



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

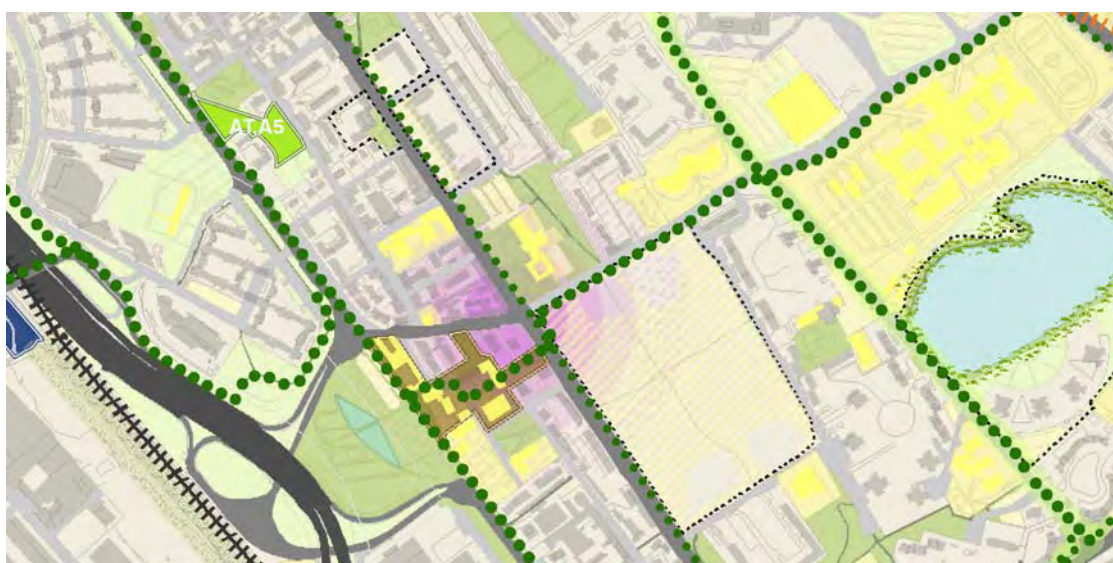
Provincia di Milano

# PGT

# 2010

PIANO DI **GOVERNO** DEL TERRITORIO

**DOCUMENTO DI PIANO**



**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**

PGT Adozione con delibera C.C. n.20 del 16 marzo 2011

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

## RELAZIONE



**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)

**gruppo di lavoro:**

arch. Carmen Autunno, geom. Giorgio Bertolotti, arch. Annalisa Garlaschi, geom. Stefano Monico, Antonia Uggeri

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

**gruppo di lavoro:**

arch. Cristina Alinovi, consulente esterno: arch. Dario Corvi

## Sommario

### PARTE I

#### IL QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO

Premessa.....	7
Introduzione .....	8
Le novità legislative e degli strumenti di pianificazione. ....	8
Introduzione al Documento di Piano di San Donato Milanese. ....	9
PARTE I - 1.    L'inquadramento e contesto sovralocale.....	11
1.1 Il sistema insediativo.....	11
1.2 Le fasi di sviluppo.....	12
1.3 Il sistema ambientale.....	13
1.4 Il sistema infrastrutturale: interventi sulla rete stradale e del trasporto pubblico su ferro. ....	15
1.5 Il sistema dei servizi e del commercio .....	18
PARTE I - 2.    Gli strumenti di pianificazione sovraordinata: Piani Territoriali e Piani di Settore .	19
Introduzione .....	19
2.1 Il Piano Territoriale Regionale [PTR]. ....	20
2.2 Piano Territoriale Paesistico Regionale [PTPR]. ....	25
2.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano [PTC]. ....	27
2.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale [PTCP]. ....	33
2.5 Il Piano di Assetto Idrogeologico [PAI]. ....	40
2.6 Il Piano Cave.....	47
2.7 Il Piano del Rischio aereo .....	50
2.8 I Contratti di fiume .....	53

### PARTE II

#### IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

PARTE II - 1.L'inquadramento socio economico. ....	58
Introduzione .....	58
1.1 Gli aspetti demografici e sociali .....	59
1.2 Gli aspetti immobiliari.....	75
1.3 Gli aspetti economici .....	78
Allegato fuori testo .....	90
"Album dei dati socio-economici" .....	90
PARTE II - 2. La struttura del territorio.....	91
2.1 Il sistema paesistico - ambientale .....	91
2.2 Il sistema insediativo.....	107
2.3 Il sistema infrastrutturale .....	123
2.4 Il pianificazione di livello comunale .....	136
2.5 Le istanze dei cittadini e proposte in variante al PRG.....	142

### **PARTE III**

#### **IL DOCUMENTO DI PIANO**

PARTE III - 1. Il Documento di Piano di San Donato Milanese .....	149
Introduzione: .....	149
continuità con il PRG, superamento della criticità delle aree private destinate a standard e non attuate, semplificazione delle procedure, flessibilità del Documento di Piano. ....	149
1.1 Le vocazioni funzionali. ....	149
1.2 La flessibilità: i livelli di pianificazione. ....	150
1.3 La perequazione, compensazione e incentivazione: i criteri del Documento di Piano.....	152
PARTE III - 2. Lo scenario strategico di Piano. ....	155
2.1 I principali indirizzi per il Piano. ....	157
2.2 L'interrelazioni con gli obiettivi e progetti con i comuni della zona e con la Provincia di Milano. ....	158
2.3 Il sistema insediativo.....	160
2.4 Il Sistema ambientale.....	168
2.5 Il sistema infrastrutturale della mobilità .....	174
2.6 Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.....	181
2.7 Il dimensionamento di Piano .....	189
PARTE III - 3. Le coerenze paesaggistiche. ....	191
PARTE III - 4. La compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dalla amministrazione comunale.....	192
PARTE III - 5. L'adeguamento al [PTC] del Parco Agricolo Sud Milano. ....	193
PARTE III - 6. La compatibilità con il [PTCP] e il recepimento delle previsioni prevalenti. ....	195
6.1 La compatibilità con le previsioni sovracomunali .....	195
6.2 Il consumo di suolo. ....	201
Le principali riferimenti bibliografici/Fonti. ....	204

# INTRODUZIONE



## sommario

Premessa.....	7
Introduzione .....	8
Le novità legislative e degli strumenti di pianificazione. ....	8
Introduzione al Documento di Piano di San Donato Milanese. ....	9
PARTE I - 1.    L'inquadramento e contesto sovralocale.....	11
1.1 Il sistema insediativo.....	11
1.2 Le fasi di sviluppo.....	12
1.3 Il sistema ambientale.....	13
1.4 Il sistema infrastrutturale: interventi sulla rete stradale e del trasporto pubblico su ferro. 15	
1.5 Il sistema dei servizi e del commercio .....	18
PARTE I - 2.    Gli strumenti di pianificazione sovraordinata: Piani Territoriali e Piani di Settore . 19	
Introduzione .....	19
2.1 Il Piano Territoriale Regionale [PTR]. ....	20
2.2 Piano Territoriale Paesistico Regionale [PTPR]. ....	25
2.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano [PTC]......	27
2.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale [PTCP]. ....	33
2.5 Il Piano di Assetto Idrogeologico [PAI]......	40
2.6 Il Piano Cave.....	47
2.7 Il Piano del Rischio aereo .....	50
2.8 I Contratti di fiume .....	53



## **Premessa**

*Queste pagine, unitamente alle tavole di progetto, costituiscono un contributo finale del gruppo di lavoro alla predisposizione degli elaborati necessari per il nuovo Piano di Governo del Territorio. Contributo che è stato possibile dare grazie anche alla verifica, condivisione e all'offerta delle conoscenze di tutti gli attori partecipanti al processo di coinvolgimento, ciascuno per il proprio ruolo.*



## Introduzione

### ***Le novità legislative e degli strumenti di pianificazione.***

La redazione del nuovo strumento urbanistico comunale di San Donato Milanese avviene in una fase di profonda innovazione nel campo della pianificazione territoriale.

Tale innovazione è legata alla sempre più avvertita necessità di rivedere i contenuti, le relazioni, i principi, le finalità e le procedure degli strumenti di pianificazione alle diverse scale, con l'obiettivo principale di garantire maggiore efficacia agli strumenti di piano e dunque all'azione pubblica.

Le istanze di rinnovamento provenienti sia dall'ambito disciplinare, sia da quello politico amministrativo, pur se non ancora sancite all'interno di una nuova legge quadro a livello nazionale, hanno trovato una risposta nelle legislazioni urbanistiche regionali che, soprattutto a partire dalla metà degli anni novanta, hanno tentato di introdurre e interpretare i principi della riforma: la sostenibilità ambientale ed economica delle previsioni, l'equità di trattamento, la flessibilità, la partecipazione pubblica, la co-pianificazione, ecc.

Non da ultima, la Regione Lombardia, con l'entrata in vigore della "Legge per il governo del territorio" 11 marzo 2005, n. 12, ha rivisto i contenuti e gli strumenti del sistema di pianificazione alle diverse scale territoriali.

In particolare, a livello comunale lo strumento Piano regolatore generale (PRG) è stato sostituito dal *Piano di governo del territorio* (PGT), che definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi, il Piano delle regole.

All'interno del PGT, il *Documento di piano* è lo strumento con cui l'amministrazione delinea le principali politiche di sviluppo urbanistico del comune. Il Documento ha dunque un carattere essenzialmente politico-strategico e programmatico, e si differenzia in maniera sostanziale dallo strumento urbanistico generale di tipo tradizionale (il PRG): non ha, infatti, effetti cogenti sul regime dei suoli, ma ha valenza di strumento di indirizzo attraverso il quale l'amministrazione definisce le iniziative di trasformazione territoriale da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Il *Piano dei servizi* è lo strumento di governo del territorio volto a programmare i servizi in funzione della domanda e delle linee di sviluppo dei singoli territori, superando la tradizionale disciplina degli standard urbanistici. L'oggetto del Piano è il sistema di attrezzature che costituisce la città di interesse pubblico e generale, in relazione all'effettiva fruibilità e accessibilità delle strutture di servizio. Il Piano non ha termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Infine, il *Piano delle regole* definisce gli aspetti essenzialmente regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita. In particolare individua e definisce norme e prescrizioni relative agli ambiti del tessuto urbano consolidato (comprese aree libere intercluse/di completamento), agli immobili assoggettati a tutela, alle aree/edifici a rischio di compromissione e degrado, alle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, ai nuclei di antica formazione e beni ambientali e storico-artistico-monumentali, agli ambiti agricoli. Come il Piano dei servizi, il Piano delle regole non ha termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Ciascuno dei tre strumenti che compongono il PGT contribuisce a definire il quadro di riferimento nel governo dei processi di trasformazione urbana e territoriale. In particolare, e in estrema sintesi, le relazioni tra i tre strumenti e le loro rispettive funzioni sono individuabili:

- nella verifica della coerenza degli interventi con le politiche urbanistiche delineate dal Documento di piano;
- nel rispetto delle esigenze di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi;
- nella base di partenza data dai diritti d'uso del suolo stabiliti dal Piano delle regole.





