



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

Provincia di Milano

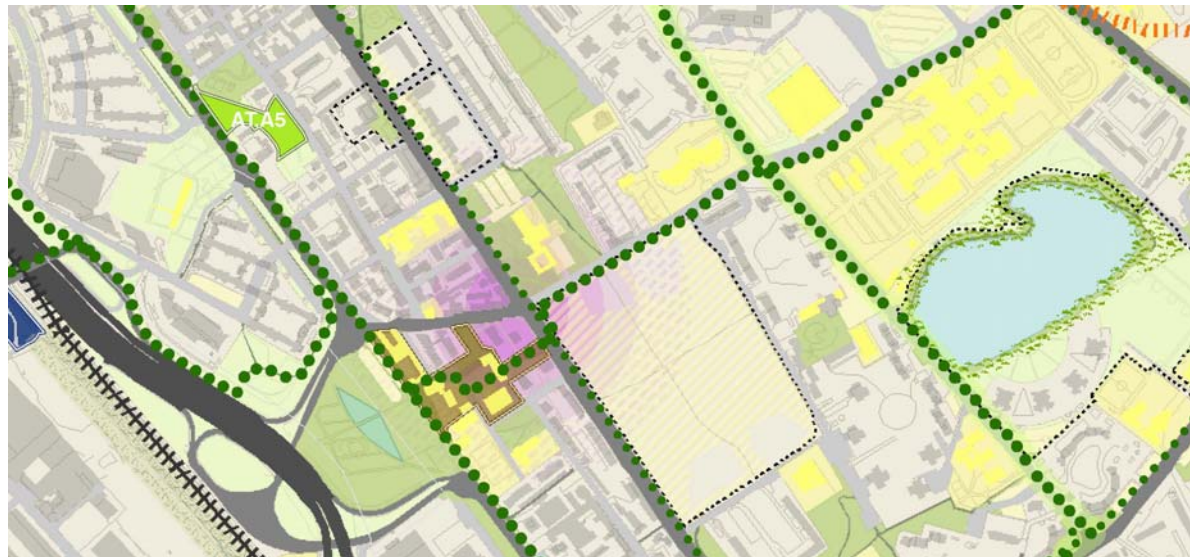
PGT

2010

PIANO DI **GOVERNO** DEL TERRITORIO

[PGT Approvazione con delibera C.C. n.47 del 30 ottobre 2011]

DOCUMENTO DI PIANO



INDIRIZZI NORMATIVI - SCHEDE NORMA

PROGRAMMAZIONE 2017-2019 - DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE - BILANCIO DI PREVISIONE - APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. 6 del 20/02/2017

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

POR FESR 2014-2020 – ASSE IV – MOBILITA' CICLISTICA – REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE

VIA CAVIAGA (M3)/VIA CARDUCCI (PESCHIERA BORROMEO)

con Delibera del C.C. n. 20 del 10/04/2017

PROGETTO DI AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE POLICLINICO SAN DONATO - APPROVAZIONE

MASTERPLAN E CONTESTUALE RETTIFICA AL PIANO DEI SERVIZI EX ART. 13 COMMA 14-BIS

DELLA LEGGE REGIONALE 12. 2005 E VARIANTE, CON VALORIZZAZIONE E ALIENAZIONE

AREE A SERVIZI, AL PIANO DEI SERVIZI EX ART. 95 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 12. 2005,

con Delibera del C.C. n. 24 del 26/04/2017

Variante parziale al PdR e PdS del vigente PGT, APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. 22 del 23/07/2015

Correzione di errori materiali e rettifica degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi.

(art.13, c.14bis della LR 12/05) APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. 2 del 14/03/2014



Il Sindaco

dott. re Andrea Checchi

Il Segretario Generale

dott. re Antonio Volpe

Comune di San Donato Milanese

ing. Giovanni Biolzi (Dirigente Area Territorio Ambiente e Attività Produttive)

geom. Roberto Saronni (Responsabile Servizio Patrimonio)

geom. Riccardo Fronzuti (Responsabile Procedimento)

dott.ssa Tatiana Martignago (Responsabile Servizio Ambiente e Ecologia)

con la collaborazione del Centro Studi PIM Dott. Franco Sacchi (Direttore Responsabile)

gruppo di lavoro:

PGT: arch. Cristina Alinovi (staff Pim)

VAS: ing. Francesca Boeri (staff Pim)



Sommario

Indirizzi normativi del Documento di Piano	7
Capo I - Disposizioni preliminari.....	7
Art. 1 - Contenuti del Documento di Piano	7
Art. 2 - Elaborati costitutivi del Documento di Piano	7
Art. 3 - Sistema Informativo Territoriale (SIT)	9
Art. 4 - Monitoraggio	9
Art. 5 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione	9
Art. 6 - Flessibilità: i livelli di negoziazione.....	9
Capo II – Disciplina degli Ambiti di Trasformazione	10
Art. 7 - Gli Ambiti di Trasformazione.....	10
Art. 8 - Indici perequati	11
Art. 8-bis – Ambiti di compatibilità ambientale nel comparto di fruizione “i” (AC.A.)	12
Art. 9 – Aree per servizi e attrezzature, servizi compensativi	12
Art. 10 – Efficienza energetica	13
Art. 11 – Gestione delle acque meteoriche e rifiuti	13
Capo III – Disposizioni finali	13
Art. 12 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti.....	13
Art. 13 - Efficacia della previsioni del Documento di Piano e successive modifiche.....	13
Art. 14 – Norma transitoria.....	14
Ambiti di Trasformazione Strategico e Sovralocale, SAN FRANCESCO (AT.SS)	17
1. DESCRIZIONE AREA	17
2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI.....	19
3. STRATEGIE PRINCIPALI	20
4. PRESCRIZIONI	23
5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI.....	25
PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DI ASSETTO	28
Ambiti di Trasformazione Strategico, DE GASPERI EST (AT.S.)	29
1. DESCRIZIONE AREA	29
2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI.....	30
3. STRATEGIE PRINCIPALI	31
4. PRESCRIZIONI	33
5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI.....	35
PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DI ASSETTO	37
Ambiti di Trasformazione Commerciale, EX PARCO TUBI, VIA GELA (AT.C.)	39
1. DESCRIZIONE AREA	39
2. TUTELE SOVRAORDINATE.....	40
3. STRATEGIE PRINCIPALI	41
4. PRESCRIZIONI	43
5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI.....	44
PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DI ASSETTO	46
Ambito a Trasformazione Integrata, EX LABORATORI SUD, BOLGIANO (AT.I.)	47
1. DESCRIZIONE AREA	47
2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI.....	48
3. STRATEGIE PRINCIPALI	49
4. PRESCRIZIONI	52
5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI.....	53
PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DI ASSETTO	56
Ambiti di Trasformazione di Riqualificazione urbana, CENTRO COMMERCIALE “INCONTRO”, VIA RODARI (AT.RI1)	57
1. DESCRIZIONE AREA	57
2. TUTELE SOVRAORDINATE.....	58
3. STRATEGIE PRINCIPALI	59
4. PRESCRIZIONI	61



5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI.....	62
PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DI ASSETTO	65
PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DI ASSETTO	66
Ambiti di Trasformazione di Riqualificazione urbana, EX CARTA E VALORI, VIA PIAVE (AT.RI2).....	67
1. DESCRIZIONE AREA	67
EX CARTA E VALORI.....	68
2. TUTELE SOVRAORDINATE.....	68
3. STRATEGIE PRINCIPALI	69
4. PRESCRIZIONI	71
5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI.....	72
PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DI ASSETTO	75
Ambito di Trasformazione Terziario, VIA CIVESIO (AT.T)	77
1. DESCRIZIONE AREA	77
2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI.....	78
3. STRATEGIE PRINCIPALI	79
4. PRESCRIZIONI	81
5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI.....	82
PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DI ASSETTO	84
Ambito di Trasformazione Ambientale, PARCO DELLA FERROVIA, POASCO (AT.A2).....	85
1. DESCRIZIONE AREA	85
2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI.....	86
3. STRATEGIE PRINCIPALI	87
5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI.....	91
PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DI ASSETTO	93
Ambito di Trasformazione Ambientale, VIA DELLE CASCINE, POASCO (AT.A3).....	95
1. DESCRIZIONE AREA	95
2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI.....	96
3. STRATEGIE PRINCIPALI	97
5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI.....	101
PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DI ASSETTO	103
Ambito di Trasformazione ambientale, AMPLIAMENTO DEL GIARDINO DI QUARTIERE, VIA PARRI (AT.A4).....	105
1. DESCRIZIONE AREA	105
2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI.....	106
3. STRATEGIE PRINCIPALI	107
4. PRESCRIZIONI	109
5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI.....	110
PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DI ASSETTO	112
Ambito di Trasformazione ambientale, AMBITO DELL'OSTERIETTA, VIA EMILIA (AT.A5).....	113
1. DESCRIZIONE AREA	113
2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI.....	114
3. STRATEGIE PRINCIPALI	115
4. PRESCRIZIONI	117
5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI.....	118
PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DI ASSETTO	120
Legenda Schemi di Assetto	121



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE [Provincia di Milano]



Indirizzi normativi del Documento di Piano

Capo I - Disposizioni preliminari

Art. 1 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano (DdP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio" (d'ora in poi solo LR 12/2005). Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, esso costituisce il Piano di Governo del Territorio del Comune di San Donato Milanese, ai sensi della citata LR 12/2005.
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al c. 1, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e del Piano di Settore Agricolo (PSA) del Parco medesimo, del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (PAI), del Piano Cave della Provincia di Milano, nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
3. Fermo restando il recepimento nel Piano delle Regole delle previsioni dei suddetti piani territoriali e di settore, che hanno valore prevalente sulla disciplina del governo del territorio comunale, il Documento di Piano assume nella definizione dei propri obiettivi, gli indirizzi per le trasformazioni del territorio del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), di cui all'art. 20 delle relative Norme di Attuazione, e verifica alla scala di dettaglio gli elementi del sistema paesistico ambientale, individuati dal PTCP in via preliminare.
4. Il Documento di Piano contiene altresì la proposta di inclusione all'interno del territorio del Parco Agricolo Sud Milano di un'area vocata all'attività agricola e connotata da elementi tipici del paesaggio agricolo lombardo.
5. Il Documento di Piano indica *la Sensibilità del paesaggio* per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 8 novembre 2002, n° 7/11045. La sensibilità indicata dal Piano è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti. Un grado di sensibilità superiore potrà essere proposto sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, secondo quanto disciplinato dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Art. 2 - Elaborati costitutivi del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è composto dai seguenti documenti:
 - Relazione;
 - Indirizzi Normativi e Schede-norma per gli Ambiti di Trasformazione;oltre che dai seguenti elaborati cartografici, riportanti sia le analisi relative al quadro conoscitivo sovra locale e locale, sia la proposta degli obiettivi, delle strategie e delle azioni per le politiche urbanistiche comunali:
 - 1.1dp "Scala sovralocale: Sistema insediativo esistente e previsto", scala 1:10.000;
 - 1.2dp "Scala sovralocale: Sistema infrastrutturale esistente e previsto, Sistema dei Servizi e del commercio", scala 1:10.000;
 - 1.3dp "Scala sovralocale: Sistema paesistico-ambientale", scala 1:10.000;
 - 2.1.1dp "Sistema Territoriale Insediativo: uso del suolo (destinazioni prevalenti)", scala 1:5.000
 - 2.1.2dp "Sistema Territoriale Insediativo: uso del suolo (destinazioni prevalenti)", scala 1:5.000;



- 2.2dp *“Sistema Territoriale Insediativo: tipologie edilizie”, scala 1:7.000;*
- 2.3dp *“Sistema Territoriale Insediativo: numero di piani”, scala 1:7.000;*
- 2.3adp *“Sistema Territoriale Insediativo: densità edilizie per isolato”, scala 1:7.000;*
- 2.4dp *“Sistema Territoriale Insediativo: fasi di sviluppo”, scala 1:7.000;*
- 2.5dp *“Sistema Territoriale Insediativo: aree e attrezzature di interesse generale pubbliche e di uso pubblico: offerta esistente”, scala 1:7.000;*
- 2.6dp *“Sistema Territoriale Infrastrutturale della mobilità e gerarchia delle strade”, scala 1:7.000;*
- 2.7dp *“Sistema territoriale insediativo: Aree e attrezzature di interesse generale: il sistema del verde”, scala 1:7.000;*
- 2.8dp *“Sistema territoriale insediativo: Aree e attrezzature di interesse generale nella pianificazione attuativa e standard residui di PRG”, scala 1:7.000;*
- 2.9dp *“Accessibilità delle attrezzature di interesse generale esistenti e fruibilità urbana delle aree verde e dei servizi per l'istruzione”, scala 1:12.000;*
- 2.10.1 dp *“Sistema territoriale insediativo: Stato di attuazione del PRG previgente”, scala 1:5.000;*
- 2.10.2dp *“Sistema territoriale insediativo: Stato di attuazione del PRG previgente”, scala 1:5.000;*
- 2.11dp *“Sistema territoriale insediativo: Aree Rete commerciale e Uso del suolo (destinazioni prevalenti)”, scala 1:7.000;*
- 2.12.1dp *“Sistema Territoriale Paesistico Ambientale: Carta dei Vincoli”, scala 1:5.000*
- 2.12.2dp *“Sistema Territoriale Paesistico Ambientale: Carta dei Vincoli”, scala 1:5.000;*
- 2.13dp *“Sistema Territoriale Ambientale: Carta dei Vincoli paesistico-ambientali”, scala 1:7.000;*
- 2.14dp *“Sistema territoriale insediativo: Mappatura delle istanze dei cittadini e proposte in variante al PRG”, scala 1:7.000;*
- 2.15.1dp *“Sistema Territoriale Ambientale e di Difesa del Suolo: Uso del suolo non edificato e aree agricole”;*
- 2.15.2dp *“Sistema Territoriale Ambientale e di Difesa del Suolo: Uso del suolo non edificato e aree agricole”, scala 1:5.000;*
- 2.16 dp *“Carta del Paesaggio”, scala 1:7.000;*
- 3.1 dp *“Strategie di Piano e Ambiti di trasformazione”, scala 1:7.000;*
- 3.2 dp *“Sensibilità del paesaggio”, scala 1:7.000;*
- 3.3dp *“Sistema territoriale ambientale. Variazioni proposte dal PGT riguardanti gli strumenti sovraordinati”, scala 1:7.000;*
- 3.4 dp *“Compatibilità con il PTCP: Verifica del Consumo di suolo”, scala 1:7.000;*
- 3.5 dp *“Zone agricole da PRG previgente e ambiti agricoli nel PGT a confronto”, scala 1:7.000.*

Allegato:

“Album dei dati socio economici”.

2. In sede di adozione del Piano di Governo del Territorio, costituirà altresì elaborato cartografico del Documento di Piano la tavola 4dp *“Sintesi delle Previsioni di Piano”* la quale, ai sensi della DGR 29 dicembre 2005, n. 8/1681 *“Modalità per la pianificazione comunale”* (par. 2.1.4), contiene oltre alle indicazioni di cui agli elaborati da Tav. 2.1 a Tav. 2.16, che costituiscono il quadro ricognitivo, e agli ambiti di trasformazione, anche le indicazioni desunte dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

L'elaborato cartografico 4dp *“Sintesi delle Previsioni di Piano”* non ha valore conformativo ed è automaticamente aggiornata a seguito dell'approvazione di eventuali varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.



Art. 3 - Sistema Informativo Territoriale (SIT)

1. La raccolta, l'elaborazione e la gestione delle informazioni georiferite, costituiscono lo strumento principale della pianificazione comunale generale, delle successive fasi di pianificazione attuativa e di diretta realizzazione dei singoli interventi.
2. La raccolta e la gestione delle informazioni georiferite relative al territorio comunale è garantita attraverso lo sviluppo del Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di San Donato Milanese, inteso come l'insieme di personale, sistemi informatici e dati.
3. Le banche dati raccolte in occasione della redazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) costituiscono il quadro conoscitivo del territorio comunale e sono periodicamente aggiornate, secondo un processo aperto al quale partecipano soggetti istituzionali e operatori privati.
4. Costituisce specifico sviluppo del Sistema Informativo Territoriale (SIT), il Sistema Informativo Integrato del Sottosuolo (SIIS), per la gestione delle informazioni georiferite relative alle reti dei sottoservizi, anch'esso soggetto nel tempo a implementazione e periodici aggiornamenti.
5. Lo sviluppo del SIT è altresì funzionale all'istituzione dello Sportello Unico dell'Edilizia on.line ai fini della semplificazione delle procedure in materia urbanistica ed edilizia. Esso permette agli operatori sia l'accesso alle banche dati e alle cartografie presenti nell'archivio informatizzato del Comune, sia l'invio della documentazione tecnica su formato digitale relativa alle pratiche urbanistiche ed edilizie. Le modalità di funzionamento dello Sportello Unico dell'Edilizia on.line sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 4 - Monitoraggio

1. Il monitoraggio del PGT costituisce una verifica sistematica delle principali trasformazioni territoriali e delle connesse ricadute sull'ambiente. Finalità, criteri e modalità del monitoraggio sono definite dalla Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano.

Art. 5 - Perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione

1. Perequazione, compensazione ed incentivazione costituiscono i principi di riferimento per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, indicati alla elaborato cartografico 3.1 dp "*Strategie di Piano e Ambiti di trasformazione*" del Documento di Piano e disciplinati al Capo II dei presenti Indirizzi normativi, per il perseguimento delle strategie urbanistiche del Piano di Governo del Territorio di San Donato Milanese, ai sensi dell'art. 11 della LR 12/2005, secondo le modalità descritte al successivo art. 7.
2. Gli obiettivi strategici del Documento di Piano vengono perseguiti attraverso una limitazione del meccanismo espropriativo a favore di modalità attuative perequative, che consentono di ottenere, all'interno degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, da una parte, le aree da destinare a funzioni di interesse pubblico o generale, con particolare attenzione alle dotazioni per il verde, a titolo di cessione gratuita e, dall'altra, di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione.
3. Alla praticabilità economica e giuridica dell'acquisizione delle aree e della contestuale realizzazione di servizi e attrezzature, garantita dalle modalità perequative adottate del Documento di Piano per le previsioni di trasformazione e riqualificazione, corrisponde la valorizzazione della collaborazione pubblico-privato nella definizione dei contenuti di tali processi di trasformazione e riqualificazione.

Art. 6 - Flessibilità: i livelli di negoziazione

1. Il Documento di Piano promuove l'applicazione di procedure di tipo consensuale, al fine di garantire una reale efficacia ai previsti interventi di trasformazione e di riqualificazione.



2. Il Documento di Piano rappresenta il quadro strategico di riferimento degli interventi e delle infrastrutture previste rispetto ai quali esplicita le relative priorità, attraverso la possibilità, per i soggetti coinvolti nelle trasformazioni, di accedere a livelli di negoziazione differenti e consentendo una valutazione preliminare della compatibilità delle iniziative con l'assetto territoriale e gli obiettivi di sviluppo indicati dalla Amministrazione.
3. Per ciascuno degli Ambiti di Trasformazione il Documento di Piano introduce un primo, un secondo e, in taluni casi, un terzo livello di negoziazione, caratterizzati dalla gradualità delle previsioni di sviluppo e di servizi e attrezzature. Si tratta di tre opzioni negoziali tra loro alternative le quali contengono, ognuna per ciascun ambito di trasformazione, contenuti gradualmente incrementati da sviluppare nella successiva redazione dei piani attuativi o programmi integrati di intervento. Essi rappresentano il riferimento per la negoziazione facendo corrispondere alle diverse opzioni di trasformazione, relative alla capacità insediativa e alle destinazioni funzionali, il raggiungimento di obiettivi strategici per la città pubblica in termini di acquisizione gratuita di aree, compensazioni e opere. La scelta del proponente di attuare il primo, il secondo o il terzo livello di negoziazione consente di sviluppare i contenuti espressamente indicati alla scheda-norma redatta per ciascun ambito di trasformazione e di cui al successivo art. 7.
4. I diversi livelli negoziali costituiscono gli scenari e i dimensionamenti del Documento di Piano per ciascuno dei quali è garantita la sostenibilità delle trasformazioni.

Capo II – Disciplina degli Ambiti di Trasformazione

Art. 7 - Gli Ambiti di Trasformazione

1. Oltre ai contenuti di cui al precedente art. 1, il Documento di Piano individua e definisce, all'elaborato cartografico 3.1 dp *"Strategie di Piano e Ambiti di trasformazione"* e 3.2 dp *"Sintesi delle Previsioni di Piano"*, di cui al c. 2 del precedente art. 2, i seguenti Ambiti di Trasformazione:
 - AT.S e AT.SS., Ambito di Trasformazione Strategico e Ambito di Trasformazione Strategico Sovralocale, relativi agli ambiti per i quali il Documento di Piano riconosce la capacità a rappresentare il motore dello sviluppo e del rinnovamento urbano anche in relazione ai servizi compensativi aggiuntivi derivanti dalla loro attuazione nonché, nel caso dell'Ambito di Trasformazione Strategico Sovracomunale, la rilevanza alla scala metropolitana, in relazione all'estensione, localizzazione e livello di accessibilità rispetto al sistema infrastrutturale regionale della mobilità, anche ai fini di cui all'art. 15, c. 2, lett. g) della LR 12/2005;
 - AT.I., AT.C. e AT.T., Ambito a Trasformazione Integrata, Ambito di Trasformazione Commerciale e Ambito di Trasformazione Terziario, in relazione alla prevalente vocazione ad accogliere rispettivamente funzioni integrate tra loro e correlate all'attuazione di altri interventi, ovvero ad accogliere la funzione commerciale o terziaria;
 - AT.Ri, Ambiti di Trasformazione di Riqualficazione Urbana, relativi agli ambiti per i quali il Documento di Piano, in relazione allo stato di fatto, individua l'opportunità della rigenerazione del relativo tessuto edilizio esistente;
 - AT.A., Ambiti di Trasformazione a carattere Ambientale, che interessano le aree già destinate a standard dal strumento urbanistico generale e per la cui acquisizione risulta scaduto il termine quinquennale di validità del vincolo preordinato all'esproprio;
 - AC.A., Ambiti di compatibilità ambientale nel comparto di fruizione "i" del Parco Agricolo Sud Milano¹, azionati dal relativo Piano Territoriale di Coordinamento a Ambiti

¹ Comma così modificato in adeguamento al parere del Parco Agricolo Sud Milano.



