14 – Via Novegro

Tale tratto comprende una passerella di sovrappasso della S.P. 14 e rappresenta il collegamento tra l'Idroscalo e la Via Novegro con uno sviluppo di circa 820 m.

- Tratto Via Novegro – Parco Agricolo Sud

Tale tratto si sviluppa in direzione ovest verso il Parco Forlanini dalla prevista tratta di completamento lungo la Via Novegro, per uno sviluppo di circa 470 m.

- Tratto Via Redecesio - stazione

Tale tratto comprende le opere necessarie per la realizzazione della passerella di scavalcamento della Variante alla S.P.103 Cassanese in corrispondenza del tratto denominato A1-A2 e le opere di completamento dell'itinerario fino alla stazione ferroviaria, in attraversamento dell'Ambito 3, con una ulteriore passerella di scavalcamento della viabilità interna.

Per una più chiara definizione ed individuazione planimetrica delle opere di mobilità ciclopedonale si rimanda all'elaborato grafico di progetto contenuto nella tavola delle opere di urbanizzazione primaria mobilità ciclopedonale, *D_04.4 Planimetria di progetto: tratto Via Redecesio- Stazione.*

Elenco tavole Variante Programma Attuativo

Ambito 3

A_01	Inquadramento territoriale e analisi del contesto urbano	Varie
A_02	Rilievo area di intervento	1:2.000
A_03	Stato di fatto: estratto di mappa catastale, individuazione della proprietà	1:2.000
A_04	Stralcio P.R.G.	1:5.000
A_05	Planivolumetrico generale di progetto	1:2.000
A_06.0	Verifica calcolo S.L.P.	1:2.000
A_06.1	Indici urbanistici - verifiche dotazione aree a servizi- cessioni e asservimenti di aree	1:4.000
A_07.0	Prospetti Edificio polifunzionale e dettagli	1:1.000
A_07.1	Prospetti Edificio Retail Park e dettagli	1:500
A_08	Sezioni	1:1000
A_09	Viste prospettiche - Skyline	
A_10	Reti sottoservizi esistenti	1:2.000
A_11	Reti sottoservizi di progetto	1:2.000
A_11.1	Schema smaltimento acque chiare e acque nere	1:1.000
A_11.2	Relazione Idraulica	-
A_12	Reti sottoservizi a scomputo	1:2.000
A_13	Computo metrico sottoservizi	
B_01	Schema di convenzione	
B_02	Rilievo fotografico	
B_03	Relazione tecnica	
B_04	Atti di proprietà	
B_05	Norme tecniche di attuazione	
B_06	Quadro economico	
B_07	Valutazione previsionale clima acustico	
B_08	Studio geologico, idrogeologico e sismico	
B_09	Perizia di stima del valore della monetizzazione delle aree a standard	

Opere di Urbanizzazione Primaria

Viabilità stradale

Parte Generale		
C_01	Relazione tecnica generale	
C_02	Stima di massima	
	Parte stradale	
C_03.1	Inquadramento generale	1:25.000
C_03.2	Corografia	1:10.000
C_04.1	Planimetria stato di fatto	1:1.000
C_04.2	Planimetria di progetto	1:1.000
C_04.3	Planimetria di sovrapposizione	1:1.000
C_05	Sezioni tipo	varie
C_06.1	Profilo longitudinale tracciato principale A-F F-C	1:2.000/200
C_06.2	Profili longitudinali svincolo intermodale est	1:2.000/200
Opere d'arte maggiori e minori		
C_07.1	Gallerie artificiali e sovrappassi svincolo intermodale est	varie
C_07.2	Muri di controripa e sostegno: sezioni tipologiche	varie
Opere complementari		
C_08.1	Planimetria smaltimento acque di piattaforma	varie
C_08.2	Planimetria segnaletica e ubicazione barriere di sicurezza	varie
C_08.3	Planimetria di illuminazione	1:2.000

