



ATTUAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE TR1
PREVERDISSEMENT - ART. 8 NDP

Relazione tecnico - illustrativa

7

Data:	Aggiornamenti:					Scala:
Settembre 2012						---
Proprietà: <i>EUROPA 2000 S.r.l.</i> Via Veneto, 1 20090 Buccinasco CAPITALE SOCIALE Euro 50.490,00 I.v. Registro imprese 09325020155 MILANO R.E.A. 1286887 MILANO Partita IVA e Codice Fiscale 09325020155			Progetto:  PROGETTI FINANZIARI IMMOBILIARI S.p.A.  Via Ariberto, 3 20123 Milano e-mail: profimsrl@fastwebnet.it Walter Besozzi, Walter Briguglio, Paolo Marelli, Ruggero Rognoni, Laura Villa Via Stoppani, 10 20129 Milano Diego Fumagalli, Giulia Gerosa, Giulia Lassandro, Eleonora Zorzi			

indice

Premessa: oggetto e finalità della presente relazione

1. Inquadramento territoriale e urbanistico, p. 7

1.1 – Analisi storico territoriale dell'area d'intervento, preesistenze ambientali e antropiche, p. 7

1.2 – La rete idrica e ambientale, p. 18

1.3 – Documentazione fotografica dell'area, p. 25

2. Il progetto di preverdissement: riferimenti, scelte d'impianto e relazioni con il contesto, p. 33

2.1 – Il bosco e la città: riferimenti e suggestioni del progetto in alcuni esempi milanesi ed internazionali, p. 33

2.2 – Il progetto: criteri attuativi, vincoli normativi e ricadute progettuali, p. 52

Il progetto e la verifica della norma specifica (qualità, numero e impiego degli esemplari arborei nelle aree di tipo A; scelta delle essenze da piantarsi nelle aree di tipo B per la produzione di cippato; soluzioni per l'irrigazione dell'impianto giovane)

2.3 – Il rapporto tra il preverdissement e il nuovo quartiere, p. 58

I contenuti dell'ipotesi di Master Plan dell'ambito di trasformazione (massimo ingombro degli edifici, funzioni accoglibili, altezze massime, servizi e impianto di mobilità)

3. Schema esemplificativo del Master Plan, p. 61

Premessa: oggetto e finalità della presente relazione

Le pagine che seguono hanno lo scopo di **presentare formalmente l'iniziativa di preverdissement del comparto TR1**, come atto preliminare alla sua trasformazione.

Il progetto di preverdissement riguarda l'intero ambito e individua, conformemente alle norme specifiche del PGT di Segrate:

zone A) - aree di alta valenza ecologica, che verranno destinate dal futuro piano attuativo a verde e servizi pubblici, su cui è prevista la piantumazione di alberature di pregio;

zone B) - aree da piantumare con biomasse a rapida crescita e di buona produttività, che verranno destinate dal piano attuativo alla realizzazione degli edifici privati.

Come iniziativa che destina una superficie consistente dell'area alla messa a dimora di piante di pregio (zone A) – operazione la cui reversibilità non è auspicabile né indolore – **il progetto di preverdissement** comporta la necessità non solo di ottemperare alle prescrizioni specifiche (superficie, sestri d'impianto, essenze e numero di alberi), ma **assume necessariamente anche quella di definire lo schema insediativo di massima del comparto, anticipando di fatto alcuni rilevanti aspetti del Master Plan.**

Il progetto di preverdissement, quindi, tratta **il verde** non meramente come una prescrizione da assolvere, una quantità da dimostrare o come il "negativo" rispetto alla parte da edificare, ma quale elemento di **costruzione del disegno urbano**, del quale proprio il verde rappresenta una componente significativa, soprattutto in vista del conseguimento delle finalità urbanistiche generali dell'intervento, consistenti nella volontà di un **completamento del tessuto insediativo di questa parte del territorio di Segrate nel segno della continuità e qualità degli spazi.**

Detto ciò va però anche anticipato che, in funzione di una migliore definizione del progetto di Master Plan, e **fermo il rispetto delle dimensioni assolute delle superficie e della quantità delle essenze da piantumare**, in questa fase **deve essere considerata ammissibile la possibilità del reciproco riallineamento dei perimetri delle zone A e B.**

Una volta acquisito il consenso dell'Amm. Com. sul presente progetto di preverdissement, è intendimento della Società proponente iniziare a darne esecuzione a partire dal lato ovest del confine dell'area (verso Milano 2), essendosi individuato tale ambito come quello più idoneo al prioritario avvio delle operazioni di piantumazione. Tali attività potranno essere avviate e condotte secondo le condizioni imposte dalla stagionalità del ciclo biologico-vegetativo delle specie scelte nonché in funzione delle condizioni climatiche.

Resta inteso che una volta eseguiti gli interventi di piantumazione, i contenuti del progetto urbanistico per il piano attuativo verranno sviluppati tenendo conto dei valori ambientali e paesaggistici connessi alla avvenuta piantumazione delle essenze di pregio delle zone A.

1. Inquadramento territoriale e urbanistico

1.1 – Analisi storico territoriale dell'area d'intervento, preesistenze ambientali e antropiche

Cenni sulla storia di Segrate (i nuclei e le direttrici storiche)

Fin dall'antichità Segrate, il cui toponimo permette di identificarla con un insediamento di origine romana e di collocarne l'origine intorno al II secolo a.C., fu un nucleo storico di rilievo. Segrate fu infatti centro organizzativo e sede di una pieve dedicata a S. Stefano fondata verosimilmente nel VI secolo, fra le più antiche delle Diocesi di Milano, dalla quale dipendevano nel XIII secolo oltre trenta chiese localizzate nell'attuale comune e in quelli limitrofi fra i quali Calvairate, Campolungo, Castagnedo, Cassignanica, Cavriano, Cimiano, Corte Regina, Pantigliate, Pioltello, Rovagnasco, San Bovio, Tregarezzo, Turro e Vigliano. Il primo documento nel quale viene menzionata Segrate risale all'anno 830 d.C., ed è contenuto nel *Codex Diplomaticus Longobardiae*.

Nell'attuale ambito amministrativo di Segrate sono compresi alcuni centri minori, anch'essi documentati da epoca antica: Rovagnasco, citato in un atto notarile dell'830, divenne nel XVII secolo feudo dei nobili Landriani; Tregarezzo, menzionato in un documento del Duecento con la denominazione attuale mentre nelle mappe catastali settecentesche è indicato come Trogorezzo appartenne ai Del Pozzo; Novegro, documentato fino dal XIII secolo fu proprietà del conte Pecio; Redecésio, che costituiva un piccolo feudo a sé stante; San Felice invece era parte del feudo di Pantigliate, di proprietà dei Del Pozzo.

Il *Liber Notitiae Sanctorum Mediolani*, redatto da un certo Goffredo da Bussero menziona oltre alla Pieve di Santo Stefano altre chiese nel territorio di Segrate: Santa Maria per Novegro, San Silvestro e San Silvestro e San Vittore per Rovagnasco, San Michele per Tregarezzo.

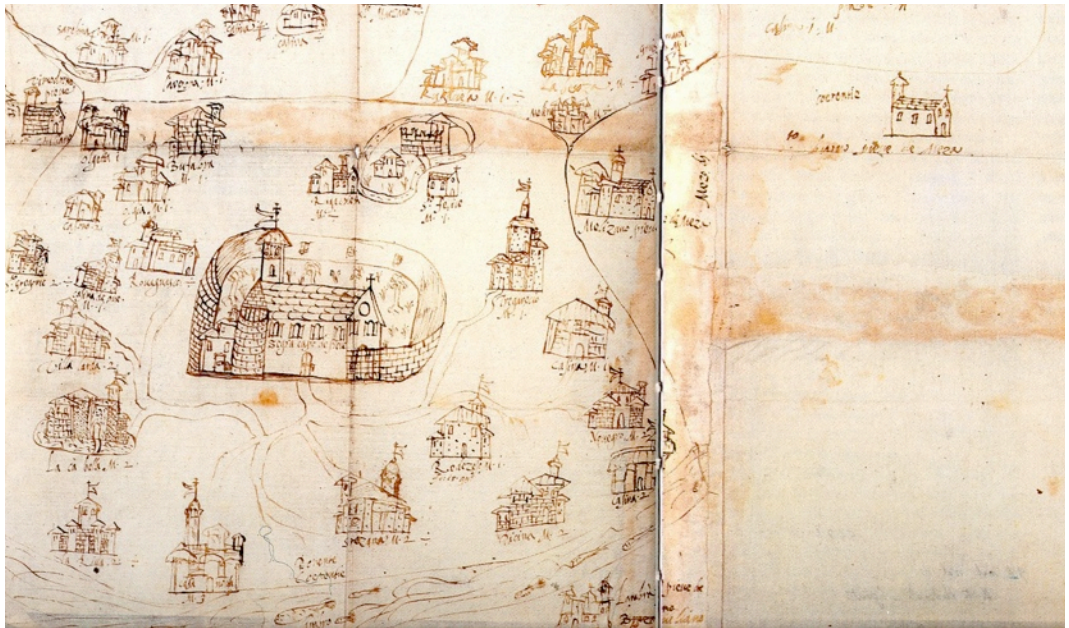
Segrate fu oggetto di successive visite pastorali: nel 1566 il prevosto di Désio, don Bernardino Cermenati, delegato dell'arcivescovo di Milano S. Carlo Borromeo; nell'ottobre del 1569 e nel settembre del 1571 S. Carlo Borromeo in persona.

Nel 1572 gli abitanti della parrocchia risultano 1409, distribuiti in 212 famiglie, con una media di circa 6 persone per gruppo familiare. Fanno parte della giurisdizione parrocchiale di Segrate: Segrà, Tregarezzo con la cascina, San Felice, Nirono, Rugazese, Novegro con la cascina e con Gallarana, Mulino Rovetta, Mulino Sordi e Mulino de Marco, Cascina Ovi-Olgia, Cascina Sesto, Casa Rivolta, Casa Cusani, Rovagnasco con Bettolino, Olgetta, Boffalora, Bettolino della Prada, Casanova e San Gregorio Vecchio.

Segrate, sempre strettamente legata a Milano e parte del suo Ducato, era compresa nel feudo di Melzo, appartenente ai Principi Trivulzio fino al 1679, quando si estinsero.

Successivamente il feudo di Melzo passò a Carlo II re di Spagna e fu diviso in ulteriori feudi, tra i quali quello di Segrate che comprendeva Bettolino Freddo, Cassina Gallarana, Novegro, Olgia Vecchia, Olgetta, Olgettina e Cassina Pissina, acquistato il 22 settembre 1689 dal banchiere genovese Bernardo Colombo, che lo mantenne fino al 1798.

Nei primi decenni del Settecento, all'epoca del catasto austriaco, il territorio di Segrate era frazionato in cinque comuni censuari: Segrate, Novegro, Rovagnasco, Tregarezzo e Redecésio.



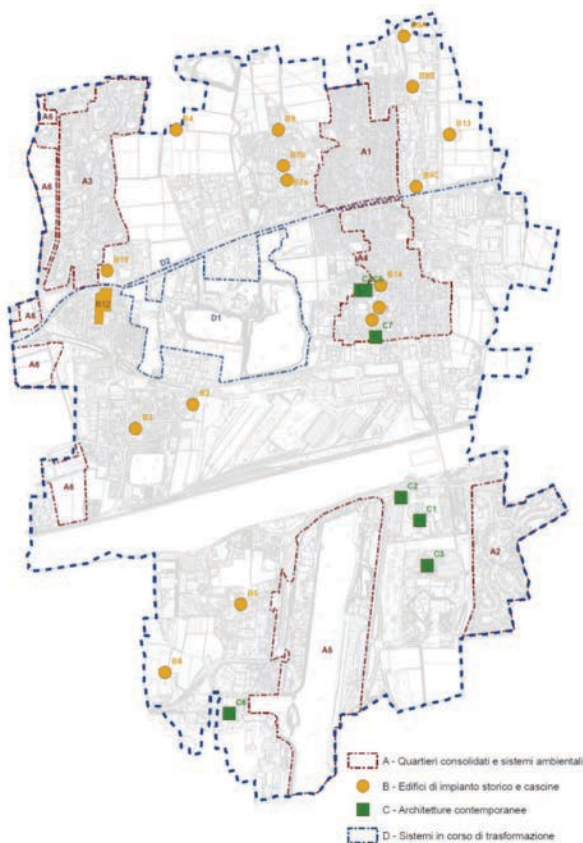
Mapa preparata in occasione delle visite pastorali di Carlo Borromeo a partire dal 1566 nella pieve di Segrate, Archivio della Curia Arcivescovile di Milano.