### ***Introduzione al Documento di Piano di San Donato Milanese.***

In applicazione dei contenuti della legge regionale 12/2005, art. 8, il presente Documento di Piano del Comune di San Donato Milanese è lo strumento “di regia” delle politiche urbanistiche, con contenuti di carattere prevalentemente strategico che definiscono l’assetto della struttura urbana ed elaborano le principali opportunità di sviluppo del territorio riferite al sistema ambientale e paesistico, dei servizi, abitativo, economico, della mobilità.

Il Documento individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che hanno valore strategico per la politica territoriale, ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.

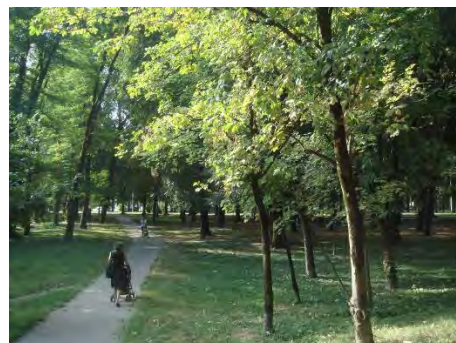
Il Documento esplicita la strategia paesistica assunta sia in riferimento alla tutela delle emergenze e caratterizzazioni paesaggistiche locali, sia in riferimento alla gestione delle trasformazioni che interesseranno il territorio comunale nonché alla risposta a specifiche domande e tendenze trasformatrici. Questo genere di valutazioni si trova poi a dialogare con quelle relative alle diverse componenti ambientali all’interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre, sulla base degli obiettivi strategici individuati, determina quelli quantitativi di sviluppo complessivi del PGT e fornisce criteri e direttive alla guida dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata previsti per le aree di trasformazione.

In particolare, il Documento di Piano definisce:

- il quadro conoscitivo del territorio comunale ed i principali caratteri insediativi, ambientali, infrastrutturali;
- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica territoriale del comune, ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni di livello sovracomunale;
- le politiche di intervento per la residenza, le attività produttive, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale ed in coerenza con gli obiettivi di sviluppo e con le politiche per la mobilità; gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento; gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell’assetto viabilistico e della mobilità, della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale; la coerenza con il quadro di riferimento strategico definito dal PTC provinciale.

I contenuti definiti dalla LR 12/2005 sono stati sviluppati, relativamente al quadro conoscitivo, nelle Parti I e II della presente Relazione e alle Tavv. dalla dp 1.1 alla dp 2.16. Gli obiettivi delle politiche per lo sviluppo sostenibile del territorio comunale sono invece contenuti alla Parte III della presente Relazione, alle Tavv. dalla dp 3.1 alla dp 3.5 e agli Indirizzi Normativi e Schede-norma.



# **PARTE PRIMA**

**IL QUADRO RICOGNITIVO E  
PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO**



## PARTE I - 1. L'inquadramento e contesto sovrallocale.

### 1.1 Il sistema insediativo

La città di San Donato Milanese, posta a confine con il capoluogo, è compresa nell'ambito dell'Sud Est milanese, costituito da 14 comuni. Un territorio caratterizzato dalla presenza di importanti assi infrastrutturali, che hanno avuto un ruolo cardine nel guidare la configurazione del territorio urbano. Vi sono due direttrici radiali verso il capoluogo: la principale è quella costituita dalla via Emilia (infrastruttura stradale e ferroviaria), l'altra dalla Paullese. Con andamento tangenziale si sviluppano invece i tracciati delle Tangenziali milanesi (Est e Ovest), della Cerca e della Binasco-Melegnano, questi ultimi posti al margine più esterno della provincia di Milano. La città di San Donato Milanese si trova al centro di questo complesso sistema ed il suo territorio è direttamente interessato dai due assi radiali.

Sul lato orientale dell'Emilia si è consolidata una conurbazione lineare, formata dai comuni di maggior peso demografico dell'area - San Donato Milanese e San Giuliano Milanese -, che si aggancia a nord con Milano, pur senza avere una continuità delle relazioni più strettamente urbane, e si proietta a sud verso la città di Melegnano ed i comuni ad essa circostanti di Carpiano, Vizzolo Predabissi, Cerro al Lambro e San Zenone al Lambro, rimanendone però separata da uno spazio aperto. Differente modalità di crescita urbana è invece avvenuta sull'asse della Paullese, con uno sviluppo dei comuni che ha finora evitato la saldatura dei nuclei. Completano il disegno insediativo i comuni più discosti dalla rete infrastrutturale principale, che hanno mutato, più recentemente, la loro natura di centri agricoli in nuclei dove si distinguono separatamente le funzioni residenziali da quelle riservate alle attività economiche.

Peculiarità dell'area riguardo al rapporto con Milano - a differenza della fusione che avviene invece in prossimità di molte delle principali direttrici - è la cesura nelle relazioni dirette tra i sistemi insediativi dovuta alla barriera costituita dalle infrastrutture della mobilità, quali il tracciato della Tangenziale est ed il sedime aeroportuale di Linate, che insistono in parte sul territorio del capoluogo.

Come per buona parte del territorio a sud del capoluogo, lo spazio aperto, riservato in prevalenza alla funzione agricola, rappresenta ancora un elemento che caratterizza il Sud Est milanese, con un sistema idrico superficiale ben strutturato da una fitta rete di corsi d'acqua minori e dalle emergenze del fiume Lambro, del canale Muzza e del colatore Addetta, che qualificano il territorio sotto il profilo paesistico. A questi si aggiunge il cavo Vettabia, collocato nella parte più occidentale dell'area.

Sotto il profilo della caratterizzazione funzionale degli insediamenti l'area vanta la presenza, in San Donato Milanese, di uno dei poli terziari metropolitani di più matura formazione, costituito dall'insediamento del gruppo ENI, oggi oggetto di profonda trasformazione. Le piattaforme della logistica stanno acquisendo un peso sempre più consistente nell'area, sia con insediamenti di recente realizzazione specificamente dedicati, sia con l'utilizzo di ampi comparti già edificati e adeguati ad accogliere tale funzione. Si distinguono per estensione soprattutto le concentrazioni nei Comuni di Carpiano e di San Giuliano Milanese, ma la presenza di imprese connesse alla logistica la si ritrova all'interno della aree produttive di quasi tutti i comuni del Sud Est Milano. La funzione residenziale, prevalente sulle altre, è distribuita in modo pressoché omogeneo e caratterizza il paesaggio urbano in base alla differenza dei tipi edilizi presenti: dalle case alte ad elevata densità dei comuni più vicini a Milano o attorno al polo storico intermedio di Melegnano, alle zone estensive dei comuni ad ex tradizione rurale.

Attualmente la superficie occupata da funzioni urbane copre il 22,5%<sup>1</sup> dell'intero territorio: un valore tra i più contenuti della provincia, inferiore di circa dieci punti rispetto a quello medio provinciale, pari a 32,8% (riferito alla nuova delimitazione della Provincia Milano dalla quale è esclusa quella di Monza e Brianza). Da sottolineare inoltre la consistenza del sistema dei parchi e

<sup>1</sup> Cfr. Consumo di suolo - Atlante della Provincia di Milano. Quaderni del Piano Territoriale n 28 - Provincia di Milano 2009 a cura del Centro Studi PIM.



delle aree protette, costituito dal Parco Agricolo Sud Milano che copre una parte rilevante del territorio con una percentuale attorno al 65% dell'intera area.

Il Sud Est Milano si presenta dunque come un territorio composito nel quale il sistema urbano, ove prevale l'impianto più recente, è piuttosto compatto e vede una contenuta dispersione insediativa, che ha evitato la frantumazione degli spazi agricoli. Questi trovano continuità verso i territori a confine dell'area, con i comparti agricoli della provincia di Pavia, per la parte sud occidentale e le zone rurali del lodigiano, per la parte orientale. Nell'area tuttavia convivono due sistemi di uso del suolo piuttosto distinti tra loro: quello urbano e quello agricolo, che non hanno per ora trovato elementi in grado di favorire una maggiore compenetrazione.

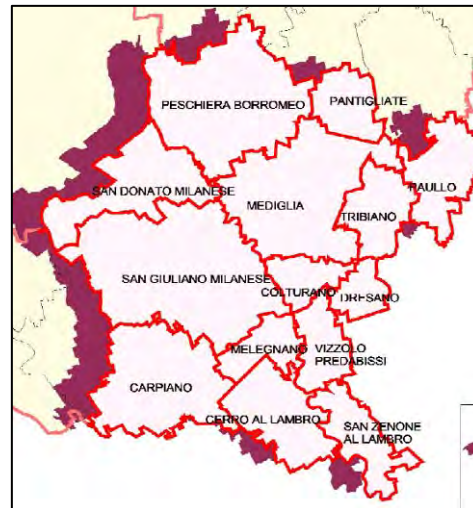


Figura 1\_Ambito Sud Est Milano

## 1.2 Le fasi di sviluppo

Al pari di tutto l'arco Sud milanese, anche il territorio in esame è stato interessato negli ultimi decenni da una certa effervescenza per quanto concerne la dinamica urbana.

Negli anni Ottanta-Novanta si è vista una crescita significativa dell'intera area attestata su una media che sfiora il 28% nel periodo 1981-1998, superiore di oltre dieci punti alla media provinciale.

Un apporto a questa crescita deriva dallo sviluppo urbano che ha interessato in modo all'incirca analogo tutte le funzioni dalla residenza ai servizi alle attività economiche.

La crescita urbana, seppure in maniera contenuta, è proseguita anche durante la prima parte degli anni duemila. L'incremento medio del suolo urbanizzato nel periodo 1998/2005 nell'area è pari al 7%. Il processo non risulta omogeneo. La dinamica risulta fortemente articolata con comuni, pur di non grande dimensione, che hanno sostanzialmente esaurito le previsioni di sviluppo contenute nei piani urbanistici. In complesso le disponibilità offerte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti (al 2005) consentirebbero di portare l'insieme delle aree urbane (esistenti e previste) attorno al 28%, con un incremento di più di cinque punti rispetto alla situazione esistente. Naturalmente all'interno dell'area si evidenziano differenze a secondo della vicinanza dei comuni rispetto al capoluogo ed alle direttrici di penetrazione verso Milano. Per quanto attiene le modalità di occupazione del suolo, la quota riservata ad attività economiche si pone ad un livello leggermente inferiore alla media provinciale (21,8% contro 23,3%), con una significativa presenza di funzioni direzionali, concentrate in prevalenza in San Donato Milanese, mentre sempre più vasta è la porzione di suolo urbanizzato occupato da insediamenti con tipologie edilizie funzionali alle attività produttive, artigianale di magazzinaggio, spiccano in particolare le aree di Francolino di Carpiano e di Sesto Ulteriano a San Giuliano Milanese.