- della Fruizione, ai sensi dell'art. 27 delle relative Norme di Attuazione e, al contempo, destinati a standard dallo strumento urbanistico generale, ma per la cui acquisizione risulta scaduto il termine quinquennale di validità del vincolo preordinato all'esproprio.
2. Le previsioni del Documento di Piano sono disciplinate dai presenti Indirizzi Normativi e dalle *Schede norma* allegate. Indirizzi Normativi e *Schede norma* concorrono alla definizione dei parametri urbanistico-edilizi per le trasformazioni. Le *Schede-norma* riportano, per ciascun Ambito di Trasformazione, la relativa descrizione, il sistema delle tutele sovraordinate e dei principali vincoli che lo interessano e di cui occorre tener conto in sede di pianificazione attuativa, nonché le strategie, le prescrizioni e i parametri quantitativi e funzionali, secondo i diversi livelli di negoziazione.
 3. Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, e precisamente, negli artt. 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14 oltre a quelle di cui contenute nel titolo V delle citate norme.
 3. bis Oltre a quanto prescritto nei precedenti commi 2 e 3, in relazione alla necessità della previa valutazione della fattibilità degli interventi rispetto alle caratteristiche del sottosuolo e del sistema idrografico, nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano le disposizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica contenute negli studi di settore richiamati all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole².
 4. Gli ambiti di trasformazione si attuano a mezzo di successiva pianificazione attuativa o strumenti di programmazione negoziata. La documentazione richiesta per la presentazione dei Piani attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento è indicata all'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 8 - Indici perequati³

1. La disciplina degli Ambiti di Trasformazione persegue obiettivi di equità urbanistica. Per detti ambiti i parametri urbanistici, la quantità di aree per cessioni pubbliche, i diversi livelli di negoziazione sono definiti sulla base delle condizioni urbanistiche di fatto, quali gli usi in atto, la localizzazione, la dimensione e la rilevanza strategica, e di diritto, quali la disciplina urbanistica.
2. Il Documento di Piano attribuisce agli Ambiti di Trasformazione Ambientale (AT.A.) e agli Ambiti di compatibilità ambientale nel comparto di fruizione "i" (AC.A), di cui al successivo art. 8-bis dei presenti Indirizzi Normativi, rispettivamente, diritti edificatori perequati e in aree esterne al Parco- compensativi, in relazione alla loro destinazione ad accogliere funzioni di interesse pubblico o generale e al conseguente interesse dell'Amministrazione a conseguire l'acquisizione in proprietà.
- 2.bis Ove non specificatamente indicato all'interno delle Schede norma del PGT, i diritti volumetrici perequati o compensativi potranno essere utilizzati all'interno degli Ambiti di Trasformazione in incremento della volumetria massima ammissibile – quale capacità edificatoria – in misura non superiore al 10% di quanto previsto.⁴
3. All'interno degli Ambiti di Trasformazione Ambientale (AT.A.) il Documento di Piano applica la perequazione infra-comparto mentre all'interno degli Ambiti di compatibilità ambientale nel comparto di fruizione "i", il Documento di Piano applica la compensazione ambientale con incremento dei diritti volumetrici in aree urbane esterne al Parco, secondo quanto precisato ai rispettivamente al successivo comma 4, per gli AT.A. e all'art. 8-bis, per gli Ambiti di compatibilità ambientale nel comparto di fruizione "i" AC.A.
4. Agli Ambiti di Trasformazione Ambientale (AT.A.) è attribuito un indice di utilizzazione territoriale Ut, pari a 0,15 mq/mq a compensazione della loro prevalente cessione gratuita al

² Il comma 3 bis è stato aggiunto in adeguamento al parere di compatibilità con il PTCP espresso dalla Provincia di Milano.

³ I commi 2, 3 e 4 sono stati modificati in adeguamento al parere del Parco Agricolo Sud Milano.

⁴ Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.



Comune, in alternativa all'acquisizione onerosa. Tale indice è gradualmente incrementato a seconda dei diversi livelli di pianificazione che guidano il processo negoziale ed è concentrato in una porzione dell'ambito perequato onde consentire la cessione della parte rimanente, ovvero essere trasferito all'interno di altri Ambiti di Trasformazione.

Art. 8-bis – Ambiti di compatibilità ambientale nel comparto di fruizione “i” (AC.A.)⁵

1. Ai fini della realizzazione del comparto “i” previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, anche in relazione all'aumento del peso insediativo previsto dal Piano di Governo del Territorio sulle aree urbane esterne al Parco, potranno essere individuate aree di compensazione ambientale da cedere alla proprietà pubblica nelle quali prevedere interventi di forestazione e/o potenziamento arboreo-arbustivo del paesaggio agrario del Parco Agricolo Sud Milano.
2. In fase di definizione progettuale del comparto fruitivo “i” dovranno essere verificate e concordate con il Parco le modalità di intervento previste, anche in relazione agli interventi di tipo agro-forestali.

Art. 9 – Aree per servizi e attrezzature, servizi compensativi

1. Le previsioni del Documento di Piano sono tese al mantenimento dell'equilibrato rapporto tra il tessuto urbanizzato, e la necessaria dotazione di servizi e infrastrutture. Ai diversi livelli di negoziazione corrisponde, pertanto, una richiesta di servizi e attrezzature incrementale, a partire dalla dotazione minima di aree e servizi direttamente funzionale all'insediamento, fino ai servizi compensativi, previsti dal Piano dei Servizi e riportati, per ciascun Ambito di Trasformazione, nella relativa scheda-norma.
2. Per ciascun ambito di trasformazione le schede-norma indicano pertanto:
 - a) la dotazione minima di aree a servizi di interesse generale;
 - b) l'eventuale dotazione di standard pregresso, nei casi in cui sussistano obblighi non assolti;
 - c) la percentuale della dotazione minima da localizzare all'interno dell'ambito;
 - d) l'elenco dei principali servizi compensativi, esclusivamente per il secondo e il terzo livello di pianificazione.
3. La quantità minima di aree per servizi e attrezzature, di cui al precedente comma 2 lett. a) e b), da localizzarsi obbligatoriamente all'interno di ciascun ambito di trasformazione è indicata dalla relativa scheda-norma. Per la quota parte di aree per servizi e attrezzature non localizzata all'interno dell'ambito di trasformazione è ammesso il ricorso alla monetizzazione, ovvero la realizzazione alternativa di servizi compensativi, di cui al successivo comma.
4. I servizi compensativi rappresentano altresì un'opportunità per le trasformazioni proposte dal Documento di Piano, in quanto indispensabile supporto delle esigenze da queste indotte, nonché delle esigenze future della collettività, ciò anche in relazione all'utilizzo di indici di Utilizzazione Territoriale (Ut) incrementati per i quali la sostenibilità della trasformazione è garantita dalla realizzazione, anche in quota parte, di infrastrutture e servizi generali.
5. L'elenco dei principali servizi compensativi, di cui alla lett. d)⁶ del precedente comma, fornisce l'indicazione degli obiettivi che l'Amministrazione intende perseguire per l'equilibrato sviluppo della città pubblica.
6. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature previste dal Documento di Piano per i diversi Ambiti di Trasformazione valgono anche le disposizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione del Piano dei servizi.

⁵ L'articolo è stato introdotto in adeguamento al parere del Parco Agricolo Sud Milano.

⁶ Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.



Art. 10 – Efficienza energetica

1. Al fine di promuovere la produzione di edifici ad alto rendimento energetico, nei piani attuativi, compresi i programmi integrati di intervento, relativi agli ambiti di trasformazione, saranno garantite le classi energetiche più alte:
 - obbligo di produzione edilizia almeno in classe energetica B, nel caso di attuazione secondo il primo o secondo livello di negoziazione;
 - obbligo di produzione edilizia almeno in classe energetica A o certificazione LEED, nel caso di attuazione secondo il terzo livello di negoziazione.
2. Per le classi superiori alla classe B, il comune riconosce apposite riduzioni nell'applicazione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della LR 12/2005, secondo modalità che saranno definite dal Consiglio Comunale, con successivo atto.
3. Nei suddetti interventi è esclusa la possibilità dell'installazione di caldaie autonome, dovendo essere previsto l'impiego di impianti centralizzati a grande efficienza o, per le zone servite, l'allacciamento al teleriscaldamento.
4. Si applicano altresì le disposizioni contenute all'art. 41 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 11 – Gestione delle acque meteoriche e rifiuti

1. Al fine di prevenire i problemi generati dalla gestione non corretta delle acque meteoriche, quali il sovraccarico della fognatura pubblica, con conseguenti allagamenti, necessità di sfiori, mal funzionamento degli impianti di depurazione e, da ultimo, inquinamento del corpo idrico recettore, le acque meteoriche devono essere convogliate separatamente in recapiti alternativi alla pubblica fognatura.
2. Nei piani attuativi, compresi i programmi integrati di intervento, relativi agli ambiti di trasformazione, deve essere previsto un sistema di reti separate per la raccolta delle acque nere e di quelle meteoriche a basso livello di contaminazione e della acque di seconda pioggia.
3. Si applicano altresì le disposizioni contenute all'artt. 42 e 43 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Capo III – Disposizioni finali

Art. 12 - Annotazione dei diritti edificatori trasferiti⁷

1. I certificati di destinazione urbanistica, di cui all'art. 32 della LR 12/2005, relativi alle aree ricadenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione a carattere Ambientale (AT.A.) e degli Ambiti di compatibilità ambientale nel comparto di fruizione "i", riportano anche le annotazioni sui relativi diritti edificatori perequati nonché sulle cessioni delle aree, anche connesse all'uso dei medesimi diritti edificatori perequati.

Art. 13 - Efficacia della previsioni del Documento di Piano e successive modifiche

1. Il Documento di Piano non contiene previsioni conformative del regime dei suoli. Il quadro conoscitivo e le previsioni strategiche del Documento di Piano, relative al sistema paesistico ambientale e alle aree agricole nonché al sistema della mobilità, sono disciplinate – in coerenza con il Documento di Piano – rispettivamente nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, ai quali si rinvia per la definizione della relativa disciplina.
2. Le previsioni del Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione, di cui all'art. 6 e alle *Schede-norma*, acquistano efficacia, sotto il profilo della "conformazione dei suoli", a

⁷ L'articolo è stato modificato in adeguamento al parere del Parco Agricolo Sud Milano.



seguito del loro recepimento nei relativi piani attuativi o strumenti di programmazione negoziata, successivamente alla loro approvazione.

3. Attesa la natura non conformativa delle previsioni del Documento di Piano, non costituiscono variante allo stesso le modifiche al perimetro degli Ambiti di Trasformazione, se conseguenti alla verifica degli stessi alla scala di dettaglio, ovvero necessarie a includere all'interno del perimetro stesso ulteriori aree e immobili anche privati, funzionali al conseguimento degli obiettivi di miglioramento dichiarati dal piano attraverso la trasformazione proposta.
4. Il Piano dei Servizi regola le modalità per la realizzazione di servizi compensativi, non compresi nell'elenco di cui alla relativa scheda-norma, che⁸ se funzionali al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano volti al miglioramento della qualità della città pubblica, che non costituiscono variante al Documento di Piano. In sede di approvazione del relativo Piano attuativo ovvero Programma Integrato di intervento, si procederà all'autorizzazione alla modifica ex LR 12/2005, art. 9, c. 15, della relativa previsione del Piano dei Servizi.

Art. 14 – Norma transitoria

1. Gli interventi volti al mantenimento degli edifici esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione, in tutto o in parte edificati, sono disciplinati alle Norme di Attuazione all'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole recepisce, secondo le modalità di cui alle relative Norme di Attuazione, le previsioni del presente Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione, successivamente all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.
3. I Programmi Integrati di Intervento già adottati alla data di adozione del PGT, anche in variante al PRG, possono proseguire l'iter di approvazione qualora sia verificata la loro conformità ai contenuti del PGT adottato. In sede di definitiva approvazione se ne dovrà comunque attestare la loro conformità.
4. Nel procedimento di rilascio di titoli edilizi in attuazione degli strumenti di programmazione negoziata di cui al precedente comma 3 – Programmi Integrati di Intervento approvati quindi in attuazione del Piano Regolatore Generale prima della data di efficacia del Piano di Governo del Territorio - si applicano le previgenti discipline normative del Piano Regolatore Generale ai fini delle verifiche edilizie ed urbanistiche.⁹

⁸ Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

⁹ Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

AT.SS.

Ambiti di Trasformazione Strategico e Sovralocale

SAN FRANCESCO



1. DESCRIZIONE

AREA

Localizzazione

Il compendio è collocato al margine nord occidentale di San Donato Milanese. Esso è delimitato a nord-est dall'innesto dell'Autostrada A1 con il sistema viario urbano milanese e dalla linea ferroviaria Milano – Bologna e Passante ferroviario, a sud-ovest dal raccordo tra l'Autostrada A1 e la Tangenziale Est ed a sud-est dall'area produttiva di Via Buozi.



Caratteristiche dell'area

Si tratta di un comparto di dimensioni ragguardevoli (trenta ettari) non edificato e completamente racchiuso da infrastrutture della mobilità di scala sovralocale che trova continuità viaria esclusivamente nella zona industriale di via Buozi sebbene sia separato fisicamente dal sovrappasso per Sorigherio. L'insieme delle infrastrutture descritte caratterizza l'area sotto il profilo dell'accessibilità di scala sovralocale, conferendogli un ruolo di "Porta Metropolitana" grazie anche alla contiguità con lo scalo ferroviario di Rogoredo e all'insieme dei grandi progetti che gravitano su di esso (i principali: Santa Giulia - Rogoredo Montecity, la «Cittadella della giustizia»).

Al suo interno si presenta come un vasto ambito agricolo comprendente a nord l'antico complesso cascinale, denominato Cascina San Francesco dell'Accesso, le cui strutture, da tempo non più utilizzate e memoria del passato agricolo del Comune, versano oggi in condizioni di completo degrado. La matrice agricola, seppur ancora leggibile in ampi ambiti unitari, appare interclusa e relegata in settori ritagliati, che nel complesso hanno acquisito una riduttiva valenza reliquale. Il comparto di San Francesco, oggi vuoto di significati e funzioni, si distingue per dimensione, accessibilità sovralocale e la completa separazione dalla città esistente, tutte caratteristiche che gli conferiscono una sorta di "autosufficienza" e che stanno alla base del riconoscimento della sua vocazione ad accogliere funzioni e attrezzature di rango provinciale e regionale. Il PGT propone il mantenimento di tale ruolo per l'ambito che presenta, al suo interno, due polarità che possono essere valorizzate come attrezzature di interesse pubblico: la Cascina, a nord, e la stazione ferroviaria interna all'area punto privilegiato di accesso all'area e alla città, la porta verso San Donato Milanese.

Previsioni da PRG

Nel 1992 il margine nord occidentale del Comune, comprendente anche la corrispondente parte della via Emilia, è stato oggetto del progetto urbanistico a firma dell'architetto giapponese Kenzo Tange per la realizzazione di due insediamenti, il "Quartiere San Francesco" e il "Quartiere Affari", a destinazione terziario-direzionale, il



AT.SS.

SAN FRANCESCO

primo e in parte residenziale con quote di terziario direzionale, il secondo.

Il Piano Regolatore Generale (1996) ha pertanto recepito la precedente previsione dei piani attuativi relativi ai due ambiti posti a sud – ovest della via Emilia, a cavallo della linea ferroviaria Milano - Bologna e del tratto iniziale dell’A1, e ha confermato la realizzazione complessiva di 307.000 mq di SIp, di cui 130.000 mq suddivisa nelle seguenti funzioni: attività direzionali, funzioni di interscambio tra i sistemi del trasporto su ferro e quello su gomma, altre attività terziarie, comprese quelle ricettivo - alberghiere, per l’ambito posto a sud della ferrovia e denominato “Comparto San Francesco – lotto 9”.

Ad oggi, nel 2010 l’edificazione di questo comparto non è avvenuta e la convenzione del Piano attuativo che era stata sottoscritta unitamente a quella del “Quartiere Affari”, oggi ultimato, è decaduta essendo trascorsi dieci anni dalla sua stipula.

AT.SS.

SAN FRANCESCO

2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI

Classe di Fattibilità geologica

Classe di fattibilità 2 "Fattibilità con modeste limitazioni"

Codice della Strada

L'ambito è interessato dalla fascia di rispetto stradale (30 m per le strade di categoria A all'interno del centro abitato).

Elettrodotti

L'ambito è attraversato da elettrodotti per la determinazione della relativa fascia di rispetto bisogna fare riferimento alla LQ 22 febbraio 2001, n. 36, DPCM 8 luglio 2003 e DM 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" (Supplemento ordinario n.160 alla Gazzetta ufficiale 5 luglio 2008 n. 156) e s. m.

PTCP vigente della Provincia di Milano

L'ambito è definito di rilevanza sovra comunale, anche ai fini dell'applicazione dell'art. 15, c. 2, lett. g), e pertanto è soggetto alle disposizioni di cui dell'art. 81 e segg. delle NA del PTCP.

Rispetto ferroviario

L'ambito è interessato dalla fascia di rispetto ferroviario (30 m), di cui all'art. 49 del DPR 753/1980.

AT.SS.

SAN FRANCESCO

Riconoscendo la vocazione dell'area, la proposta per l'**Ambito di Trasformazione Strategico e Sovralocale AT.SS.** mira a mantenere la previsione di insediamento di funzioni di natura sovralocale per rafforzare ulteriormente la specificità e la qualità della struttura economica della città. Conformemente a quanto disposto dalla LR 12/2005, l'ambito è individuato quale *Ambito di Trasformazione* e, pertanto, è disciplinato dal Documento di Piano.

L'individuazione dell'Ambito di Trasformazione **AT.SS.** S. Francesco mira alla costruzione di una parte di città complessa, integrata e multifunzionale, in grado di distinguersi nel paesaggio sud milanese e costituire un luogo di eccellenza alla scala metropolitana.

L'intervento previsto dovrà, da un lato, integrarsi con la città attraverso la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche e di percorsi ciclopedonali, dall'altro le presenze attratte dalle funzioni insediate non dovranno gravare sul sistema della mobilità locale.

E' richiesta la realizzazione di spazi ed architetture di alta qualità, in continuità con le consuetudini di eccellenza della produzione architettonica terziaria di San Donato Milanese, anche attraverso la modalità del concorso di architettura ovvero, forme di concorsualità condivise tra amministrazione comunale e proprietà finalizzate ad orientare la ricerca verso l'operatore maggiormente capace di formulare la migliore proposta di trasformazione.

L'intervento, fermo restando l'elaborazione di un piano urbanistico organico e concepito in forma unitaria, potrà essere realizzato per singole "unità di intervento" secondo tempi stabiliti.

La disciplina per il Compendio si articola **su tre livelli** di pianificazione che guidano la negoziazione applicando il concetto di flessibilità.

Nel **primo livello** si propone una soglia base che parte dal riconoscimento delle previsioni a terziario già contenute nello strumento oltre al commercio di vicinato nella quantità strettamente necessaria a supportare le sole funzioni insediate. Rispetto all'attuazione di primo livello è richiesta la realizzazione dei soli servizi e delle attrezzature direttamente funzionali all'insediamento: cessione delle aree per le infrastrutture e i servizi essenziali oltre alla relativa realizzazione, intervento di restauro della cascina.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo, secondo le procedure di cui all'art. 14 della LR 12/2005.

3. STRATEGIE PRINCIPALI

AT.SS.

SAN FRANCESCO

Nel **secondo livello**, preso atto delle difficoltà di attuazione del piano, si pongono in essere quei correttivi che possono favorirne il superamento. Applicando il principio di flessibilità del piano, viene introdotta una maggiore elasticità nella definizione delle funzioni ammesse, è pertanto prevista una pluralità di funzioni che include, oltre al terziario - direzionale, le seguenti nuove funzioni: attrezzature e servizi di iniziativa pubblica, servizi o impianti tecnologicamente avanzati nel campo dell'energia e delle fonti rinnovabili, ricettivo, commercio fino alla grande distribuzione, in questo caso previo apposito studio di approfondimento anche relativo al tema dell'accessibilità. Data la presenza delle infrastrutture della mobilità, che se da un lato determinano l'alta accessibilità del comparto, dall'altra costituiscono una cesura rispetto al tessuto urbanizzato del comune, è esclusa dalle funzioni ammesse la residenza. E' altresì escluso il produttivo e la logistica, in considerazione delle grandi potenzialità dell'area. Per il secondo livello, la sostenibilità rispetto allo sviluppo urbano è associata a prestazioni, in termini di dotazioni di aree ed attrezzature, crescenti rispetto a quanto stabilito per il primo livello e secondo le indicazioni fornite alla presente scheda. L'attuazione è di norma subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 92 "Approvazione dei programmi integrati di intervento" e art. 14 della LR 12/2005, salvo la previsione di una GSV, nel qual caso si applica la procedura di cui ai commi da 3 a 9 del sopra richiamato art. 92.

Terzo livello. Si tratta in questo caso di ipotesi di trasformazione anche in parte diverse da quelle previste dal piano per dimensione, destinazione e livello di infrastrutturazione, ferma restando in capo al proponente la dimostrazione della sostenibilità rispetto al corretto sviluppo urbano della proposta formulata.

A tale livello è associata una richiesta di prestazioni in termini di dotazioni di aree ed attrezzature migliorativa rispetto al livello 2, dovendo in questo caso l'intervento concorrere alla riqualificazione anche di aree esterne al comparto e alla realizzazione, in quota parte, di infrastrutture e servizi generali.

Il terzo livello può prevedere altresì l'attuazione contemporanea delle aree San Francesco e ex Laboratori Sud Bolgiano. Si tratta in questo caso di prevedere la concentrazione della SIp generata dai due comparti nella sola area San Francesco e la contestuale cessione dell'altra area la quale sarà attrezzata a verde con funzione di compensazione ambientale.

Non è richiesta la cessione nell'ambito San Francesco di aree per servizi e attrezzature indispensabili, per la parte corrispondente alla capacità insediativa trasferita. (si veda anche la scheda dell'ambito di trasformazione **AT.I.**).

AT.SS. SAN FRANCESCO

Il **terzo livello**, per contenuti della proposta, richiede di avviare un sistema concorsuale pubblico/privato condiviso, in applicazione dei principi di trasparenza, economicità, libera concorrenza e pubblicità, che può indirizzare la scelta dell'operatore verso la migliore proposta di trasformazione che possa avere ricadute significative sia per i privati che per la città pubblica. Analogamente, per la progettazione delle opere pubbliche e delle parti private, può essere bandito un apposito concorso di architettura.

L'attuazione è sempre subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento, la cui adozione e approvazione è da parte dell'organo competente, salvo quanto previsto dai commi da 3 a 9 dell'art. 92 "Approvazione dei programmi integrati di intervento" della LR 12/2005.



AT.SS.

SAN FRANCESCO

Principali obiettivi di Piano:	O1. Confermare, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente. O2. Contenere le ipotesi di nuove espansioni urbanizzative. O4. Rafforzare la struttura economica e produttiva.
<i>sistema ambientale</i>	La città verde: <ul style="list-style-type: none">– Mantenere, estendere, gestire lo standard qualitativo.– Ridefinizione dei margini urbani.– Mitigazioni ambientale delle barriere infrastrutturali– Diminuzione dell’impiego di energie non rinnovabili e incremento dell’utilizzo di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili.
<i>sistema insediativo</i>	La città costruita: <ul style="list-style-type: none">– La sovracomunalità.– Ricucire le diverse parti di città.– La gestione urbana sostenibile.– Mantenere la quantità e la qualità della dotazione dei servizi.
<i>sistema infrastrutturale</i>	La città della mobilità: <ul style="list-style-type: none">– Proteggere la città dal traffico di attraversamento prodotto dal nuovo insediamento.– Porre attenzione alle infrastrutture di mobilità di scala sovralocale e risoluzione dell’accessibilità dell’area. Trasferimento modale verso il servizio ferroviario esistente, oggi potenziato con il Passante Ferroviario, e Metropolitano.– Migliorare e potenziare l’offerta infrastrutturale per la mobilità dolce.
Indicatori di sostenibilità (PTCP) confermati	I2 “Permeabilità dei suoli urbani” I3 “Dotazione di aree verdi piantumate” I5 “Accessibilità alle stazioni: parcheggi di interscambio” I6 “Dotazione di piste ciclopedonali”
4. PRESCRIZIONI	Prescrizioni per tutti i livelli del DdP: <ul style="list-style-type: none">– Data la vocazione dell’area, il Piano dovrà essere concepito come un unico comparto la cui realizzazione potrà essere prevista per <i>Unità di Intervento</i>, e differita nel tempo seguendo uno schema di assetto territoriale unitario e secondo quanto stabilito all’interno di un’apposita <i>convenzione quadro</i>.

AT.SS. SAN FRANCESCO

- **Dovrà essere effettuato uno studio viabilistico** riguardante i flussi di traffico esistenti e generati dall'insediamento finalizzato, in particolare, all'individuazione della soluzione tecnico-progettuale più idonea a garantire un corretto accesso all'area senza gravare sul sistema della viabilità locale e, al contempo sviluppare un idoneo sistema infrastrutturale della mobilità interna al comparto. In tal senso il progetto dovrà potenziare le buone condizioni di accessibilità dell'area al trasporto pubblico su ferro. Per rispondere a questo obiettivo dovranno essere destinate alla realizzazione di parcheggi in struttura, anche con funzione di interscambio modale, le aree più prossime alla fermata ferroviaria. Dovrà essere altresì realizzato un collegamento per la mobilità lenta (percorso pedonale e pista ciclabile) direttamente accessibile dal sottopasso ferroviario da e verso la via Emilia. Dovrà essere garantito anche un accesso diretto da via Buoizzi.
- **La proposta**, relazionandosi da un lato con il territorio del Parco del Agricolo Sud Milano e dall'altro con la città esistente, **dovrà prevedere e realizzare idonee fasce alberate di mitigazione ambientale** delle infrastrutture esistenti.
- Ricadendo in una area dalla sensibilità alta nella fascia prospiciente l'infrastruttura e media nel resto del comparto come indicato alla Tavola n. 3.2 dp del Documento di Piano, il progetto dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche di dettaglio: tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.