Giovanni Battista Clarici, "Carta de' dintorni di Milano per il raggio di 5 miglia di braccia milanesi di 2.568 l'uno", ca. 1600, da una ristampa del 1682, incisione, mm 825x642. Milano, Civica Raccolta Stampe A. Bertarelli.



Giovanni Brenna, "Dintorni di Milano", Milano 1833, aggiornata nel 1842, scala 1:25.000, incisione, mm. 830x670. Milano, Civica Raccolta di Stampe Bertarelli



PGT di Segrate - Piano delle regole Allegato con il repertorio dei beni storico ambientali.
- Schema con l'individuazione del sistema delle casine (in arancione)

Il territorio di Segrate conserva ancora in parte i segni dell'originaria matrice agraria, le cui tracce costituiscono una trama insediativa (complessi religiosi, cascine, impianti, tessiture, sistemi di percorsi, rete irrigua) in parte ancora leggibile nella presenza di alcuni manufatti storici e architettonici anche di rilievo. A partire dall'epoca medioevale le cascine, a capo di vasti fondi, si distribuiscono in modo capillare nel territorio, assumendo su di sé il ruolo accentratore e organizzativo delle campagne, nonché di presidio.

La "Carta de' dintorni di Milano per il raggio di 5 miglia di braccia milanesi di 2.568 l'uno" di Giovanni Battista Clarici, databile a ca. 1600, documenta dettagliatamente l'assetto del territorio dell'epoca nel milanese e di Segrate in particolare: si evidenziano le cascine, i boschi, la trama irrigua, la viabilità principale. La carta riporta il nucleo di Segrate e più ad ovest numerosi piccoli nuclei e cascine: Olgetta, Olgetta vecchia, San Vittore, Cassina degli Ovi, Rovagnasco, Nirone, etc.

I nuclei storici e le cascine ricevono una descrizione ancora più dettagliata nella Carta dei "Dintorni di Milano" del Brenna (1833) dove vengono rappresentati i corpi di fabbrica dei singoli edifici, la trama delle rogge, dei campi e delle colture.

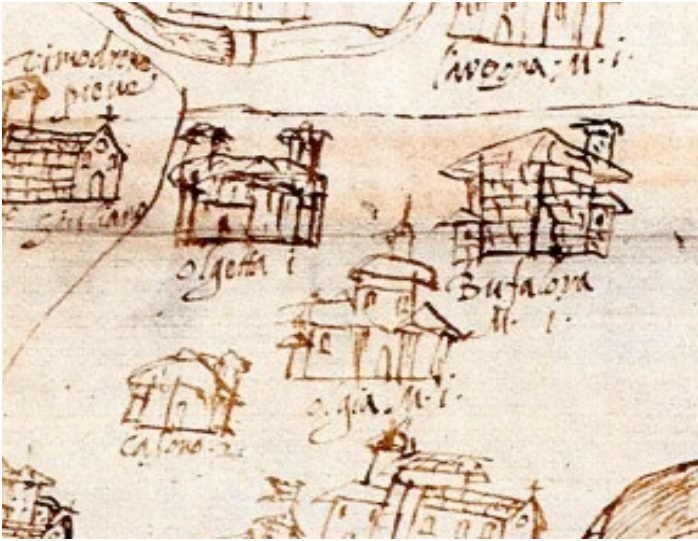
Fra le cascine principali attualmente ancora esistenti nel territorio di Segrate occorre menzionare Cascina Commenda, di epoca secentesca ed appartenente ai Cavalieri di Malta; Cascina Olgetta; Cascina dell'Orto; Cascina di Ovi Inferiore, citata insieme alla Cascina Ovi superiore in un documento del 1346, con la chiesetta del S. Crocefisso risalente al XVII secolo, in origine di un convento di frati, al cui interno sorgeva l'oratorio, affiancato da un cimitero; Cascina Radaelli, nel centro di Segrate, con portico secentesco, forse in origine sede dei Cistercensi; Cascina Pessina; Cascina Novegro; Cascina san Vittore, risalente al XVII secolo, si sviluppa attorno alla corte centrale con dimora padronale, case coloniche su due piani, portico, granaio e stalla con soprastante fienile, e nei cui pressi sorge la chiesetta di San Vittore, eretta nel 1491; Cascina Tre Mulini; Cascina Boffalora. Va menzionata anche Villa Radaelli, interessante esempio di villa extraurbana e ritrovo di caccia di origine cinquecentesca.

L'area oggetto di intervento. Cenni storici

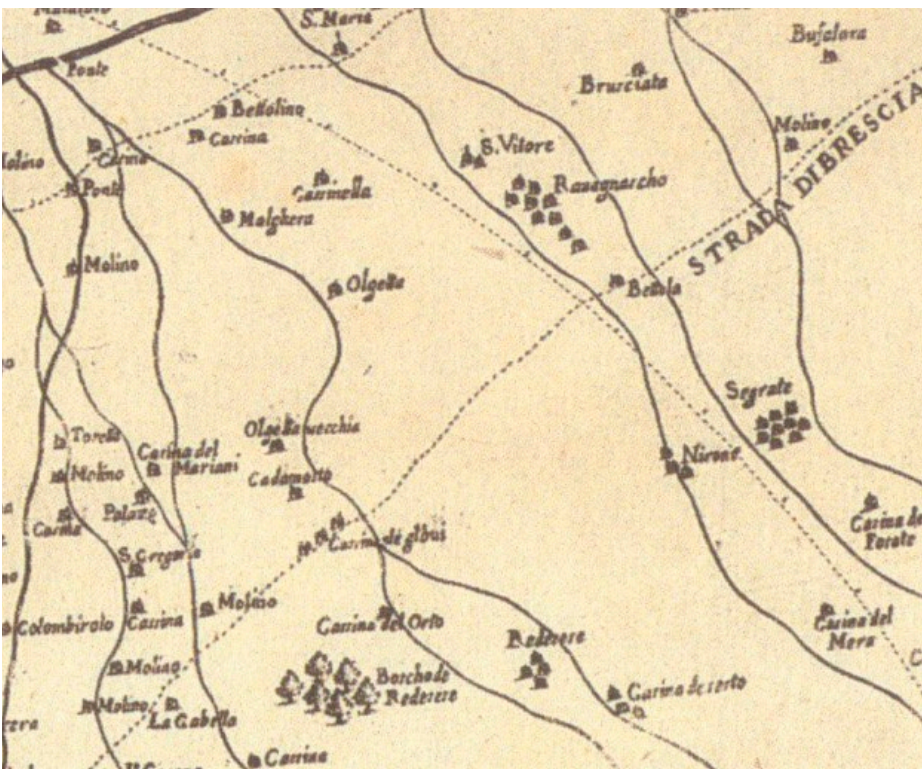
L'area in oggetto si identifica storicamente con l'ambito nel quale sorge la Cascina Olgetta, documentata nella disegno cinquecentesco per le visite pastorali di San Carlo Borromeo (Mappa preparata in occasione delle visite pastorali di Carlo Borromeo a partire dal 1566 nella pieve di Segrate, Archivio della Curia Arcivescovile di Milano) e nella Carta seicentesca del Clarici.

La Cascina nelle vesti attuali conserva un corpo di fabbrica di origine trecentesca di cui sono ancora visibili le cornici delle finestre gotiche. La cascina vera e propria risale al XVIII secolo e si sviluppa su una corte attigua a quella dell'abitazione trecentesca.

Nelle mappe catastali teresiane del 1721 e nel Catasto Lombardo Veneto ottocentesco l'ambito in oggetto appartiene al comune di censuario di Rovagnasco e uniti. Le carte riportano il disegno originale dei confini poderali e delle rogge.



Mapa preparata in occasione delle visite pastorali di Carlo Borromeo a partire dal 1566 nella pieve di Segrate, Archivio della Curia Arcivescovile di Milano, part. dell'Olgetta.



Giovanni Battista Clarici, "Carta de' dintorni di Milano per il raggio di 5 miglia di braccia milanesi di 2.568 l'uno", ca. 1600, da una ristampa del 1682, incisione, mm 825x642. Milano, Civica Raccolta Stampe A. Bertarelli.

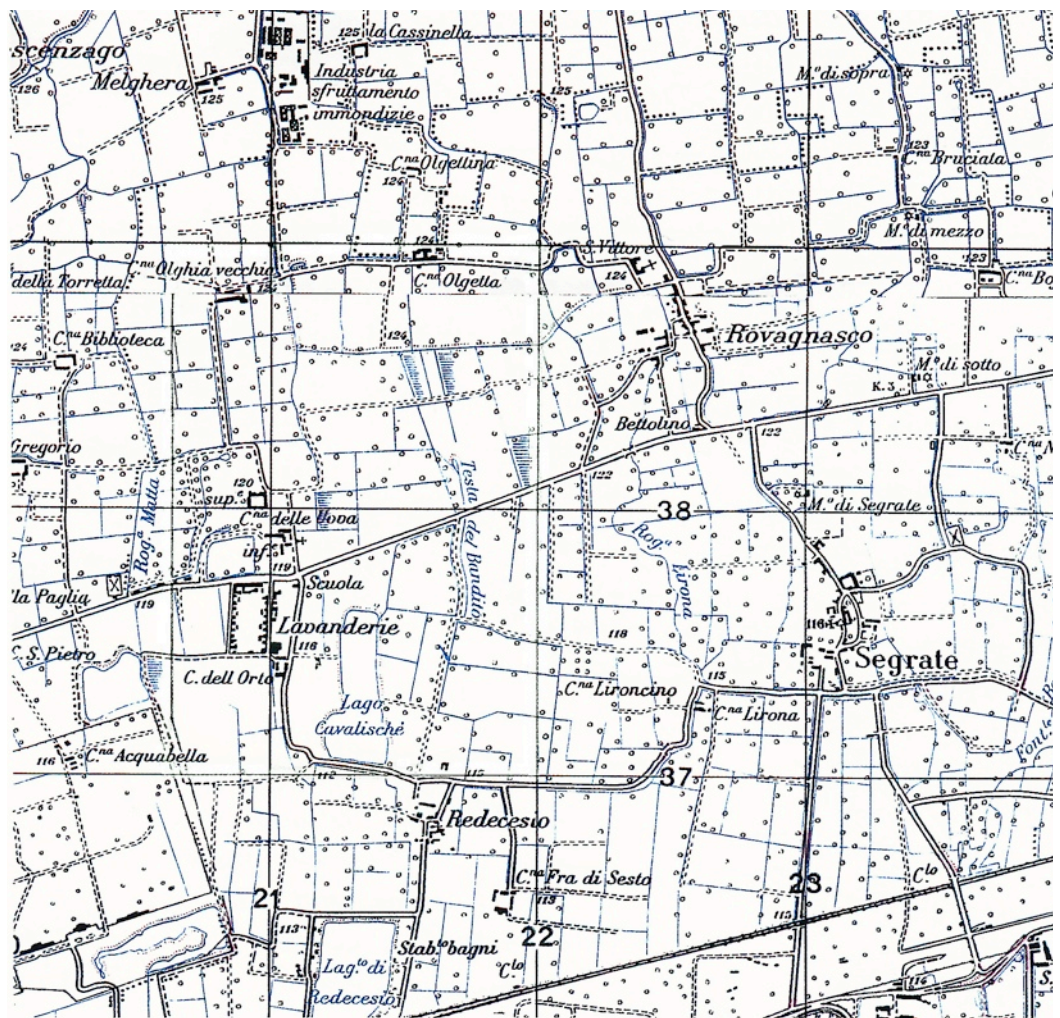
L'area oggetto di intervento nelle mappe catastali fra XVIII e XIX secolo



Catasto Teresiano. Mappa originale attivazione del Comune censuario di Rovagnasco, Primo Rilievo 1721, f. 2 - f.6. Archivio di Stato di Milano.