Più articolate sono le considerazioni relative all'occupazione del suolo ad uso residenziale.



La pressione residenziale<sup>2</sup> nel Sud Est Milano (0,946) è nettamente inferiore a quella misurata in provincia di Milano (0,974 se si considera il capoluogo, 0,963 se non lo si considera) e nel capoluogo (0,991): si pone su livelli leggermente superiori solo ai valori registrati in una provincia agricola - e quindi a bassa pressione residenziale - come la provincia di Lodi (0,933).

La dinamica della pressione residenziale<sup>3</sup> mostra una crescente spinta sul patrimonio abitativo disponibile, anche se tale crescita (+1,9%) è nettamente inferiore a quella che si registra sia in provincia di Milano<sup>4</sup> (+5,3% se si considera il capoluogo, +3,2% se non lo si considera) che nel capoluogo (+8,1%): anche in questo caso, solo in provincia di Lodi la dinamica della pressione residenziale è più contenuta (+1,7%).

Nello specifico, riguardo all'occupazione del suolo per motivi residenziali, sono i comuni di dimensioni minori - spesso confinanti con i comuni più centrali, in cui sono localizzate le principali attività economiche - quelli sottoposti ad una maggiore e crescente pressione residenziale.

	Famiglie 2001	Abitazioni 2001	Pressione residenziale 2001
Sud Est Milano	60.220	63.686	0,946
Milano	588.197	593.270	0,991
Provincia di Milano (con Monza e Brianza)	1.541.435	1.582.693	0,974
Provincia di Milano (capoluogo escluso e con Monza e Brianza)	953.238	989.423	0,963
Provincia di Lodi	77.979	83.608	0,933

Pressione residenziale, 2001

	Δ% Famiglie 1991-2001	Δ% Abitazioni 1991-2001	Δ% Pressione residenziale 1991-2001
Sud Est Milano	16,0	14,2	1,9
Milano	0,7	-7,4	8,1
Provincia di Milano (con Monza e Brianza)	8,5	3,2	5,3
Provincia di Milano (capoluogo escluso e con Monza e Brianza)	14,0	10,8	3,2
Provincia di Lodi	16,3	14,6	1,7

Dinamica della pressione residenziale, 1991-2001

### 1.3 Il sistema ambientale

Negli ampi spazi aperti presenti nel Sud Est Milano le aste idriche del fiume Lambro, del canale Muzza e del relativo colatore Addetta, rappresentano una delle principali strutture del paesaggio e concorrono alla evidenziazione degli ambiti di particolare rilevanza paesistica.

Il loro tracciato rimane in prevalenza distante dalle parti di territorio nelle quali si concentra il sistema insediativo.

Il **Lambro è il corso d'acqua principale** che, provenendo dai rilievi del triangolo Iariano e dopo avere attraversato la Brianza e marcato il confine est del capoluogo, taglia poi in due l'area con

<sup>2</sup>L'indice di pressione residenziale è definito come:

$$Pr es Re s = \frac{Fam}{AbTot}$$

in cui Fam rappresenta il numero delle famiglie e AbTot rappresenta il numero delle abitazioni totali.

<sup>3</sup> La dinamica della pressione residenziale è invece come differenza tra variazione percentuale delle famiglie e variazione percentuale delle abitazioni totali, ovvero come:

$$\Delta Pr es Re s = \left\{ \left[ \frac{Fam_{t1} - Fam_{t0}}{Fam_{t0}} \right] \cdot 100 \right\} - \left\{ \left[ \frac{AbTot_{t1} - AbTot_{t0}}{AbTot_{t0}} \right] \cdot 100 \right\}$$

in cui, come in precedenza, Fam rappresenta il numero delle famiglie e AbTot rappresenta il numero delle abitazioni totali.

<sup>4</sup> Provincia di Milano con Monza e Brianza.



un ambito vallivo poco marcato ed un corso ricco di anse e meandri che segue la direzione dell'Emilia verso sud est. E' solo a Melegnano che il fiume Lambro incide sulla forma del vecchio nucleo urbano, dove si manifesta in modo più evidente la duplice veste di problema/opportunità. Nel primo caso riguardo alla qualità delle sue acque ed al degrado ambientale delle sue rive, nel secondo come occasione di qualificazione territoriale nel quadro di un progetto di risanamento delle acque e delle sponde esteso all'intero bacino.

La Muzza è un canale derivatore primario del fiume Adda, il più antico dei canali del Milanese (risale infatti al 1200) e interessa una modesta porzione di territorio dell'area; interessa il solo comune di Paullo, dove presenta un brusco cambio di direzione verso sud-est allontanandosi dall'area. In questo stesso punto coincide con la derivazione del Colatore Addetta, che taglia il territorio agricolo in direzione nordest-sudovest sino alla confluenza con il fiume Lambro.

La rete idrica qui descritta interessa solo la parte dell'area ad oriente del tracciato dell'Emilia. Quella posta ad occidente è invece attraversata dal **Cavo Vettabbia** ed è sfiorata dal **Lambro meridionale**.

Completa il sistema idrico superficiale una rete minore, composta da rogge alimentate da sorgenti o fontanili utilizzati, in prevalenza, a scopo irriguo che presentano spesso caratteri idraulici, paesaggistici e vegetazionali di pregio.

A definire il carattere del paesaggio degli spazi aperti concorrono inoltre alcuni elementi naturali, le emergenze storico-architettoniche e, distribuite in modo omogeneo sull'intera area, le cascine, importante testimonianza di un'epoca passata, che oggi hanno perso molta della loro importanza ai fini dell'attività agricola. Attività tuttavia ancora ben presente, visto che interessa gran parte degli spazi aperti, pari a circa 116 kmq collocati a formare tre ambiti distinti: uno a nord della Pallese, che si collega con le aree dei comuni del tavolo Martesana-Adda; un secondo, racchiuso tra le due direttrici Emilia e Pallese e aperto verso est a connettersi con le aree agricole dei comuni lodigiani; un terzo, a occidente dell'asse dell'Emilia, che si estende sia verso ovest che verso sud a collegarsi con i comuni del pavese.

Nel primo ambito spiccano le emergenze costituite sia dall'area naturalistica del **Carengione**, in Peschiera Borromeo, un territorio di oltre 23 ettari nel quale i fontanili, una fitta rete di rogge, le colture irrigue, le aree incolte sono tutti elementi tipici che concorrono a fornire una immagine del paesaggio tradizionale della campagna lombarda; sia dai beni storici architettonici, sempre in Peschiera B., rappresentati dal Castello quattrocentesco dei Borromeo e dal nucleo di Mirazzano. Nel secondo ambito, oltre al significativo numero di cascine che caratterizzano lo spazio agricolo, assumono rilievo alcuni nuclei e complessi edilizi di rilevanza paesistica tra i quali si ricordano alcuni esempi: Rocca Brivio a San Giuliano M. e Calvenzano e Sarmazzano a Vizzolo; Il terzo ambito, anch'esso caratterizzato dalla presenza di numerose cascine, ha come principale emergenza l'Abbazia di Viboldone in San Giuliano Milanese.

Inoltre, completano il quadro relativo alla consistenza dei beni storici architettonici dell'area le emergenze costituite da alcuni nuclei di antica formazione che, oltre al valore per le loro caratteristiche insediative e morfologiche, conservano all'interno alcuni complessi di rilievo. Queste emergenze sono rappresentate dai centri storici di Melegnano con il castello; di San Colombano al Lambro e di Paullo. Da ultimo è da sottolineare l'importanza nella caratterizzazione del paesaggio e dell'ambiente costruito rappresentato dal nucleo di relativo recente impianto di Metanopoli a San Donato Milanese, esempio unico nell'area milanese di nuova città fondata da un'impresa produttiva. Ed al riguardo va citato il vincolo paesaggistico apposto ai sensi del Dlgs 42/04 (ex L. 1497/39) all'ambito di Metanopoli e del V° Palazzo Uffici.

#### **L'intera area del Sud Est Milano è interessata dal Parco regionale Agricolo Sud Milano.**

Il Parco Sud costituisce una cornice entro la quale si trovano tutti quegli elementi, prima citati, di valore naturalistico e paesistico, oltre che le aree riservate alla fruizione, alcune delle quali già occupate da strutture di interesse sovralocale. Si tratta ad esempio degli impianti per la pratica del golf in Zoate (Tribiano) e di quello che insiste in parte sul territorio di San Giuliano Milanese, ed in particolare dell'Idroscalo, in Peschiera Borromeo, che rappresenta un polo di scala



metropolitana per quanto concerne la fruizione del tempo libero, la cui collocazione lo pone come porta di accesso al Parco Agricolo Sud Milano.

Sempre all'interno del Parco Sud l'asta del colatore Addetta rappresenta un elemento di particolare interesse sia per gli aspetti di valorizzazione ambientale e fruitiva dei territori circostanti che per la riqualificazione idraulico-ambientale.

Una parte importante del Parco Agricolo Sud Milano, che riguarda i comuni di San Donato Milanese, San Giuliano Milanese e Peschiera Borromeo, si trova a confrontarsi con i territori posti a ridosso della città densa che sono compresi nei Piani di cintura urbana la cui definizione è in capo all'Ente gestore d'intesa con i comuni interessati.

Infine, una particolare attenzione è dedicata ad iniziative a sostegno della realizzazione di piste ed itinerari ciclabili finalizzati alla fruizione, ma non solo, che vedono nel progetto Mi-Bici, promosso dalla Provincia, il coinvolgimento dei comuni dell'area.

Si va così a prevedere un rafforzamento/potenziamento della rete ciclabile esistente e l'estensione attraverso la realizzazione di nuovi progetti.

#### **1.4 Il sistema infrastrutturale: interventi sulla rete stradale e del trasporto pubblico su ferro**

L'area del Sud Est Milano, si è detto, risulta essere sede di uno dei principali nodi del sistema infrastrutturale della mobilità, non solo per la regione urbana milanese, ma, per lo meno, di scala nazionale. Si concentrano qui tutti i tipi di reti e nodi di trasporto di grande rilevanza: dall'aeroporto internazionale di Linate, il cui sedime interessa Peschiera Borromeo, alla rete del trasporto locale di livello metropolitana. Il riferimento è al capolinea della metropolitana M3 collocato appena al di fuori dell'area, in prossimità del confine di San Donato Milanese ed alla Stazione di Rogoredo, porta del Servizio Ferroviario Regionale.