Prescrizione per il secondo e terzo livello del DdP:

- L'insediamento di una grande struttura di vendita dovrà essere preceduto da un apposito studio di settore, a totale carico dei soggetti lottizzanti, che ne valuti la fattibilità nonché le ricadute anche sul sistema infrastrutturale e le conseguenti compensazioni/mitigazioni per la città pubblica.
- Nel caso in cui l'attuazione sia subordinata alla definizione di un accordo di programma, ai sensi della LR 12/2005, art.92, comma da 3 a 9, è richiesta la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).



5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI

AT.SS.
LIVELLO

1

St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq 100% SIp (di cui localizzata) 100% SIp + oltre quota standard pregresso (mq 45.000), monetizzabile anche parzialmente	Slp massima generata mq
300.000	0,40	TERZIARIO		120.000
	<p>Destinazioni d'uso non compatibili: commercio - ad eccezione degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita minori nella misura dell'1% della SIp ammessa - ricettivo, logistica, produttivo, residenza, servizi pubblici e impianti e attrezzature tecnologiche nel campo dell'energia.</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.¹⁰</p>			
Modalità di attuazione	Piano attuativo di adozione da parte dell'autorità competente.			

¹⁰ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

**AT.SS.
LIVELLO
2**

St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq 100% SIp e art. 20 delle NTA del PdS + oltre quota standard pregresso (mq 45.000), monetizzabile anche parzialmente	Slp massima generata mq
300.000	0,45	MIX FUNZIONALE		135.000
Elenco dei principali servizi compensativi	<ul style="list-style-type: none"> – Realizzazione parcheggio di interscambio in prossimità della stazione ferroviaria. – Collegamento con la città attraverso percorsi ciclopedonali. – Interventi di rinaturazione delle sponde del fiume Lambro e di rimboschimento, miglioramento delle condizioni di accessibilità e sicurezza ai fini di una migliore fruizione dell'ambito fluviale. – Cascina San Francesco: Restauro. Destinazione a servizio pubblico o di uso pubblico. 			
	<p>Destinazioni d'uso non compatibili: logistica, produttivo, residenza.</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.¹¹</p>			
Modalità di attuazione	Programma Integrato di Intervento di competenza dell'autorità competente, salvo quanto previsto dai commi da 3 a 9 dell'art. 92 della LR 12/2005, previa verifica di assoggettabilità al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.			

¹¹ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

					AT.SS. LIVELLO 3 ¹²
St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq	Slp mq 135.000 + Slp da Ambito di Trasformazione AT.I. 22.710	Slp massima concentrata mq 157.710
300.000	0,45	MIX FUNZIONALE	100% Slp e art. 20 delle NTA del PdS + oltre quota standard pregresso (mq 45.000), monetizzabile anche parzialmente		
Ulteriori cessioni di aree da aree perequate e aree extracomparto	Cessione dell'Ambito AT.I. , dall'estensione di 75.700 mq, contestuale al trasferimento della relativa capacità edificatoria con cambio di destinazione d'uso.				
Elenco dei principali servizi compensativi	<ul style="list-style-type: none"> – Realizzazione parcheggio di interscambio in struttura in prossimità della stazione ferroviaria. – Collegamento con la città attraverso percorsi ciclopedonali. – Interventi di rinaturazione delle sponde del fiume Lambro e di rimboschimento, miglioramento delle condizioni di accessibilità e sicurezza ai fini di una migliore fruizione dell'ambito fluviale. – Cascina San Francesco: Restauro. Destinazione a servizio pubblico o di uso pubblico. – Cessione aree per la realizzazione del collegamento stradale tra la strada SP 415 e la via Emilia. 				
Modalità di attuazione	<p>Destinazioni d'uso non compatibili: residenza, logistica, produttivo</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.¹³</p>				

¹² Per l'attuazione dell'ambito si veda anche quanto previsto alla scheda-norma ambito **AT.I.** - **Livello 3**

¹³ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

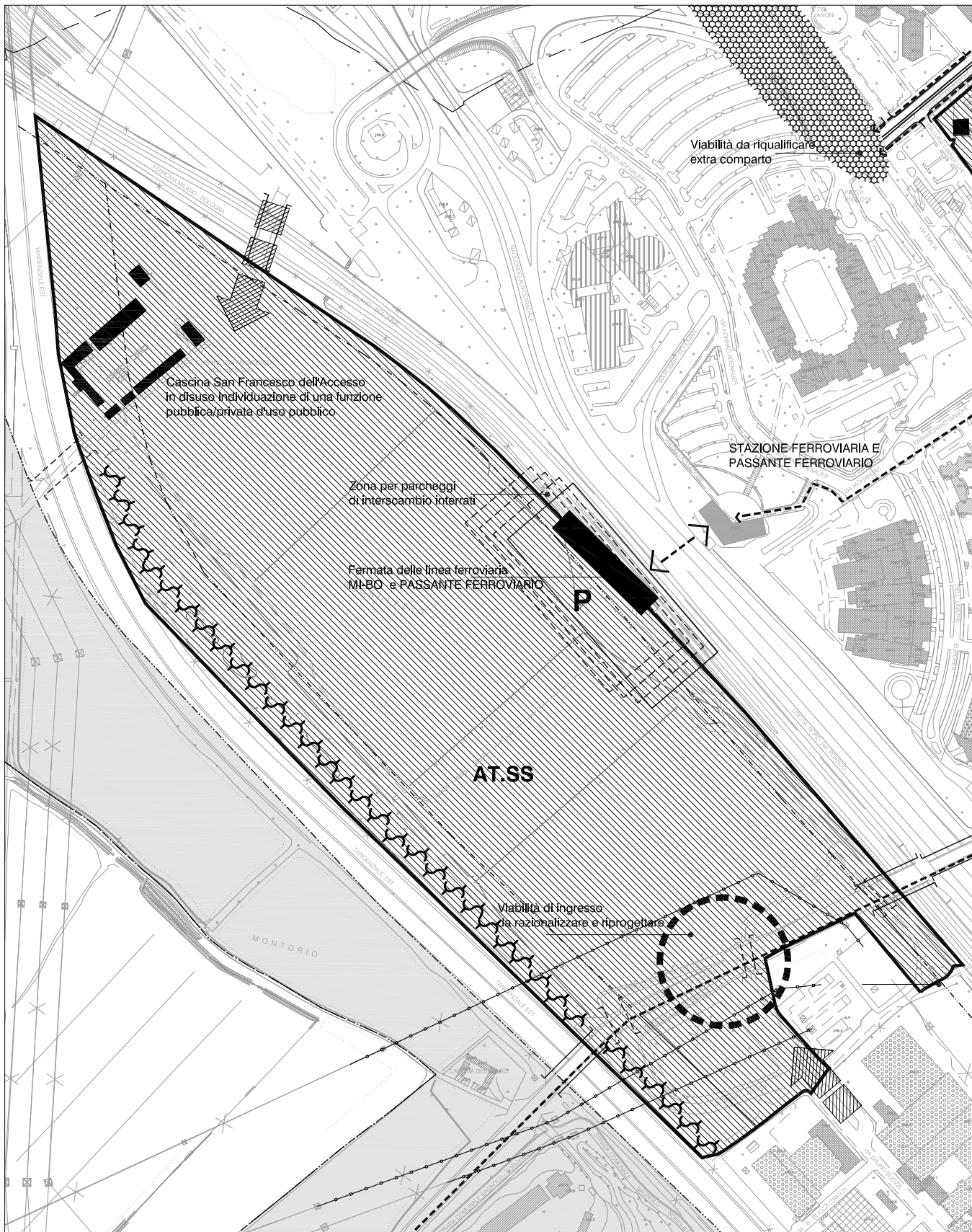


ambito di trasformazione strategico
sovralocale

SAN FRANCESCO

AT.SS

scala 1.5.000





1. DESCRIZIONE Localizzazione

AREA

Il compendio è collocato nella zona settentrionale di San Donato Milanese, esso è delimitato a nord dal Viale De Gasperi e a sud da via Correggio. L'ambito è inserito in Metanopoli in prossimità dell'ingresso storico della "Company Town" sulla via Emilia. L'accessibilità dell'area è molto elevata, sia per quanto riguarda il sistema viario urbano milanese e territoriale, sia rispetto al trasporto pubblico di livello metropolitano (M3), ferroviario (Milano-Bologna) e passante ferroviario (Milano-Piacenza-Mantova).



Caratteristiche dell'area

Si tratta di un comparto già edificato di dimensioni significative (poco meno di 7 ettari) a carattere produttivo. In particolar modo fino ad alcuni anni fa, l'attività era condotta esclusivamente dall'ENI. L'area fu realizzata alla fine degli anni '50 insieme ai primi palazzi per uffici, al Motel Agip, allo storico distributore di benzina (Supercortemaggiore) sulla via Emilia e al primo insediamento di Metanopoli.

A ciò si deve l'impianto morfologico unitario del complesso, composto da una serie modulare di capannoni prefabbricati industriali con copertura a *shed*, dove attualmente, le attività presenti sono per la maggior parte di tipo produttivo cui si associa qualche attività di tipo terziario.

Previsioni da PRG

Il PRG prevedeva su quest'area due piani di recupero a destinazione BT2 "Terziaria di trasformazione", una nuova viabilità nord-sud come prolungamento di via Battisti fino all'intersezione con viale De Gasperi e una strada con andamento est-ovest di collegamento fra via Ravenna e la via Emilia. La prima previsione viabilistica fa da cerniera fra i due Piani di Recupero mentre la seconda contribuisce a separare la parte terziaria da quella ad AP "Attrezzature Pubbliche", che era indicata a sud di essa, nella prospettiva della realizzazione di una fascia verde attrezzata verso la residenza esistente a sud dei piani di recupero.



AT.S.

DE GASPERI EST

Bonifiche

Essendo già sede di uno stabilimento produttivo, l'area è soggetta alle disposizioni di cui al Titolo V del D.Lgs. 152/2006.

Classe di Fattibilità geologica

Classe di fattibilità 2 "Fattibilità con modeste limitazioni".

Pozzi ad uso idropotabile

L'area è interessata dalla zona di rispetto assoluto (10 m) del pozzo pubblico ad uso idropotabile ubicato al suo interno oltre che dall'unione della fascia di rispetto di detto pozzo e di un ulteriore pozzo ubicato all'esterno (200 m).

L'area è pertanto soggetta alle disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e a quelle contenute alla D.G.R. 10 Aprile 2003, n. VII/12693.

Servitù aeroportuale

L'edificazione è subordinata al rispetto di quanto previsto all'art.14 delle NTA del PdR.

Vincolo paesaggistico

L'area ricade all'interno dell'ambito di Metanopoli ed è sottoposta a vincolo ex DLgs 42/2004, art. 136, lett. c) e d) "*Immobili e aree di notevole interesse pubblico*", di cui alla DGR 25 luglio 2003, n.7/13834, la quale ammette per l'area interventi di ristrutturazione urbanistica.

2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI

AT.S.

DE GASPERI EST

3. STRATEGIE PRINCIPALI

La proposta per l'Ambito di Trasformazione Strategico **AT.S.** mira a **valorizzare la vocazione a terziario direzionale dell'ambito** per rafforzare ulteriormente la specificità e la qualità della struttura economica della città.

Conformemente a quanto disposto dalla LR 12/2005, l'ambito è individuato quale *Ambito di Trasformazione* e, pertanto, è disciplinato dal Documento di Piano.

La relativa disciplina si articola **su due livelli** di pianificazione che guidano la negoziazione secondo il principio di flessibilità.

Nel **primo livello** per rispondere all'**obiettivo** di Piano volto al **contenimento del consumo di suolo**, si conferma la previsione già contenuta nel PRG, tenuto conto ormai della non congruità della funzione con l'intorno, la **rifunzionalizzazione dell'area**, in parte attualmente ancora a carattere produttivo e in parte dismessa, e le parziali modifiche, quali l'individuazione di un unico piano attuativo e la sua nuova perimetrazione in funzione dell'assetto proprietario, appaiono in continuità con la storia recente della città. Storia che ha visto la nascita e lo sviluppo della città, secondo un modello unico in Italia, grazie anche alla presenza di ENI, che l'ha connotata come centro di impresa d'alta qualità. Oggi, le imprese insediate a San Donato eccellono nella regione urbana milanese per fatturato, tecnologie utilizzate, livello di specializzazione, qualità architettonica degli edifici, sviluppo, oltre che per la visibilità e accessibilità di cui godono grazie alla straordinaria relazione con le infrastrutture viarie e del trasporto pubblico. Pertanto è **l'insieme di questi fattori** che questo tipo di imprese ricerca e che deve essere garantito all'interno della proposta di trasformazione. In termini generali di governo della città la trasformazione dovrà contribuire, al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico e generale, garantendo e incrementando l'attuale livello di dotazione e di efficienza dei servizi. Rispetto a tale prospettiva la realizzazione dei soli servizi e delle attrezzature direttamente funzionali all'insediamento, dà conto della sostenibilità dell'intervento previsto rispetto al sistema urbano.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo da parte dell'organo competente.

Nel **secondo livello**¹⁴, si conferma la **funzione terziaria avanzata** di una parte considerevole di territorio urbano interna a Metanopoli coerentemente con quanto già indicato nel primo livello. La ricalibratura dell'indice è resa possibile dall'applicazione di una misura compensativa ambientale, consistente nella cessione all'Amministrazione Comunale di aree interne al comparto della fruizione "i". A fronte quindi della funzione a terziario avanzato e di una concentrazione volumetrica,

¹⁴ Il periodo è stato modificato in adeguamento al parere del Parco Agricolo Sud Milano.

AT.S. DE GASPERI EST

dovrà essere ceduta gratuitamente all'AC l'area dell'Ambito di compatibilità ambientale AC.A1 nel comparto di fruizione "i" interno al Parco Agricolo Sud Milano, utile sia alla realizzazione di infrastrutture e servizi per la fruizione del parco, sia a preservare il sedime relativo alla bretella di collegamento via Emilia-Paullese, opera funzionale alla riqualificazione e desemaforizzazione della Strada Paullese e di cui esiste ad oggi uno studio di fattibilità della Provincia di Milano.

La prospettiva di realizzare un grande parco nell'ambito compreso tra la via Emilia alla valle del Lambro appare percorribile connettendo un ampio sistema di aree di valenza naturalistica e bassa fruizione con aree attrezzate e destinate ad un utilizzo più intensivo. Le aree prossime ai quartieri della città potranno essere attrezzate e destinate alla fruizione, anche accogliendo servizi che oggi non godono di attrezzature e spazi adeguati. Le aree agricole potranno essere gestite in funzione della qualità paesaggistica ed ambientale del parco potenziando gli elementi di continuità ecologica (siepi e filari, macchie boscate) e favorendo la percorribilità delle strade poderali da San Donato a San Giuliano e Peschiera Borromeo. Il piano è dotato dei servizi necessari alla funzione insediata, con particolare riferimento ai parcheggi. Al contempo il tema dei servizi è affrontato nell'ottica della qualità e dunque il piano ha ricadute positive esterne che si concretizzano in opere di riqualificazione del Centro Sportivo di via Caviaga. All'interno del Compendio si prevede, inoltre, il completamento del ring viario costituito dal viale De Gasperi e le vie Morandi e Battisti contribuendo contestualmente, con la realizzazione delle rotatorie di ingresso di via Fabiani e di via Fermi, al progetto di razionalizzazione e di potenziamento dell'accesso viabilistico al capolinea della Metropolitana M3.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento, secondo le procedure di cui agli artt. 92 e 14 della LR 12/2005.



AT.S.

DE GASPERI EST

Obiettivi di Piano confermati:

- O1.** Confermare, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente.
- O2.** Contenere le ipotesi di nuove espansioni urbanizzative
- O4.** Rafforzare la struttura economica e produttiva.
- O8.** Operare non solo per garantire l'attuale livello di dotazione e di efficienza gestionale delle infrastrutture di servizio di scala locale e sovra comunale presenti nella città ma anche per migliorarlo.

sistema ambientale

La città verde:

- mantenere, estendere, gestire lo standard qualitativo.

sistema insediativo

La città costruita:

- Ricucire le diverse parti di città.
- La gestione urbana sostenibile
- Mantenere la quantità e qualità della dotazione dei servizi.

sistema infrastrutturale

La città della mobilità:

- Proteggere la città dal traffico di attraversamento prodotto dal nuovo.
- Porre attenzione alle infrastrutture di mobilità di scala sovralocale e risoluzione dell'accessibilità dell'area.
- Migliorare e potenziare l'offerta infrastrutturale per la mobilità dolce.

Indicatori di sostenibilità (PTCP) confermati

- I1** "Riuso del territorio urbanizzato"
- I2** "Permeabilità dei suoli urbani"
- I5** "Accessibilità alle stazioni: parcheggi di interscambio"
- I6** "Dotazione di piste ciclopedonali"

4. PRESCRIZIONI

Prescrizioni per tutti i livelli del DdP:

- Gli immobili definiti "**Dispacciamento**" e "**Oasi**" sono assimilati a servizi di interesse generale con rilievo nazionale per la delicatezza delle mansioni di controllo e di esercizio delle reti gasdotti. Per tale motivazione finchè tali impianti rimarranno in esercizio, la loro Slp viene mantenuta e esclusa dal conteggio complessivo.
- Ai fini della corretta definizione del perimetro del programma e, al contempo della migliore distribuzione delle aree di proprietà comunale, onde renderle maggiormente idonee all'accoglimento dell'indice perequato proveniente dell'**AT.A1**, nelle more della approvazione del presente Documento di Piano l'Amministrazione perfezionerà la compravendita delle aree di proprietà comunale e interessate dall'ambito.

AT.S.

DE GASPERI EST

- Il **progetto dovrà** valorizzare e, se necessario, potenziare, le buone condizioni di accessibilità con i mezzi di trasporto pubblico. Per rispondere a questo obiettivo, si prescrive la realizzazione della nuova viabilità di attraversamento e la rotonda sul viale De Gasperi in maniera tale da fluidificare l'accessibilità anche del traffico privato verso il capolinea della M3.
- La **distribuzione interna dovrà** essere organizzata lungo la viabilità principale di attraversamento del compendio.
- Il **progetto**, in quanto inserito nel quartiere di Metanopoli, dovrà porre attenzione agli spazi aperti urbani, in particolare ai materiali e alle alberature presenti. E' richiesta l'autorizzazione paesaggistica.
- Il **prolungamento del boulevard** e il sistema degli spazi aperti che su di esso si sviluppano formano un sistema prevalentemente pedonale, che giunge all'area verde alberata posta al centro del comparto, protetto dal traffico di attraversamento. L'accesso all'area è garantito a nord da Viale De Gasperi e a sud da Via Correggio e a Est da via Vannucchi.
- I **parcheggi di attestamento** (in struttura) dovranno essere collocati ai margini dell'area stessa.
- **Coerentemente con l'obiettivo di qualità dello spazio urbano**, il progetto unitario definirà il carattere morfologico, tipologico e stilistico degli edifici e degli spazi aperti, con l'obiettivo di creare un ambiente urbano e organico, considerando ove necessario opzioni differenziate in funzione di diverse alternative di sviluppo edilizio.
- L'utilizzo per altre destinazioni d'uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui al Titolo V del D.Lgs. 152/2006, e alle relative procedure di **bonifica e messa in sicurezza**, secondo le procedure definite dal medesimo decreto. L'indagine ambientale preliminare per valutare la necessità di attivare interventi di bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/2006, dovrà riguardare l'intero sito, ad esclusione dei due soli immobili ancora attivi "**Dispacciamento**" e "**Oasi**" che costituiscono servizi di interesse generale.
- Per la presenza delle zone di tutela di due pozzi pubblici ad uso idropotabile, uno dei quali interno all'area stessa, è richiesto il rispetto delle disposizioni di cui alla D.G.R. 10 Aprile 2003, n. VII/12693.
- Ricadendo in una area dalla sensibilità molto alta come indicato alla Tavola n. 3.2 dp del Documento di Piano, il progetto dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche di dettaglio: tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.



5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI

5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI				AT.S. LIVELLO 1
St mq 78.434	Ut mq/mq 0,7	Destinazione d'uso principale Terziario	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq 100% SIp + oltre quota standard pregresso (mq 7.202) (di cui localizzata) mq 40% SIp	Slp massima generata mq 54.904
	<p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax <= 45 m sul livello medio dell'aeroporto.</p> <p>Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.¹⁵</p> <p>Destinazioni d'uso non compatibili: Commercio -ad eccezione degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita minori nella misura del 2 % della SIp ammessa- logistica, produttivo, residenza, ricettivo.</p>			
Modalità di attuazione	Piano attuativo di adozione dell'organo competente.			

¹⁵ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

					AT.S. LIVELLO 2	
St mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq 100% SIp + quota standard pregresso (mq 7.202) (di cui localizzata) mq 40% SIp	Slp mq 58.826 + Slp per cessione aree da Ambito di Compatibilità Ambientale mq 15.000	Slp totale concentrata mq 73.826	
78.434	0,75	TERZIARIO				
Ulteriori cessioni da aree di compatibilità ambientale (AC.An) e aree extracomparto					– Cessione dell'Ambito AC.A1 , dell'estensione di 150.000 mq, contestuale all'incremento del peso insediativo.	
Elenco dei principali Servizi Compensativi					– Concorso nelle opere di riqualificazione del Centro Sportivo di via Caviaga, in coerenza con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2009-2012. – Realizzazione opere infrastrutturali connesse al miglioramento dell'accessibilità al capolinea della M3, comprese quelle per la mobilità ciclabile, oltre a quelle necessarie alla fluidificazione del traffico veicolare sulla via Emilia (tra cui il rondò San Martino) ¹⁶ .	
					Rc = da definirsi in fase attuativa Hmax <= 45 m sul livello medio dell'aeroporto Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I. ¹⁷ Destinazioni d'uso non compatibili: Commercio - ad eccezione degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita minori nella misura del 2 % della SIp ammessa-, logistica, residenza.	
Modalità di attuazione					Programma Integrato di Intervento di competenza dell'autorità competente.	

¹⁶ Previo accordo con il comune di Milano. Nel caso in cui l'accordo non sia formalizzato, al momento della sottoscrizione della convenzione del Programma dovrà essere corrisposta la somma corrispondente alla realizzazione delle opere.