Nuovo Catasto Terreno, Mappe impianto. Mappa originale del Comune censuario di Rovagnasco, 1897-1901, f. 6. Archivio di Stato di Milano.



Carta IGM del 1950



1934 via Olgia e, sulla sinistra, la cascina omonima

Il quartiere di Lavanderie
Milano 2
quartiere produttivo di via Marconi



Il quartiere Lavanderie fu eretto a partire dal 1925 per volere della Mutua Cooperativa dei Lavandai di Milano, società fondata nel 1866 da un piccolo gruppo di artigiani. Inaugurato nel 1929, il villaggio-quartiere “Lavanderie Nuove” si sviluppa lungo due vie tra loro parallele (vie C. Borioli e A. Redaelli) e perpendicolari alla Cassanese. Inizialmente furono edificate le villette a schiera, quindi il palazzo centrale, palazzo Bontadini, la Lavanderia Sociale, una delle prime lavanderie industriali.



Il quartiere di Milano Due fu edificato tra il 1970 e il 1979 secondo uno schema di città giardino, con strutture residenziali e servizi autonomi (centro direzionale, sporting club, albergo e residence, centro religioso, centro civico e complesso scolastico). Caratterizzano il quartiere la presenza di ampi spazi verdi, un triplice sistema viario (pedonale, ciclabile e veicolare).



Il quartiere produttivo di via Marconi

1.2 – La rete idrica e ambientale

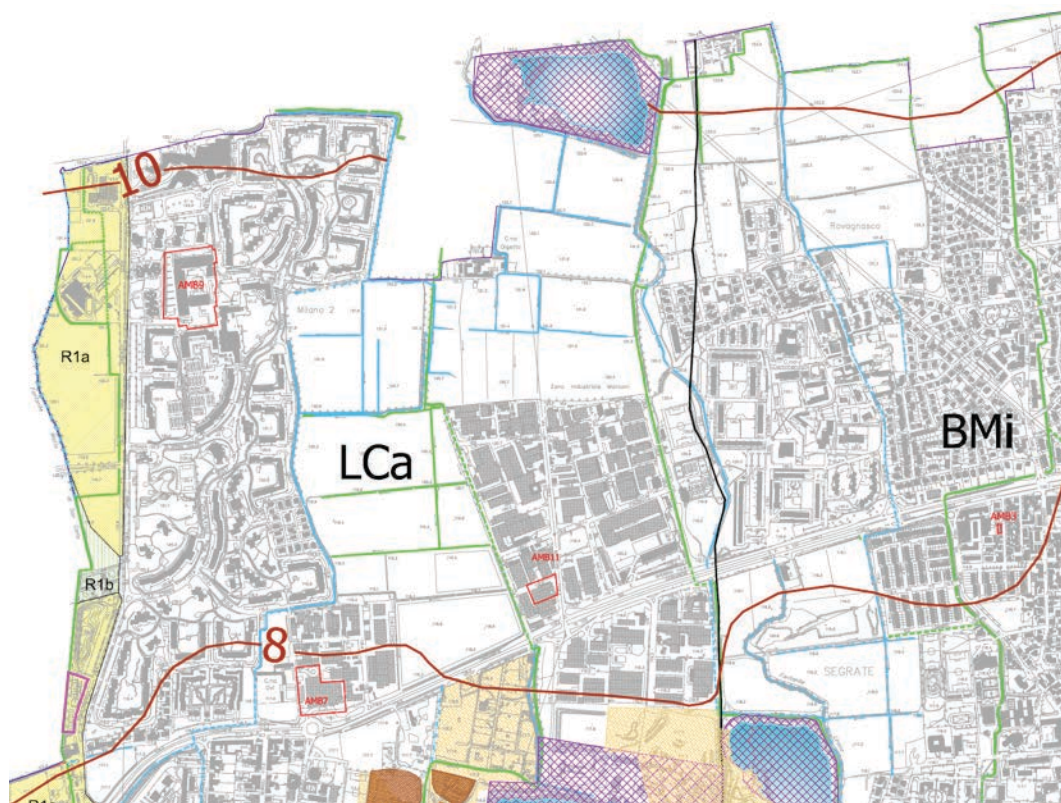
Il territorio di Segrate appartiene alla media pianura irrigua dei fontanili, una fascia continua che attraversa la Pianura Padana e si pone come zona di transizione tra alta e bassa pianura.

La componente geomorfologica dell'area è sostanzialmente pianeggiante e di relativa importanza, mentre il sistema delle acque superficiali rappresenta uno dei principali elementi ordinatori del paesaggio. In particolare il naviglio Martesana e i suoi derivatori principali, le rogge e i fontanili che ne derivano, determina un sistema dotato di forte complessità strutturale.

Nell'area oggetto di intervento sono presenti alcune teste e aste di fontanili (Fontanile Olgia Vecchia, Fontanile San Giuseppe, Fontanile Melghera, Fontanile Olgetta) che, unitamente al sistema di rogge derivate dal naviglio Martesana (Roggia Ottolina-Seminario, Roggia Landriana) formano un fitto reticolato idrografico con andamento prevalente nord-sud.

Sia il Fontanile Melghera, alimentato dal Fiume Lambro tramite partitore e terminante nel Fontanile Olgia Vecchia dopo essere stato deviato nella parte terminale dell'asta dismessa del Fontanile Olgetta, sia il Fontanile Olgia Vecchia presentano la testa e la prima parte dell'asta interrata. Anche il Fontanile Olgetta presenta la testa interrata, mentre la prima parte dell'asta risulta separata dalla seconda da un riporto in terra che ne ha bloccato la funzionalità e la continuità idrauliche. La seconda parte dell'asta viene utilizzata dal Fontanile Melghera.

Per quanto riguarda le rogge entrambe si originano dal Naviglio Martesana: la Roggia Ottolina-Seminario termina negli alvei residui dei fontanili Pirascia e Olgia Vecchia, ricevendo le acque dal Fiume Lambro tramite il Fontanile San Giuseppe e reflui da insediamenti civili e produttivi di Segrate, Cologno Monzese e Vimodrone; la Roggia Landriana termina nel Fontanile Canevari e riceve acqua dalla roggia Casati-Loreto e scarichi di insediamenti di Vimodrone.



PGT - Componente geologica - Tav 8. Sintesi degli elementi conoscitivi

Dal punto di vista geotecnico l'area oggetto di intervento appartiene all'unità geologica LCa – Sintema di Cantù (Pleistocene superiore), espressione sedimentaria dell'espansione glaciale più recente ed è rappresentata da depositi fluvio-glaciali e da depositi fluvio-glaciali a bassa energia, a morfologia sub-pianeggiante con deboli ondulazioni, caratterizzata da sviluppata rete idrografica artificiale (rogge, canali, fontanili) a prevalente andamento nord sud. Dal punto di vista litologico l'unità è caratterizzata da ghiaie a matrice sabbiosa, o sabbioso limosa, con frequenti intercalazioni di sedimenti fini sabbiosi di spessore anche metrico. I clasti sono poligenici, arrotondati/subarrotondati, in prevalenza centimetrici.

Sistema paesistico-ambientale

Il territorio di Segrate è prossimo a elementi di rilievo nell'ambito del sistema paesistico ambientale: a nord il canale del Naviglio Martesana, uno dei più importanti segni della storia del territorio, a ovest il corso del Lambro, a sud l'estesa area del Parco Agricolo Sud Milano.

All'interno del Parco agricolo, in prossimità con il territorio di Segrate, vi sono rilevanti emergenze di carattere paesistico e naturalistico. Verso est si trovano le "Sorgenti della Muzzetta", una riserva naturale tra i territori comunali di Rodano e Settala, istituita per tutelare un complesso di fontanili che dà origine alla Muzzetta, e inserita tra i Siti di Importanza Comunitaria proposti (SIC).

Sempre nell'ambito del Parco Agricolo si segnala, a Segrate, il "Laghetto delle Vergini" nelle immediate vicinanze dell'Idroscalo, costituito da uno specchio d'acqua e da un bosco di latifoglie.

A sud, in comune di Peschiera Borromeo, si evidenzia la presenza del "Parco del Carengione", zona di interesse naturalistico che si estende per circa 23 ettari costituita da nuclei boschivi, aree coltivate e oasi naturali formatesi in seguito all'abbandono di una cava che, ricoprendosi rapidamente di una vegetazione spontanea tipica delle zone umide, divenne habitat ideale per numerose specie di piante e animali.

Il territorio a nord est di Segrate si caratterizza anche per un'alta concentrazione di Parchi locali di interesse Sovracomunale (PLIS): Parco Est delle Cave, Parco delle Cascine, Parco della Media Valle del Lambro, elementi di collegamento con l'asse del Naviglio Martesana.

Il Parco delle Cascine si estende ad est rispetto a Segrate ed è compreso fra i tracciati della SS11 Padana Superiore (a nord) e della Cassanese (a sud), interessando un'area agricola di elevato valore e di notevole dimensione posta tra gli abitati di Pioltello e di Segrate.

A nord ovest si estende il Parco della Media Valle del Lambro (in comune di Brugherio, Cologno Monzese, Sesto San Giovanni), a nord est il Parco Est delle Cave (in comune di Brugherio, Carugate, Cernusco sul Naviglio, Cologno Monzese, Vimodrone).

A sud, infine, si estende il complesso dell'Idroscalo, grande bacino idrico alimentato da acque sorgive e dal naviglio della Martesana, importante risorsa ambientale con vaste aree boscate e un'articolata offerta di funzioni e di servizi, in contiguità con il sistema del verde rappresentato dal Parco Forlanini, dal Parco di Monluè e dal Parco Lambro.

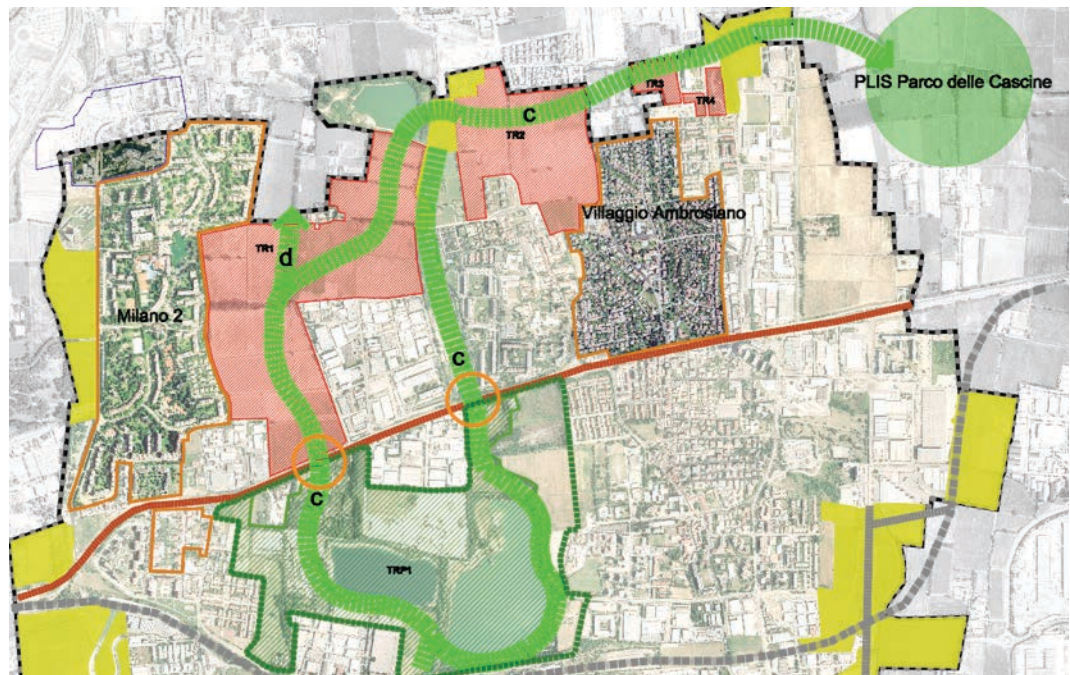
Rete ecologica - Centro Parco

Il territorio di Segrate è interessato solo marginalmente da corridoi ecologici della Rete Ecologica Regionale: a sud-est del suo confine corre un corridoio primario in territorio di Rodano e Peschiera Borromeo, mentre ad ovest del comune corre il corridoio del Fiume Lambro (settore 72 – Est Milano e settore 73 –Medio Adda). L'area del Parco Agricolo Sud Milano posta ad est dell'Idroscalo è individuata invece come elemento di primo livello.