Il disegno dell'assetto stradale e ferroviario vede due direttrici radiali su Milano: la principale, di livello nazionale, lungo la quale corrono, tra loro parallele, l'autostrada A1 Milano-Bologna, la SS9 Via Emilia e la ferrovia Milano-Bologna; la seconda, di interesse regionale, diretta verso l'area cremonese, costituita dalla ex-SS415 Paullese. L'area è poi attraversata da reti viarie che consentono le connessioni in senso trasversale all'interno dell'area provinciale milanese: il sistema tangenziale milanese, che riguarda le aree più prossime al capoluogo; l'itinerario formato dalla SP39 della Cerca (tra Melegnano e l'area più settentrionale direzione Melzo - Monza) e dalla SP40 Binaschina (tra Melegnano e Binasco), che attraversa i comuni più esterni dell'area. Le connessioni intercomunali locali sono garantite da un reticolo viario minore (provinciale e comunale), che mette a sistema i diversi ambiti insediativi.

Significativi sono i livelli di congestione del traffico veicolare lungo la maglia viaria, che coinvolge sia la rete locale, sia quella per i collegamenti di più lunga percorrenza, con situazioni particolarmente preoccupanti che riguardano: il tracciato della Paullese, soprattutto in prossimità del capoluogo; l'asse della Cerca/Binaschina, che si presenta come unico itinerario tangenziale alternativo alle ormai sature Tangenziali Est ed Ovest; il nodo di Melegnano che è particolarmente congestionato dalla convergenza e sovrapposizione del traffico proveniente dalla Via Emilia, dalla Cerca e dalla Binaschina, tra loro connesse solo indirettamente.

Per quanto concerne gli spostamenti abituali per motivi di lavoro o studio dai dati disponibili dell'ultimo Censimento (2001) emerge che quelli interni all'area Sud Est Milano sono pari al 18,4% del totale. E' un valore tra i meno elevati registrati a livello provinciale, ma in linea con gli altri ambiti territoriali a confine con il capoluogo. Analogamente a questi anche il Sud Est registra percentuali maggiori per gli spostamenti verso Milano (per il Sud Est la quota di spostamenti verso il capoluogo è pari al 32,1%). Sono molto forti anche le relazioni inverse di attrazione di flussi dal capoluogo alla periferia, per una percentuale pari al 9,2%, la più elevata dopo quella del confinante Sud Milano.

Per quanto riguarda la relazione fra spostamenti e popolazione residente il valore (uno spostamento ogni due abitanti) è di qualche punto sopra la media provinciale, Milano esclusa.



Contenuto è anche il rapporto degli spostamenti rispetto alla estensione della rete stradale e ferroviaria (spostamenti per km lineare di rete) che è ben inferiore al dato provinciale. Si tenga però conto che i movimenti considerati non includono i transiti, la cui incidenza è particolarmente elevata in questo territorio, ma solo le relazioni che hanno origine e/o destinazione all'interno dell'area.

Infine, per quanto concerne le modalità con cui avvengono gli spostamenti, si rileva che la quota coperta dal trasporto pubblico è di poco superiore al 20%, in linea con quella degli altri ambiti territoriali più vicini al capoluogo, in generale dotati di una rete di servizio meglio integrata con quella del capoluogo.

La collocazione del Sud Est Milano - nel quadrante nevralgico del sistema infrastrutturale della regione urbana milanese - ha determinato l'esigenza di definire progetti il cui fine è rendere più agevole la circolazione in accesso all'area milanese e migliorare le condizioni di vivibilità delle zone attraversate, puntando anche ad elevare la dotazione di servizio di trasporto pubblico.

In questo quadro si collocano gli interventi programmati, in corso o di recente realizzazione dei quali si riportano, di seguito, per ciascuno di essi le principali caratteristiche:

#### **Il Potenziamento della ex SS 415 Paullese**

L'intervento rientra tra quelli strategici dedicati al rafforzamento delle direttrici di mobilità al fine di migliorare le condizioni della circolazione lungo l'arteria di connessione tra l'area milanese e la cremasca. L'intervento riguarda l'ammmodernamento in sede della tratta tra Peschiera Borromeo (dove termina il tratto a due corsie per senso di marcia con carreggiate separate) e Spino d'Adda. L'intervento consiste nel raddoppio in sede della carreggiata, con adeguamento della sezione alla tipologia B-Strade Extraurbane Principali (carreggiate separate, due corsie per senso di marcia, banchine laterali e spartitraffico centrale) con intersezioni a due livelli. Allo stato attuale sono in corso i lavori del 1° lotto funzionale (tra Peschiera Borromeo e la SP 39 della Cerca), in carico alla Provincia di Milano, che ne prevede la conclusione entro la fine del 2011. La Provincia di Milano dovrà poi avviare le procedure per la gara di appalto integrato anche per il 2° lotto funzionale (tra la SP 39 e Spino d'Adda) e per la riqualificazione del ponte sul fiume Adda, in coerenza con l'analogo progetto definitivo promosso dalla Provincia di Cremona.

Per quanto riguarda la tratta in San Donato Milanese fino al fiume Lambro, già a doppia carreggiata, in seguito ad uno specifico Accordo tra Provincia di Milano, Parco Agricolo Sud Milano e Comuni di San Donato Milanese e Peschiera Borromeo, è stato predisposto uno Studio di fattibilità che ne prevede la defemaforizzazione, l'adeguamento alla tipologia B-Strada Extraurbana Principale e la riorganizzazione delle connessioni con la maglia di livello secondario, con l'eliminazione delle intersezioni a raso.

Un terzo intervento riguarda la penetrazione urbana in territorio comunale di Milano, dallo svincolo sulla tangenziale Est, fino a via Bacchiglione (circonvallazione esterna di Milano), con connessione intermedia al quartiere Rogoredo-Montecity. L'intervento è in carico al Comune di Milano ed è suddivisa in 5 lotti funzionali. In particolare l'ultimazione del 1° lotto ha consentito il completamento dello svincolo tra la Paullese e la tangenziale.

#### **La Tangenziale est esterna**

Altro importante intervento, relativo, in questo caso, ai collegamenti trasversali, è rappresentato dalla Tangenziale Est Esterna di Milano, nuovo asse di tipo autostradale di collegamento tra la A1, a sud di Melegnano, e la A4, nei pressi di Agrate Brianza, per il quale è in corso di predisposizione il progetto definitivo. Tale itinerario, nella tratta meridionale, si interconnette, oltre che con la A1 a Cerro al Lambro, anche con la exSS9 via Emilia a Vizzolo Predabissi, con la exSS415 Paullese tra Paullo e Zelo Buon Persico (in corrispondenza di un nuovo importante nodo di interscambio modale con il capolinea del previsto prolungamento della linea metropolitana M3), con la Rivoltana (in corrispondenza del tratto in variante a sud di Liscate), con la BreBeMi e con la Cassanese, mettendo a sistema le direttrici radiali del sud-est milanese. Connessi al progetto sono previsti anche interventi sulla viabilità minore.



**La connessione tra la SP39 della Cerca e la SP40 Binaschina**

Il progetto predisposto dalla Provincia di Milano, che riguarda la risoluzione della connessione tra le due strade provinciali, viene recepito dal progetto definitivo di Tangenziale Est Esterna.

**La riqualificazione della SP40 Binaschina**

Nel settembre 2005 è stato siglato uno Schema di Accordo tra la Provincia di Milano, di Pavia, il Parco Agricolo Sud Milano ed i Comuni compresi tra la A7, la SP40 e la ferrovia Milano-Pavia per la redazione di uno Studio d'area nelle cui conclusioni si sono considerate in modo integrato gli aspetti territoriali, ambientali ed infrastrutturali e si sono proposte soluzioni progettuali riguardanti un intervento che vada a migliorare la vivibilità delle aree urbane attraversate dalla SP40, che, in prospettiva, potranno essere by-passate da alcuni tratti in variante, con il mantenimento dell'asse storico per l'accessibilità locale.

**La nuova viabilità di collegamento tra la ex SS 415 a Peschiera B. e la SS 9 Via Emilia**

L'itinerario è costituito da un tracciato che si sviluppa in parallelo alla Paultese, tra la SP159 e la SP15b, per poi proseguire fino alla SS11, aggirando a sud l'abitato di San Donato Milanese e scavalcando il fiume Lambro.

La prima tratta, tra la SP159 e la SP15b, rientra tra gli impegni definiti dalla Conferenza di Servizi per il rilascio dell'autorizzazione per l'apertura di un nuovo centro commerciale in Peschiera Borromeo; mentre per la seconda tratta è stato predisposto uno Studio di fattibilità, in seguito ad uno specifico Accordo tra Provincia di Milano, Parco Agricolo Sud Milano, Comuni di San Donato Milanese e Peschiera Borromeo. L'itinerario può essere suddiviso in tre lotti funzionali: rotatoria svincolo Paultese-rotatoria centro commerciale; rotatoria centro commerciale-rotatoria via Monticello di San Donato; rotatoria via Monticello-intersezione via Emilia.

La realizzazione della connessione fra la Paultese e l'Emilia, unitamente alla defemaforizzazione della Paultese permetterebbe al comune di San Donato Milanese di: a) alleggerire gli assi urbani dal traffico di attraversamento (in particolare le vie Morandi, Maritano, Gela e l'Emilia); b) migliorare l'accessibilità all'ospedale e alla città.

**Il prolungamento M3**

Il prolungamento della linea M3 da San Donato Milanese a Paullo, per il quale è in corso di redazione il progetto definitivo; l'intervento prevede un tracciato prevalentemente parallelo all'asse della Paultese, in sotterranea nella tratta iniziale fino a poco prima di Settala e fuori terra nella tratta successiva; sono previste 5 stazioni intermedie oltre al capolinea di Paullo (nodo di interscambio ferro-gomma all'incrocio con la Paultese e con la futura Tangenziale Est Esterna), due delle quali, sotterranee, più prossime all'area urbana di San Donato Milanese, ossia San Donato Centro (viale De Gasperi) e Peschiera B. (via Matteotti)

**Lo sviluppo del Servizio Ferroviario Regionale**

L'entrata in funzione della linea ferroviaria ad alta capacità Milano-Bologna ha consentito di liberare capacità sulla linea storica da destinare al potenziamento del Servizio Ferroviario Regionale. In particolare le previsioni per questa direttrice riguardano le linee S1 Lodi-Saronno, la cui attivazione è già stata avviata, nello scorso dicembre, nelle fasce orarie di morbida e, da giugno durante tutto l'arco della giornata, ed S12 Melegnano-Varedo, di rafforzamento dell'offerta sulla tratta a maggiore domanda.

Le fermate di San Donato Milanese e Borgo Lombardo (San Giuliano M.) sono destinate quindi ad acquisire un ruolo di rilievo per l'incentivazione del trasferimento modale dell'utenza verso il trasporto pubblico.