¹⁷ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

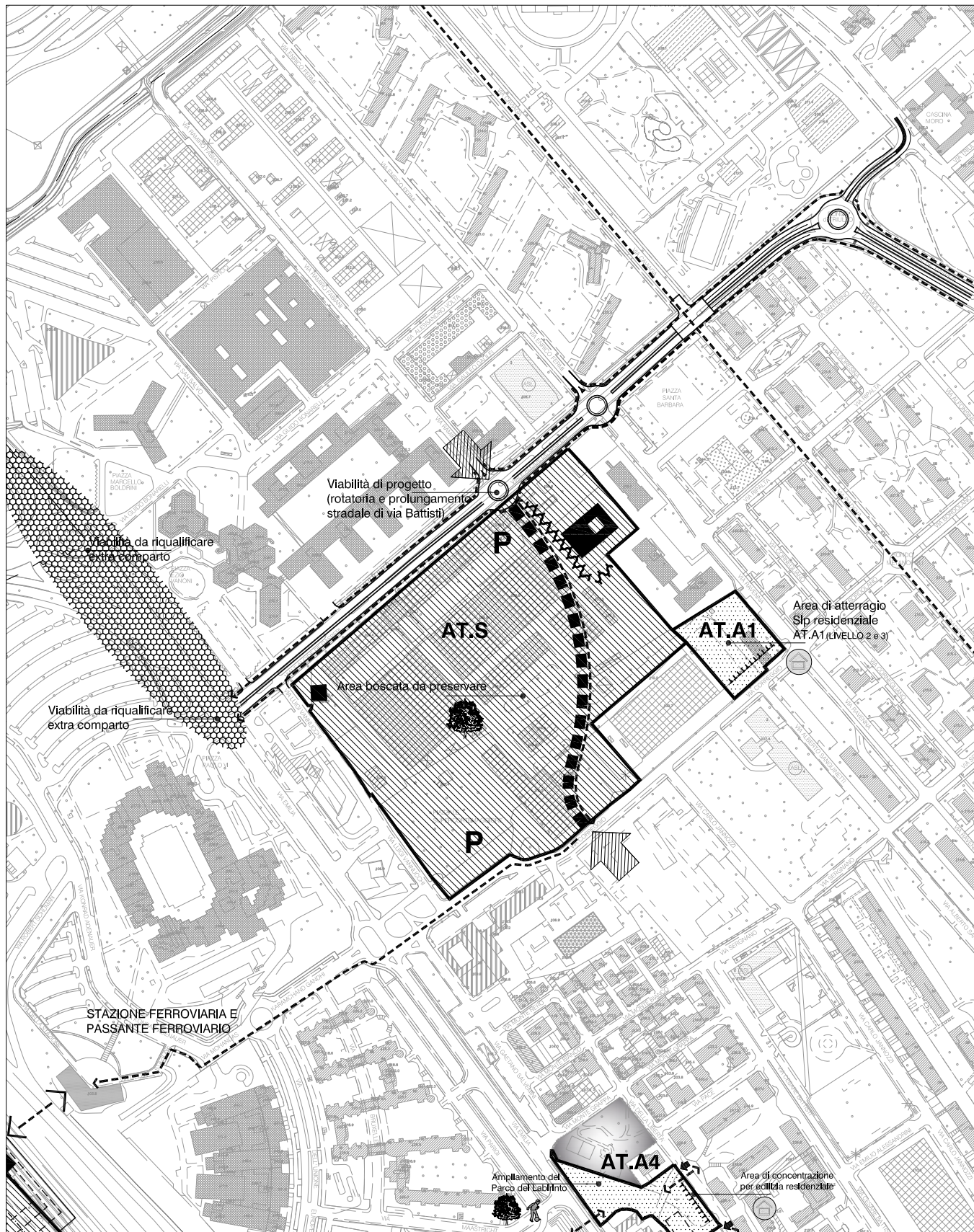


ambito di trasformazione strategico

DE GASPERI EST

AT.S

scala 1.5.000



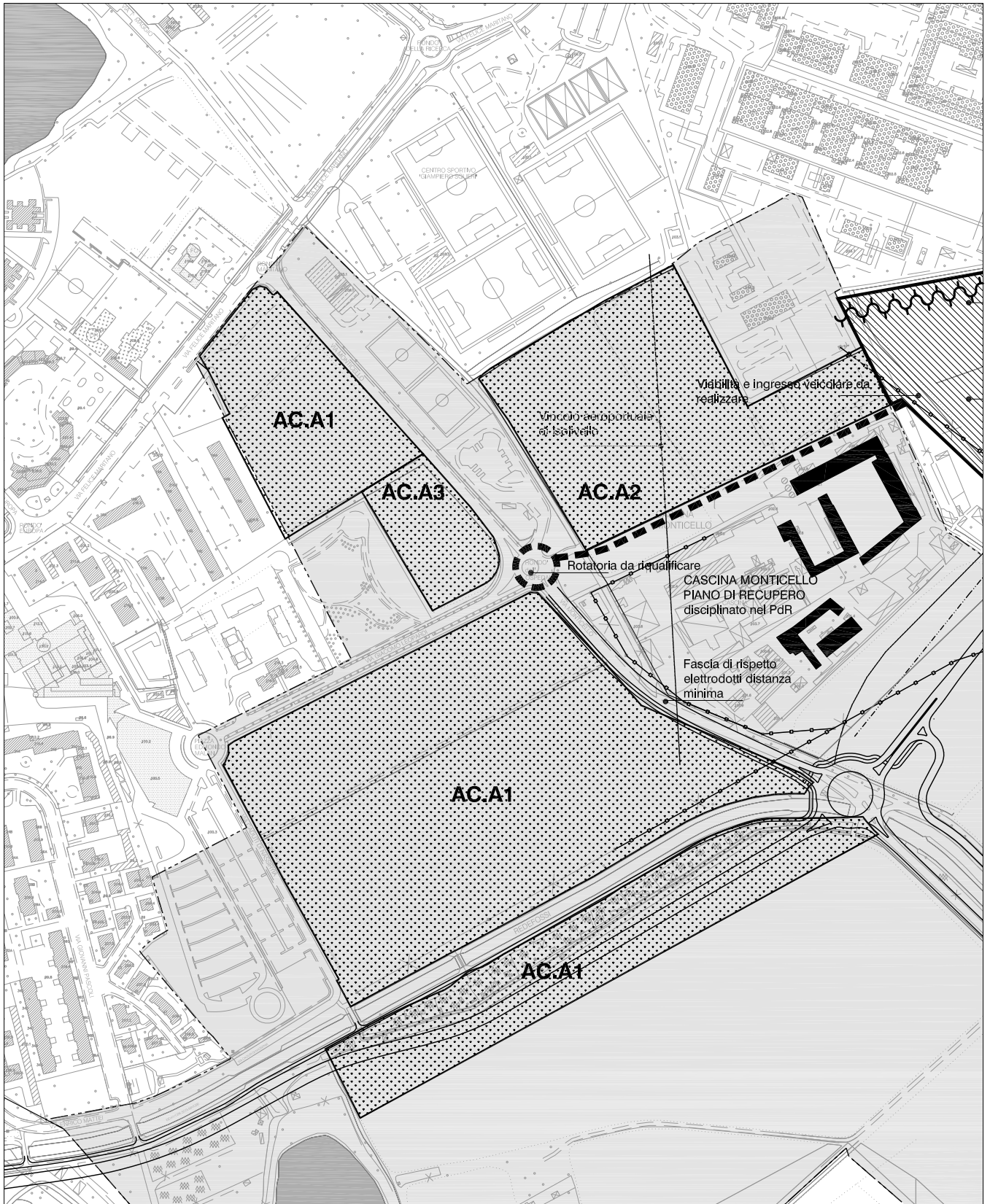


ambito di compatibilità ambientale

VIA LEOPARDI

AC.A1

scala 1.5.000



AT.C.

Ambiti di Trasformazione Commerciale

EX PARCO TUBI, VIA GELA



1. DESCRIZIONE Localizzazione

AREA

Il compendio è collocato nella zona orientale del comune, nella frazione di Bolgiano. Esso è delimitato a nord dalla SP 415 "Strada Provinciale Paullese", ad est da aree ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, ad ovest dalla strada di ingresso alla SP 415, via Gela e da un unico immobile che fa parte dell'ambito residenziale di Bolgiano, mentre confina a sud con un'area verde che lo separa dai Laboratori di Bolgiano. Per la sua ubicazione in prossimità della SP 415, l'ambito gode di una buona accessibilità alla rete della viabilità sovralocale, benché sia da tempo prevista la sostanziale modifica del sistema degli accessi al Comune per effetto dei lavori di riqualificazione della strada provinciale che progressivamente stanno interessando i diversi tratti da Peschiera Borromeo fino all'Adda. Buona anche la visibilità dell'ambito dalla strada provinciale.



Caratteristiche dell'area

Si tratta di un comparto ineditato, dalle dimensioni di poco più di 1,5 ettari fino ad oggi utilizzato come deposito di materiali a cielo aperto. L'interesse per l'ambito deriva dalla sua prossimità ad aree fortemente connotate sotto il profilo ambientale e dalla conseguente possibilità di connettere l'attuazione di contenute previsioni di sviluppo urbanizzativo ad azioni di miglioramento paesaggistico e ambientale dell'intorno attraverso interventi di rinaturalizzazione spondale, con ciò contribuendo in concreto alla realizzazione di un "tassello" del *Parco del Lambro*.

Previsioni da PRG

Il PRG prevedeva per l'area un piano di lottizzazione destinato, in parte a zona tecnologica specializzata e, in parte ad attrezzature pubbliche. L'area è anche interessata dalla previsione di nuova viabilità.



AT.C. EX PARCO TUBI

Classe di Fattibilità geologica

Classe di fattibilità 2 "Fattibilità con modeste limitazioni".

Codice della Strada

L'ambito è interessato dalla fascia di rispetto stradale (20 m per le strade di categoria B essendo nel centro abitato).

Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

L'ambito è compreso tra il "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" e il "limite esterno della fascia C".

Lo studio della compatibilità idraulica delle previsioni del presente PGT, ha escluso la sussistenza di condizioni di rischio nell'ambito.

Piano del Rischio

L'ambito è interessato dalla Zona di Tutela B, definita ai sensi del Codice della navigazione aerea. Esso è pertanto soggetto alle limitazioni riguardanti la presenza umana e le attività ritenute non compatibili, che sono definite dalla normativa di attuazione del Piano delle Regole.

PTC del Parco Agricolo Sud Milano

L'ambito confina con le aree per le quali il PTC del Parco Agricolo Sud Milano promuove l'istituzione di un parco naturale, ai sensi della L.394/91 "Legge quadro sulle aree protette".

Servitù aeroportuale

L'edificazione è subordinata al rispetto di quanto previsto all'art.14 delle NTA del PdR.

Bonifiche

Essendo stata adibita a stoccaggio esterno di materiali, l'area è soggetta alle disposizioni di cui al Titolo V del D.lgs. 152/2006.

Rete ecologica regionale (RER)

L'ambito è interessato da un Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione.

2. TUTELE SOVRAORDINATE

AT.C.

EX PARCO TUBI

3. STRATEGIE PRINCIPALI

La proposta per l'Ambito di Trasformazione **AT.C.** è tesa a confermare l'ipotesi urbanizzativa già prevista dal precedente strumento urbanistico comunale, pur prevedendo una revisione della originaria destinazione funzionale, in considerazione del venire meno della attività di ricerca dell'ENI alla quale il compendio era legato. Conformemente a quanto disposto dalla LR 12/2005, l'ambito è individuato quale *Ambito di Trasformazione* e, pertanto, è disciplinato dal Documento di Piano.

La relativa disciplina si articola **su due livelli** di pianificazione che guidano la negoziazione secondo il principio di flessibilità. Nella definizione delle attività e degli indici edificatori ammessi, per entrambi i livelli di pianificazione, si è tenuto conto delle limitazioni introdotte dal Codice della Navigazione area e dal relativo Regolamento. Si è dunque esclusa, in entrambi i casi, la funzione residenziale e, per le attività non residenziali ammesse, si è definito un indice di utilizzazione territoriale (Ut) basso. Per il secondo livello si è ammessa la funzione commerciale, ma limitatandola alle sole attività commerciali che prevedono l'impiego delle superfici realizzate per l'esposizione di beni e prodotti ingombranti e non immediatamente asportabili (tipicamente rivendite di automobili e arredi) e che pertanto non attraggono presenze.

Nel **primo livello**, si prevede un insediamento a carattere produttivo artigianale, destinazione del tutto analoga a quella di Tecnologico Specializzato attribuita dallo strumento. Rispetto a tale ipotesi la realizzazione dei soli servizi e delle attrezzature direttamente funzionali all'insediamento soddisfa il requisito di sostenibilità della nuova previsione rispetto al sistema urbano.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo da parte dell'organo competente.

Nel **secondo livello**, si propone la diversa destinazione commerciale, con l'accortezza, per quanto detto in precedenza, di prevedere esclusivamente la cd. *vendita a consegna differita*. Al secondo livello di pianificazione, alla trasformazione prevista è associato l'obiettivo del potenziamento dell'attuale livello dei servizi, per dotazione e qualità. A seguito della rivalutazione dell'area connessa al cambio di destinazione d'uso, dovrà essere ceduta gratuitamente all'AC l'area adiacente esterna all'ambito di trasformazione e ricadente all'interno del Parco Agricolo Sud Milano. Tale ambito, unitamente alle aree già di proprietà comunale, garantisce la continuità ecologica alla scala sovracomunale per la formazione del Parco Naturale così come individuato dall'azzoneamento del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.



AT.C.

EX PARCO TUBI

La Valle del Lambro costituisce, infatti, un potenziale grande parco territoriale, unico per ruolo dimensioni e scala nell'intera regione urbana Milanese, un parco continuo, formato da una sequenza di parchi in parte esistenti, in parte progettati, in parte ancora da promuovere, connessi dal corso del fiume. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento, secondo le procedure di cui agli artt. 92 e 14 della LR 12/2005.

- 01.** Confermare, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente.
- 02.** Contenere le ipotesi di nuove espansioni urbanizzative
- 04.** Rafforzare la struttura economica e produttiva.
- 06.** Definire un sistema di interventi coerenti con le caratteristiche ambientali dell'ambito fluviale del Lambro

La città verde:

- Mantenere, estendere, gestire lo standard qualitativo.
- Recupero ambientale delle aree circostanti il Fiume Lambro.

La città costruita:

- La gestione urbana sostenibile.
- Mantenere la quantità e qualità della dotazione dei servizi.

La città della mobilità:

- Porre attenzione alle infrastrutture di mobilità di scala sovralocale e risoluzione dell'accessibilità dell'area.
- Migliorare e potenziare l'offerta infrastrutturale per la mobilità dolce.

- I1** "Riuso del territorio urbanizzato"
- I2** "Permeabilità dei suoli urbani"
- I6** "Dotazione di piste ciclopedonali"

Principali obiettivi di Piano:

sistema ambientale

sistema insediativo

sistema infrastrutturale

Indicatori di sostenibilità (PTCP) confermati

AT.C.

EX PARCO TUBI

4. PRESCRIZIONI

Prescrizioni per tutti i livelli del DdP:

- Per la contiguità dell’ambito con le aree del Parco Agricolo Sud Milano, Il progetto, deve prevedere adeguate mitigazione ambientali (il “Repertorio B “Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale” del PTCP vigente è indicato come guida per la progettazione di tali opere). La proposta dovrà prevedere fasce alberate con la medesima funzione di migazione ambientale anche rispetto all’edificio residenziale esistente. Le aree dovranno essere piantumate con **essenze autoctone**, da scegliere fra quelle espressamente indicate dal Parco Agricolo Sud Milano ed in accordo con quest’ultimo e col Comune.
- Il progetto dovrà potenziare l’accessibilità viabilistica e quella ciclabile: come prescritto dall’art. 76 delle NdA del PTCP, l’accesso dovrà avvenire per mezzo della realizzazione di apposita viabilità dedicata, non è infatti ammessa la possibilità di accesso diretto dalla SP 415.
- Coerentemente con l’obiettivo di cura e qualità degli spazi complessivi dello spazio urbano adeguato al contesto di naturalità del fiume, il progetto unitario definirà il carattere morfologico, tipologico e stilistico degli edifici degli spazi aperti, con l’obiettivo di creare un ambiente urbano unitario e coerente, considerando ove necessario opzioni differenziate in funzione di diverse alternative di sviluppo edilizio.
- Ricadendo in una area dalla sensibilità alta come indicato alla Tavola n. 3.2 dp del Documento di Piano, il progetto dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche di dettaglio: tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.
- L’utilizzo per altre destinazioni d’uso dell’area già adibita a stoccaggio esterno dei materiali, è comunque soggetta alla verifica dei limiti di cui al Titolo V del D.Lgs. 152/2006 e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza.

Prescrizione per il secondo livello del DdP:

- La **proposta dovrà** comprendere la realizzazione di interventi di sistemazione spondale, attraverso interventi di ingegneria naturalistica, dell’area ceduta gratuitamente al comune coerentemente all’obiettivo di rinaturalizzazione del fiume Lambro.

5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI

5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI				AT.C. LIVELLO 1
St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq 20% St (di cui localizzata) 40% sup. rich.	Slp massima generata mq
30.340	0,18	PRODUTTIVO - ARTIGIANALE		5.461
<p>Destinazioni d'uso non compatibili: commercio, logistica, terziario, residenza.</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax <= 45 m sul livello medio dell'aeroporto.</p> <p>Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.¹⁸</p>				
Modalità di attuazione	Piano attuativo di adozione dell'organo competente.			

¹⁸ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

				AT.C. LIVELLO 2
St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq	Slp massima generata mq
30.340	0,20	COMMERCIO A VENDITA DIFFERITA	100% Slp	6.068
Ulteriori cessioni da aree perequate e aree extracomparto	Cessione dell'ambito dell'estensione di 15.000 mq, ricadente all'interno del PASM.			
Elenco dei principali Servizi Compensativi	Realizzazione opere di sistemazione spondale dell'ambito extracomparto ceduto.			
	Destinazioni d'uso non compatibili: commercio non a vendita differita ¹⁹ , logistica, terziario, residenza. Rc = da definirsi in fase attuativa. Hmax <= 45 m sul livello medio dell'aeroporto. Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I. ²⁰			
Modalità di attuazione	Programma Integrato di Intervento.			

¹⁹ Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

²⁰ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

AT.I.

Ambito a Trasformazione Integrata EX LABORATORI SUD, BOLGIANO



1. DESCRIZIONE Localizzazione

AREA

Il compendio è collocato nella zona meridionale del comune. Esso è esterno al Parco Agricolo Sud Milano benché con esso confini da ogni lato. In particolare l'area confina ad est con la Valle del Lambro, ambito interessato dalla proposta di parco naturale e, a ovest, con la C. na Monticello. Esclusivamente il lato nord fa eccezione che segna il limite dell'area con i Laboratori di Bolgiano e la centrale di cogenerazione.

Caratteristiche dell'area



Si tratta di un comparto ineditato dalle dimensioni di circa 7,5 ettari. Senza accesso diretto, l'ubicazione, l'estensione e la conformazione dall'ambito derivano dalla scelta, operata dallo strumento urbanistico, di permettere la possibilità di ampliamento dei laboratori di ricerca, allo scopo di garantire lo sviluppo di realtà di grande valore dal punto di vista scientifico.

Previsioni da PRG

Il PRG subordinava l'attuazione dell'ambito a Piano di Lottizzazione a destinazione TS "Tecnologica-Specializzata".

Trattandosi della previsione dell'ampliamento dei Laboratori, la scelta operata non risentiva della mancanza di un'accessibilità diretta. E' infatti successiva, precisamente contestuale al procedimento di autorizzazione del nuovo centro commerciale di Peschiera Borromeo, l'ipotesi di un eventuale collegamento viabilistico sovra comunale, contenuta inizialmente in un apposito accordo di collaborazione siglato dai sindaci dei comuni interessati e dalla Provincia di Milano e poi sviluppata in uno studio di fattibilità.



AT.I. EX LABORATORI SUD

Classe di Fattibilità geologica

Classe di fattibilità 2 "Fattibilità con modeste limitazioni".

Elettrodotti

L'ambito è attraversato da elettrodotti, per la determinazione della relativa fascia di rispetto bisogna fare riferimento alla LQ 22 febbraio 2001, n. 36, DPCM 8 luglio 2003 e DM 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" (Supplemento ordinario n.160 alla Gazzetta ufficiale 5 luglio 2008 n. 156) e s. m.

Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

L'ambito è compreso tra il "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C" e il "limite esterno della fascia C".

Lo studio della compatibilità idraulica delle previsioni del presente PGT, ha escluso la sussistenza di condizioni di rischio nell'ambito.

PTC del Parco Agricolo Sud Milano

L'ambito confina con le aree per le quali il PTC del Parco Agricolo Sud Milano promuove l'istituzione di un parco naturale, ai sensi della L.394/91 "Legge quadro sulle aree protette".

Reticolo Idrico Minore

Sul margine orientale passa un corso idrico appartenente al reticolo idrico minore, vi è quindi il limite di inedificabilità ai sensi del R.D. 523/1904 e ai sensi del R.D. 368/1904.

Vincolo cimiteriale

L'ambito è in parte interessato dalla fascia di rispetto del cimitero di Monticello, ai sensi del R.D. 1265/1924.

Rete ecologica regionale (RER)

L'ambito è interessato da un Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione.

2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI

AT.I.

EX LABORATORI SUD

3. STRATEGIE PRINCIPALI

La proposta per l'Ambito di Trasformazione **AT.I.** mira a contenere il **consumo di suolo urbanizzabile** confermando la previsione non attuata contenuta nello strumento, salvo il cambiamento della destinazione d'uso per il venire meno dell'attività di ricerca dell'ENI, alla quale il compendio era legato. Conformemente a quanto disposto dalla LR 12/2005, l'ambito è individuato quale *Ambito di Trasformazione* e, pertanto, è disciplinato dal Documento di Piano.

La relativa disciplina si articola **su tre livelli** di pianificazione che guidano la negoziazione secondo il principio di flessibilità. Nel **primo livello**, si prevede un insediamento a carattere produttivo artigianale, destinazione analoga a quella di Tecnologico Specializzato originariamente prevista. Rispetto a tale prospettiva la realizzazione dei soli servizi e delle attrezzature direttamente funzionali all'insediamento, dà conto della sua sostenibilità rispetto al sistema urbano. Rientra tra queste la realizzazione della strada di accesso al lotto in asse con quella prevista nel Piano di Recupero Cascina Monticello.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo da parte dell'organo competente.

Nel **secondo livello**, in applicazione del principio di flessibilità ed efficacia del Piano e alla luce del venir meno dell'interesse all'ampliamento dei laboratori, è stata introdotta la possibilità dell'insediamento di funzioni ulteriori oltre a quella produttiva, con esclusione della residenza, la cui compatibilità anche rispetto alle condizioni ambientali dell'ambito, sebbene possa non essere esclusa in assoluto, sicuramente richiede che siano verificate alcune precondizioni. In particolare, dal mix funzionale non si esclude una quota di residenza allorché sia stato attuato il Piano di Recupero a destinazione residenziale di Cascina Monticello e a condizione che nell'attuazione del piano vengano realizzate quelle opere di mitigazione necessarie rispetto a fonti di rumore e inquinamento presenti nell'area.

A fronte, quindi, della rivalutazione dell'area dovrà essere ceduta gratuitamente all'AC una porzione di area destinata ad *housing sociale* sul lato più prossimo alla Cascina Monticello, al contempo dovranno essere realizzate idonee fasce filtro piantumate con funzione di mitigazione ambientale e di ridefinizione dei margini urbani verso le aree agricole del Parco, dovrà altresì essere verificata la compatibilità acustica ed eventualmente realizzate le opere di mitigazione del rumore prodotto dall'impianto di cogenerazione, dovrà infine essere realizzato l'interramento dell'elettrodotta. Resta ferma la realizzazione dell'accessibilità del lotto, oltre alla cessione delle aree che corrispondono al sedime della bretella stradale di collegamento tra le strade Emilia e Pallese, secondo il tracciato indicato al relativo studio di fattibilità.

AT.I. EX LABORATORI SUD

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento, secondo le procedure di cui agli artt. 92 e 14 della LR 12/2005.

È stata prevista la possibilità di accedere a un ulteriore livello di pianificazione, il **terzo**.

In questa ultima opzione, che evidentemente esprime l'obiettivo dell'amministrazione all'acquisizione e al relativo equipaggiamento a verde con funzione di mitigazione ambientale delle aree limitrofe al Lambro, nell'ottica della concreta formazione di un grande parco pubblico fluviale, si propone il trasferimento della capacità edificatoria dall'area verso l'Ambito di Trasformazione Strategico Sovracomunale **AT.SS.** La cessione soddisfa il fabbisogno di aree per servizi e attrezzature connesso alla Slp trasferita. Le funzioni attribuite alla suddetta capacità trasferita sono scelte tra quelle compatibili dell'ambito di atterraggio. La capacità edificatoria è riparametrata in relazione al valore differenziale dell'area di atterraggio e delle funzioni ammesse.

A fronte di tale trasferimento dunque l'area **AT.I.** dovrà essere completamente ceduta alla AC e attrezzata a bosco, con funzione di mitigazione/compensazione ambientale (Si veda, in questo caso, la *Scheda-norma* dell'ambito **AT.SS.**).