Il PTCP provinciale indica nel territorio di Segrate alcune "Zone extraurbane con presupposti per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico" (Art. 61).

Il PGT individua nell'ambito del sistema ambientale alcuni corridoi ecologici locali, alcuni dei quali interessano l'area oggetto di intervento. In particolare l'Asse nord - Sud - Ovest. Centro Parco - PLIS Parco delle Cascine e L'Asse Nord - Sud. Centro Parco - Ambiti agricoli di Milano. Fulcro di tale sistema è il Centro Parco, cuore verde e pulsante della città su cui dovranno convergere le principali funzioni pubbliche e di interesse pubblico locale.

PGT Documento di Piano - Tav. A21 - Individuazione rete ecologica comunale



SISTEMA AMBIENTALE

Corridoi ecologici locali

- a** Collegamento est-ovest
Parco Forlanini e Idroscalo
- b** Collegamento Idroscalo - Ambiti agricoli
Parco Agricolo Sud Milano
- c** Asse Nord - Sud - Ovest
Centro Parco - PLIS Parco delle Cascine
- d** Asse Nord - Sud
Centro Parco - Ambiti agricoli di Milano
- Superamento degli assi infrastrutturali

Trasformazioni urbane che partecipano alla definizione del sistema della rete ecologica comunale

- ▨ Aree di trasformazione private
- ▨ Aree di trasformazione pubbliche
- AS1 Area Strategica
dell'Accordo di Programma del Piano di Cintura
Urbana 4 Parco est Idroscalo

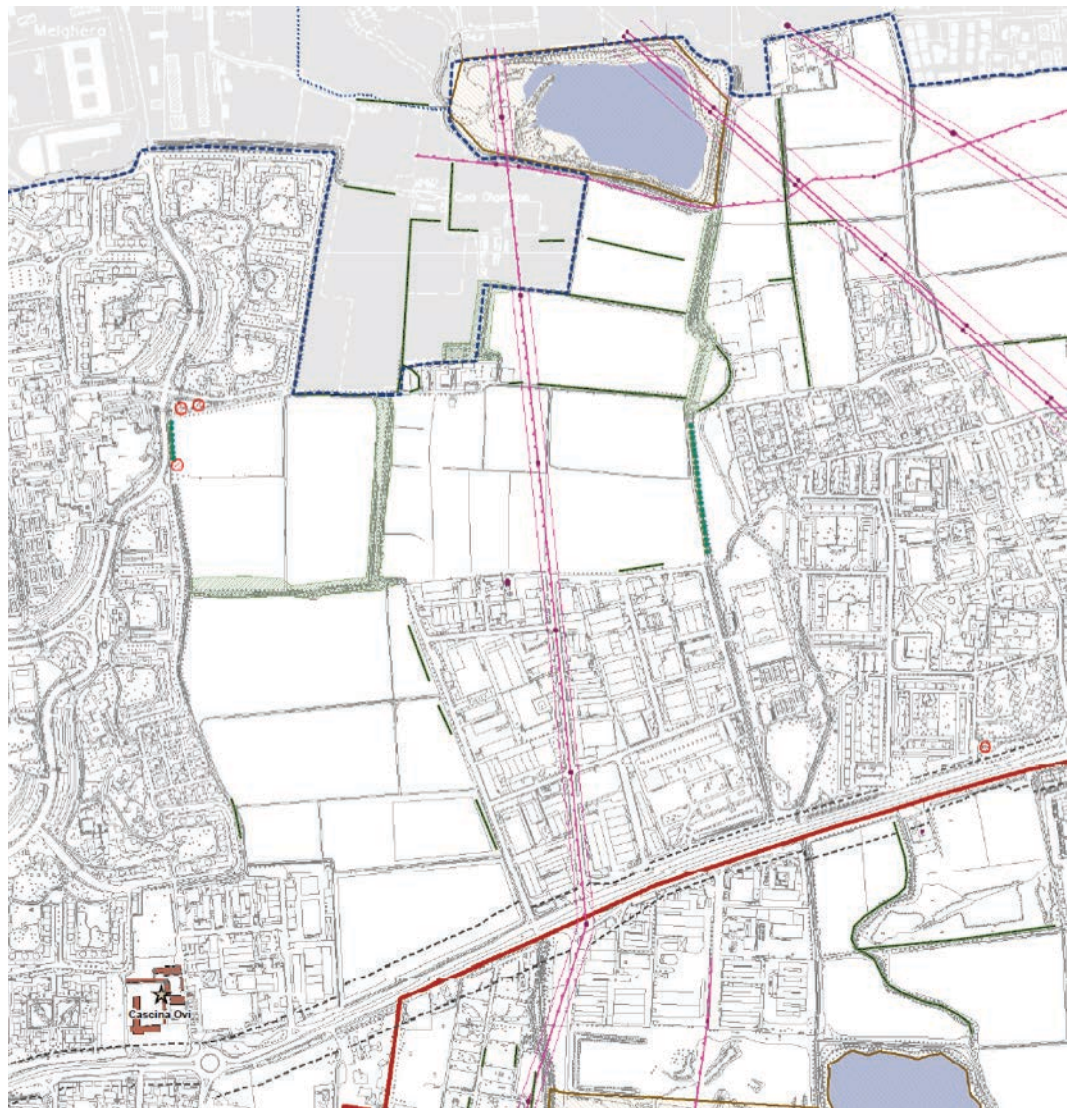
Sistema urbano e territoriale

- ▨ Parco Agricolo Sud Milano
- ▨ Aree a verde di frangia
- ▨ Centro Parco
- ▨ Sistemi urbani consolidati di qualità
- ▨ Principali elementi di viabilità in progetto
- ▨ Tracciato alternativo della strada Rivoltana
- ▨ Collegamento Aeroporto Linate e linea Alta Capacità



PGT - Itinerari ciclabili

-  PROGETTO "SUAP"
-  PROGETTO "MILANO SERRAVALLE"
-  PROGETTO "PII" APPROVATO
-  IN PROGETTO
-  ESISTENTI
-  PERCORSI NEI PARCHI
-  IN PREVISIONE
-  PROPOSTE DI ITINERARIO
-  IN FASE DI REALIZZAZIONE
-  IN PROGETTO "CENTRO COMMERCIALE"
-  PASSERELLE CICLOPEDONALI ESISTENTI
-  PASSERELLE CICLOPEDONALI IN PROGETTO "CENTRO COMMERCIALE"
-  PASSERELLE CICLOPEDONALI PROGETTO "PII" APPROVATO
-  PARCHEGGI ATTRAVERSATI DA ITINERARI CICLABILI



PGT Documento di Piano - Tav. A9 - Vincoli di legge

LEGENDA

Vincoli storici e architettonici

Tutela dei beni di interesse artistico e storico - D.Lgs. 42/2004 e s.m.e.i. - Parte seconda

★ Beni culturali (art.10)

Tutela dei beni di interesse paesaggistico - D.Lgs. 42/2004 e s.m.e.i. - Parte terza

▭ Fascia rispetto dei laghi (art. 142 lett. b)

▨ Parchi regionali (art. 142 lett. f) - Parco Agricolo Sud (Legge istitutiva: LR 24/90 del 23 aprile 1990)

Vincoli tecnici

--- Rispetto ferroviario (D.P.R. 11/07/1980 ART. 49)

--- Rispetto stradale (D.Lgs. 30/04/1992 n. 285 - Nuovo Codice della Strada)
D.P.R. 16/12/1992 n. 495 - Regolamento di esecuzione

--- Rispetto cimiteriale (T.U. leggi sanitarie n. 1265/1934 art. 338 e s.m.e.i.)

--- Elettricità * Traliccio

A B
Zona di rispetto aeroportuali - curve isofoniche (D.Lgs 09/05/2005 n. 96 art. 707
D. Lgs. 15/03/2006 n. 151

Piano di rischio aeroportuale

▭ Zona A

▭ Zona B

▭ Zona C

Vincoli ambientali

○ Area di tutela assoluta dei pozzi civili - 10 mt.
(D.Lgs. 152/2006 art.94)

Verde e parchi

▨ Oasi di protezione

▨ PLIS proposto

▨ PLIS riconosciuto

Sistema delle acque

▭ Idroscalo

▭ Laghi di cava

Piano di Indirizzo Forestale - LR 8/1976 e s.m.e.i.

▨ Aree boscate

▨ Fasce boscate

▨ Formazioni longitudinali

Piano Cave - DCR 16 maggio 2006 n. VIII/166

▨ Cave di recupero

Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Fiume Lambro

▨ Fascia C

▭ Confine comunale

1.3 – Documentazione fotografica dell'area



Viste della Cascina Ovi superiore con alle spalle Milano 2



Viste della Cassanese: la rotonda all'altezza del quartiere di Lavanderie, ed il tratto antistante l'area del comparto TR1



Un'altra vista dell'area dalla Cassanese, e, sotto, una vista della via Enrico Fermi, sul margine est del comparto TR1



Due viste dal centro dell'area: da ovest verso est, con sullo sfondo il quartiere produttivo di via E. Fermi; e da est verso ovest, con sullo sfondo Milano 2



Due viste dal centro dell'area: da sud verso nord, con sullo sfondo la cascina Olgetta; e da nord verso sud, con sullo sfondo il quartiere produttivo di via E. Fermi



Due viste dal centro dell'area: filari e antichi tracciati campestri



Particolari delle rogge e la strada che costeggia la Cascina Olgetta



Due viste del margine del comparto verso Milano 2: il lato ovest e quello nord

2. Il progetto di preverdissement: riferimenti, scelte d'impianto e relazioni con il contesto

2.1 – Il bosco e la città: riferimenti e suggestioni del progetto in alcuni esempi milanesi ed internazionali

Come visto, il recente PGT di Segrate indica nel preverdissement l'azione preventiva necessaria per avviare la trasformazione urbanistica di quegli ambiti che sono stati individuati per il completamento, lo sviluppo e la riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

Nel caso in oggetto, il comparto TR1, le previsioni di cui all'art.8 delle NTA prescrivono che, a fronte di una superficie territoriale di 657.689 mq., la superficie da piantumare con essenze di pregio (zone A) sia pari al 50% del totale.

Una tale estensione, anche in considerazione dei sestii d'impianto indicati dal documento di Piano, prefigura **la creazione di un bosco vero e proprio**, il cui significato, tuttavia, trovandoci in un contesto urbanizzato, non può esaurirsi nelle sole, seppur rilevanti, valenze di tipo naturalistico e nel positivo impatto sulla qualità ambientale.

Il ruolo di un “bosco urbano”, diversamente dagli impianti produttivi, dai boschi spontanei o da quelli creati allo scopo di rinaturalizzare il contesto in cui sorgono (parchi e/o aree di recupero ambientale), deve giocarsi, evidentemente, all'interno di una dialettica non incongrua tra verde e spazio costruito, tra presenza vegetale e architettura, tra natura e cultura. Piantare alberi in città, infatti, nonostante la legittima aspirazione contemporanea a ritrovare un'intesa con la natura troppo vituperata e quasi cancellata dal panorama artificiale in cui ci si è ridotti a vivere nelle aree più densamente urbanizzate, resta infatti un gesto profondamente diverso dal piantarli (o ripiantarli) in un contesto naturale. In città anche il verde, pur quando è disposto con l'intenzione di rendere la mano dell'uomo invisibile (atteggiamento nato con il giardino romantico), è e rimane elemento dello spazio costruito, è fattore ben lontano dall'ingenua pretesa di negare il luogo urbano.

