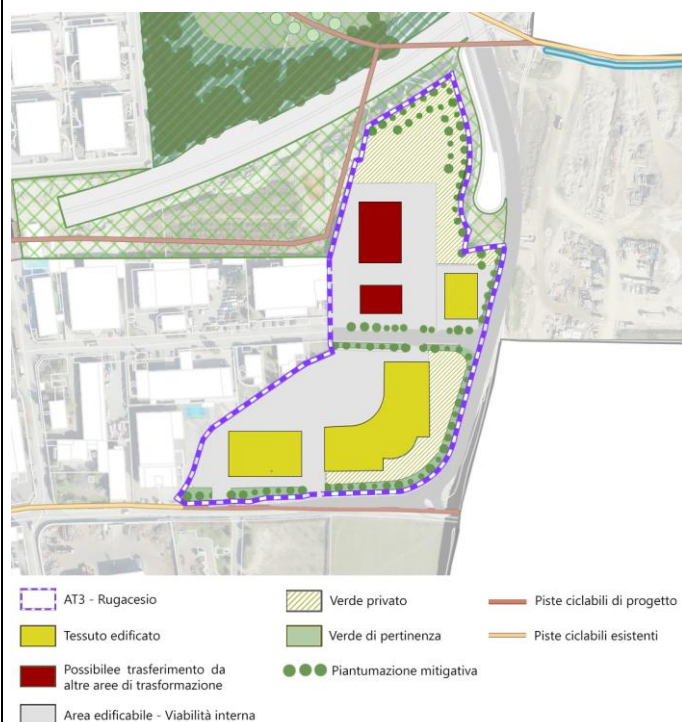


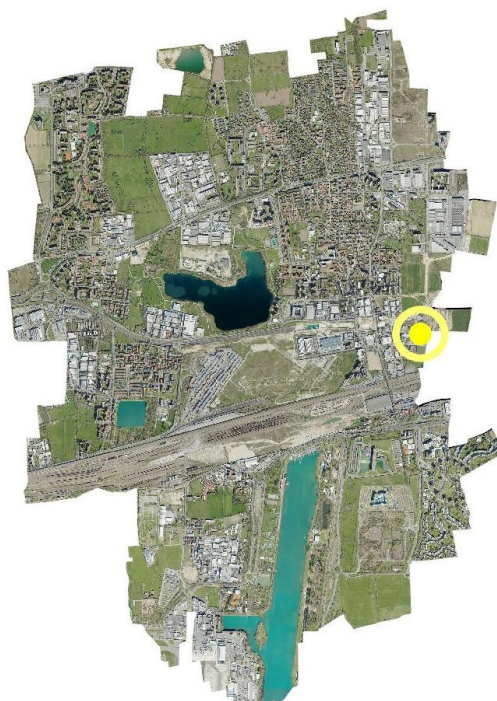
AT3 – Rugacesio

INQUADRAMENTO

PROGETTO



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



REGOLE URBANISTICHE E AMBIENTALI

ST	31.899 mq	IC	0,60 SF
IT	0,31 (10.000 mq SL escluse eventuali ricadute da CP2)	SCOP	11.520 mq
CU	14.800 mq	BAF	0,4
SF	19.199 (ST-DT)	IPT	0,15 SF
IF	0,52 (10.000 mq SL)	SP	2.550 mq (SF)
SL	10.000 mq di cui: - produttivo 4.000 mq MAX - terziario commerciale 6.000 mq MIN (anche MSV sia in forma unitaria che aggregata)	H	15,00 ml
		Strumento Attuativo	PA (Piano attuativo) previa verifica di assoggettamento alla VAS
Destinazioni d'uso non ammesse	- Residenziale - Turistico ricettiva - Direzionale - Rurale	DT	14.800 mq da reperire nell'area AT3 nella misura minima di 12.700 mq. La quota restante, se non reperita in loco, è monetizzabile. Le aree cedute possono essere destinate ad ospitare eventuali ricadute di diritti edificatori (2.000 mq SL produttiva) provenienti dall'Area di Trasformazione CP2. Qualora non avvenga il trasferimento dell'impianto di confezionamento di calcestruzzo dall'area di trasformazione CP2 sono monetizzabili complessivamente 4.800 mq di area "standard".