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento, secondo le procedure di cui agli artt. 92 e 14 della LR 12/2005.



AT.I.

EX LABORATORI SUD

Principali obiettivi di Piano:	<p>O1. Confermare, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente.</p> <p>O2. Contenere le ipotesi di nuove espansioni urbanizzative</p> <p>O4. Rafforzare la struttura economica e produttiva.</p> <p>O9. Considerare nell'ambito delle competenze proprie del PGT in materia di mobilità, le esigenze e le opportunità connesse alle diverse modalità: il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare di scala sovralocale e la protezione della città dal traffico di attraversamento.</p>
<i>sistema ambientale</i>	<p>La città verde:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ridefinizione dei margini urbani: la caratterizzazione degli spazi aperti verso il territorio urbanizzato. – Mitigazione ambientale delle barriere infrastrutturali.
<i>sistema insediativo</i>	<p>La città costruita:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rafforzare la struttura economica, con una disponibilità a soddisfare le esigenze di trasformazione delle funzioni presenti. – Conferma, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente.
<i>sistema infrastrutturale</i>	<p>La città della mobilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> – attenzione alle infrastrutture di mobilità di scala locale e all'accessibilità dell'area.
Indicatori di sostenibilità (PTCP) confermati	<p>I1 "Riutilizzo del territorio urbanizzato".</p> <p>I2 "Permeabilità dei suoli urbani" 35% < O < 40%.</p> <p>I4 "Frammentazione degli insediamenti produttivi".</p> <p>I6 "Dotazione di piste ciclopedonali".</p>

Prescrizioni per tutti i livelli del DdP:

- L'ambito di trasformazione **dovrà essere l'occasione per riconfigurare il margine sud** della città di San Donato e in particolare il rapporto con gli spazi aperti della valle del Lambro e aree del Parco Agricolo Sud Milano.
- L'**accessibilità** alle nuove aree di espansione dovrà avvenire tramite una strada di nuova costruzione posizionata in asse a via Leopardi e sul sedime della strada sterrata che corre attualmente parallela a nord del nucleo rurale di Monticello.
- Dovrà essere realizzata **una fascia verde di mitigazione ambientale** per separare la funzione residenziale da quella produttiva e l'intervento dovrà coordinarsi con il recupero residenziale della cascina Monticello e il Parco Agricolo Sud Milano.
- Le attività di servizio funzionali alla presenza delle attività produttive dovranno essere individuate all'interno dell'area come completamento dell'intervento.
- Le aree **dovranno essere piantumate** con essenze autoctone, da scegliere fra quelle espressamente indicate dal Parco Agricolo Sud Milano in accordo con il Comune.
- Ricadendo in una area dalla sensibilità alta come indicato alla Tavola n. 3.2 dp del Documento di Piano, il progetto dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche di dettaglio: tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico. Il progetto **dovrà prevedere** il sistema delle reti separate per la fognatura e il recupero dell'acqua di prima pioggia.

Prescrizioni per il secondo livello del DdP:

- Dovrà essere realizzata **una fascia verde di mitigazione acustica**, anche con movimentazione di terreno, per separare la funzione residenziale dall'impianto di cogenerazione e dai laboratori, entrambi ubicati a nord dell'area.
- La previsione della funzione residenziale dovrà comportare la realizzazione di una quota di housing sociale sull'area in cessione.
- Qualora si prevedesse di insediare edilizia residenziale, si dovrà provvedere all'interramento dell'elettrodotto.

4. PRESCRIZIONI



5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI

AT.I.
LIVELLO
1

St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq 20% St (di cui localizzata) 100% sup.rich. (mq 15.140)	Slp massima generata mq
75.700	0,45	PRODUTTIVO		34.065
<p>Destinazioni d'uso non compatibili: commercio (fatta salva la possibilità dell'impiego di quota parte della Slp realizzata per l'esposizione di beni e merci direttamente prodotti), logistica, terziario, residenza.</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.²¹</p>				
Modalità di attuazione	Piano attuativo di adozione dell'organo competente.			

²¹ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

				AT.I. LIVELLO 2
St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq art. 20 NTA del PdS (di cui localizzata) 100% sup.rich. (mq 15.140)	Slp massima generata mq
75.700	0,5	MIX FUNZIONALE		37.850
Elenco dei servizi compensativi	<ul style="list-style-type: none"> – Cessione aree interne al comparto attrezzate a verde di mitigazione ambientale oppure, cessione e realizzazione della residenza sociale, nel caso siano verificate le precondizioni per l'insediamento della funzione residenziale. – Fasce verdi, con idoneo equipaggiamento arboreo-arbustivo, con funzione di mitigazione ambientale e di ricomposizione dei margini urbani verso il Lambro e le aree del Parco. – Cessione aree per la realizzazione del collegamento stradale tra la strada SP 415 e la via Emilia. – Interramento linea elettrodotto (obbligatorio nel caso dell'insediamento di funzioni anche in parte residenziali). <p>Destinazioni d'uso non compatibili: commercio ad eccezione di esercizi di vicinato a servizio delle funzioni insediate e medie strutture di vendita minori nel limite del 5% della Slp ammessa, logistica, residenza (salvo verifica delle precondizioni).</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.²²</p>			
Modalità di attuazione	Programma Integrato di Intervento.			

²² Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

				AT.I. LIVELLO 3 ²³
St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale per la SIp trasferita mq	Slp massima Trasferita nell'ambito AT.SS. mq
75.700	0,30	BOSCO	75.700	22.710
Elenco dei servizi compensativi	Destinazioni d'uso compatibili: nessuna. – Cessione aree per la realizzazione del collegamento stradale tra la strada SP 415 e la via Emilia.			
Modalità di attuazione	Programma Integrato di Intervento relativo all'Ambito Strategico Sovralocale AT.SS.			

²³ si veda, per l'attuazione, anche quanto previsto dalla scheda - norma dell'Ambito di Trasformazione **AT.SS. - Livello 3**

AT.RI1

Ambiti di Trasformazione di Riqualficazione urbana, **CENTRO COMMERCIALE "INCONTRO", VIA RODARI**



1. DESCRIZIONE

Localizzazione

AREA

Il compendio è collocato nella zona nord-orientale del comune e costituisce il margine più esterno del tessuto residenziale di via Kennedy. Esso è, infatti, delimitato, a est dalla SP 415 "Strada Provinciale Paullese" e, a nord, da un'area dismessa (ex distributore di carburante).

Caratteristiche dell'area



Si tratta di un comparto edificato dalle dimensioni di 2,6 ettari circa, oggi destinato ad uso prevalentemente commerciale.

Il centro commerciale "L'Incontro" che vi sorge, non gode di un'accessibilità diretta dalla Strada Paullese e pertanto necessita di una profonda ridefinizione morfologica e funzionale, volta anche a valorizzare la sua funzione di servizio al quartiere e alla prevalente funzione residenziale insediata.

Previsioni da PRG

Il PRG destinava l'ambito a zona BT1 "Terziario saturo" e aree di rispetto della mobilità a nord dell'area.



AT.RI1

CENTRO COMMERCIALE “INCONTRO”

Classe di Fattibilità geologica

Classe di fattibilità 2 “Fattibilità con modeste limitazioni”.

Codice della Strada

L’ambito è interessato dalla fascia di rispetto stradale (20 m per le strade di categoria B interne al centro abitato).

Elettrodotti

L’ambito è attraversato da elettrodotti, per la determinazione della relativa fascia di rispetto bisogna fare riferimento alla LQ 22 febbraio 2001, n. 36, DPCM 8 luglio 2003 e DM 29 maggio 2008 “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti” (Supplemento ordinario n.160 alla Gazzetta ufficiale 5 luglio 2008 n. 156) e s. m.

Piano per l’Assetto Idrogeologico (PAI)

L’ambito è compreso tra il “limite di progetto tra la fascia B e la fascia C” e il “limite esterno della fascia C”.

Lo studio della compatibilità idraulica delle previsioni del presente PGT, ha escluso la sussistenza di condizioni di rischio nell’ambito.

Piano del Rischio

L’ambito è interessato dalla Zona di Tutela D, definita ai sensi del Codice della navigazione aerea. Esso è pertanto soggetto alle limitazioni riguardanti la presenza umana e le attività ritenute non compatibili, che sono definite dalla normativa di attuazione del Piano delle Regole.²⁴

Pozzi ad uso idropotabile

L’area è interessata dalla fascia di rispetto (200 m) di un pozzo pubblico ad uso idropotabile. L’area è pertanto soggetta alle disposizioni di cui all’art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e a quelle contenute alla D.G.R. 10 Aprile 2003, n. VII/12693.

Servitù aeroportuale

L’edificazione è subordinata al rispetto di quanto previsto all’art.14 delle NTA del PdR.

Rete ecologica regionale (RER)

L’ambito è interessato da un Corridoio regionale primario ad alta antropizzazione.

2. TUTELE

SOVRAORDINATE

²⁴ Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

AT.RI1

CENTRO COMMERCIALE “INCONTRO”

3. STRATEGIE PRINCIPALI

La proposta per l'Ambito di Trasformazione **AT.RI1** è tesa a contenere il consumo di suolo attraverso il riuso di un'area già urbanizzata, anche attraverso la proposta di una diversa destinazione funzionale. La proposta è pertanto volta a delineare un programma di recupero urbano dell'ambito che, partendo dall'analisi delle sue principali criticità come quella dell'accessibilità, tende piuttosto a valorizzarne il ruolo rispetto alla città esistente, riqualificandone la connessione, il sistema delle aree a servizi e dei percorsi pedonali, l'immagine urbana. Conformemente a quanto disposto dalla LR 12/2005, l'ambito è individuato quale *Ambito di Trasformazione* e, pertanto, è disciplinato dal Documento di Piano.

La relativa disciplina si articola **su tre livelli** di pianificazione che guidano la negoziazione secondo il principio di flessibilità.

Nel **primo livello** si prevede un mix funzionale, ad esclusione della funzione produttiva e della grande struttura di vendita, tale scelta pur tendendo a incoraggiarne la trasformazione, non può non tener conto della funzione commerciale insediata (esercizi di vicinato oltre a due medie strutture di vendita). Rispetto a tale ipotesi la realizzazione dei soli servizi e delle attrezzature direttamente funzionali all'insediamento soddisfa il requisito di sostenibilità della nuova previsione rispetto al sistema urbano, secondo i parametri richiesti per ciascuna delle funzioni insediate.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo da parte dell'organo competente.

Nel **secondo livello**, fermo restando la pluralità di funzioni, si propone la ricalibratura della capacità insediativa a favore della residenza oltre ad un limitato incremento per effetto della cessione di un ambito extracomparto. A fronte della valorizzazione dell'area dovrà essere acquisita e ceduta gratuitamente all'AC, previa bonifica, la superficie dell'ambito extracomparto, la quale sarà utilizzata per la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale della strada SP 415 e per parcheggi.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento, secondo le procedure di cui agli artt. 92 e 14 della LR 12/2005.

Ai fini della completa riconversione dell'ambito, è stata poi prevista anche la possibilità di accedere al **terzo livello** di pianificazione, fermo restando l'onere di garantire la sostenibilità dell'intervento rispetto al corretto sviluppo urbano.



AT.RI1

CENTRO COMMERCIALE “INCONTRO”

Tale ulteriore livello prevede che a fronte della completa sostituzione edilizia e della conversione all'uso residenziale (salvo il mantenimento di quota minima di commercio di vicinato a servizio della funzione prevalente) l'ambito di Trasformazione AT.RI1 possa accogliere un ulteriore peso insediativo. A fronte quindi della rivalutazione dell'AT.RI1 dovranno essere cedute gratuitamente le aree degli Ambiti **AC.A3** e extracomparto(ex distributore Paultese)²⁵ quest'ultimo previa bonifica, realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale della strada SP 415. Onde garantire la compatibilità della funzione residenziale è richiesto l'interramento dell'elettrodotto.²⁶

- 01.** Confermare, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente.
- 02.** Contenere le ipotesi di nuove espansioni urbanizzative.
- 04.** Rafforzare la struttura economica e produttiva.

La città verde:

- Ridefinizione dei margini urbani: la caratterizzazione degli spazi aperti verso il territorio urbanizzato.
- Mitigazione ambientale delle barriere infrastrutturali

La città costruita:

- Recupero ambientale di aree degradate (ex area distributore).
- Ricucire e ridisegnare le diverse parti di città.

La città della mobilità:

- Porre attenzione alle infrastrutture di mobilità di scala sovralocale e risoluzione dell'accessibilità dell'area.
- Migliorare e potenziare l'offerta infrastrutturale per la mobilità dolce.

- I1** “Riuso del territorio urbanizzato”
- I2** “Permeabilità dei suoli urbani”
- I6** “Dotazione di piste ciclopedonali”

Principali obiettivi di Piano:

sistema ambientale

sistema insediativo

sistema infrastrutturale

Indicatori di sostenibilità (PTCP) confermati

²⁵ Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

²⁶ Il paragrafo è stato così modificato in adeguamento al parere del Parco Agricolo Sud Milano.

AT.RI1

CENTRO COMMERCIALE “INCONTRO”

4. PRESCRIZIONI

Prescrizioni per tutti i livelli del DdP:

- **La riorganizzazione degli accessi carrabili dovrà** permettere la costruzione di un nuovo affaccio pedonale su via Rodari conformato come una nuova piazza. Gli edifici esistenti potranno essere modificati e ampliati per migliorare la relazione con gli spazi aperti e per potere accogliere nuove funzioni (inclusa la funzione residenziale) ai piani superiori.
- **Accessibilità da via Rodari dovrà essere ridefinita** in funzione di una migliore organizzazione degli spazi di parcheggio, di una più semplice distribuzione interna all’area e di una più chiara percezione degli accessi pedonali.
- Gli **edifici e gli spazi aperti possono essere modificati** per migliorare il comfort e l’immagine urbana del sistema di spazi pedonali interni all’insediamento. A tal fine è eventualmente possibile prevedere una parziale copertura che connetta i percorsi e le piazze interne con la nuova piazza rivolta verso via Rodari.
- Ricadendo in un’area dalla sensibilità alta come indicato alla Tavola n. 3.2 dp del Documento di Piano, il progetto dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche di dettaglio: tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.
- La conversione in residenza dell’attuale uso commerciale dell’ambito, anche parziale, attraverso l’introduzione di quote di SIp a destinazione residenziale, dovrà essere preceduto da un attento e approfondito Studio del clima acustico dell’area al fine di individuare il miglior assetto plani volumetrico e le condizioni da rispettare ai fini del contenimento del rumore.

Prescrizione per il secondo e terzo livello del DdP:

- Le aree cedute **extra comparto (ex distributore Paullese)** ²⁷ dovranno essere attrezzate a verde con funzione di mitigazione ambientale verso la Paullese e a verde primario a sud.
- L’utilizzo per altre destinazioni d’uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui il Decreto ministeriale del 25 ottobre 1999, n. 471, e alle relative procedure di bonifica e messa in sicurezza, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.



²⁷ Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI

AT.R11
LIVELLO

1

St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq	Slp massima generata mq 7.194 (T/C) + 4.796 (R)
21.800	0,55	MIX FUNZIONALE	9.832	
<p>Destinazioni d'uso non compatibili: Commercio (limitatamente alla grande distribuzione), logistica, produttivo.</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax <= 45 m sul livello medio dell'aeroporto.</p> <p>Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.²⁸</p>				
Modalità di attuazione	Piano attuativo di adozione dell'organo competente.			

²⁸ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

					AT.R11 LIVELLO 2
St presunta mq 21.800	Ut mq/mq 0,60	Destinazione d'uso principale MIX FUNZIONALE	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq 8.609	Slp mq 5.232(T/C) 7.848 (R) + Slp da ambito extracomparto mq 460	Slp massima concentrata mq mq 5.232(T/C) + 8.308 (R)
Ulteriori cessioni da aree di compatibilità ambientale e aree extracomparto	Cessione dell'ambito extracomparto dell'estensione di 4.600 mq.				
Elenco dei principali Servizi Compensativi	<ul style="list-style-type: none"> - Bonifica dell'ambito extracomparto. - Realizzazione fascia di mitigazione ambientale verso la Pallese. - Riqualificazione spazi pubblici verso il quartiere. 				
Modalità di attuazione	<p>Destinazioni d'uso non compatibili: Commercio (limitatamente alla grande distribuzione), logistica, produttivo.</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax <= 45 m sul livello medio dell'aeroporto.</p> <p>Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.²⁹</p>				

²⁹ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

					AT.RI1 LIVELLO
					3
St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq	Slp mq 13.080 + Slp da ambito extracomparto e ambito di compatibilità ambientale (AC.A3) mq 1.460	Slp massima concentrata mq 14.540
21.800	0,60	RESIDENZIALE	7.194		
Ulteriori cessioni da aree di compatibilità ambientale e aree extracomparto	Cessione dell'ambito extracomparto dell'estensione di 4.600 mq. Cessione dell'ambito AC.A3 dell'estensione di 10.000 mq.				
Elenco dei principali Servizi Compensativi	<ul style="list-style-type: none"> - Bonifica dell'ambito extracomparto. - Realizzazione fascia di mitigazione ambientale verso la Pauledese. - Riqualificazione spazi pubblici verso il quartiere. 				
Modalità di attuazione	<p>Destinazioni d'uso non compatibili: Commercio (limitatamente alla grande distribuzione), logistica, produttivo.</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax <= 45 m sul livello medio dell'aeroporto.</p> <p>Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.³⁰</p>				
Modalità di attuazione	Programma Integrato di Intervento.				

³⁰ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

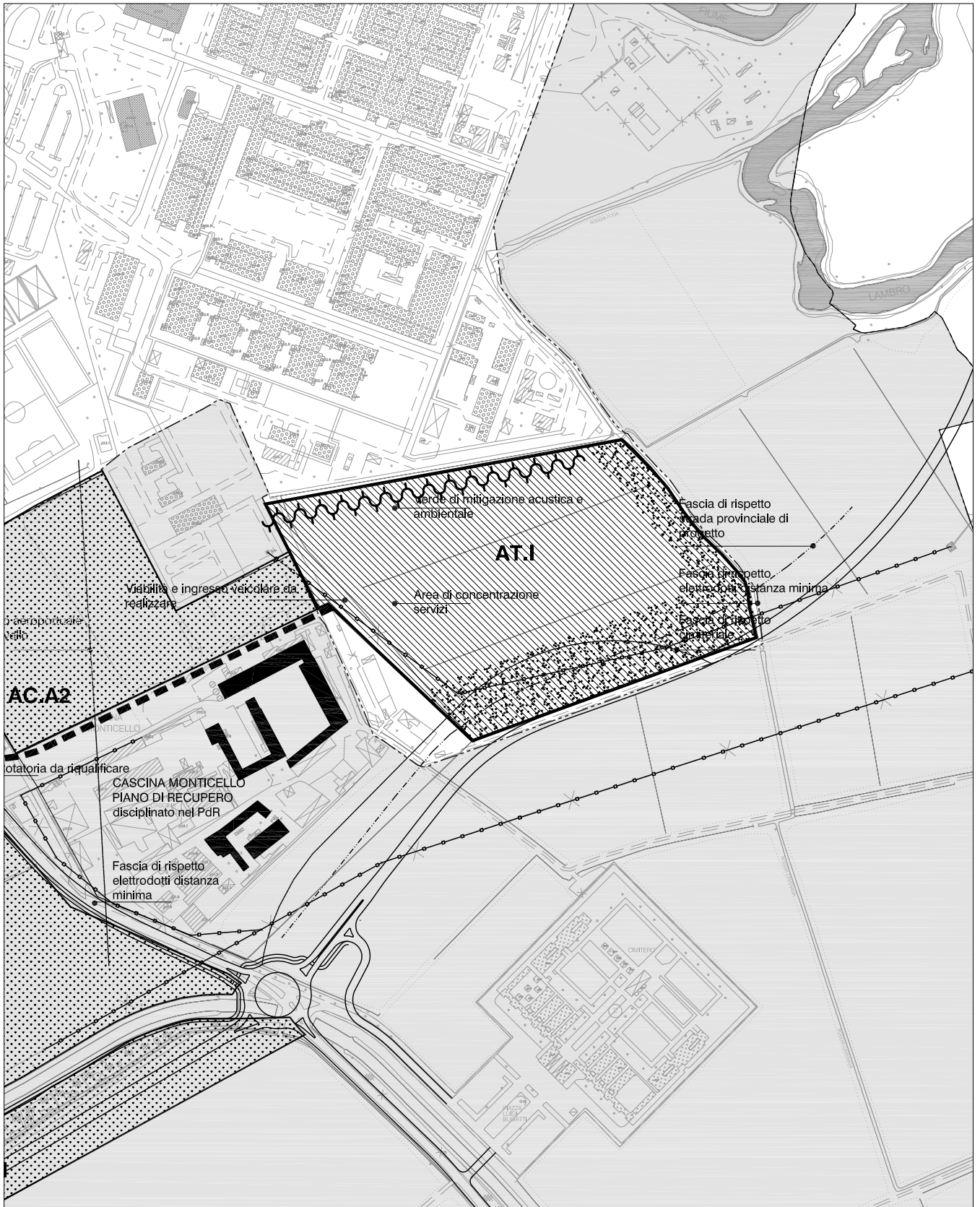


ambito a trasformazione integrata

EX - LABORATORI DI BOLGIANO

AT.I

scala 1.5.000



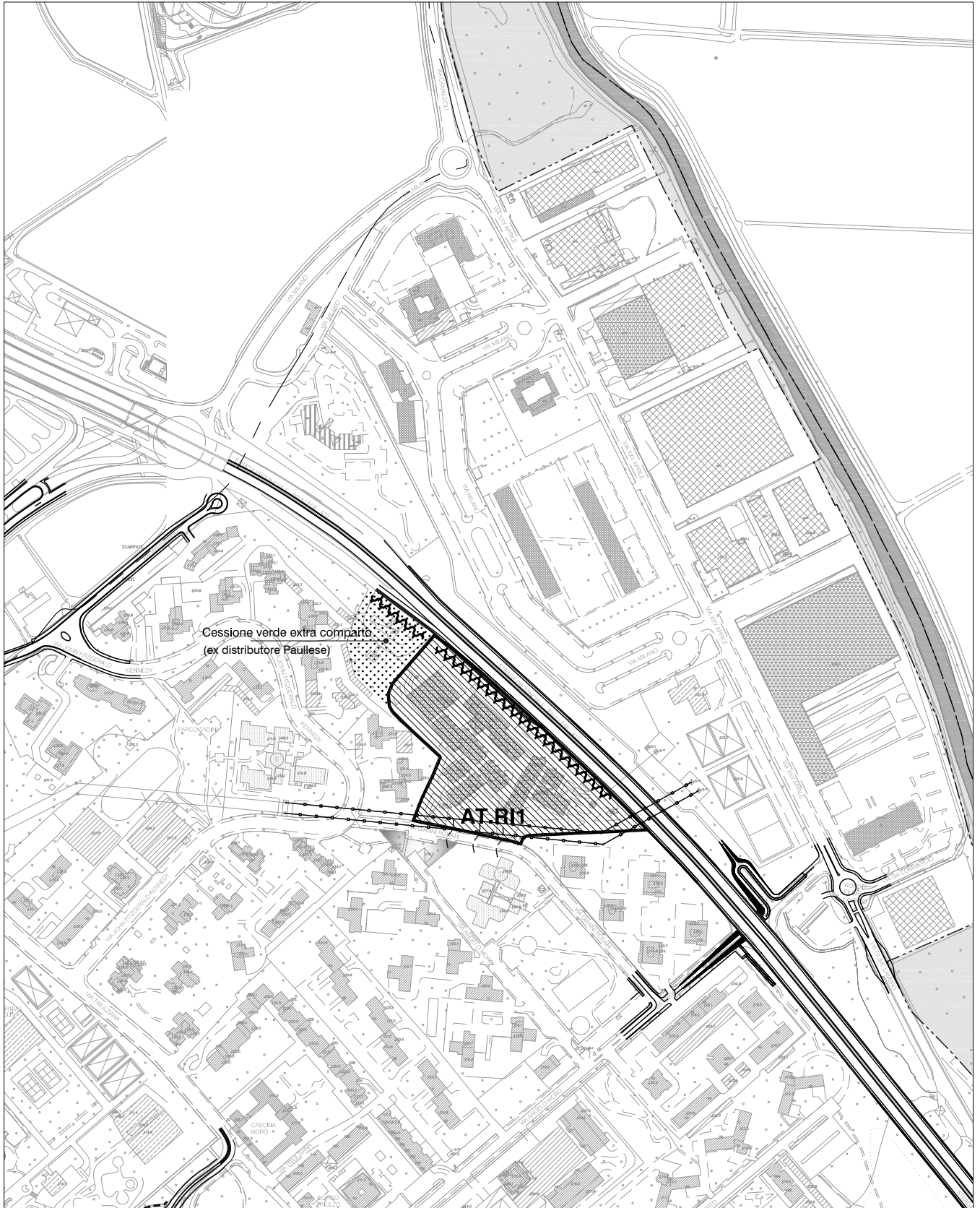


ambito di trasformazione e riqualificazione
urbana

CENTRO COMMERCIALE "INCONTRO"

AT.RI1

scala 1.5.000



AT.RI2

Ambiti di Trasformazione di Riqualificazione urbana, EX CARTA E VALORI, VIA PIAVE



1. DESCRIZIONE AREA

Localizzazione

L'area è collocata nel quartiere Certosa, nell'ambito della conurbazione con San Giuliano Milanese. Essa è delimitata, a nord, da via Piave, ad ovest da via Greppi, mentre a sud confina con la parrocchia di Santa Maria Ausiliatrice.