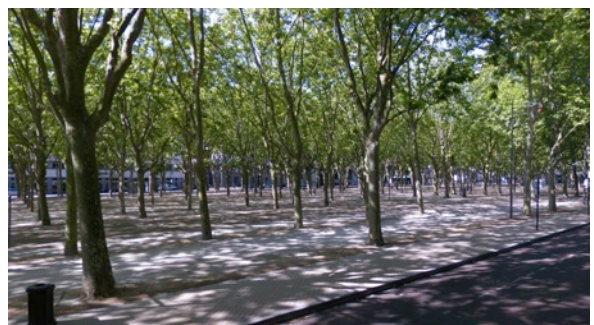
A tal proposito non mancano **esempi in cui la disposizione del verde contribuisce e collabora a costruire la città**. Un ampio repertorio di forme e soluzioni in tutte le città del mondo illustra come attraverso il verde si proponano spazi in cui ospitare importanti funzioni e momenti di vita: il semplice **viale alberato**, che trae dignità e decoro dalla presenza arborea; il **giardino** di quartiere, spazio per il loisir, il riposo, la lettura, il gioco; il **boulevard**, spazio scenico lineare, in cui la città tende a esprimere la magnificenza civile, luogo di parata reale e simbolica, dove il semplice passeggio attira su di sé l'importanza di una pubblica rappresentazione, di una processione laica che celebra la vita associata; la **piazza verde**, quasi un anomalo hortus conclusus, in cui le cortine edilizie dei palazzi che definiscono lo spazio e lo racchiudono fisicamente in realtà lo aprono, dal punto di vista relazionale, verso il tessuto circostante; il **parco**, con la sua articolazione di viali, macchie boschive, aiuole, bacini, spiazzi e parterre, in cui di volta in volta ci si incontra, o ci si nasconde, si praticano sport o semplicemente, si godono ombra e pause ristoratrici.

Nelle pagine che seguono si illustrano alcuni esempi, tra gli innumerevoli possibili e senza pretesa di sistematicità, utili come precedente, riferimento o suggestione circa l'impiego **di tali elementi verdi nel lessico urbano**.

Le possibilità offerte dal trattamento degli spazi verde alla costruzione di un disegno urbano.

Il filare

es.: Bordeaux, Place e Esplanade des Quinconces



L'esempio illustra una particolare soluzione in cui la fitta alberatura disposta su filari paralleli non realizza un bosco naturalistico bensì un impianto di chiara natura urbana, qui utilizzato in parte addirittura per ospitare un ombroso parcheggio. Tra le due distinte parti di questo particolare bosco urbano è collocata una esplanade sterrata, che affaccia sul Rodano, destinata a pubbliche manifestazioni e arricchita da obelischi e monumenti celebrativi.

L'isolato verde

es.: Edimburgo, Queen road



L'esempio illustra, all'interno del ricco e articolato sistema del verde di Edimburgo, la volontà di disporre un brano, disegnato con uno schema sufficientemente libero, applicandovi la logica urbana dell'isolato, cioè secondo la misura e la regola dello spazio costruito.

La piazza verde

es.: Londra, Gordon Square, Tavistock Square e Russel Square



es.: Parigi, Place des Vosges



Caso estremo del tipo visto in precedenza, la piazza chiusa con all'interno il verde ripropone lo schema del chiostro (claustrum) dove però il carattere pubblico degli spazi rivela la natura profondamente diversa delle relazioni con il mondo circostante.

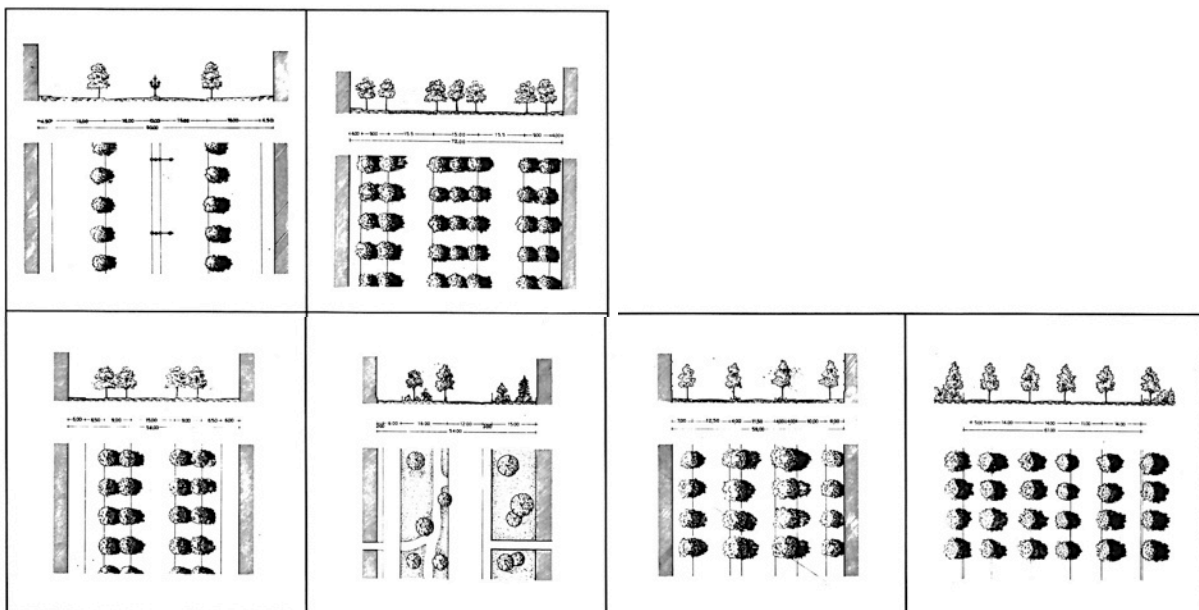
Il boulevard

es.: Parigi, Boulevard Richard Lenoir parte da Place de la Bastille (a destra nella foto) e si sviluppa fino a intersecare il sistema dei viali a tridente generato da Place de la République. Le tre viste diverse, prese a differenti altezze, rivelano il rapporto con il tessuto costruito e l'articolazione interna del verde attrezzato (giardini, parterre, vasche, etc.).





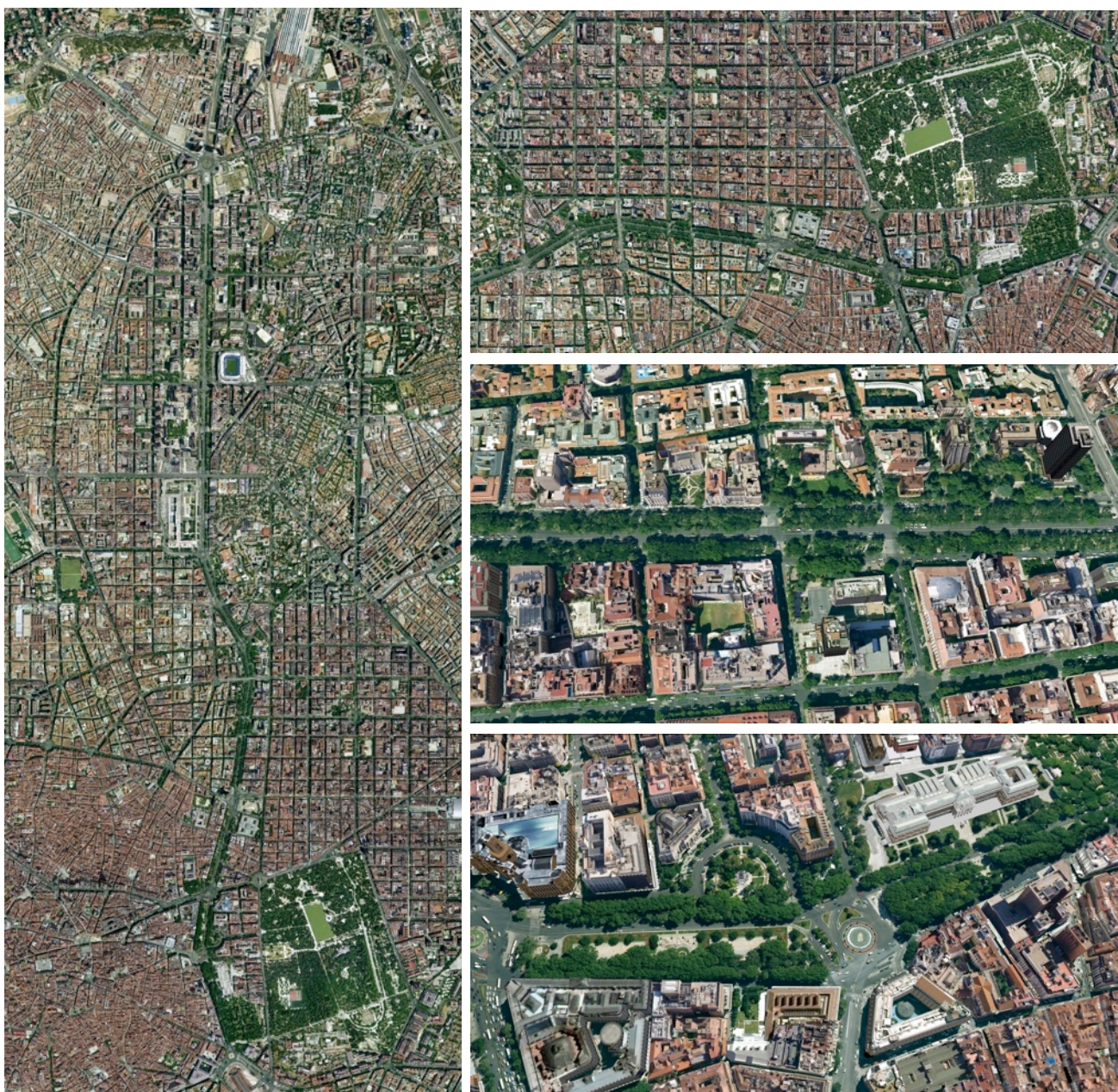
sotto, restituzione schematica di alcuni boulevards ottocenteschi: 1) Parigi 1818, Avenue des Champs Elysées; 2) Parigi 1852, Boulevard d'Italie; 3) Vienna 1857, Ring; 4) Basilea 1975, Aefchengrabens; 5) Berlino 1880, Unter den Linden; 6) Londra 1887, The Mall
 (da Urbanistica n.97, pp.114-5)



La costruzione dei boulevard ottocenteschi dimostra la volontà di realizzare spazi aperti, altamente rappresentativi, in cui l'ampia dimensione amplifichi le prospettive e la magniloquenza della scena urbana. Al di là delle più volte sottolineate implicazioni di tipo militare ed igienico-sanitarie sottese al prototipo haussmaniano, il boulevard rappresenta un luogo privilegiato della vita sociale della città occidentale, su cui spesso affacciano importanti edifici pubblici e sedi di grandi funzioni urbane.

L'articolazione di spazi verdi: l'aggregazione di boulevards, le soluzioni a sviluppo lineare di verde attrezzato e parchi

es.: Madrid, paseo de la Castellana - paseo de Recoletos - paseo del Prado - Real Jardín Botánico - Parque del Retiro



Un importante sistema di grandi viali alberati, con andamento nord - sud, taglia la città di Madrid. L'affaccio di palazzi sedi di importanti istituzioni consente di articolare slarghi e piazze, prima di terminare raccordandosi con il grande Parco del Retiro.

La dilatazione del boulevard porta alla creazione di spazi a verde attrezzato lineari in cui il giardino, da semplice connettivo, tende a prevalere sulla strada che lo contiene, ospitando funzioni di pregio. In altri casi i boulevard sono disposti all'interno di un articolato sistema in cui si integrano con i parchi urbani, costituendo un complesso sistema verde capace di connotare la fisionomia di intere parti di città.

es.: Valencia, la sistemazione a verde del letto del fiume Turia, i Jardines del Real e il Paseo del Mar



A Valencia è stata attuato un progetto per il letto del fiume Turia, dopo la deviazione delle acque decisa a seguito dell'inondazione del 1957. La riconversione del canale ha permesso la realizzazione di un grande parco urbano attrezzato che struttura l'intera città. Tale sistema si salda con i Jardines del Real e con il Paseo del Mar, grande viale urbano.

nella pagina precedente, dall'alto: - l'andamento sinuoso del parco realizzato sul vecchio letto del fiume Turia, lambisce i Jardines del Real, sui quali s'innesta il rettilineo del Paseo del Mar.

- vista computerizzata di Valencia: a sinistra il Paseo del Mar, a destra il parco del Turia, al termine del quale è stata realizzata l'area delle nuove strutture espositive della città.