### **1.5 Il sistema dei servizi e del commercio**

La presenza di servizi di livello sovra locale è strettamente legata alla scala gerarchica dei comuni dell'area Sud Est Milanese, considerati sotto il profilo della dimensione demografica. San Donato Milanese, in primo luogo, vede il maggior numero di attrezzature insediate sul proprio territorio, seguono poi, con un numeri pressoché identici, San Giuliano Milanese, Peschiera Borromeo e Melegnano. I rimanenti comuni sono molto più distanziati quanto alla presenza di strutture di servizio.

La geografia della distribuzione dei servizi sul territorio trae origine dai caratteri storici del sistema insediativo del Sud Est Milano: innanzitutto gli assi infrastrutturali dell'Emilia, dove spiccano San Donato Milanese, quale vera e propria company town, e San Giuliano Milanese, e della Paullese, con Peschiera Borromeo, dove tanto il modello di urbanizzazione quanto il modello di sviluppo economico sono più simili a quelli del nucleo centrale dell'area metropolitana; cui si contrappone l'altra parte del territorio del Sud Est che con Melegnano, principale centro urbano e fornitore di servizi di livello sovracomunale, si è storicamente identificata con pratiche sociali ed economiche derivanti dal mondo agricolo.

Sul versante del livello di qualità dei servizi presenti, secondo quanto rilevato in una recente indagine condotta dal Centro Studi PIM per la Provincia di Milano, se si considerano le principali categorie di classificazione dei servizi, si evidenziano le polarità di Melegnano e in San Donato Milanese nel settore dell'istruzione superiore, con quest'ultimo che è anche sede di strutture che operano nel campo dell'Università e della Ricerca. Riguardo ad un altro settore di rilievo, quale quello della Sanità, si confermano sempre questi due ambiti, in particolare con San Donato Milanese che è sede di una struttura ospedaliera con una particolare specializzazione di cardiocirurgia, mentre sul territorio del comune di Vizzolo Predabissi, in una zona prossima al confine di Melegnano ha sede l'Ospedale.

Minore offerta di servizio sembra invece riscontrarsi in questa area per quanto concerne un'attrattività di scala metropolitana relativa al settore dell'intrattenimento culturale.

Con riferimento ad una specifica funzione quale quella del commercio, che svolge un ruolo di servizio nel senso più ampio del termine, nel Sud Est Milano solo recentemente si sono realizzate delle polarità di scala metropolitana con insediamenti della grande distribuzione commerciale, alimentare e non. I luoghi dove hanno trovato sede e si sono sviluppate, secondo il tradizionale modello seguito dal processo localizzativo di tali funzioni, sono quelli in affaccio ai principali assi infrastrutturali. I principali punti di concentrazione sono: il nucleo a sud della struttura urbana di San Giuliano Milanese, nel territorio dello stesso comune, lungo l'asse storico della via Emilia, e nel comune di Pantigliate un'area che ha l'affaccio principale sulla Paullese in prossimità dell'intersezione con la direttrice tangenziale della Cerca.

Una offerta commerciale, comunque di scala superiore a quella locale composta in prevalenza da medie strutture, è poi presente in forma meno organizzata e concentrata nei principali comuni con localizzazioni che privilegiano quasi sempre la prossimità alla rete stradale principale. In ogni caso ulteriori approfondimenti sul tema del commercio sono sviluppati nella PARTE II §2.2.4 della presente Relazione.





## PARTE I - 2. Gli strumenti di pianificazione sovraordinata: Piani Territoriali e Piani di Settore

### Introduzione

La redazione del Piano di Governo del Territorio ha rappresentato l'occasione per l'adeguamento della disciplina urbanistica comunale agli strumenti di pianificazione regionale e provinciale (Piano Territoriale Regionale, di seguito PTR e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, di seguito PTCP) nonché ai piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti, tra questi il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano (PTC del PASM), il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), il Piano Cave.

Le disposizioni degli strumenti sopra richiamati sono state recepite negli elaborati cartografici del presente Documento di Piano nonché nel Piano delle Regole e nei rispettivi "Indirizzi Normativi e Schede-Norma" e Norme Tecniche di Attuazione. Conformemente a quanto stabilito all'art. 57 della LR 12/2005 e dei criteri e indirizzi di cui alla DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e alla successiva DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, sono altresì allegati al PGT lo Studio Geologico, ai fini della definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica e dell'adeguamento al PAI, e lo Studio Idraulico per la valutazione del rischio nelle aree di esondazione del Fiume Lambro.

Nella definizione dei contenuti del Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi e nelle rispettive norme che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia sul territorio, si è dunque tenuto conto delle previsioni contenute agli strumenti sopra citati e della loro sovrapposizione. In definitiva, le vocazioni del territorio, gli usi, le trasformazioni ammesse sono il risultato dell'interpretazione contestuale di un insieme di disposizioni volte, ciascuna, alla tutela di interessi differenti.

I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione in base alle disposizioni legislative vigenti e alla disciplina dei piani territoriali di Regione e Provincia ovvero di Piani di Settore, anche predisposti da altri Enti o a ulteriori verifiche alla scala di dettaglio relativamente alle previsioni non direttamente vincolanti di detti piani, sono riportati ai seguenti elaborati cartografici del Documento di piano, oltre che nel Piano delle Regole, Tavv. n. 2.12.1 e n. 2.12.2 dp "Carta dei Vincoli", scala 1:5.000; Tav. n. 2.13 dp "Sistema Territoriale Ambientale: Carta dei Vincoli paesistico-ambientali", scala 1:7.000; nonché nella carta della fattibilità geologica dello Studio Geologico del Piano di Governo del Territorio.

Nei paragrafi che seguono vengono riportati, in sintesi, i riferimenti normativi e le principali previsioni di ciascuno degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore, con specifico riferimento sia a quelle che incidono direttamente sia a quelle che hanno comunque riflessi sul sistema territoriale comunale e delle quali si è tenuto conto nella redazione del PGT.





## 2.1 Il Piano Territoriale Regionale [PTR].

Come definito all'art. 20 della LR 12/2005, il Piano Territoriale Regionale "costituisce quadro di riferimento per la compatibilità degli atti di governo del territorio dei comuni" in merito all'idoneità dell'atto a conseguire gli obiettivi fissati dal PTR, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti. In particolare, hanno immediata prevalenza sul Piano di Governo del Territorio comunale le previsioni del PTR relative ad opere infrastrutturali (linee di comunicazione, mobilità, poli di sviluppo regionale) e all'individuazione di zone di preservazione e di salvaguardia ambientale. Sulle aree interessate da queste previsioni il PTR può avere inoltre valore di vincolo conformativo della proprietà.

In questo senso lo studio degli atti di pianificazione regionale è indispensabile nell'ambito della stesura del Piano di Governo del Territorio al fine di recepire eventuali prescrizioni, di valutare la coerenza delle proprie scelte con gli obiettivi prefissati alla scala regionale e di individuare strumenti efficaci di azione.

Il *Consiglio Regionale*<sup>5</sup> nella seduta del 19 gennaio 2010 ha approvato la proposta di Piano Territoriale Regionale che è composta dalle seguenti sezioni:

- **Documento di Piano** che contiene gli obiettivi e le strategie di sviluppo per la Lombardia;
- **Piano Paesaggistico**, che integra e aggiorna i contenuti del Piano Paesistico Territoriale Regionale (PTPR) e di cui si dice nel proseguì;
- **Strumenti Operativi**, che individua strumenti, criteri e linee guida per perseguire gli obiettivi proposti;
- **Sezioni tematiche**, che contiene l'Atlante di Lombardia e approfondimenti su temi specifici;
- **Valutazione Ambientale**, che contiene il Rapporto Ambientale e altri elaborati prodotti nel percorso di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano.

Il Documento di Piano è la componente del Piano Territoriale Regionale (PTR) che contiene gli obiettivi e le strategie, articolate per temi e sistemi territoriali, per lo sviluppo della Lombardia. Il Documento di Piano, con riferimento alla LR 12/2005:

- indica i principali obiettivi di sviluppo socio economico del territorio regionale (art. 19 comma 1);
- individua gli elementi essenziali e le linee orientative dell'assetto territoriale regionale e nazionale con particolare attenzione al loro inserimento nel paesaggio e nel territorio rurale e forestale (art. 19 commi 1 e 2);
- definisce gli indirizzi di riassetto del territorio (art. 55 comma 1);
- indica puntuali rimandi agli indirizzi e alla disciplina in materia di paesaggio, cui è dedicata la sezione Piano Paesaggistico (art.76);
- costituisce elemento fondamentale quale quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, enti gestori di parchi regionali, nonché di ogni altro ente dotato di competenze in materia (art. 20 comma 1);
- identifica i principali effetti del PTR in termini di obiettivi prioritari di interesse regionale e di individuazione dei Piani Territoriali d'Area Regionali (art. 20 commi 4 e 6).

Il Piano Territoriale Regionale ha come obiettivo il costante miglioramento della qualità della vita dei cittadini nel loro territorio secondo i principi dello sviluppo sostenibile. Tale modalità di sviluppo va garantita a breve, a medio e soprattutto a lungo termine, ed è perseguibile ponendo attenzione a tre dimensioni fondamentali:

- *la sostenibilità economica*: lo sviluppo deve essere economicamente efficiente nel processo ed efficace negli esiti;

<sup>5</sup> Il periodo è stato così corretto a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 3 (prot. com. n. 6478 del 3 marzo 2011) in sostituzione di "Consiglio Comunale"



- *la sostenibilità sociale*: lo sviluppo deve essere socialmente equo;
- *la sostenibilità ambientale*: lo sviluppo economico e sociale deve avvenire nel rispetto dell'ambiente naturale o più in generale dell'ambiente fisico, delle risorse naturali ed energetiche, del paesaggio e del patrimonio culturale, senza compromettere le caratteristiche che consentono la sua conservazione.

Il PTR definisce tre macro-obiettivi quali basi delle politiche territoriali lombarde per il perseguimento dello sviluppo sostenibile, che concorrono al miglioramento della vita dei cittadini:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- riequilibrare il territorio lombardo;
- proteggere e valorizzare le risorse della regione.

Per dare concretezza all'attuazione dei macro-obiettivi, il Documento di Piano propone 24 obiettivi ai quali fare riferimento per la definizione degli strumenti di pianificazione di livello subordinato.