Caratteristiche dell'area



Si tratta del comparto edificato dalle dimensioni di 0,5 ettari circa, già sede dello stabilimento produttivo Carta e Valori, ormai dismesso.

La sua posizione di cerniera tra il sistema dei servizi pubblici e le aree a verde (di piazza Tevere, via Greppi, via Po) oltre che la sua contiguità al sottopassaggio per via di Vittorio, rappresenta la principale peculiarità da valorizzare nella fase progettuale.

Previsioni da PRG

Il PRG destinava l'ambito a zona BR4 "Residenziale di Trasformazione", subordinata a piano attuativo e localizzava, indicativamente, lungo via Greppi le aree destinate ad attrezzature pubbliche.



AT.RI2

EX CARTA E VALORI

Bonifiche

Essendo già sede di uno stabilimento produttivo, l'area è soggetta alle disposizioni di cui al Titolo V del D.Lgs. 152/2006.

Classe di Fattibilità geologica

Classe di fattibilità 2 "Fattibilità con modeste limitazioni".

2. TUTELE SOVRAORDINATE

AT.RI2

EX CARTA E VALORI

3. STRATEGIE PRINCIPALI

La proposta per l'Ambito di Trasformazione **AT.RI2** è tesa a contenere il consumo di suolo attraverso il riuso di un'area già urbanizzata, riproponendo la previsione contenuta nello strumento, salvo ammettere, al verificarsi di determinate condizioni, la ricalibratura della relativa capacità edificatoria. La proposta per l'Ambito di riqualificazione urbana **AT.RI2** dovrà innanzitutto trattare i temi dell'accessibilità al lotto, della sua relazione con il tessuto consolidato e le aree già destinate a servizi e attrezzature, con il sistema delle connessioni per la mobilità dolce che mettono in relazione il quartiere Certosa con il quartiere Di Vittorio. Conformemente a quanto disposto dalla LR 12/2005, l'ambito è individuato quale *Ambito di Trasformazione* e, pertanto, è disciplinato dal Documento di Piano.

L'ambito è individuato quale *Ambito di Trasformazione* e, pertanto, è disciplinato dal Documento di Piano. La relativa disciplina si articola **su due livelli** di pianificazione che guidano la negoziazione secondo il principio di flessibilità.

Nel **primo livello**, si prevede un insediamento a carattere residenziale. Rispetto a tale ipotesi la realizzazione dei soli servizi e delle attrezzature direttamente funzionali all'insediamento, dà conto della sua sostenibilità rispetto al sistema urbano.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo da parte dell'organo competente.

Nel secondo livello, riconoscendo l'insorgere dei bisogni connessi alla casa oltre che la necessità per l'Amministrazione dell'acquisizione di aree ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano già destinate a standard e per le quali viene confermato l'interesse per la realizzazione della città pubblica, si tende ad incoraggiarne la trasformazione anche attraverso la calibratura della capacità insediativa. L'area accoglie quindi un incremento volumetrico e di conseguenza viene ceduta gratuitamente all'AC l'area dell'Ambito di compatibilità ambientale AC.A2 necessaria per la completa attuazione *dell'ambito di fruizione* da destinarsi, conformemente alla disciplina del Parco, alla localizzazione di attrezzature per il tempo libero all'aperto, e potenziando in tal modo sia il sistema degli impianti sportivi già presenti nel Centro Sportivo Squeri, che la "spina verde" Parco Snam - Parco Nord di San Giuliano Milanese³¹.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento, secondo le procedure di cui agli artt. 92 e 14 della LR 12/2005.



³¹ Il periodo è stato così modificato in adeguamento al parere del Parco Agricolo Sud Milano.

AT.RI2

EX CARTA E VALORI

- 01.** Confermare, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente.
- 02.** Contenere le ipotesi di nuove espansioni urbanizzative
- 07.** Estendere la qualità ambientale propria del cuore della città dell'ENI, Metanopoli, alle altre parti di città e promuovere la città di San Donato Milanese come modello per uno sviluppo metropolitano compatibile

La città verde:

- Ridefinizione di parti urbane densamente costruite.
- Mitigazione ambientale delle barriere infrastrutturali.

La città costruita:

- Ricucire e ridisegnare le diverse parti di città attraverso le quali San Donato Milanese è cresciuta nel tempo.
- Conferma, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente.

La città della mobilità: attenzione alle infrastrutture di mobilità di scala locale e alla mobilità lenta.

- 11** "Riuso del territorio urbanizzato".
- 15** "Accessibilità alle stazioni: parcheggi di interscambio".
- 16** "Dotazione di piste ciclopeditoni".

Principali obiettivi di Piano:

sistema ambientale

sistema insediativo

sistema infrastrutturale

Indicatori di sostenibilità (PTCP) confermati

AT.RI2

EX CARTA E VALORI

4. PRESCRIZIONI

Prescrizioni per tutti i livelli del DdP:

- **Il progetto dovrà interessare** anche gli spazi pubblici limitrofi e individuare un sistema di percorsi che, attraverso il miglioramento dei collegamenti ciclabili e pedonali, possa “ricucire” i quartieri Certosa e Di Vittorio.
- **L’intervento dovrà** prevedere interventi volti a mitigare l’impatto dello “scatolone ferroviario” in particolare in corrispondenza del sottopasso di collegamento tra i quartieri Di Vittorio e Certosa. La progettazione dovrà risolvere l’accesso in modo da aumentare l’illuminazione del sottopasso stesso al fine di migliorarne le condizioni di sicurezza.
- Le aree dovranno essere piantumate con **essenze autoctone**.
- L’utilizzo per altre destinazioni d’uso di aree occupate da attività produttive, anche da tempo non più in funzione, è comunque soggetto alla verifica del rispetto dei limiti di cui al Titolo V del D.Lgs. 152/2006, e alle relative procedure di **bonifica e messa in sicurezza**, secondo le procedure definite dal medesimo decreto.
- Ricadendo in un’area dalla media come indicato alla Tavola n. 3.2 dp del Documento di Piano, il progetto dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche di dettaglio: tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.



5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI

AT.RI2
LIVELLO

1

St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq	Slp massima generata mq
5.200	0,55	RESIDENZIALE	1.573	2.860

Destinazioni d'uso non compatibili:

commercio, ad eccezione di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita minori fino a un massimo del 20% della Slp ammessa, logistica, produttivo, terziario.

Rc = da definirsi in fase attuativa.

Hmax <= altezza media degli edifici circostanti.

Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.³²

**Modalità di
attuazione**

Piano attuativo di adozione dell'organo competente.

³² Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

					AT.RI2 LIVELLO 2
St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq	Slp Mq 3.120 + Slp da Ambito di compatibilità ambientale AC.A2 4.450	Slp massima concentrata mq
5.200	0,60	RESIDENZIALE	1.716		7.570
Ulteriori cessioni da aree di compatibilità ambientale e aree extracomparto	Cessione dell'ambito AC.A2 dell'estensione di 44.500 mq.				
Elenco dei principali Servizi Compensativi	<ul style="list-style-type: none"> - Previo accordo di programma fra i comuni interessati, realizzazione del parcheggio di interscambio con la ferrovia nelle vicinanze della stazione ferroviaria di Borgolombardo nel comune di San Giuliano Milanese. - Riqualficazione aree in corrispondenza del sottopassaggio verso via Di Vittorio. - Realizzazione percorso ciclopeditonale di connessione con parco di via Parri e oratorio di Maria Ausiliatrice. 				
	<p>Destinazioni d'uso non compatibili: commercio, ad eccezione di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita minori fino a un massimo del 20% della Slp ammessa, logistica, produttivo, terziario.</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax <= da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.³³</p>				
Modalità di attuazione	Programma Integrato di Intervento.				

³³ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

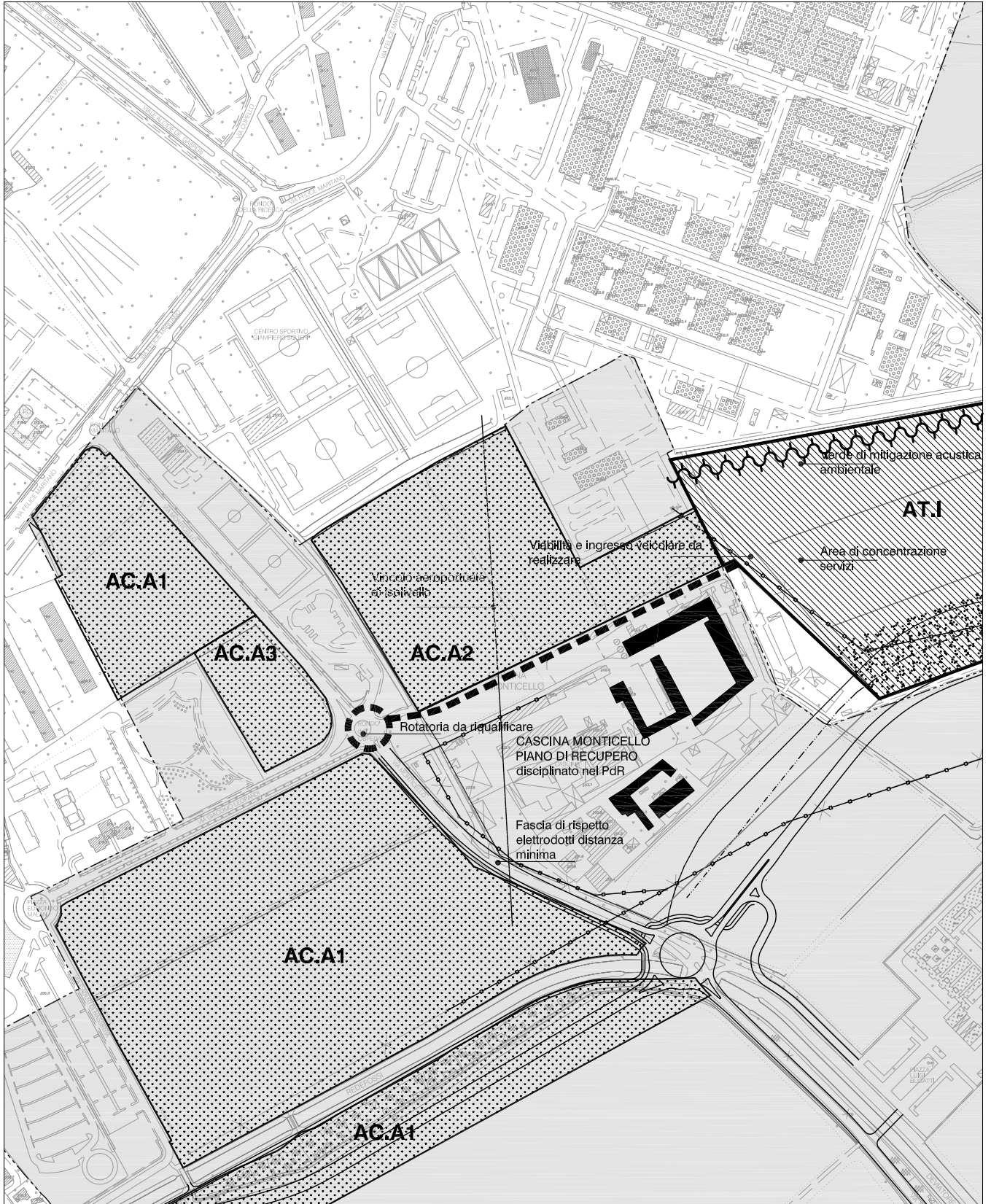


ambito di compatibilità ambientale

MONTICELLO NORD

AC.A2

scala 1.5.000



AT.T.

Ambito di Trasformazione Terziario, VIA CIVESIO



1. DESCRIZIONE

Localizzazione

AREA

Il compendio è collocato all'interno del quartiere Di Vittorio, immediatamente a nord dell'area industriale di via Marcora e dell'area già destinata alla realizzazione del Canale Navigabile Cremona - Po.

L'ambito è racchiuso tra l'autostrada A1 a ovest, via Civesio a est, e le attrezzature pubbliche del quartiere (piscina comunale, centro polifunzionale).

Caratteristiche dell'area

Si tratta di un'area in parte edificata dalle dimensioni di circa 1,5 ettari, all'interno della quale è oggi insediata un'attività produttiva. Data la sua localizzazione, ha un'importanza strategica potendo contribuire, per la parte nord del quartiere di Vittorio, alla proposta della sua complessiva riqualificazione.



Previsioni da PRG

Il PRG destinava l'area a zona BP1 "Produttiva di completamento".



AT.T.

VIA CIVESIO

Classe di Fattibilità geologica

Classe di fattibilità 2 “Fattibilità con modeste limitazioni”.

Codice della Strada

L’ambito è interessato dalla fascia di rispetto stradale (30 m per le strade di categoria A all’interno del centro abitato).

2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI

AT.T.

VIA CIVESIO

3. STRATEGIE PRINCIPALI

La proposta per l'Ambito di Trasformazione **AT.T.** mira a contenere il **consumo di suolo urbanizzabile** confermando la previsione, attuata solo in parte, dello strumento urbanistico, salvo il cambiamento della destinazione d'uso. La proposta per l'ambito ha lo scopo di valorizzare le aree pubbliche, oggi rappresentate dalla sede stradale e dai parcheggi, attraverso il recupero di uno spazio aperto di qualità quale "porta" del quartiere. Tale progetto di riqualificazione delle aree pubbliche richiede innanzitutto, quale presupposto, il miglioramento delle condizioni di accessibilità viabilistica dell'intero comparto, da cui deriva la conferma nel presente Documento di Piano della previsione di nuova viabilità parallela all'autostrada, già contenuta al PRG.

Conformemente a quanto disposto dalla LR 12/2005, l'ambito è individuato quale *Ambito di Trasformazione* e, pertanto, è disciplinato dal Documento di Piano.

La relativa disciplina si articola **su due livelli** di pianificazione che guidano la negoziazione secondo il principio di flessibilità.

Nel **primo livello**, si conferma un insediamento a carattere produttivo. Rispetto a tale prospettiva la realizzazione dei soli servizi e delle attrezzature direttamente funzionali all'insediamento, soddisfa il requisito della sua sostenibilità rispetto al sistema urbano.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo soggetto all'approvazione da parte dell'organo competente, ai sensi della LR 12/2005, art. 14.

Nel **secondo livello**, in applicazione del principio di flessibilità ed efficacia del Piano, nell'interesse della delocalizzazione dell'attività produttiva a favore di destinazioni d'uso maggiormente compatibili con la funzione prevalentemente residenziale del quartiere e con la presenza di servizi, è stata introdotta la possibilità d'insediamento della funzione a terziario - direzionale oltre alla ricalibratura della capacità insediativa rispetto a quella già attribuita dallo strumento urbanistico.

Atteso che la nuova funzione insediata presuppone il parallelo potenziamento dell'accessibilità dell'area, essa è subordinata alla realizzazione della nuova viabilità. A fronte della rivalutazione dell'area è, altresì, richiesta la partecipazione alla riqualificazione di servizi generali: all'intervento è, pertanto, associata la ristrutturazione edilizia dell'asilo "Le Coccinelle".

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento, secondo le procedure di cui agli artt. 92 e 14 della LR 12/2005.³⁴



³⁴ Modificata a seguito approvazione da parte del CC con Delibera del C.C. n. 6 del 20/02/2017 del "PROGRAMMAZIONE 2017-2019 - DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE - BILANCIO DI PREVISIONE"(Allegato al DUP 2017-2019, pagina 13)

AT.T.

VIA CIVESIO

Principali obiettivi di Piano:

Confermare, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente.
02. Contenere le ipotesi di nuove espansioni urbanizzative.
04. Rafforzare la struttura economica e produttiva.
07. Estendere la qualità ambientale propria del cuore della città dell'ENI, Metanopoli, alle altre parti di città e promuovere la città di San Donato Milanese come modello per uno sviluppo metropolitano compatibile.

sistema ambientale

La città verde:
– ridefinizione di parti urbane densamente costruite.

sistema insediativo

La città costruita:
– Ricucire e ridisegnare le diverse parti di città attraverso le quali San Donato Milanese è cresciuta nel tempo.
– Conferma, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente.

sistema infrastrutturale

La città della mobilità:
– attenzione alle infrastrutture di mobilità di scala locale e alla mobilità lenta.

Indicatori di sostenibilità (PTCP) confermati

I1 "Riuso del territorio urbanizzato".
I6 "Dotazione di piste ciclopedonali".

AT.T.

VIA CIVESIO

Prescrizioni per tutti i livelli del DdP:

- Il progetto **dovrà prevedere la sistemazione degli spazi aperti**, contigui all’ambito per creare un nuovo spazio urbano, inteso come “Porta del Parco della Campagnetta” e un sistema di parcheggi e percorsi che possano “ricucire” i quartieri di Vittorio e Certosa.
- I **percorsi ciclopedonali**, sia quelli da realizzare che quelli da riqualificare, dovranno servire e mettere a sistema i servizi esistenti del quartiere.
- Le aree dovranno essere piantumate con **essenze autoctone**.
- Ricadendo in un’area dalla sensibilità **alta** come indicato alla Tavola n. 3.2 dp del Documento di Piano, il progetto dovrà essere corredato dalle previsioni planivolumetriche di dettaglio: tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.

Prescrizioni per il secondo e terzo livello del DdP:

- La proposta **dovrà prevedere e realizzare la strada di collegamento** fra via Civesio e via della Liberazione con andamento parallelo all’Autostrada A1.
- È previsto come servizio qualitativo anche il concorso per la riqualificazione dell’asilo “Le Coccinelle”.

4. PRESCRIZIONI



5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI

AT.T.
LIVELLO

1

St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq	Slp massima generata mq
9.768	0,55	PRODUTTIVO	20% St	5.372
<p>Destinazioni d'uso non compatibili: commercio, logistica, residenza, terziario.</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.³⁵</p>				
Modalità di attuazione	Piano attuativo di adozione dell'organo competente.			

³⁵ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

				AT.T. LIVELLO 2
St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale mq	Slp massima generata mq
9.768	0,65	TERZIARIO	100% Slp (di cui localizzata) 100% sup. rich. (mq 6.349)	6.349
Elenco dei servizi compensativi	<ul style="list-style-type: none"> – Realizzazione viabilità. – Riqualificazione aree a parcheggio. – Ristrutturazione edilizia asilo "Le Coccinelle". 			
	<p>Destinazioni d'uso non compatibili: commercio, logistica, produttivo residenza.</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Superficie drenante = nel rispetto del R.L.I.³⁶</p>			
Modalità di attuazione	Programma Integrato di Intervento.			

Nota:

³⁶ Così integrato in accoglimento dell'osservazione formulata da ARPA.

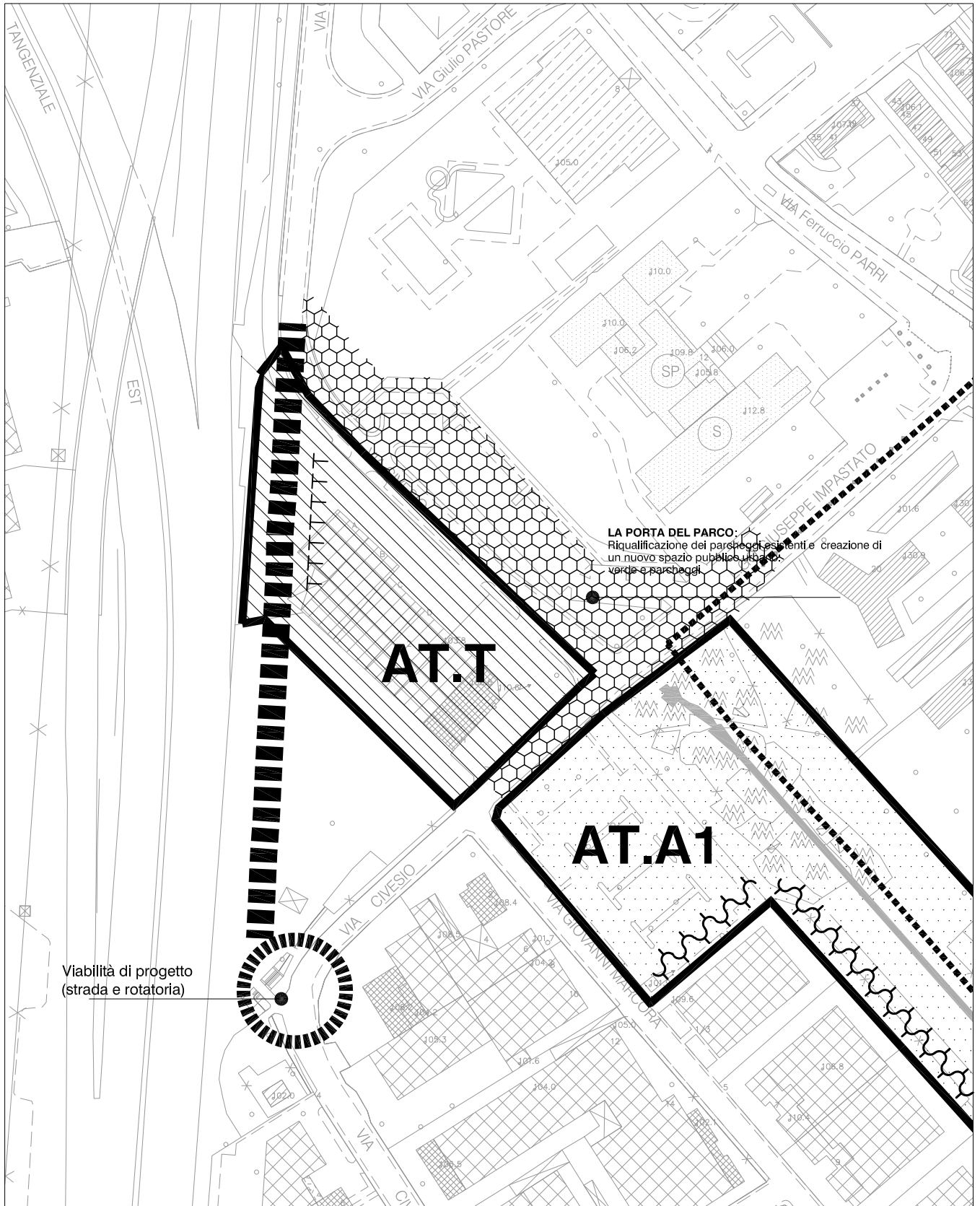


ambito di trasformazione terziario

VIA CIVESIO

AT.T

scala 1.2.000



AT.A2

Ambito di Trasformazione Ambientale

PARCO DELLA FERROVIA, POASCO



1. DESCRIZIONE

Localizzazione

AREA

Il compendio è collocato nella zona orientale del comune, nella frazione di Poasco. Esso è delimitato, a est dalla linea ferroviaria dismessa Milano-Genova, a ovest da via Don Milani e dal tessuto urbano consolidato.