Il disegno del parco del Turia all'altezza del Passeig de l'Albereda



Il primo tratto del Paseo del Mar con Avenida de Vicente Blasco Ibàñez. In basso nell'immagine i Jardines de Monforte.

es.: Rotterdam, Heemraadssingel e Heemraadsplein

Rotterdam offre un'incredibile varietà di soluzioni urbanistiche che coniugano insediamenti residenziali e disegno del verde. Nella pagina a fianco sono riportate due immagini relative ad un sistema impostato su un grande asse verde cui si appoggia tangenzialmente anche in una piazza quadrata.



Boschi circoscritti, in centro e in periferia

es.: New York, Central Park;



La naturalità evocata dal bosco e la scena artificiale della città trovano a volte particolari punti di contatto. Il caso più eclatante è il Central Park di New York, il polmone verde della grande mela, spazio in cui la fitta e libera disposizione degli alberi fronteggia la densa selva di buildings e di strutture pubbliche.

nelle immagini sopra: particolari del Central Park verso Upper East Side con la 5th Avenue; nell'immagine in basso, Central Park e la 5th Avenue all'altezza della E 68th Street

es.: New York, Argonne Park; Flatrock Nature Center; Forest Park

A nord ovest di Manhattan, passato il George Washington Bridge sopra lo Hudson, si susseguono una serie di sobborghi residenziali. Le immagini selezionate si riferiscono a contesti residenziali presso Englewood e West Englewood, dove sorgono sia il piccolo Argonne Park, che il Flatrock Nature Park, due delle molte aree boscate della zona. Altre immagini si riferiscono al Forest Park, a est di New York, nei pressi di Key Gardens



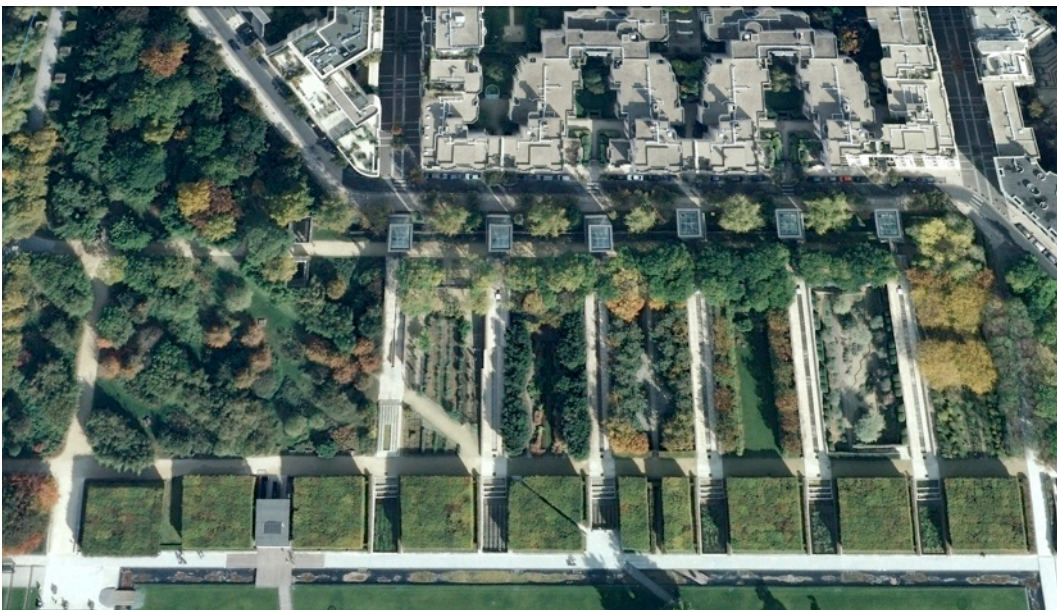
Le ultime tre immagini si riferiscono a quartieri residenziali fuori dal centro, connotati da una più rada tipologia di piccole abitazioni monofamiliari immerse nel tessuto del verde privato di pertinenza. Qui porzioni di fitto bosco sono sottratte alla trama insediativa, per consentire sfogo e respiro ed evocare la presenza di una spontaneità della natura, in realtà solo apparente e frutto invece di una precisa volontà pianificatoria.

Il gioco tra disposizione libera delle macchie boschive e la geometria rigida dei viali

es.: Caserta, Reggia Borbonica; Monza, Parco di Villa Reale; Stra, Villa Pisani; Parigi, Parc de Saint Claude; Parigi, giardini del quartiere André Citroën.

Gli ultimi esempi si riferiscono ad un aspetto formale e compositivo, riferito alla giustapposizione tra la disposizione a schema libero della macchia boschiva e l'impianto a filare dei viali, che contengono ed ordinano la massa vegetale, riportandola ad un principio progettuale più riconoscibile e trasparente.



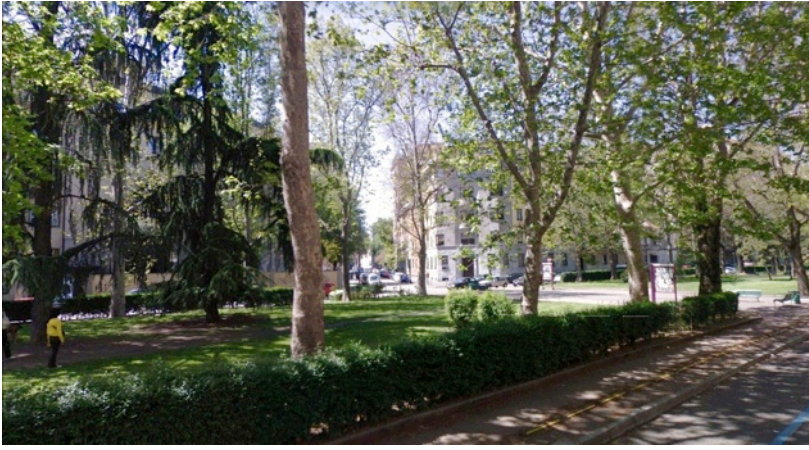


Esempi milanesi: la misura di Milano

Gli esempi riportati indicano le soluzioni adottate a Milano per integrare le zone residenziali con le necessità viabilistiche e con la presenza del verde, con particolare riferimento al tipo di strada che prevede il doppio viale alberato che include una porzione di giardino variamente attrezzato, soluzione che assicura decoro e vivibilità degli spazi.

via Dezza, doppio viale alberato con area a verde attrezzato centrale, sezione di circa 50 metri (nell'immagine il contesto con a destra il Parco Solari)





Viste di via Dezza. La parte centrale è variamente destinata a giardino, con parterre e panchine, a spazio giochi per bimbi e a campetti sportivi. La strada è costeggiata da pista ciclabile.

Il sistema c.so Indipendenza – v.le Argonne

Nello sviluppo ottocentesco della parte orientale della città ruolo significativo assume il sistema che da piazza Risorgimento arriva a viale Argonne, attraversando c.so Indipendenza, piazzale Dateo, corso Plebisciti e piazzale Susa.

Sia corso Indipendenza che viale Argonne son organizzati come doppio viale alberato con area a verde attrezzato centrale, aventi circa 70 metri di sezione



*nell'immagine in alto, l'intera direttrice di corso Indipendenza – viale Argonne
in basso, il solo tratto piazzale Susa – viale Argonne*



Corso indipendenza in una prospettiva aerea

**La piazza verde: piazzale Libia e gli assi limitrofi
(viale Lazio, via Cadore, via Cirene, via Tiraboschi)**



Piazzale Libia, di forma quadrata con rotonda centrale e viabilità esterna a perimetro, ha sezione di poco meno di 200 m. Gli assi uscenti sono alberati, con area a verde attrezzato centrale e circa 70 m. di sezione.



Un' altra immagine di p.le Libia e tre viste di viale Lazio

Il sistema di piazzale Lavater, via Morgagni, piazzale Bacone

Un corto tridente converge su piazzale Lavater dal quale si diparte via Morgagni, un altro doppio viale alberato con parte a verde attrezzato al centro, su cui trovano luogo spazi per gioco dei bambini, chioschi, giardinetti e luoghi di ritrovo. Lo spazio inedificato tra le due facciate contrapposte della via ha sezione di circa m. 60



via Morgagni vista da piazzale Lavater e di Piazzale Bacone vista da via Morgagni

2.2 – Il progetto: criteri attuativi, vincoli normativi e ricadute progettuali

Il progetto e la verifica della norma specifica (qualità, numero e impiego degli esemplari arborei nelle aree di tipo A; scelta delle essenze da piantarsi nelle aree di tipo B per la produzione di cippato; soluzioni per l'irrigazione dell'impianto giovane)

Le previsioni di cui all'art. 8 delle NTA del Documento di Piano del PGT prescrivono che nell'ambito di trasformazione TR1, a fronte di una superficie territoriale complessiva di 657.689 mq., la superficie da piantumare con essenze di pregio sia pari al 50% (328.844,50 mq.) .

In particolare la norma riporta che:

(stralcio)

Al fine di garantire uno sviluppo sostenibile della città contribuendo al mantenimento dell'equilibrio tra valore ambientale delle aree e pesi insediativi presenti e programmati sul territorio, le aree di trasformazione di cui all'ART.6 comma 2 lettere c) e d) dovranno essere preventivamente piantumate. La piantumazione preventiva dovrà avvenire entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del P.G.T. e costituisce una condizione necessaria ed inderogabile affinché l'Amministrazione Comunale possa procedere nell'istruttoria delle proposte progettuali finalizzate ad ottenere l'approvazione dei piani attuativi.

La piantumazione preventiva (Pv) dovrà essere attuata secondo i seguenti criteri:

La piantumazione deve interessare l'intera area assoggettata a pianificazione attuativa e può essere posta in essere dal/dai detentori del titolo di proprietà di dette aree. L'azione di Pv può anche essere eseguita da soggetto diverso dal/dai titolari del diritto di proprietà purché venga dimostrata l'esistenza di un atto privato che legittimi il soggetto che intende eseguire il Pv ad agire in tal senso.

Previa presentazione di schema progettuale in accordo con l'Amministrazione, all'interno del comparto da assoggettare ad azione di Pv dovranno essere individuate aree di alta valenza ecologica (minimo il 50% St) e aree di futura trasformazione. Le prime sono aree che il futuro piano attuativo conformerà e destinerà, attraverso gli interventi di urbanizzazioni necessari, a verde e servizi pubblici. Su di esse dovranno essere eseguite piantagioni di pregio con l'impiego di mix di essenze aventi un fusto di circonferenza minima di 12-14 cm (misurata a 1 m da terra) e una densità di circa 300 piante/ettaro. Le seconde sono aree che nel tempo verranno trasformate in ragione degli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo. Su queste ultime aree le piantagioni dovranno essere costituite invece da biomasse a rapida crescita e di buona produttività. Le biomasse saranno rimosse per il riutilizzo a fini energetici prima dell'inizio dei lavori. Le tipologie di essenze da porre a dimora nelle aree di alta valenza ecologica dovranno essere individuate tra quelle previste nell'Allegato 2 del "Regolamento Comunale per la tutela del verde urbano".

Il soggetto che da luogo all'azione di Pv è tenuto al mantenimento del verde fino alla sottoscrizione della convenzione del Piano Attuativo. (...)

L'allegato 15 al Documento di Piano "Schede aree di trasformazione", in riferimento al preverdissement specifica:

(stralcio)

Modello generale del preverdissement

Viene qui avanzata la modalità di impiego del preverdissement nel processo di pianificazione relativo ai singoli comparti di previsione (Ambito di Trasformazione). Nel singolo comparto il Pv può essere organizzato secondo due possibili tipologie di intervento:

- *Una Componente di Pv temporaneo che è attuata nella porzione di comparto che sarà investita dalle future opere edilizie;*
- *Una Componente di Pv definitivo che sarà attuata nella porzione di comparto che non viene interessata dall'intervento futuro (aree ad alta valenza ecologica).*

(...)

Alla Tav. n. 4, *Progetto di preverdissement aree di tipo B - Essenze proposte*, si rinvia per la restituzione del progetto relativo, con indicazione del mix di essenze da individuarsi in percentuali da definire in funzione delle esigenze produttive ed estetiche.