Di seguito si riportano i **24** obiettivi evidenziando quelli potenzialmente utili per la verifica di coerenza del Piano di Governo del Territorio del Comune di San Donato Milanese:

- 1 *favorire come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione*: in campo produttivo e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente, nella gestione e nella fornitura dei servizi, nell'uso delle risorse e nella produzione di energia; nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio;
- 2 *favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica*;
- 3 assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi;
- 4 perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio;
- 5 migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare, nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria attraverso: la promozione della qualità architettonica degli interventi, la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici, il recupero delle aree degradate, la riqualificazione dei quartieri di ERP, l'integrazione funzionale, il riequilibrio tra aree marginali e centrali, la promozione di processi partecipativi;
- 6 *porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero*;
- 7 tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità ambientale, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico;
- 8 perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio, sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente del suolo e delle acque;
- 9 *assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio*;
- 10 promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche ed agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo;
- 11 promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso: il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando



- le modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile, il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale, lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità;
- 12 valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale;
  - 13 *realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo;*
  - 14 *riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat;*
  - 15 *supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo;*
  - 16 tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti;
  - 17 garantire la qualità delle risorse naturali ed ambientali, attraverso: la progettazione delle reti ecologiche; la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti; il contenimento dell'inquinamento delle acque acustico, elettromagnetico e luminoso; la gestione idrica integrata;
  - 18 *favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica;*
  - 19 valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale ed agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia;
  - 20 *promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati;*
  - 21 realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio;
  - 22 *responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo);*
  - 23 gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione;
  - 24 rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti.

I **24 obiettivi** devono essere considerati come riferimento fondamentale in quanto il Documento di Piano al capitolo 3.1 Compatibilità degli atti di governo del territorio in Lombardia recita: "il PTR costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio ..." e quindi "ciascun atto che concorre a vario titolo e livello al governo del territorio in



*Lombardia deve confrontarsi con il sistema di obiettivi del PTR.” ... “L’assunzione degli obiettivi del PTR all’interno delle politiche e delle strategie dei diversi piani deve essere esplicita e puntualmente riconoscibile con rimandi diretti”.*

A valle degli obiettivi nel Documento di Piano vengono poi enunciati gli orientamenti per l’assetto del territorio regionale.

A questo proposito, con riferimento alla realtà di San Donato Milanese, si ritiene utile segnalare quali siano le proposizioni di riferimento “Le zone di preservazione e salvaguardia ambientale” e, in particolare, “Fasce fluviali del PAI”, “Sistema delle aree protette: parchi regionali”.

Per consentire una lettura più immediata, sia da parte delle programmazioni settoriali, sia da parte di diversi territori della Regione, i 24 obiettivi del PTR vengono declinati secondo due punti di vista: tematico e territoriale.

I **tematismi** di riferimento sono:

- *Ambiente* (aria, cambiamenti climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore e radiazioni ...);
- *Assetto territoriale* (infrastrutture e mobilità, equilibrio territoriale, modalità di utilizzo del suolo, rifiuti ...);
- *Assetto economico/produttivo* (industria, agricoltura, commercio, turismo, innovazione, energia, rischio industriale, ...);
- *Paesaggio e patrimonio culturale*;
- *Assetto sociale* (popolazione e salute, qualità dell’abitare, patrimonio ERP, ...

I **sistemi territoriali** individuati, che caratterizzano la Lombardia dal punto di vista morfologico, socio-economico e ambientale, sono:

- Metropolitano;
- della Montagna;
- Pedemontano;
- dei Laghi;
- della Pianura Irrigua;
- del Po e dei Grandi Fiumi.

Il **PTR costituisce quadro di riferimento per la costruzione degli atti di governo del territorio e nell’ambito della Valutazione Ambientale e della valutazione di compatibilità del Documento di Piano del PGT**, in particolare per quanto riguarda la rispondenza:

- al sistema degli obiettivi di piano;
- agli orientamenti per l’assetto del territorio regionale;
- agli indirizzi per il riassetto idrogeologico
- agli obiettivi tematici e per i sistemi Territoriali;
- alle disposizioni e indirizzi del Piano Paesaggistico, secondo gli effetti previsti dalla normativa di piano;
- alle previsioni costituenti obiettivi prioritari di interesse regionale;
- ai Piani territoriali Regionali d’Area.

In particolare i Comuni, in sede di predisposizione del Documento di Piano di PGT, indicano i Sistemi Territoriali del PTR cui fanno riferimento per la definizione delle proprie strategie e azioni. Il comune di San Donato Milanese può essere ricondotto prevalentemente al sistema **territoriale metropolitano ovest**.

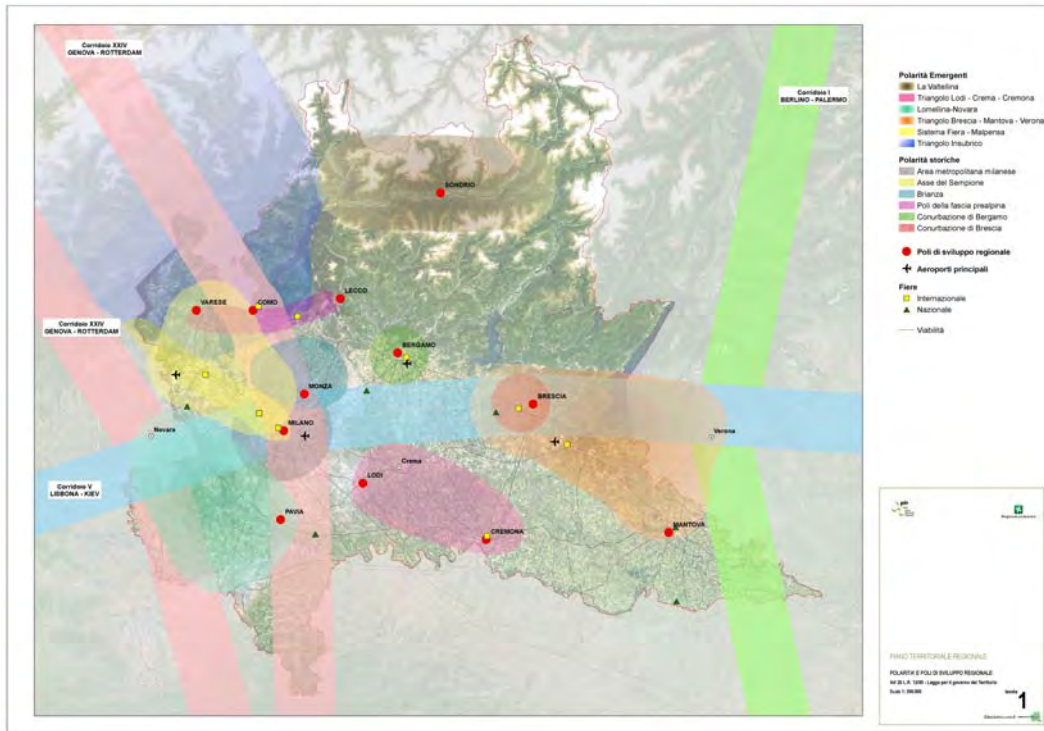


Figura 2\_DdP tavola 1 "Polarità e poli di sviluppo" [PTR]

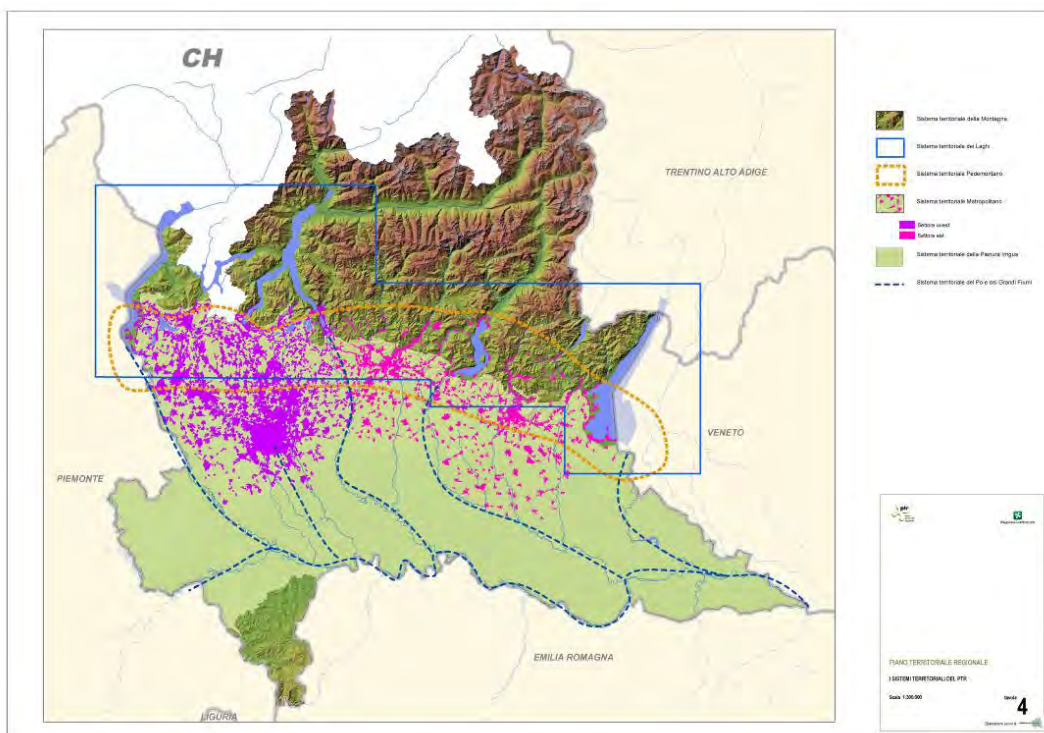


Figura 3\_DdP tavola 4 "I sistemi territoriali" [PTR]





## 2.2 Il Piano Territoriale Paesistico Regionale [PTPR].

Il Piano Paesaggistico regionale, quale sezione specifica del Piano Territoriale Regionale, assume, aggiorna e integra il Piano territoriale paesistico vigente [approvato dal Consiglio Regionale il 6 marzo 2001 con DCR n. VII/1997], ribadendone i principi ispiratori.

Le integrazioni sostanziali che il Piano Paesaggistico regionale introduce riguardano in particolare:

- l'ampliamento del quadro conoscitivo, relativamente alla lettura dei paesaggi della Lombardia ...
- una maggiore articolazione della disciplina regionale, che va ad interessare quei contesti e sistemi paesaggistici di rilevanza regionale (laghi, **fiumi**, navigli e **canali** ecc) contraddistinti talora da difficoltà e criticità in merito ad una corretta e coerente gestione, cercando di incidere sia in termini di sensibilizzazione e responsabilizzazione dei diversi enti sia tramite l'individuazione di indirizzi e di disposizioni immediatamente prevalenti;
- una maggiore integrazione tra politiche paesaggistiche e altre politiche di settore come per esempio quelle ambientali e di difesa del suolo, quelle agricole e turistiche, quelle infrastrutturali ed energetiche, ricercando adeguate forme di dialogo e sinergie operative, ma anche fornendo una griglia normativa in grado di chiarire i reciproci rapporti;
- la descrizione del complesso tema del degrado paesaggistico e dei rischi di degrado e la declinazione dei conseguenti orientamenti normativi e di indirizzo per la riqualificazione delle situazioni già in parte o in toto compromesse e la prevenzione di futuri fenomeni di compromissione;
- il completamento degli indirizzi e delle disposizioni per la pianificazione comunale, provinciale delle aree protette, al fine di rendere le azioni di piano più incisive e coordinate, e coerenti con i criteri di monitoraggio e controllo che la Regione si sta dando anche tramite il SIT integrato;
- approccio propositivo e non solo difensivo della pianificazione paesaggistica ...
- una maggiore enfasi alla valorizzazione dei percorsi e dei luoghi che possono contribuire a sviluppare ulteriori e auspicabili modalità di fruizione e apprezzamento del paesaggio ...