Caratteristiche dell'area

Si tratta di un'area di dimensioni significative per la frazione (circa 5 ettari). La sua potenzialità consiste nell'essere ubicata al margine della porzione del territorio comunale esterno al Parco Agricolo Sud Milano. Detta localizzazione consente, infatti, la definizione di un margine urbano in rapporto al territorio del Parco che si estende immediatamente al di là del limite fisico definito dallo storico tratto della linea ferroviaria, oggi in corso di dismissione. In quest'ottica, l'ambito di trasformazione può essere considerato come una risorsa fondamentale per il mantenimento dell'equilibrio ambientale e paesistico della frazione.

Previsioni da PRG

Il PRG destinava l'ambito a zona AP "Per Attrezzature Pubbliche". Non essendo stata acquisita alla proprietà comunale, l'area rientra tra quelle cd. a standard decaduto.



AT.A2

PARCO DELLA FERROVIA

Classe di Fattibilità geologica

Classe di fattibilità 2 “Fattibilità con modeste limitazioni”.

Corsi d’acqua

Sono presenti corsi d’acqua privati, per i quali vigono le disposizioni del Codice Civile (artt. da 891 a 893 e art. 897).

Elettrodotti

L’ambito è attraversato da un elettrodotto. Per la determinazione della relativa fascia di rispetto bisogna fare riferimento alla LQ 22 febbraio 2001, n. 36, DPCM 8 luglio 2003 e DM 29 maggio 2008 “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti” (Supplemento ordinario n.160 alla Gazzetta ufficiale 5 luglio 2008 n. 156) e s. m.

Pozzi ad uso idropotabile

L’area è interessata dalla fascia di rispetto del pozzo pubblico ad uso idropotabile (200 m) ubicato a nord.

L’area è pertanto soggetta alle disposizioni di cui all’art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e a quelle contenute alla D.G.R. 10 Aprile 2003, n. VII/12693.

Rispetto ferroviario

Stante la dismissione del tratto, l’ambito non è interessato dalla fascia di rispetto ferroviario (30 m), di cui all’art. 49 del DPR 753/1980. In sede di presentazione della proposta di piano attuativo, dovrà essere allegata la relativa attestazione.

2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI

AT.A2

PARCO DELLA FERROVIA

3. STRATEGIE PRINCIPALI

Come nel caso di tutte le aree già destinate a standard e per le quali è trascorso il termine quinquennale di validità del vincolo preordinato all'esproprio, l'impegno economico necessario alla loro acquisizione ha rappresentato l'ostacolo per la realizzazione delle attrezzature previste dal strumento urbanistico comunale. Ostacolo che, come si è detto, oggi è reso ancor più impegnativo dalle mutate disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità e per il cui superamento il Documento di Piano propone l'utilizzo dell'istituto della perequazione.

Per l'area oggetto della presente scheda-norma, il Documento di Piano ha peraltro inteso coniugare l'attesa realizzazione di un parco pubblico con una proposta attenta anche al tema dell'accessibilità al mercato della casa anche da parte delle cd. fasce deboli (giovani coppie, single, anziani, ecc.) e che in tale contesto è apparsa maggiormente capace di produrre effetti positivi, dato l'equilibrato sviluppo della frazione e la presenza di aree verdi attrezzate per il gioco, lo sport, la vita all'aria aperta.

La proposta per l'ambito di trasformazione **AT.A2** mira pertanto a valorizzare la qualità ambientale propria della frazione, attraverso la realizzazione di un vasto spazio pubblico a verde, contiguo alle aree agricole del Parco e vocato alla fruizione (si pensi alla riqualificazione dell'area di cava al termine della relativa attività) accanto ad un limitato insediamento di edilizia residenziale, in parte convenzionata. La proposta contribuirà così a ridefinire il margine urbano attraverso il completamento di un "anello verde" costituito dalle aree pubbliche che definiscono il perimetro della frazione e il suo bordo verso il territorio del Parco.

Conformemente a quanto disposto dalla LR 12/2005, l'ambito è individuato quale *Ambito di Trasformazione* e, pertanto, è disciplinato dal Documento di Piano.

La relativa disciplina si articola su **due**³⁷ livelli di pianificazione che guidano la negoziazione secondo il principio di flessibilità.

³⁷ La parola "tre" nel testo precedente è stata così sostituita a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 11 (prot. com. n. 6477 del 3 marzo 2011). Di conseguenza sono stati altresì eliminati il periodo nel testo precedente "Al fine di rendere massimo il beneficio derivante dalla trasformazione proposta per la frazione di Poasco, anche sviluppando sinergie tra le diverse azioni previste dal presente Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione AT.A che lo interessano, è stata prevista la possibilità di accedere al terzo livello di pianificazione. In quest'ultimo caso si tratta di associare le previsioni per l'ambito AT.A2 a quelle dell'analogo ambito AT.A3, alla cui scheda norma si rinvia. Nel dettaglio, dall'ambito AT.A2 potrà essere trasferita all'interno dell'ambito AT.A3, quota parte della capacità edificatoria perequata, in modo da rendere massima (possibilmente fino all'80%) la cessione delle aree a parco. Resta ferma la destinazione a residenza convenzionata della capacità edificatoria perequata ulteriore rispetto a quella di base. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento per gli ambiti AT.A2 e AT.A3, secondo le procedure di cui agli artt. 92 e 14 della LR 12/2005" e la scheda alla pag. 106 riportante i parametri quantitativi relativi al terzo livello di negoziazione.

AT.A2

PARCO DELLA FERROVIA

Nel **primo livello**, viene riconosciuto un indice volumetrico perequato di base a destinazione residenziale, che dovrà essere concentrato sull'area di proprietà garantendo la massima cessione a titolo gratuito all'AC della parte rimanente. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo da parte dell'organo competente.

Nel **secondo livello**, in applicazione del principio di flessibilità ed efficacia del Piano, nell'interesse della concreta attuazione del parco (prestazione aggiuntiva rispetto alla semplice cessione dell'area) con attenzione alla valenza dell'ambito sotto il profilo paesistico-ambientale e, dunque, attraverso interventi di piantumazione e riqualificazione dei corsi d'acqua presenti, l'indice perequato è stato ricalibrato. La nuova capacità edificatoria attribuita per la quota pari all'incremento, a edilizia residenziale convenzionata.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo, ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005.



AT.A2

PARCO DELLA FERROVIA

Principali obiettivi di Piano:	O1. Confermare, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente. O2. Contenere le ipotesi di nuove espansioni urbanizzative O7. Estendere la qualità ambientale propria del cuore della città dell'ENI, Metanopoli, alle altre parti di città e promuovere la città di San Donato Milanese come modello per uno sviluppo metropolitano compatibile.
<i>sistema ambientale</i>	La città verde: <ul style="list-style-type: none">– Mantenere, estendere, gestire lo standard.– Ridefinizione dei margini urbani: la caratterizzazione degli spazi aperti verso il territorio urbanizzato.– Mitigazione ambientale verso il territorio del Parco.
<i>sistema insediativo</i>	La città costruita: <ul style="list-style-type: none">– Ricucire e ridisegnare le diverse parti di città attraverso le quali San Donato Milanese è cresciuta nel tempo.– Individuazione di una quota di edilizia convenzionata.
<i>sistema infrastrutturale</i>	La città della mobilità: potenziamento dell'offerta infrastrutturale per la mobilità dolce.
Indicatori di sostenibilità (PTCP) confermati	I2 "Permeabilità dei suoli urbani" I6 "Dotazione di piste ciclopedonali"

AT.A2

PARCO DELLA FERROVIA

Prescrizioni per tutti i livelli del DdP³⁸:

- Il **progetto** dovrà prevedere l'area per la sosta in prossimità dell'ingresso al parco.
- L'**area** dovrà essere liberamente percorribile, grazie a un sistema di percorsi di connessione da e verso le aree agricole del Parco.
- La **nuova edificazione** dovrà essere concentrata in maniera tale che sia garantita la continuità del Parco.
- Il **nuovo spazio verde pubblico** dovrà essere un parco lineare attrezzato con diverse funzioni poste in testata e in prossimità dei servizi al quartiere già esistenti. Attrezzature che potranno essere orti urbani comunali, spazi per lo sport, per il gioco con il fine ultimo di garantire vitalità e funzionalità del compendio durante l'arco intero della giornata e della settimana.
- Il **reticolo idrografico** che attraversa l'area dovrà essere recuperato in quanto elemento fondamentale del paesaggio agrario del sud est milano.
- Le aree dovranno essere piantumate con essenze **autoctone**.
- Ricadendo in una area dalla sensibilità alta , come indicato nella Tavola n.3.2dp del Documento di Piano, il progetto dovrà essere corredato dalle previsioni piani volumetriche di dettaglio: tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.



³⁸ Nel paragrafo sono state eliminate, a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 11 (prot. com. n. 6477 del 3 marzo 2011) le prescrizioni per il terzo livello di pianificazione "L'ambito accoglierà quota parte della capacità edificatoria perequata generata dall'ambito AT.A3, nella misura massima necessaria a consentire la cessione, possibilmente fino all'80%, delle aree del parco".

5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI

AT.A2
LIVELLO

1

St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale	Slp massima generata mq
47.000	0,15	ATTREZZATURE PUBBLICHE E RESIDENZA	Corrisponde alla cessione dell'ambito perequato	7.050
Cessione obbligatoria ambito perequato	Cessione dell'ambito perequato, per la parte eccedente la Sf.			
	<p>Destinazioni d'uso non compatibili: commercio, logistica, produttivo, terziario.</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax = da definirsi in fase attuativa, con riferimento alle tipologie edilizie più diffuse nella frazione.</p>			
Modalità di attuazione	Piano attuativo di adozione dell'autorità competente.			

				AT.A2 LIVELLO 2
St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale	Slp massima generata mq
47.000	0,25 di cui almeno 0,10 per edilizia res. conv.	ATTREZZATURE PUBBLICHE E RESIDENZA	Corrisponde alla cessione dell'ambito perequato	11.750 di cui almeno 4.700 edilizia residenziale convenzionata
Cessione obbligatoria ambito perequato	Cessione dell'ambito perequato, per la parte eccedente la Sf.			
Elenco dei servizi compensativi	Realizzazione del parco (comprendente: la realizzazione di fasce alberate e la riqualificazione dei corsi d'acqua).			
	Destinazioni d'uso non compatibili: commercio, logistica, produttivo, terziario.			
	Rc = da definirsi in fase attuativa.			
	Hmax = da definirsi in fase attuativa, con riferimento alle tipologie edilizie più diffuse nella frazione.			
Modalità di attuazione	Piano attuativo.			

AT.A3

Ambito di Trasformazione Ambientale

VIA DELLE CASCINE, POASCO



1. DESCRIZIONE

Localizzazione

AREA

Il compendio è collocato nella zona orientale del comune, nella frazione di Poasco a nord della via per Sorigherio e a sud di Chiaravalle.

Caratteristiche dell'area

Si tratta dell'area residuale rispetto a quella contigua, attualmente interessata dalla realizzazione dei nuovi impianti sportivi di Poasco.

Detta localizzazione consente il completamento dell'ambito.

Previsioni da PRG

Il PRG destinava l'ambito a zona AP "Per Attrezzature Pubbliche". Non essendo stata acquisita alla proprietà comunale, l'area rientra tra quelle cd. a standard decaduto.





AT.A3

VIA DELLE CASCINE

Classe di Fattibilità geologica

Classe di fattibilità 2 “Fattibilità con modeste limitazioni”.

2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI

AT.A3

VIA DELLE CASCINE

3. STRATEGIE PRINCIPALI

Come per tutte le aree già destinate a standard con vincolo decaduto, il presente Documento di Piano classifica l'ambito come *Ambito di trasformazione a carattere ambientale AT.A3* prevedendone la definitiva acquisizione gratuita alla proprietà comunale attraverso l'applicazione dell'istituto della perequazione.

L'area oggetto della presente scheda-norma ha le medesime caratteristiche dell'altro ambito che interessa la frazione di Poasco. Le previsioni del Documento di Piano sono dunque del tutto analoghe per quantità insediate e destinazioni d'uso ammesse³⁹.

Conformemente a quanto disposto dalla LR 12/2005, l'ambito è individuato quale *Ambito di Trasformazione* e, pertanto, è disciplinato dal Documento di Piano.

La relativa disciplina si articola **su due**⁴⁰ livelli di pianificazione che guidano la negoziazione secondo il principio di flessibilità.

Nel **primo livello**, viene riconosciuto un indice volumetrico perequato di base a destinazione residenziale, che dovrà essere concentrato sull'area di proprietà garantendo la cessione a titolo gratuito all'AC della parte rimanente.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo, ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005.

³⁹ Il paragrafo è stato così modificato a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 11 (prot. com. n. 6477 del 3 marzo 2011) che ha sostituito il precedente periodo "Per l'area oggetto della presente scheda-norma, il Documento di Piano ha peraltro inteso coordinare le relative previsioni con quelle dell'altro ambito AT.A2 che interessa la frazione di Poasco e che ha le medesime caratteristiche. Dette previsioni sono dunque del tutto analoghe per quantità insediate e destinazioni d'uso ammesse, e, al terzo livello di pianificazione anche integrate con la previsione di trasferimenti volumetrici dall'una all'altra onde consentire l'ottimizzazione delle finalità perseguite. Finalità che, in particolare, si concretizzano nella massima cessione di aree a verde nell'ambito AT.A2 per la realizzazione del parco e nella destinazione a edilizia residenziale convenzionata di quota parte della capacità edificatoria perequata attribuita (si veda anche la scheda-norma dell'ambito AT.A2)" ed eliminato nel testo precedente l'ultimo periodo "Al fine di rendere massimo il beneficio derivante dalle trasformazioni proposte per la frazione di Poasco, anche sviluppando sinergie tra le diverse azioni previste dal presente Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione AT.A. che lo interessano, è stata prevista la possibilità di accedere al terzo livello di pianificazione. In quest'ultimo caso, come si è già detto, si tratta di associare le previsioni per l'ambito AT.A3 a quelle dell'analogo ambito AT.A2, alla cui scheda norma si rinvia.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento, interessante entrambi gli ambiti AT.A3 e AT.A2, secondo le procedure di cui agli artt. 92 e 14 della LR 12/2005".

⁴⁰ La parola "tre" nel testo precedente è stata così sostituita a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 11 (prot. com. n. 6477 del 3 marzo 2011). Di conseguenza è stata altresì eliminata la scheda presente nel testo precedente alla pag. 116 riportante i parametri quantitativi relativi al terzo livello di negoziazione.

AT.A3

VIA DELLE CASCINE

Nel **secondo livello**, in applicazione del principio di flessibilità ed efficacia del Piano, nell'interesse della concreta attuazione del completamento con attrezzature di supporto alle attrezzature sportive di prossima realizzazione sull'area contigua, l'indice perequato è stato ricalibrato. La nuova capacità edificatoria attribuita è in parte destinata a edilizia residenziale convenzionata. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo, ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005.



AT.A3

VIA DELLE CASCINE

Principali obiettivi di Piano:

- O1.** Confermare, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente.
O2. Contenere le ipotesi di nuove espansioni urbanizzative
O7. Estendere la qualità ambientale propria del cuore della città dell'ENI, Metanopoli, alle altre parti di città e promuovere la città di San Donato Milanese come modello per uno sviluppo metropolitano compatibile.

sistema ambientale

La città verde:

- Mantenere, estendere, gestire lo standard.
- Ridefinizione dei margini urbani: la caratterizzazione degli spazi aperti verso il territorio urbanizzato.
- Mitigazione ambientale delle barriere infrastrutturali.

sistema insediativo

La città costruita:

- Ricucire e ridisegnare le diverse parti di città attraverso le quali San Donato Milanese è cresciuta nel tempo.
- Individuazione di una quota di edilizia convenzionata.

sistema infrastrutturale

La città della mobilità:

- potenziamento dell'offerta infrastrutturale per la mobilità dolce.

Indicatori di sostenibilità (PTCP) confermati

- I2** "Permeabilità dei suoli urbani"
I6 "Dotazione di piste ciclopedonale"

AT.A3

VIA DELLE CASCINE

Prescrizioni per tutti i livelli del DdP⁴¹:

- Il **progetto** dovrà prevedere la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale verso la strada delle cascine.
- Il **progetto** dovrà realizzare la riqualificazione del corrispondente tratto della via per Sorigherio, anche comprendente un percorso ciclopedonale di collegamento tra l'area a verde ceduta e le attrezzature di interesse generale in corso di realizzazione.
- La **nuova edificazione** dovrà essere concentrata su una porzione del lotto, in modo da cedere all'AC la rimanente parte.
- Il **reticolo idrografico** che attraversa l'area dovrà essere recuperato in quanto elemento fondamentale del paesaggio agrario del sud est milano.
- Ricadendo in una area dalla sensibilità alta , come indicato nella Tavola n.3.2dp del Documento di Piano, il progetto dovrà essere corredato dalle previsioni piani volumetriche di dettaglio: tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.
- Le aree dovranno essere piantumate con **essenze autoctone**.

4. PRESCRIZIONI

⁴¹ Nel paragrafo sono state eliminate, a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 11 (prot. com. n. 6477 del 3 marzo 2011) le prescrizioni per il terzo livello di pianificazione "L'ambito accoglierà quota parte della capacità edificatoria perequata generata dall'ambito AT.A2, nella misura massima necessaria a consentire la cessione, possibilmente fino all'80%, delle aree del Parco a confine con la ferrovia dismessa".

5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI

AT.A3

LIVELLO

1

St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale	Slp massima generata mq
8.200	0,15	ATTREZZATURE PUBBLICHE E RESIDENZA	Corrisponde alla cessione dell'ambito perequato	1.230
Cessione obbligatoria ambito perequato	Cessione dell'ambito perequato, per la parte eccedente la Sf.			
	Destinazioni d'uso non compatibili: commercio, logistica, produttivo, terziario. Rc = da definirsi in fase attuativa. Hmax = da definirsi in fase attuativa.			
Modalità di attuazione	Piano attuativo.			

				AT.A3 LIVELLO 2
St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale	Slp massima generata mq
8.200	0,25 di cui almeno 0,10 per edilizia res. conv.	ATTREZZATURE PUBBLICHE E RESIDENZA	Corrisponde alla cessione dell'ambito perequato	2.050 di cui almeno 820 edilizia residenziale convenzionata
Cessione obbligatoria ambito perequato	Cessione dell'ambito perequato, per la parte eccedente la Sf.			
Elenco dei servizi compensativi	Realizzazione del parco (comprendente: la realizzazione di fasce alberate e la riqualificazione dei corsi d'acqua).			
	Destinazioni d'uso non compatibili: commercio, logistica, produttivo, terziario. Rc = da definirsi in fase attuativa. Hmax = da definirsi in fase attuativa.			
Modalità di attuazione	Programma Integrato di Intervento.			

AT.A4.

Ambito di Trasformazione ambientale

AMPLIAMENTO DEL GIARDINO DI QUARTIERE, VIA PARRI



1. DESCRIZIONE

Localizzazione

AREA

L'area è collocata all'interno del quartiere Certosa e confina a sud con il tessuto residenziale e a ovest con un'area attrezzata a verde. Il ponte della ferrovia la separa dall'adiacente area produttiva, in fase di completamento, mentre a est, l'area confina con la linea ferroviaria Milano – Bologna e Passante ferroviario.



Caratteristiche dell'area

Si tratta di un'area ineditata di limitate dimensioni, oggi adibita a parcheggio privato, ma scarsamente utilizzata. L'interesse per l'area nasce dalla necessità di risolvere le condizioni di sottoutilizzazione e degrado, direttamente connesse alla sua localizzazione e alla vicinanza del ponte e, al contempo, dal riconoscimento della sua potenzialità per l'estensione delle aree a verde di quartiere, che risulta favorita dalla contiguità con quella già esistente, anche con funzione di mitigazione ambientale rispetto alle infrastrutture della mobilità presenti.

Previsioni da PRG

Il PRG destinava l'ambito a zona AP "Per Attrezzature Pubbliche". Non essendo stata acquisita alla proprietà comunale, l'area rientra tra quelle cd. a standard decaduto.



AT.A4.

VIA PARRI

Classe di Fattibilità geologica

Classe di fattibilità 2 “Fattibilità con modeste limitazioni”.

Corsi d’acqua

E’ presente un corso d’acqua privato, per il quale vigono le disposizioni del Codice Civile (artt. da 891 a 893 e art. 897).

Rispetto ferroviario

L’ambito è interessato dalla fascia di rispetto ferroviario (30 m), di cui all’art. 49 del DPR 753/1980.

2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI

AT.A4.

VIA PARRI

3. STRATEGIE PRINCIPALI

Rientrando l'area tra quelle già destinate a standard, ma per la cui acquisizione risultano decaduti i termini temporali di validità del vincolo preordinato all'esproprio, ad essa si applicano le previsioni del presente Documento di Piano per tali categorie di ambiti, che, com'è ormai noto, presuppongono l'applicazione dell'istituto della perequazione ai fini della cessione gratuita della stessa al comune.

La proposta per l'Ambito di Trasformazione **AT.A4.** mira principalmente a rispondere agli obiettivi di Piano riguardanti il sistema ambientale, quali a) estendere la qualità ambientale di Metanopoli; b) mitigazione delle barriere infrastrutturali.

Conformemente a quanto disposto dalla LR 12/2005, l'ambito è individuato quale *Ambito di Trasformazione* e, pertanto, è disciplinato dal Documento di Piano.

La relativa disciplina si articola **su due livelli** di pianificazione che guidano la negoziazione secondo il principio di flessibilità.

Per l'Ambito AT.A4 si propone la sua destinazione d'uso ad attrezzature pubbliche per l'intera area di superficie territoriale 7.300 mq. Si escludono le seguenti possibilità di destinazioni d'uso: residenza, commerciale, logistica produttivo e terziario. Si propone il trasferimento degli indici perequati generati dalla superficie territoriale in altri ambiti da definirsi con la possibilità di destinazioni d'uso a edilizia residenziale libera, edilizia convenzionata e terziario, al fine di:

per il livello n. 1 portare a patrimonio comunale l'intera area;

per il livello n. 2 portare a patrimonio comunale l'intera area, su cui il proponente si impegnerà a realizzare un parco attrezzato nell'area, da integrarsi con il contiguo parco pubblico esistente.⁴²

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo da parte dell'autorità competente.

⁴² Il periodo è stato così modificato a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 10 (prot. com. n. 6477 del 3 marzo 2011) in sostituzione di "Al primo livello di pianificazione viene riconosciuto all'area l'indice di utilizzazione territoriale attribuito alle aree già destinate a standard, il quale dovrà essere concentrato a sud dell'area stessa a completamento del tessuto residenziale esistente e in modo da garantire la cessione gratuita al Comune della restante parte (possibilmente nella misura dell'80% dell'estensione complessiva), ai fini della successiva realizzazione di un'area a verde in continuità con il giardino esistente. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo la cui adozione è di competenza della Giunta Comunale, ai sensi della LR 12/2005, art. 14, c. 4 bis. Nel secondo livello, in applicazione del principio di flessibilità ed efficacia del Piano, nell'interesse della concreta attuazione del parco (prestazione aggiuntiva rispetto alla semplice cessione dell'area), l'indice perequato è stato ricalibrato. La nuova capacità edificatoria attribuita è destinata, per la quota pari all'incremento, a edilizia residenziale convenzionata. L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo, ai sensi dell'art.14 della LR 12/2005".

AT.A4.