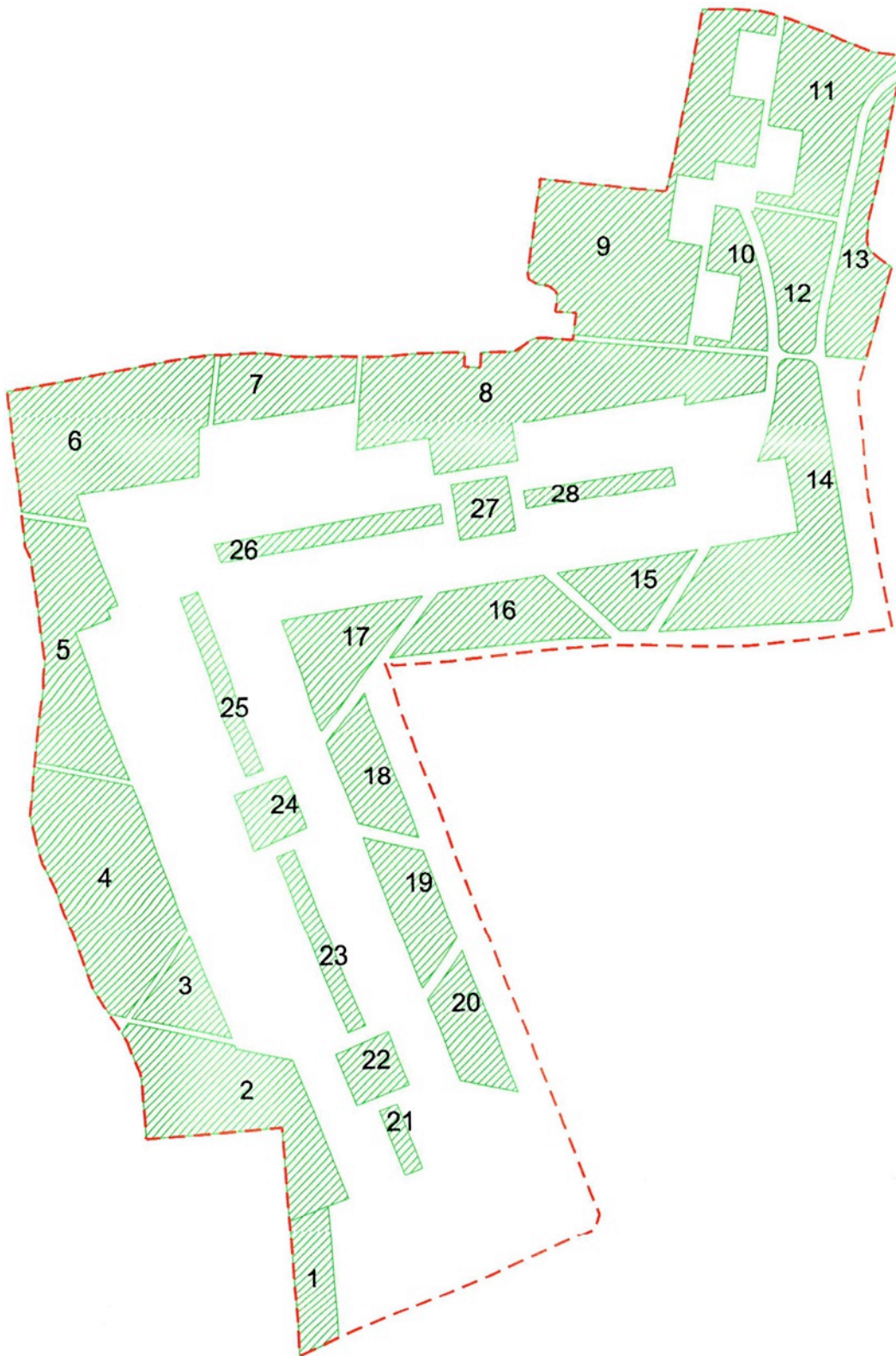
L'elaborato n. 5, *Schede rappresentative delle essenze - caratteristiche morfologiche e ambientali*, riassume le varietà scelte, con l'indicazione – relativamente a quelle da impiegarsi nella zona A, anche del numero di unità impiegate e dei relative sestri d'impianto.

Riassuntivamente, tenendo in conto la densità di 300 alberi ettari indicata, l'entità del progetto di preverdissement proposto può essere così indicata:

$328.844,50/10000 \times 300 = 9.865,335$ numero che esprime la quantità di alberi teorici da mettere a dimora.



Prefigurazione ideale dei viali alberati e delle aree boscate interne al comparto TR1



Stralcio dalla Tav. n. 2, *Individuazione delle aree di prevedissemnt - Bilancio e verifica di conformità art. 8 NDP*: schema generale di progetto, in cui sono indicati in dettaglio i 27 sub-ambiti in cui è stata suddivisa la zona A

Per quanto riguarda le essenze della zona B, va notato che queste sono state individuate non solo rispetto alle loro valenze estetiche (bordure o macchie per il disegno paesaggistico, in quelle parti che potranno essere conservate), ma anche in accordo con la più sperimentata consuetudine che è andata consolidandosi attraverso le recenti esperienze di piantumazione per la produzione di cippato da destinarsi alla produzione di biomasse (per le parti di cui è certa la rimozione).

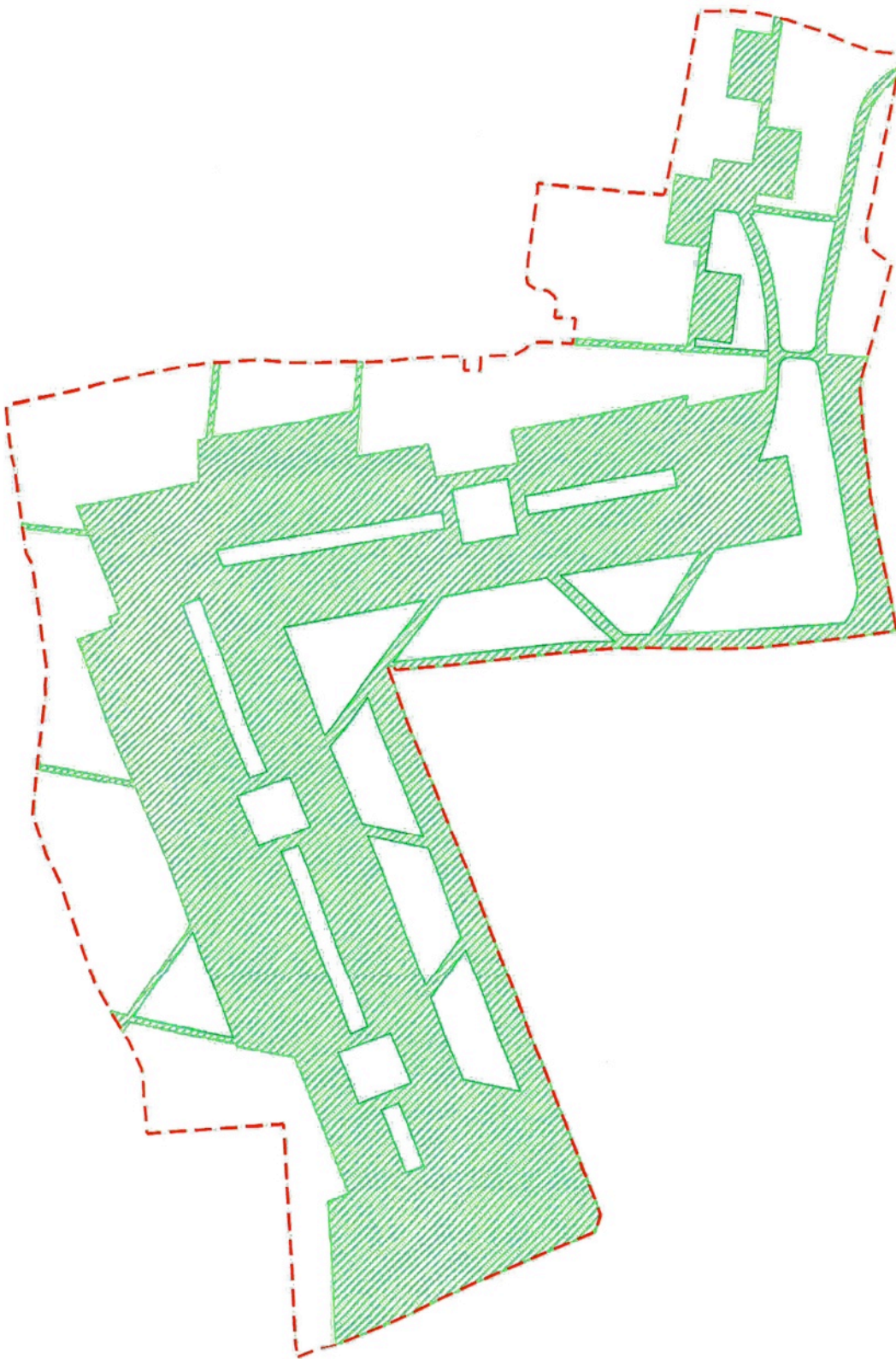
Infine, come anticipato in Premessa, una volta acquisito il consenso dell'Amm. Com. sul presente progetto di preverdissement, è intendimento della Società proponente iniziare a darne esecuzione a partire dal lato ovest del confine dell'area (verso Milano 2), ambito individuato come quello più idoneo all'avvio delle operazioni di piantumazione. Va infine notato che la piantumazione, affinché le piante messe a dimora abbiano le migliori probabilità di attecchire, è attività che deve necessariamente essere condotta nel periodo autunnale, quando cioè il ciclo biologico-vegetativo risulta rallentato e che tale attività, come ovvio, risente dell'andamento delle condizioni climatiche imposte dalla stagionalità.

Al fine di assicurare il miglior esito dell'attività di piantumazione sarà predisposta adeguata irrigazione dei giovani impianti. Si prevede infatti la realizzazione di n. 5 pozzi necessari ad alimentare le necessità della soluzione mista immaginata (parte a impianto fisso, parte affidata all'irrigazione a botte) che accompagnerà almeno i primi tre anni di vita delle piante messe a dimora.

In vista della realizzazione di predetti pozzi è già stata inoltrata la pratica relativa presso i competenti uffici dell'Amministrazione Provinciale.

Per l'indicazione grafica della giacitura dei pozzi previsti cfr. Tav. n. 6 - *Schema per l'approvvigionamento idrico*.

La concretezza economica del progetto è restituita dall'elaborato n. 8 - Preventivo economico dell'intervento di preverdissement.



Stralcio dalla tav. n. 2, *Individuazione delle aree di preverdissement - Bilancio e verifica di conformità art. 8 NDP*: schema generale di progetto, in cui è indicata la zona B

2.3 – Il rapporto tra il preverdissement e il nuovo quartiere

I contenuti dell'ipotesi di Master Plan dell'ambito di trasformazione (massimo ingombro degli edifici, funzioni accoglibili, altezze massime, servizi e impianto di mobilità)

La carrellata delle immagini proposte al precedente paragrafo 2.1, benché apparentemente disomogenea e casuale, ha in realtà una finalità non puramente velleitaria, riferendosi, tra i tanti possibili elementi di disegno del verde, solo all'impiego di quegli stessi che sono stati utilizzati anche nel progetto di preverdissement dell'area TR1. Di qui la sua parzialità ma anche la sua funzionalità esemplificativa.