Mobilità ciclopedonale

Parte Generale

D_01	Relazione tecnica generale
D_02	Stima di massima

Parte stradale

D_03.1	Corografia	1:5.000
D_04.1	Planimetria di progetto S.P. 160	1:1.000
D_04.2	Planimetria di progetto S.P. 14 - Via Novegro	1:1.000
D_04.3	Planimetria di progetto Via Novegro - PAS	1:1.000
D_04.4	Planimetria di progetto Via Redecesio - Stazione	1:1.000
D_05	Sezioni tipo e particolari costruttivi	varie

Opere d'arte

D_06.1	Sovrappasso S.P. 14	varie
D_06.2	Sovrappasso Variante S.P. 103	varie

Allegato A. Certificazione sostitutiva Atto Notarile

NOTAIO ENRICO PARENTI

Piazzale delle Belle Arti, 1 - 00196 Roma
Tel. (06) 3202826 - Fax (06) 3219885
C.F. PRNNRC39T04H501S
P. IVA 06337171000

CERTIFICAZIONE

Io sottoscritto **Dott. ENRICO PARENTI**, Notaio in Roma, con studio al Piazzale delle Belle Arti n. 1, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

certifico:

- che con l'atto a mio rogito in data 27 Febbraio 2013, repertorio numero 104363, raccolta numero 27925, in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini, la società **FINTECNA IMMOBILIARE S.r.l.**, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "FINTECNA S.P.A." (socio unico), con sede in Roma (RM), Via Versilia n. 2, capitale sociale Euro 211.710.000,00 interamente versato, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma: 07886771000, R.E.A. di Roma numero 1060178, ha venduto alla società **International Business Park s.r.l.** società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "Stilo Immobiliare Finanziaria S.r.l." (socio unico), con sede in Milano (MI), Corso Matteotti n. 10, capitale sociale Euro 2.000.000,00, interamente versato, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano: 03249030960, il seguente compendio:

- Complesso immobiliare sito nel Comune di Segrate (MI), con accesso dalla Strada Comunale per Redecesio e dalla Strada Comunale Cascina dell'Orto snc, denominato "Centro Doganale Intermodale", il quale sorge su un'area della superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 603.944 (seicentotremila novecentoquarantaquattro), ed è costituito da più corpi di fabbrica da cielo a sottosuolo ad elevazioni diverse da un piano interrato a tre piani fuori terra, non ultimati e, catastalmente, in corso di definizione e da aree di pertinenza.

Il complesso immobiliare sopra descritto confina nel suo insieme con la Strada Comunale per Redecesio, le particelle 214 e 215 del foglio 21, le particelle 151, 152, 172 e 174 del foglio 22, le particelle 564, 693 e 718 del foglio 28, le particelle 21, 24 e 25 del foglio 29, le particelle 15, 16, 17, 38, 70, 74, 78, 79, 80, 81, 82, del foglio 30, le particelle 5, 7, 49, 53, 58, 116, 154 e 253 del foglio 31, le particelle 105, 109, 118, 121, 161, 183 del foglio 33, salvo altri.

Catasto Fabbricati del Comune di Segrate (MI)

- **Foglio 21, particella 144, sub. 1**, categoria area urbana, sup. catastale 2.646 mq, Strada Comunale Cascina dell'Orto snc, piano T;
- **Foglio 28, particella 717**, categoria area urbana, sup. catastale 3.050 mq, Strada Comunale Cascina dell'Orto snc, piano T;
- **Foglio 29, particella 23**, categoria area urbana, sup. catastale 26.037 mq, Strada Comunale Cascina dell'Orto snc, piano T;