CONDIZIONAMENTI

L'Area di Trasformazione AT3 coincide con una porzione di territorio posta a margine della zona industriale ed artigianale di via Tiepolo e sulla quale da decenni opera la ditta Lucchini Artoni, specialista nella realizzazione di opere stradali.

L'attuazione della presente scheda premette la dismissione e demolizione dello stabilimento insediato nell'area AT3.

A seguito della realizzazione della Cassanese Moderna, l'area si troverà collocata a margine del prolungamento di Viale Europa e quindi su un nuovo ed importantissimo asse viabilistico di penetrazione in città, per questo motivo il Documento di Piano, prevede per la suddetta area la ridefinizione del margine urbano con la costruzione di nuovi edifici a prevalente destinazione terziaria-commerciale.

Per la prossimità allo svincolo di accesso alla Cassanese Moderna e per il fatto che l'area di trasformazione può essere agevolmente raggiunta senza percorrere il centro abitato di Segrate, si prevede inoltre per l'Area AT3, in aggiunta alla SL indicata nella presente scheda, la possibilità far ricadere la SL corrispondente all'impianto produttivo per il confezionamento del calcestruzzo di cui all'Area CP2.

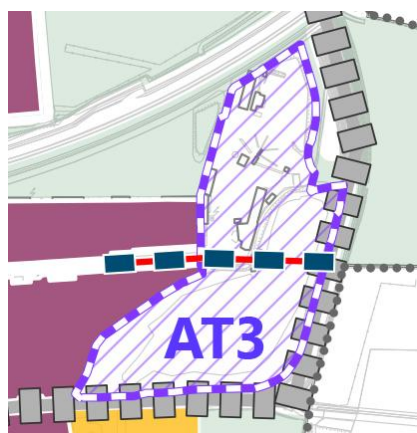
E' previsto che l'area di trasformazione si colleghi direttamente al prolungamento di Viale Europa, permettendo al traffico pesante di accedere alla zona industriale di via Tiepolo senza occupare la via Rugacesio dove è preferibile riservare il traffico alle auto dirette o provenienti da via Morandi.

La realizzazione degli edifici nell'Area dovrà contribuire all'innalzamento della qualità del paesaggio costruito e tendere al raggiungimento della massima performance energetica.

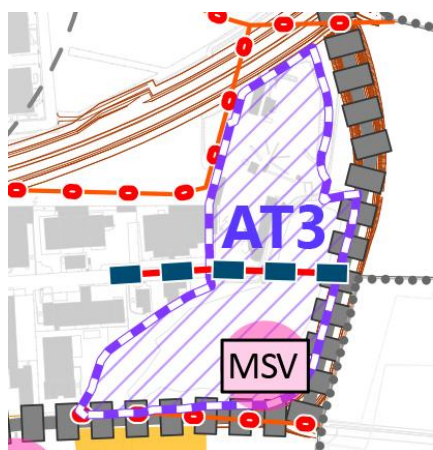
Le aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva e terziaria non dovranno essere recintate seppur dotabili di dissuasori per la sosta impropria di automezzi sulle aree a parcheggio.

La convenzione urbanistica del Piano Attuativo potrà prevederne l'attuazione per lotti funzionali. La stessa convenzione dovrà però nettamente prevedere che l'avvio degli interventi edilizi previsti dal Piano potranno avvenire solo una volta terminate le operazioni di bonifica ambientale.

L'assetto planivolumetrico del Piano attuativo dovrà garantire la continuità dei percorsi irrigui ponendo in essere interventi atti a valorizzarne la presenza sul territorio.

OBIETTIVI E FINALITA'

Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Insediativo

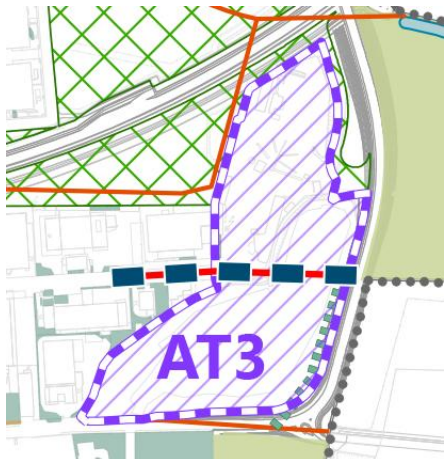
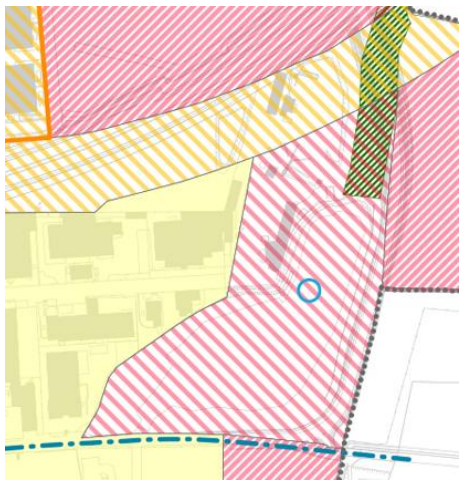
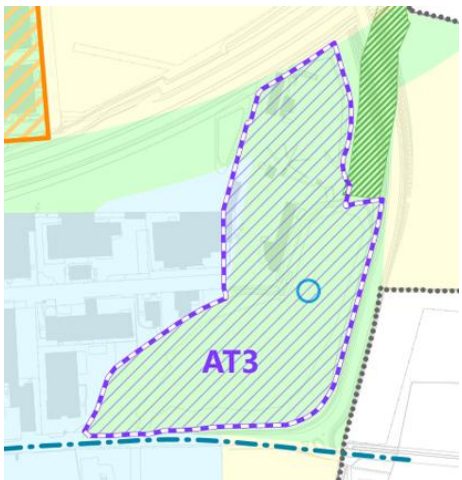


Estratto dall'elaborato di sintesi del Sistema Infrastrutturale

Dal punto di vista insediativo AT3 è destinata a completare il tessuto urbano produttivo della zona prevedendo l'insediamento di nuove volumetrie che, grazie ad un'attenta progettazione, garantiranno un miglioramento della qualità del paesaggio urbano in corrispondenza del nuovo accesso alla Città da Viale Europa.

Dal punto di vista infrastrutturale AT3 dovrà prevedere la realizzazione della connessione viabilistica tra le vie Tiepolo e viale Europa.

L'area si presta per l'insediamento di funzioni commerciali (anche MSV sia in forma unitaria che aggregata).

 <i>Estratto dall'elaborato di Sintesi del Sistema Ambientale</i>	Dal Punto di vista Ambientale AT3 dovrà partecipare al raggiungimento degli obiettivi attesi tramite la cessione delle aree necessarie per rafforzare la rete ecologica e la riqualificazione paesaggistica e funzionale delle strade pubbliche.
PRESCRIZIONI E INDICAZIONI	
a) esecuzione verifica compatibilità geologica, idrogeologica e sismica, oltre alla verifica di corrispondenza con la normativa discendente da PAI, PGRA, RIM, ERIR, SCOGRI. b) verifica di compatibilità con il regime vincolistico descritto negli elaborati Tav. PdR09 Vincoli e negli studi specialistici allegati alla variante al PGT c) La realizzazione degli edifici nell'Area AT3 dovrà contribuire all'innalzamento della qualità del paesaggio costruito poiché andrà a costituire il nuovo ingresso in Città dal prolungamento di viale Europa. d) La realizzazione degli edifici nell'Area AT3 dovrà tendere al raggiungimento della massima performance energetica. e) Le aree di pertinenza degli edifici non dovranno essere recintate al fine di permettere a coloro che fruiscono lo spazio pubblico di percepire grande disponibilità di spazio. Sono esclusi dalla presente prescrizione gli edifici a destinazione produttiva. f) La formazione del Piano attuativo dell'Area CP2 potrà avvenire successivamente alle indagini ambientali e all'eventuale caratterizzazione del sito. Ultimata questa fase preliminare l'operatore potrà presentare l'istanza del Piano attuativo in modo che la formazione del piano possa avvenire parallelamente all'esecuzione delle eventuali bonifiche. In nessun caso le attività edilizie potranno essere avviate prima che le siano ultimate le eventuali attività di bonifica. Di conseguenza la scheda verrà adeguata a quanto qui previsto. L'assetto planivolumetrico del Piano attuativo dovrà garantire la continuità dei percorsi irrigui ponendo in essere interventi atti a valorizzarne la presenza sul territorio. g) NOTA: le quantità riportate in tabella sono arrotondate per eccesso.	
 <i>Estratto dall'elaborato PdR 07 "Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato"</i>	 <i>Estratto dall'elaborato PdR 07b "Carta condivisa del paesaggio"</i>