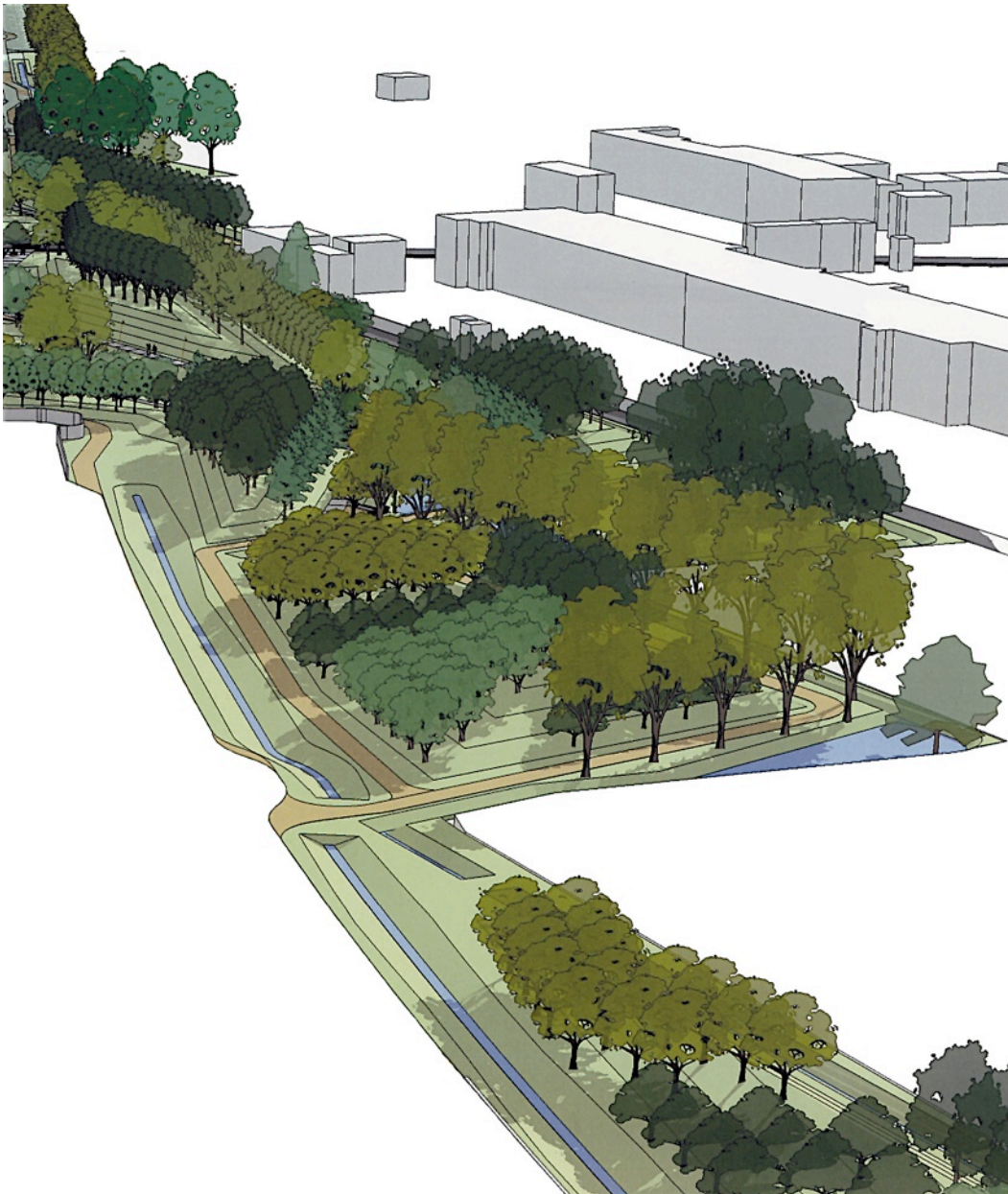
Nel rispetto delle prescrizioni e della norma specifica, l'utilizzo delle essenze indicate e dei sestri d'impianto previsti, infatti, è stata messa alla base di un progetto in cui sono proprio **filari, viali alberati, boulevard, piazze verdi**, ambiti in cui la presenza arborea si infittisce a contenere affacci o in cui filari segnalano percorsi e canali prospettici, che **hanno definito non solo il preverdissement ma anche il futuro disegno urbano del comparto**.

Tale disegno non solo presagisce le future architetture all'interno del comparto (oggetto di uno specifico prossimo Master Plan, anticipato in prima approssimazione dalla tavola fuori testo allegata in coda alla presente relazione) **ma interpreta anche le relazioni con l'intorno**, ossia la contiguità/continuità con il Centro Parco, il rapporto di "buon vicinato" con Milano 2 (con il quale annullare ogni invasività percettiva), il contenimento della presenza del quartiere produttivo di via Marconi; la saldatura con il verde agricolo e la sua trama minuta a nord.

In particolare l'ipotesi di Master Plan sviluppata nella prospettiva di armonizzarsi con il presente progetto di preverdissement individua già alcuni snodi e polarità significativi in cui concentrare le funzioni compatibili e qualificanti del nuovo comparto.

Un doppio viale alberato, composto da due corsie a senso unico divise da un consistente spazio verde che sarà variamente attrezzabile, costituisce l'elemento di distribuzione interna al nuovo comparto. Lungo tale viale una successione di piazze verdi segnala alcuni "punti notevoli" dell'impianto insediativo, quelli in cui il disegno si articola, si arricchisce di funzioni di interesse pubblico (attività commerciali di quartiere, servizi alla persona, etc.), recepisce il recapito di percorsi che scambiano con l'esterno. Lungo il perimetro, sul lato ovest, una parte più fittamente boscata costituisce il filtro con Milano 2, divenendo una sorta di parco lineare che contiene, divide e maschera i due ambiti edificati, nel quale siano praticati solo quei varchi convenienti alla connessione con i servizi di comune interesse, come il previsto nuovo edificio scolastico, destinato a costituire elemento di attrazione per un più ampio bacino d'utenza. Sul lato est, verso il quartiere produttivo di via Fermi, fin dove è possibile il disegno del verde è concepito per contribuire ad un maggior decoro e dignità urbane, affiancandosi al tracciato di viabilità esterna di nuova realizzazione.

Massima attenzione sarà invece rivolta alla continuità con l'area del Centro Parco, in cui il disegno del verde si proporrà senza soluzione di continuità, assicurando, anche attraverso la predisposizione di un sistema di tracciati ciclo-pedonali, le migliori condizioni di fruizione.



Rappresentazione ideale del tipo di filari che separeranno visivamente il comparto TR1 da Milano 2

Da quanto detto emerge con chiarezza la volontà di operare, attraverso la realizzazione del nuovo comparto un processo di **completamento del tessuto insediativo di questa parte del territorio di Segrate nel segno della continuità e della qualità degli spazi.**

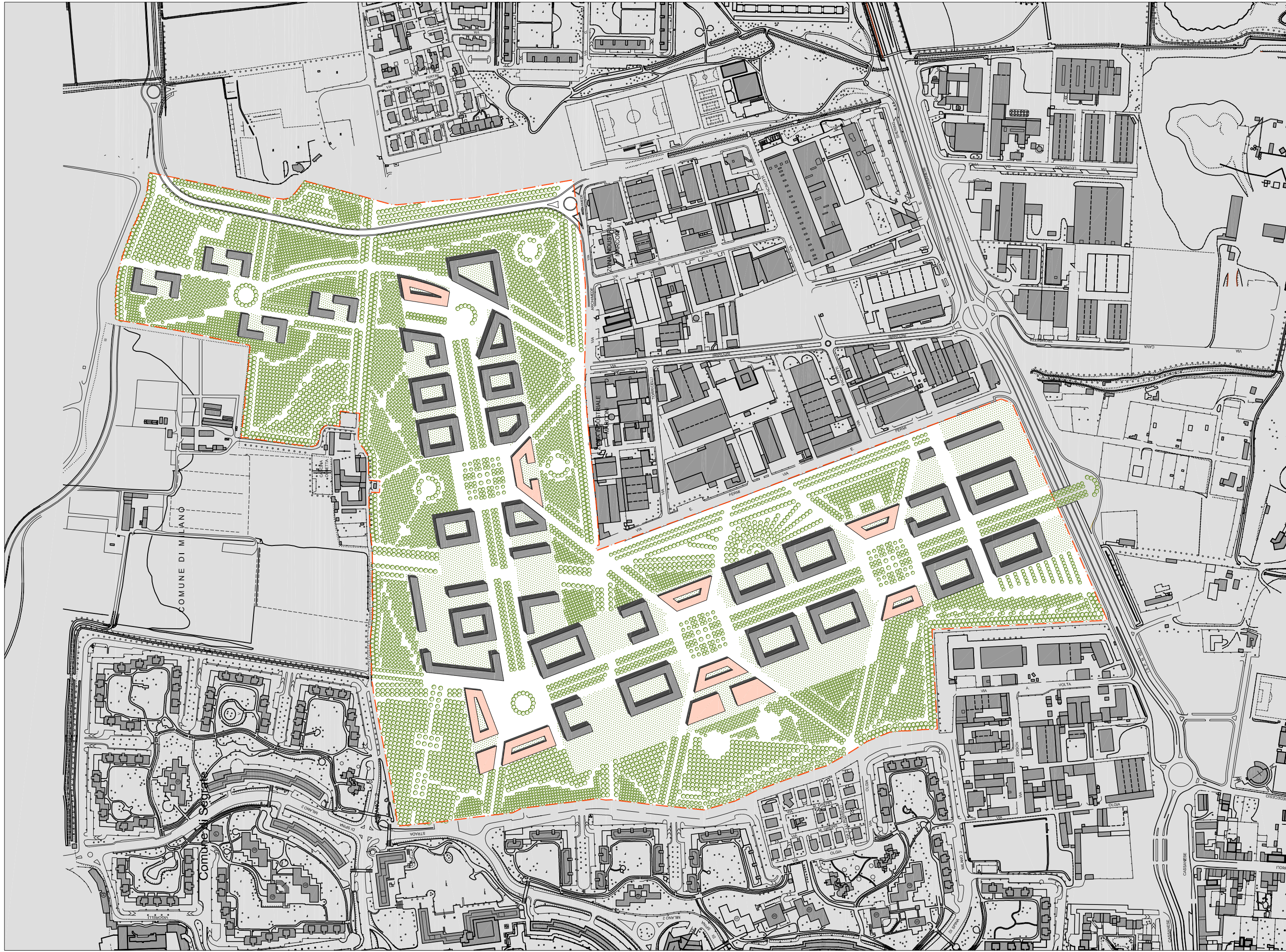
A tale criterio di fondo corrispondono una serie di **scelte coerenti** quali: l'**articolazione del sistema del verde**, pur all'interno di un disegno unitario, che ne sappia tuttavia prefigurare una declinazione ricca e composita (il bosco, il viale, il boulevard, la piazza verde, variamente interpretati ma sempre in un'ottica dialogante con l'intorno e attenti all'opportunità offerta dai possibili recapiti del sistema dei percorsi); l'attenzione alla mobilità ciclo pedonale, quale possibilità concreta di esperire la continuità degli spazi e di viverne la qualità; l'arricchimento del sistema insediativo attraverso la previsione di una pluralità di funzioni qualificate (ricettività, uffici di rappresentanza e direttivi).



Rappresentazione ipotetica dei viali alberati che costeggeranno la viabilità a perimetro lungo il lato est del perimetro e degli attraversamenti pedonali delle aree boscate interne al comparto TR1

A titolo esemplificativo, tali funzioni possono essere indicate nel seguente elenco:
 - scuola media; asilo nido; centro benessere/sala giochi; centro servizi di vicinato (comprendente bar tabacchi - tavola calda - farmacia - lavanderia - poste - delegazione comunale - panificio/pasticceria - edicola - banca - attività artigianali)
 - gioco bimbi; pista skate-board; campi gioco; ambulatorio medico e veterinario; garage/autofficina; servizi condominiali di manutenzione, *etc.*

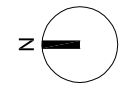
Infine, preme sottolineare come, nonostante la suddivisione del comparto in sub-lotti, e la possibilità di far coincidere gli stessi con i futuri lotti funzionali del piano attuativo, l'intervento conserva una struttura progettuale e funzionale unitaria; pertanto, gli indici urbanistici verranno calcolati rispetto all'intero comparto TR1, in modo che le verifiche urbanistiche (circa il rispetto della SC, della SF e della superficie filtrante) siano compiute rispetto alla superficie dell'intero comparto e non dei singoli sub-lotti, così come prescritto anche dalla scheda di ambito del P.G.T.



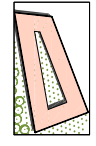
AMBITO DI TRASFORMAZIONE TRI

SCHEDA ESEMPLIFICATIVA DEL
MASTER PLAN

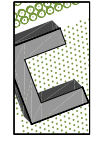
scala 1:5000



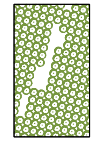
SERVIZI GENERALI



STRUTTURA INSEDIATIVA



PV TIPO "A"



COMUNE DI MILANO

Comune Servizi

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE

VIA INDUSTRIALE