Focalizzando l'attenzione sul territorio di San Donato Milanese si evidenzia che il Piano Paesaggistico Regionale lo classifica come "bassa pianura" e in particolare lo colloca al confine tra i paesaggi della pianura foraggera e quelli delle colture cerealicole. Al tempo stesso il Comune è anche attraversato ad oriente dal paesaggio delle fasce fluviali.

Con riferimento agli elementi caratterizzanti il territorio di san Donato Milanese è utile riprendere alcune indicazioni normative.

### **Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: principali navigli storici, canali di bonifica e rete irrigua (art. 21)**

1. *"(omissis)*
2. *La tutela dell'infrastruttura idrografica artificiale persegue l'obiettivo di salvaguardare i principali elementi e componenti della rete, nelle loro diverse connotazioni ... garantendone il funzionamento anche in riferimento alle potenzialità di risorsa paesaggistica e ambientale. sono da promuovere, in tal senso, azioni coordinate per lo sviluppo di circuiti ed itinerari di fruizione sostenibile del territorio che integrino politiche di valorizzazione dei beni culturali, del patrimonio e dei prodotti rurali, delle risorse ambientali e idriche, in scenari di qualificazione paesaggistica di ampio respiro;*
3. *(omissis)*
4. *(omissis)*
5. *(omissis)*
6. *la **rete irrigua** nel suo complesso costituisce un valore paesaggistico regionale, le province e i parchi individuano, con consorzi irrigui e i consorzi di bonifica, criteri e modalità di manutenzione e riorganizzazione della stessa tendo conto del valore ecologico, ...*



7. *I fontanili ancora attivi sono da salvaguardare e valorizzare in riferimento alla loro funzionalità idraulica ed ecosistemica, alla particolare connotazione vegetazionale ed al significato simbolico e testimoniale che rivestono nel sistema paesistico rurale, ...”*

**Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici (art. 25)**

1. *La Regione assume come riferimento base per l’identificazione e la perimetrazione dei centri, nuclei e insediamenti storici, la prima levata delle tavolette IGM in scala 1/25.000.*
2. *I comuni, in base alle specifiche connotazioni paesaggistiche locali, valutano l’opportunità di utilizzare per l’individuazione di centri, nuclei e insediamenti storici anche altre rappresentazioni cartografiche relative allo stato di fatto del territorio comunale precedenti al 1950. (omissis)*
3. *(omissis)*
4. *(omissis)*
5. *(omissis)*
6. *... i comuni riportano sulla cartografia aggiornata aerofotogrammetrica, in loro possesso, i perimetri dei centri, nuclei e insediamenti anche di carattere rurale, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi, ed esterni adiacenti, nonché la individuazione di edifici isolati e/o manufatti di rilievo storico-ambientale, specificando e motivando eventuali scostamenti rispetto a quanto contenuto nella cartografia di cui al comma 1.*
7. *(omissis)*
8. *Il PGT individua le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto.*

**Riconoscimento della viabilità storica e di interesse paesaggistico (art. 26)**

1. *“(omissis)*
2. *Rientrano nei compiti e negli obiettivi della pianificazione paesaggistica il riconoscimento e la tutela della viabilità che presenta i seguenti requisiti:*
  - *(omissis)*
  - *viabilità di fruizione panoramica e ambientale, complessivamente denominata di fruizione paesaggistica, attraverso la quale si entra in contatto con i grandi scenari paesaggistici della Lombardia.*
3. *4,5,6,7,8,9 (omissis)*
10. *In prima applicazione si riconosce come viabilità di fruizione ambientale e panoramica di rilevanza regionale quella indicata dalla tavola E, e correlati repertori, come: Tracciati guida paesaggistici.*
- 11,12,13,14 *(omissis)*
15. *I comuni in sede di predisposizione o di revisione dei PGT, o con provvedimento specifico, riconoscono la viabilità di cui al presente articolo e inseriscono nei rispettivi piani urbanistici norme idonee a tutelarne la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto delle funzioni attualmente svolte dalle strade stesse e delle caratteristiche del territorio attraversato.”*



## **2.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano [PTC].**

### **2.3.1 La partizione generale dei territori del parco**

Il parco regionale di cintura metropolitana "Parco Agricolo Sud Milano" (di seguito PASM) è stato istituito con la LR 24/1990. Ai sensi dell'art. 2 della LR 32/96 "Integrazioni e modifiche alla LR 86/83 (...)" è classificato quale Parco regionale agricolo di cintura metropolitana.

Con DGR 7/818 del 3 agosto 2000, è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento (di seguito PTC) del Parco Agricolo Sud Milano. Il piano disciplina il territorio del parco individuato da un apposito perimetro.

Nel PTC sono perimetrate le riserve naturali e le aree che costituiscono parco naturale ai sensi della LR 32/96 in attuazione della L.394/91 "Legge quadro sulle aree protette" da approvarsi con apposita legge regionale. Fino all'approvazione della predetta legge le medesime aree sono soggette alla disciplina dettata dal PTC stesso e in particolare alle disposizioni di cui al Capo II.

Ai sensi dell'art. 1 della relative Norme di Attuazione, *"le previsioni urbanistiche del PTC sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nelle negli strumenti urbanistici generali dei Comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute"*.

Alla Tav. A "Articolazione territoriale delle previsioni di piano", il PTC individua la partizione generale del territorio del parco, distinguendo le diverse parti del territorio in funzione delle peculiarità proprie di ciascun ambito. In particolare vengono individuati tre ambiti a carattere generale a) *"Territori agricoli di cintura metropolitana"*, b) *"Territori agricoli e verde di cintura urbana - ambito dei Piani di cintura urbana"* e c) *"Territori di collegamento tra città e campagna – fruizione"* disciplinati, rispettivamente agli artt. 25, 26 e 27 delle relative Norme di Attuazione. All'interno della partizione generale sopra descritta, il PTC del parco dettaglia la destinazione delle diverse parti del proprio territorio distinguendo tra gli "Ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche" di cui agli artt. dal 28 al 34 -vi rientrano le aree appositamente perimetrate ai fini della proposta di istituzione di parco naturale ai sensi dell'art. 1-, gli "Ambiti della fruizione", di cui agli artt. dal 35 al 37, e infine gli "Elementi puntuali di tutela" disciplinati al Capo IV artt. da 38 al 44, ciò in relazione alle peculiarità e alle connotazioni proprie di ciascun ambito.

Si riportano, di seguito, i principali contenuti del PTC del Parco, con riferimento alle aree e agli elementi del territorio comunale che vi sono compresi.

Ai fini del previsto adeguamento del Piano di Governo del Territorio al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, dette aree ed elementi sono disciplinati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 33 del 17 luglio 2007, ai sensi dell'articolo 7 delle n.t.a. del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, è stato approvato il Piano di Settore Agricolo del Parco (PSA)<sup>6</sup>.

#### **Territori Agricoli di cintura metropolitana (art. 25 NA)**

Si tratta delle aree che per collocazione, compattezza e continuità nonché per l'elevata produttività sono destinate all'esercizio e alla conservazione della funzione agricolo-produttiva assunte quale settore strategico prioritario per la caratterizzazione e la qualificazione del Parco. Per detti ambiti il PTC del Parco detta all'art. 25 delle relative Norme di attuazione un'apposita disciplina, sostanzialmente volta alla conservazione dell'integrità e della compattezza di detti ambiti e del relativo patrimonio edilizio rurale esistente, definendo altresì gli interventi edilizi ammessi in relazione allo svolgimento dell'attività agricola nonché le norme per la trasformazione d'uso degli edifici e delle strutture rurali.

<sup>6</sup> L'ultimo periodo del paragrafo è stato integrato, come richiesto, in adeguamento al parere del Parco Agricolo Sud Milano.



Per quanto riguarda il territorio del Comune di San Donato Milanese, si tratta di parte dei territori più orientali del territorio comunale, sostanzialmente coincidenti con la parte meridionale della valle del Lambro.

#### **Territori agricoli e verde di cintura urbana, ambito dei piani di cintura urbana (art. 26 NA)**

Si tratta dei territori per i quali il PTC del Parco, in considerazione della loro collocazione intermedia tra l'agglomerato dell'area milanese e i vasti territori agricoli di cintura metropolitana, dispone la redazione di appositi piani di cintura di iniziativa dell'Ente Gestore di concerto con i comuni interessati. Le finalità perseguite per tali ambiti sono volte alla salvaguardia, al recupero paesistico ambientale e di difesa dell'attività agricola produttiva con la realizzazione di interventi anche legati alla fruizione delle aree del parco quali aree a verde attrezzature sociali e ricreative impianti sportivi e funzioni di interesse generale.

Relativamente al Comune di San Donato, rientrano in tale seconda categoria i territori più vicini alla frazione di Poasco nonché quelli posti nella porzione settentrionale la valle del Lambro. In particolare, detti ambiti ricadono rispettivamente nel Piano di Cintura Urbana comparto 3 (PCU 3) Parco delle Abbazie – "L'agricoltura in città" e nel Piano di Cintura Urbana comparto 5 (PCU 5) "Lambro Monluè" per i quali l'Allegato A alle NA detta gli orientamenti e gli indirizzi.

In particolare per il Comparto 3, all'interno del quale ricadono parte dei territori di Milano, Locate Triulzi, Opera, Rozzano e San Giuliano, oltre a San Donato, tali orientamenti e indirizzi sono finalizzati al "Recupero e riqualificazione, secondo il modello del parco agricolo, delle parti del territorio del Sud Milano a maggiore grado di problematicità per l'impatto esercitato dall'area urbana densa su una struttura e un paesaggio agrario che ancora conservano testimonianze storiche di notevole valore (le abbazie di Chiaravalle e Selvanesco)". Nel corso del 2008 la Provincia di Milano-Parco Agricolo Sud Milano, in qualità di Ente Gestore, ha redatto una proposta per il Comparto 3 del Piano di Cintura.