NOTAIO ENRICO PARENTI

Piazzale delle Belle Arti, 1 - 00196 Roma

Tel. (06) 3202826 - Fax (06) 3219885

C.F. PRNNRC39T04H501S

P. IVA 06337171000

- **Foglio 29, particella 19, sub. 1**, categoria area urbana, sup. catastale 16.600 mq, Strada Comunale Cascina dell'Orto snc, piano T;
- **Foglio 30, particella 4, Bene comune non censibile**, Via per Redecio snc, piano T;
- **Foglio 30, particella 55**, categoria F/4 - unità in corso di definizione, Via per Redecio snc, piano T;
- **Foglio 30, particella 56**, categoria F/4 - unità in corso di definizione, Via per Redecio snc, piano T;
- **Foglio 30, particella 57**, categoria F/4 - unità in corso di definizione, Via per Redecio snc, piano T;
- **Foglio 30, particella 58**, categoria F/4 - unità in corso di definizione, Via per Redecio snc, piano T;
- **Foglio 30, particella 83**, area urbana, consistenza metri quadrati 35;
- **Foglio 22, particella 79, graffata con il Foglio 29, particella 18 sub. 701, Foglio 30, particella 75, sub. 701, Foglio 31, particella 252 e Foglio 33, particella 103**, categoria F/4 - unità in corso di definizione, Strada Comunale Cascina dell'Orto snc, piano S1-T-1-2;
- **Foglio 21, particella 145, sub. 701 graffata con il Foglio 22, particella 78, sub. 701, Foglio 29, particella 20, Foglio 30, particelle 76 e 77, Foglio 31, particelle 250 e 251**, categoria F/4 - unità in corso di definizione, Strada Comunale Cascina dell'Orto snc, piano S1-T-1-2.
- Catasto Terreni del Comune di Segrate (MI)
 - **Foglio 21, particella 144**, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 26, ca 46;
 - **Foglio 21, particella 145**, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 79, ca 89;
 - **Foglio 22, particella 173**, qualità rel. Acq. Es., sup. ha 00, are 04, ca 93;
 - **Foglio 28, particella 717**, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 30, ca 50;
 - **Foglio 29, particella 23**, qualità ente urbano, sup. ha 02, are 60, ca 37;
 - **Foglio 29, particella 20**, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 38, ca 10;
 - **Foglio 29, particella 19**, qualità ente urbano, sup. ha 01, are 66, ca 00;
 - **Foglio 29, particella 18**, qualità ente urbano, sup. ha 10, are 75, ca 83;
 - **Foglio 30, particella 77**, qualità ente urbano, sup. ha 01, are 88, ca 80;
 - **Foglio 30, particella 76**, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 97, ca 50;
 - **Foglio 30, particella 75**, qualità ente urbano, sup. ha 24, are 96, ca 35;
 - **Foglio 30, particella 58**, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 01, ca 50;
 - **Foglio 30, particella 56**, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 03, ca 40;
 - **Foglio 30, particella 57**, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 03, ca 80;
 - **Foglio 30, particella 55**, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 20, ca 30;
 - **Foglio 30, particella 4**, qualità ente urbano, sup. ha 01, are 17, ca 40;
 - **Foglio 30, particella 83**, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 00, ca 35
 - **Foglio 31, particella 250**, qualità ente urbano, sup. ha 01, are 70, ca 20;
 - **Foglio 31, particella 251**, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 91, ca 85;

NOTAIO ENRICO PARENTI

Piazzale delle Belle Arti, 1 - 00196 Roma
Tel. (06) 3202826 - Fax (06) 3219885
C.F. PRNNRC39T04H501S
P. IVA 06337171000

- **Foglio 31, particella 252**, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 75, ca 74;
- **Foglio 33, particella 103**, qualità ente urbano, sup. ha 07, are 76, ca 70;
- **Foglio 22, particella 78**, qualità ente urbano, sup. ha 02, are 67, ca 27;
- **Foglio 22, particella 79**, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 46, ca 20.

Si rilascia presente certificazione su richiesta della parte per gli usi consentiti dalla legge.

Roma, lì ventotto Febbraio duemilatredici.