VIA PARRI

01. Confermare, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente.

02. Contenere le ipotesi di nuove espansioni urbanizzative

07. Estendere la qualità ambientale propria del cuore della città dell'ENI, Metanopoli, alle altre parti di città e promuovere la città di San Donato Milanese come modello per uno sviluppo metropolitano compatibile.

La città verde:

- Mantenere, estendere, gestire lo standard.
- Ridefinizione dei margini urbani: la caratterizzazione degli spazi aperti verso il territorio urbanizzato.
- Mitigazione ambientale delle barriere infrastrutturali.

La città costruita:

- Ricucire e ridisegnare le diverse parti di città attraverso le quali San Donato Milanese è cresciuta nel tempo.
- Individuazione di una quota di edilizia convenzionata.

La città della mobilità:

- potenziamento dell'offerta infrastrutturale per la mobilità dolce.

12 "Permeabilità dei suoli urbani"

16 "Dotazione di piste ciclopedonali"

Principali obiettivi di Piano:

sistema ambientale

sistema insediativo

sistema infrastrutturale

Indicatori di sostenibilità (PTCP) confermati

AT.A4.

VIA PARRI

4. PRESCRIZIONI

Prescrizioni per tutti i livelli del DdP⁴³:

- L'indice di utilizzazione territoriale attribuito dal presente documento è da intendersi esclusivamente per l'edificazione extra-comparto.
- Ricadendo in una area dalla sensibilità alta, come indicato nella Tavola n.3.2dp del Documento di Piano, il progetto dovrà garantire un corretto inserimento paesistico.

Prescrizioni per il secondo livello del DdP:

- La **proposta** dovrà mantenere e valorizzare il sistema dei percorsi ciclopedonali che mettono in comunicazione il quartiere con l'attrezzatura a nord del cavalferrovia di via Parri.
- Il **nuovo spazio verde pubblico** dovrà essere un **parco attrezzato** con diverse funzioni partendo dalla vocazione delle diverse parti del giardino, garantendo per quanto possibile la vitalità e funzionalità del compendio durante l'arco intero della giornata e della settimana.
- Il nuovo **spazio verde pubblico** dovrà essere un parco attrezzato con una funzione di mitigazione **ambientale** verso la linea ferroviaria Milano-Bologna.
- Le aree dovranno essere piantumate **con essenze autoctone**.

⁴³ Paragrafo così modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 3 prot. n. 21137/2011, in sede di definitiva approvazione.

5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI⁴⁴

AT.A4
LIVELLO
1

St presunta Mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale	Slp massima generata mq
7.300	0,15	ATTREZZATURE PUBBLICHE⁴⁵	Corrisponde alla cessione dell'ambito perequato	1.095
Cessione obbligatoria ambito perequato	<i>Cessione dell'ambito perequato⁴⁶.</i>			
	Destinazioni d'uso non compatibili: commercio, logistica, produttivo, terziario, <i>residenza⁴⁷</i> .			
Modalità di attuazione	Piano attuativo di adozione dell'autorità competente.			

⁴⁴ Scheda così modificata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 3 prot. n. 21137/2011, in sede di definitiva approvazione.

⁴⁵ Così modificato a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 10 (prot. com. n. 6477 del 3 marzo 2011) in sostituzione di "attrezzature pubbliche e residenza".

⁴⁶ Così modificato a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 10 (prot. com. n. 6477 del 3 marzo 2011) in sostituzione di "Cessione dell'ambito perequato, per la parte eccedente la Sf".

⁴⁷ Così modificato a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 10 (prot. com. n. 6477 del 3 marzo 2011) viene aggiunta la parola "residenza"

AT.A4
LIVELLO
2

St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale	Slp massima generata mq
7.300	0,25 di cui 0,10 per edilizia res. conv.	ATTREZZATURE PUBBLICHE⁴⁸	Corrisponde alla cessione dell'ambito perequato	1.825 di cui 730 edilizia residenziale convenzionata
Cessione obbligatoria ambito perequato	<i>Cessione dell'ambito perequato⁴⁹.</i>			
Elenco dei servizi compensativi	- Realizzazione del parco (comprendente: la realizzazione di fasce alberate con funzione di mitigazione ambientale - acustica rispetto alla linea ferroviaria e il completamento delle rete dei percorsi ciclopedonali di connessione con l'area a verde esistente).			
Modalità di attuazione	<p>Destinazioni d'uso non compatibili: commercio, logistica, produttivo, terziario, <i>residenza⁵⁰</i>.</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax <= altezza media degli edifici circostanti.</p>			
Modalità di attuazione	Piano attuativo di adozione dell'autorità competente.			

⁴⁸ Così modificato a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 10 (prot. com. n. 6477 del 3 marzo 2011) in sostituzione di "attrezzature pubbliche e residenza".

⁴⁹ Così modificato a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 10 (prot. com. n. 6477 del 3 marzo 2011) in sostituzione di "Cessione dell'ambito perequato, per la parte eccedente la Sf".

⁵⁰ Così modificato a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 10 (prot. com. n. 6477 del 3 marzo 2011) viene aggiunta la parola "residenza"

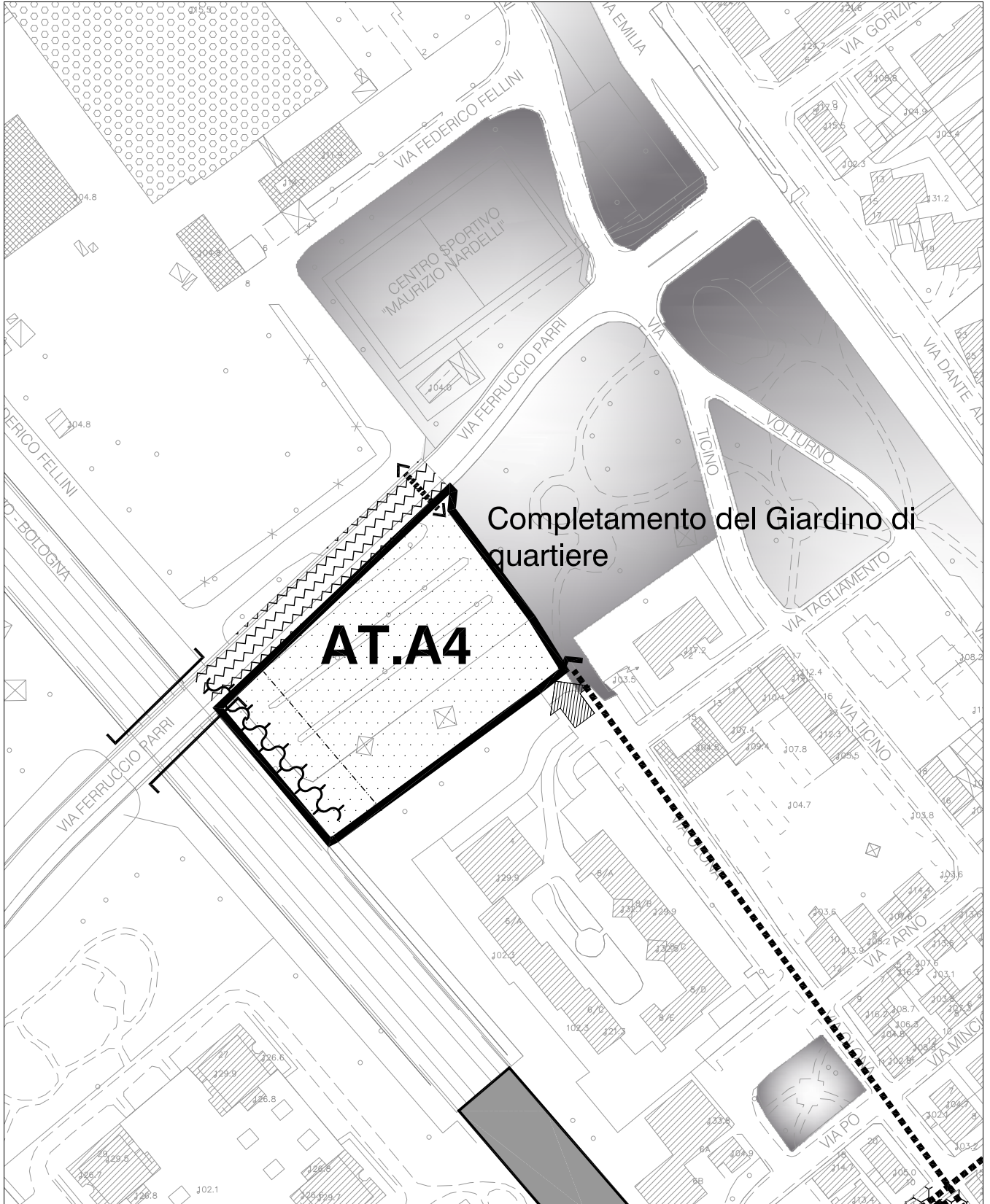


ambito di trasformazione ambientale

VIA PARRI AMPLIAMENTO DEL GIARDINO
DI QUARTIERE

AT.A4

scala 1.2.000



AT.A5.

Ambito di Trasformazione ambientale

AMBITO DELL'OSTERIETTA, VIA EMILIA



1. DESCRIZIONE AREA

Localizzazione

La posizione del compendio è centrale rispetto all'intera città, dal momento che il lotto è compreso tra i due storici assi viari: la via Emilia, a ovest e, a est, la via Libertà. In particolare, il lato orientale è prospiciente alla grande piastra sopraelevata di uso pubblico, denominata piazza Bobbio e si affaccia direttamente sulla via Emilia, il lato occidentale si affaccia invece su via Libertà, spina del commercio al dettaglio. Mentre i due lati minori confinano rispettivamente, a nord, con un edificio residenziale in linea e con il *Parco del Labirinto* e, a sud con il tessuto residenziale.

Caratteristiche dell'area



Si tratta di un'area ineditata di limitate dimensioni, interclusa nel tessuto consolidato del quartiere Concentrico, a prevalente destinazione residenziale ma con presenza di attività commerciali e di servizio. La sua morfologia coincide con il preesistente sedime dello svincolo autostradale a suo tempo demolito. Oggi è un'area residuale, immediatamente adiacente alla storica Cascina Osterietta (recentemente recuperata e adibita ad attività di ristorazione) e utilizzata a parcheggio a servizio delle attività presenti all'interno della cascina e della Media Struttura di Vendita ubicata in via Libertà. Per la sua posizione di cerniera tra il tessuto consolidato degli anni '50 e '60 e gli interventi più recenti connessi all'attuazione del cd. Quartiere Affari, oltre che della sua vicinanza al giardino di quartiere, l'ambito rappresenta l'occasione per ricucire due parti della città simili per vocazione funzionale, benché caratterizzate da tessuti edilizi molto diversi, in relazione alle differenti epoche di costruzione. Potenzialità già considerata nella pianificazione previgente e parzialmente realizzata con il recupero della cascina.

Previsioni da PRG

Il PRG destinava l'ambito a zona AP "Per Attrezzature Pubbliche". Non essendo stata acquisita alla proprietà comunale, l'area rientra tra quelle cd. a standard decaduto.



AT.A5.

**AMBITO
DELL'OSTERIETTA**

Classe di Fattibilità geologica

Classe di fattibilità 2 "Fattibilità con modeste limitazioni".

Corsi d'acqua

E' presente un corso d'acqua privato, per il quale vigono le disposizioni del Codice Civile (artt. da 891 a 893 e art. 897).

Pozzi ad uso idropotabile

L'area è interessata dall'unione delle fasce di rispetto di n. quattro pozzi ad uso idropotabile ubicati all'esterno (200 m).

L'area è pertanto soggetta alle disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e a quelle contenute alla D.G.R. 10 Aprile 2003, n. VII/12693.

2. TUTELE SOVRAORDINATE E VINCOLI

AT.A5.

AMBITO DELL'OSTERIETTA

3. STRATEGIE PRINCIPALI

La proposta per l'Ambito di Trasformazione **AT.A5.** mira, in particolare, a contribuire, in parte, alla definizione di quel "centro cittadino" verso la cui formazione si sono rivolte le previsioni di tutti i più importanti atti di pianificazione urbanistica degli ultimi anni, risentendo il comune, per le vicende connesse al suo sviluppo, proprio della mancanza di un luogo storicamente riconosciuto in tal senso. Si evidenzia la vocazione dell'area come ambito baricentrico fra due parti della città molto diverse tra loro e della vicinanza al centro amministrativo. La proposta è volta a "ricucire" le due parti di città a cavallo della via Emilia, recuperata a viale urbano alberato e affiancata da vecchi e nuovi esercizi commerciali, attraverso il mantenimento della permeabilità dell'area e l'individuazione di percorsi ciclopedonali e spazi verdi attrezzati. Al tempo stesso, per rispondere all'obiettivo riguardante il sistema della mobilità, si individua una quantità di parcheggi, principalmente interrati.

Come accennato, l'area rientra tra quelle già destinate a standard, ma per la cui acquisizione risultano decaduti i termini temporali di validità del vincolo preordinato all'esproprio. Ad essa pertanto si applicano le previsioni del presente Documento di Piano per tali categorie di ambiti, che comportano l'applicazione dell'istituto della perequazione ai fini della cessione gratuita della stessa al comune.

Conformemente a quanto disposto dalla LR 12/2005, l'ambito è individuato quale *Ambito di Trasformazione* e, pertanto, è disciplinato dal Documento di Piano.

La relativa disciplina si articola **su due livelli** di pianificazione che guidano la negoziazione secondo il principio di flessibilità.

Nel **primo livello**, a fronte del riconoscimento dell'indice perequato, attribuito alle aree nella stessa condizione di fatto e di diritto, il Documento di Piano propone la concentrazione volumetrica per nuova edificazione a destinazione residenziale in fregio alla via Libertà, a completamento della quinta viaria, oltre che la cessione dell'area restante per la realizzazione degli spazi pubblici a verde, in continuità con il giardino esistente.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo da parte dell'autorità competente.

AT.A5.

AMBITO DELL'OSTERIETTA

Nel **secondo livello**, in applicazione del principio di flessibilità ed efficacia del Piano, nell'interesse della concreta attuazione del parco (prestazione aggiuntiva rispetto alla semplice cessione dell'area), l'indice perequato è stato ricalibrato. La nuova capacità edificatoria attribuita è destinata, per la quota pari all'incremento, a edilizia residenziale convenzionata.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo è da parte dell'organo competente.

01. Confermare, sostanzialmente, le previsioni non attuate del PRG previgente.

02. Contenere le ipotesi di nuove espansioni urbanizzative

07. Estendere la qualità ambientale propria del cuore della città dell'ENI, Metanopoli, alle altre parti di città e promuovere la città di San Donato Milanese come modello per uno sviluppo metropolitano compatibile.

La città verde:

- mantenere, estendere, gestire lo standard.

La città costruita:

- ricucire e ridisegnare le diverse parti di città attraverso le quali San Donato Milanese è cresciuta nel tempo.
- Individuazione di una quota di edilizia convenzionata.

La città della mobilità:

- potenziamento dell'offerta infrastrutturale per la mobilità dolce e per l'offerta per la sosta.

12 "Permeabilità dei suoli urbani"

16 "Dotazione di piste ciclopedonali"

Principali obiettivi di Piano:

sistema ambientale

sistema insediativo

*sistema
infrastrutturale*

**Indicatori di
sostenibilità (PTCP)
confermati**

AT.A5.

AMBITO DELL'OSTERIETTA

4. PRESCRIZIONI

Prescrizioni per tutti i livelli del DdP:

- La **nuova edificazione dovrà essere disposta lungo** via Libertà e si dovrà confrontare, per altezza e disposizione, con gli edifici esistenti.
- Ricadendo l'Ambito di Trasformazione in una area dalla sensibilità bassa, come indicato nella Tavola n.3.2dp del Documento di Piano, dovrà essere corredato dalle previsioni plani volumetriche di dettaglio: Tipologia, morfologia, impostazione architettonica/stilemica, materiali e colori degli edifici dovranno essere stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.
- Si propone la valutazione della fattibilità della rinaturalizzazione del corso d'acqua tobinato presente nell'ambito⁵¹.

Prescrizioni per il secondo livello del DdP:

- Il **nuovo insieme di spazi collettivi dovrà** costituire una cerniera tra quartiere Concentrico e piazza Bobbio. I percorsi interni all'isolato dovranno connettere via Libertà con la via Emilia attraverso l'area dell'attuale parcheggio, il parco del Labirinto e l'ambito dell'Osterietta.
- Il **progetto dovrà mantenere** la percezione degli spazi verdi all'interno dell'ambito: ciò può avvenire in forma diretta, attraverso aperture e spazi verdi direttamente affacciati sulla strada, ovvero in forma più mediata, attraverso accessi, affacci, passaggi pubblici interni alla nuova edificazione.
- Il **progetto unitario dello spazio collettivo** dovrà trattare l'intersezione tra tre funzioni dello spazio aperto: la piazza, parte del parco, su cui si affacciano i principali edifici, il parcheggio interrato, parte della piazza.
- I parcheggi di superficie devono essere accessibili sia dalla via Emilia, sia da via Libertà, evitando le possibilità di attraversamento.
- La vegetazione già presente nel Parco del labirinto costituisce la risorsa da valorizzare.
- Le aree dovranno essere piantumate **con essenze autoctone**.

⁵¹ Il punto è stato aggiunto in adeguamento all'osservazione presentata da ARPA.

5. PARAMETRI QUANTITATIVI E FUNZIONALI

**AT.A5
LIVELLO**

1

St presunta Mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale	Slp massima generata mq
5.400	0,15	ATTREZZATURE PUBBLICHE E RESIDENZA	Corrisponde alla cessione dell'ambito perequato	810
Cessione obbligatoria ambito perequato	Cessione dell'ambito perequato, per la parte eccedente la Sf.			
	Destinazioni d'uso non compatibili: commercio (ad esclusione degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita minori fino al 30% della Slp), logistica, produttivo, terziario. Rc = da definirsi in fase attuativa. Hmax = da definirsi in fase attuativa.			
Modalità di attuazione	Piano attuativo di adozione dell'autorità competente.			

				AT.A5 LIVELLO 2
St presunta mq	Ut mq/mq	Destinazione d'uso principale	Dotazione minima di aree e servizi di interesse generale	Slp massima generata mq
5.400	0,25 di cui almeno 0,10 per edilizia res. conv.	ATTREZZATURE PUBBLICHE E RESIDENZA	Corrisponde alla cessione dell'ambito perequato	1.350 di cui almeno 540 edilizia residenziale convenzionata
Cessione obbligatoria ambito perequato	Cessione dell'ambito perequato, per la parte eccedente la Sf.			
Elenco dei servizi compensativi	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione del parco con percorsi ciclopedonali di connessione fra la via Emilia e via Libertà. - Realizzazione parcheggio interrato. <p>Destinazioni d'uso non compatibili: commercio (ad esclusione degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita minori fino al 30% della Slp), logistica, produttivo, terziario.</p> <p>Rc = da definirsi in fase attuativa.</p> <p>Hmax = da definirsi in fase attuativa.</p>			
Modalità di attuazione	Piano attuativo di adozione dell'autorità competente.			

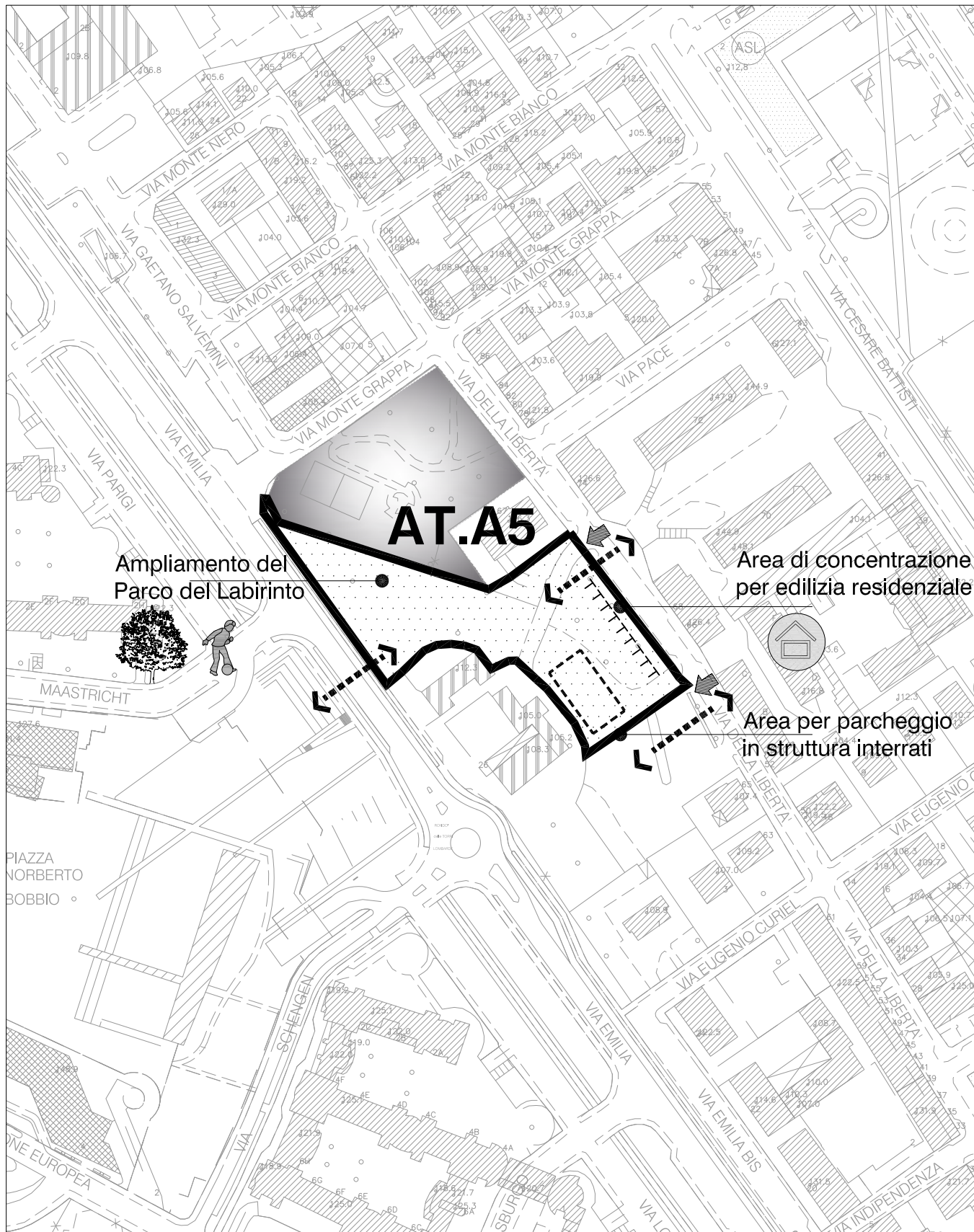


ambito di trasformazione ambientale

AMBITO OSTERIETTA

AT.A5

scala 1.2.000

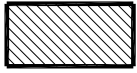




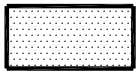
LEGENDA SCHEMI DI ASSETTO



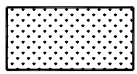
Parco Agricolo Sud Milano



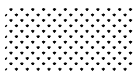
Perimetro Ambito di trasformazione *



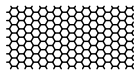
Ambito di Trasformazione Ambientale



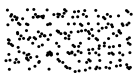
Ambiti di Compatibilità Ambientale



Ulteriori cessioni: aree perequate e aree extracomparto



Opere di riqualificazione extra comparto



Fascia di ridefinizione del margine urbano e di protezione paesistico-ambientale



Fascia di permeabilità verde e pedonale



Fasce di mitigazione ambientale e/o acustica



Viabilità principale di progetto



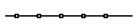
Percorsi ciclopedonali di connessione con il sistema dei percorsi previsti dal Piano dei servizi



Posizione dei principali accessi viari agli Ambiti di Trasformazione



Fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità e cimiteriali



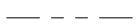
Tracciato elettrodotti ad alta tensione



Allineamenti degli edifici



Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti



Confine comunale di San Donato Milanese

* La Superficie di concentrazione fondiaria è definita in sede di pianificazione attuativa.