Per il Comparto 5 "Lambro Monluè" al quale sono interessati oltre al territorio del Comune di San Donato, quelli dei comuni di Milano e Peschiera Borromeo, il Parco esplicita i seguenti orientamenti e indirizzi *"I temi dominanti sono la presenza del Fiume Lambro e la sistemazione delle sponde, la valorizzazione del nucleo di Monluè compreso il parco urbano del Comune di Milano, il recupero delle aree di degrado a Sud dell'aeroporto di Linate"*.

E' importante sottolineare che i territori del comune ricompresi all'interno del parco ricadono per la maggior parte all'interno dei due Piani di cintura sopra descritti. Fanno infatti eccezione solo le aree prossime al Canale Scolmatore del Redefossi, le quali rientrano dell'ambito della fruizione, e il tratto vallivo più meridionale del Lambro, di cui al successivo paragrafo 3.2.

#### **Territori di collegamento tra città e campagna – Ambiti della Fruizione (art. 27 NA)**

Interessano le aree definite di collegamento tra città e campagna le quali, per la loro collocazione costituiscono fasce di raccordo tra i territori di cintura metropolitana e le conurbazioni, esterne al parco. La finalità perseguita dal piano è essenzialmente quella della fruizione di tali aree da parte del pubblico in funzione ricreativa, educativa, culturale e sociale, nel rispetto dell'ambiente naturale e dell'attività agricola.

In particolare detta finalità è perseguita attraverso un apposito strumento di attuazione, il "Piano di Settore della Fruizione", strumento di iniziativa dell'Ente Gestore che lo approva, sentito il consiglio direttivo del Parco, in esso vengono determinati interventi e trasformazioni ammesse secondo quanto stabilito agli artt. 19 e 35 delle NA del PTC.

Rientra in tale terza partizione generale la porzione di territorio comunale compreso tra le conurbazioni di San Donato e San Giuliano Milanese, in corrispondenza del Canale Scolmatore, e comprendente la Cascina Monticello. Detto territorio ricade precisamente all'interno del Comparto di fruizione "i" per il quale l'Allegato B alle NA detta orientamenti e indirizzi progettuali sostanzialmente volti al coordinamento delle iniziative ricreativo-sportive dei due comuni, al recupero del nucleo rurale di Monticello e alla sistemazione del Canale Scolmatore del Redefossi.

Secondo le disposizioni del PTC del Parco, i Comuni possono contribuire alla definizione, coerentemente ai contenuti del Piano di Fruizione, degli interventi necessari in ordine alla realizzazione di aree a standard per verde e impianti sportivi, ovvero, anche in assenza del piano



della fruizione acquisito l'assenso del Parco, per la realizzazione degli interventi elencati all'art. 19, c. 3 tra cui "percorsi pedonali, ciclabile, equestri, spazi per la sosta aree verdi attrezzate per il gioco all'aria aperta, parcheggi prioritariamente in corrispondenza degli spazi di sosta e delle aree verdi attrezzate (...)".

Quanto agli interventi ammessi per i complessi rurali non più funzionali all'attività agricola, quali la cascina Monticello, finalizzati alla trasformazione a residenza dell'originaria destinazione, essi sono ammessi nel rispetto delle disposizioni di cui al c. 4 dell'art. 27, lett. da a) a d), dovendo essere preliminarmente verificata l'idoneità delle infrastrutture viarie e la vicinanza al centro abitato, la domanda aggiuntiva di servizi pubblici in relazione al nuovo peso insediativo, nonché dovendo detti interventi non comportare ampliamenti ed essere improntati alla tutela storico-monumentale e ambientale - paesistica.

### 2.3.2 Gli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche

#### **Zone di protezione delle pertinenze fluviali (art. 33 NA)**

Nel caso del Comune di San Donato, si tratta dell'ambito attraversato dal Lambro per il quale il PTC propone l'istituzione di parco naturale, ai sensi dell'art. 1 delle relative NA. Esso rientra dunque tra le aree del parco "interessate dalla presenza dei corsi d'acqua, dai relativi ambiti vallivi e delle aree a contorno delle incisioni fluviali, tendenzialmente ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura". Le "zone di protezione delle pertinenze fluviali" sono disciplinate dall'art. 33, il quale detta disposizioni volte al rafforzamento, alla ricostruzione e alla valorizzazione dei caratteri di naturalità e al consolidamento idrogeologico e rinvia altresì al Piano di Settore "Vulnerabilità idrogeologica" di cui all'art. 18. Per queste zone il PTC del Parco propone l'estensione del vincolo idrogeologico 8 art. 33, c. 2 nonché il recepimento del Piano di Assetto Idrogeologico (art. 18).

Come già detto al paragrafo precedente, le aree ricadenti in tale ambito sono interamente comprese all'interno del perimetro di proposta di parco naturale ai sensi delle LLRR 86/83 e 32/96, in attuazione della L. 394/91 "Legge quadro sulle aree protette".

Aderendo al bando Cariplo "Biodiversità la chiave per il futuro dell'area metropolitana - interventi di rinaturalizzazione e sensibilizzazione nelle aree naturalistiche del Parco Agricolo Sud Milano" LIPU Onlus in collaborazione con Il Parco e il Comune ha recentemente portato a termine l'intervento di rinaturalizzazione di una porzione di territorio ricadente all'interno di tale ambito. Si tratta di un'area caratterizzata dalla presenza del fontanile Pennsylvania, da tempo asciutto, recuperato con un intervento che ha comportato l'apertura della testa e il conseguente allargamento dell'asta, oltre alla creazione di stagni nelle parti più depresse e già soggette ad erosione, ciò al fine di favorire la ricomposizione dell'habitat naturale del luogo.

La parte più settentrionale dell'ambito risulta viceversa inclusa nel Piano di Cintura Urbana comparto 5 (PCU 5) "Lambro Monluè", cui si è già accennato in precedenza.

#### **Zona di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34 NA)**

Comprendente aree di particolare interesse e rilevanza paesistica per morfologia del suolo, densità dei valori ambientali, storici e naturalistici, in cui l'attività agricola contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio; fanno parte di tale zona anche aree i cui caratteri del paesaggio agrario vanno valorizzati e rafforzati. In questa zona si privilegiano "interventi di tutela, valorizzazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione".<sup>7</sup>

### 2.3.3 Elementi puntuali di tutela e Aree

#### **Insedimenti rurali isolati di interesse paesistico (art. 39 NA)**

<sup>7</sup> L'ultimo periodo del paragrafo è stato integrato, come richiesto, in adeguamento al parere del Parco Agricolo Sud Milano.



Si tratta degli insediamenti rurali isolati di interesse paesistico che per posizione, caratteristiche morfologiche e tipologiche, presenza di elementi architettonici di rilievo o per valori paesistici sono ritenuti meritevoli di tutela. Ai sensi dell'art. 39 delle NA, la disciplina dei beni rientranti in tale categoria è demandata agli strumenti urbanistici comunali nel rispetto delle disposizioni di cui al c. 3 e, nel caso di ristrutturazione urbanistica, previo piano attuativo esteso all'area perimetrata dal PTC del Parco.

Sono individuati quali "Insediamenti rurali di interesse paesistico" la cascina Bagnolo, già oggetto di un intervento di recupero secondo le disposizioni del PTC, e la cascina Tecchione.

#### **Navigli e corsi d'acqua (art. 42 NA)**

Ai sensi dell'art. 42 della NA, il sistema delle acque irrigue è sottoposto a tutela, in quanto parte integrante della struttura morfologica del tessuto storico e paesistico e della infrastrutturazione agraria del territorio del Parco. In particolare, il Parco tutela l'integrità dei manufatti storici ad essi relativi mediante interventi di restauro e ripristino. Nelle more dell'approvazione di un apposito piano di settore, il PTC dispone l'inedificabilità in una fascia di 100 m dalle sponde.

Per quanto riguarda il territorio comunale, rientra in tale sistema, la roggia Vettabbia.

Sono altresì tutelati dal Parco alcuni altri corsi d'acqua minori, per le qualità paesistiche degli stessi o dei territori attraversati. A tal fine il PTC, oltre al Canale Scolmatore del Redefossi, individua all'interno del territorio comunale il **Cavo Danese**, o del **Ronco**, il Cavo **Taverna** e la roggia Fuga. Per tali corsi d'acqua sono tutelati in particolare, i tracciati storici, la naturalità delle sponde, i manufatti di derivazione o superamento, i ponti, rimanendo viceversa escluse le opere di copertura, intubamento, rettifica o impermeabilizzazione degli alvei.

#### **Percorsi di interesse storico-paesistico (art. 43 NA)**

Percorsi di origine storica o di particolare interesse per la percezione del paesaggio agrario del parco (...) sono parte strutturante del sistema della fruizione del Parco<sup>8</sup>.

#### **Marcite e prati marcitori (art. 44 NA)**

Tutte le marcite e i prati marcitori del parco sono tutelati in funzione del loro valore di testimonianza storica, del paesaggio agrario ed anche per la loro importanza sotto il profilo naturalistico<sup>9</sup>.

#### **Area di coltivazione cave (art. 45 NA)**

Ai soli fini ricognitivi, gli elaborati cartografici del PTC riportano gli ambiti di cava attiva. Al termine dell'attività estrattiva l'ambito sarà soggetto alle disposizioni di cui all'art. 37 "sub-zona cave cessate", in base alle quali l'Ente Gestore, d'intesa con i comuni interessati, promuove specifici progetti per il recupero ambientale.

Nel caso di San Donato, rientra in tale categoria di aree l'ambito della cava Tecchione il quale risulta altresì compreso all'interno del più generale ambito del Piano di Cintura - comparto 3 (PCU3). Per tale ambito la proposta di Piano di Cintura, già redatto nel 2008, propone la realizzazione del "Polo della fruizione della cava Tecchione".

#### **Aree in abbandono o in uso improprio (art. 47 NA)**

Si tratta delle aree in abbandono o utilizzate per usi impropri o comunque non compatibili con il contesto ambientale, per le quali l'Ente Gestore persegue obiettivi di recupero.

Nel caso del territorio comunale, a tale categoria le aree utilizzate ad orti spontanei, di cui al c. 5 dell'art. 47, e precisamente, l'ambito cd "ex orti Eni", ubicati in prossimità del Fiume Lambro, nonché l'area compresa tra la roggia Vettabbia e la strada per Poasco e -benchè non riportate nella tavole di PTC- alcune aree lungo il Canale Scolmatore del Redefossi. Per tali aree il PTC del parco dispone la rinaturalizzazione.

<sup>8</sup> Il periodo è stato integrato, come richiesto, in adeguamento al parere del Parco Agricolo Sud Milano.

<sup>9</sup> Il periodo è stato integrato, come richiesto, in adeguamento al parere del Parco Agricolo Sud Milano.

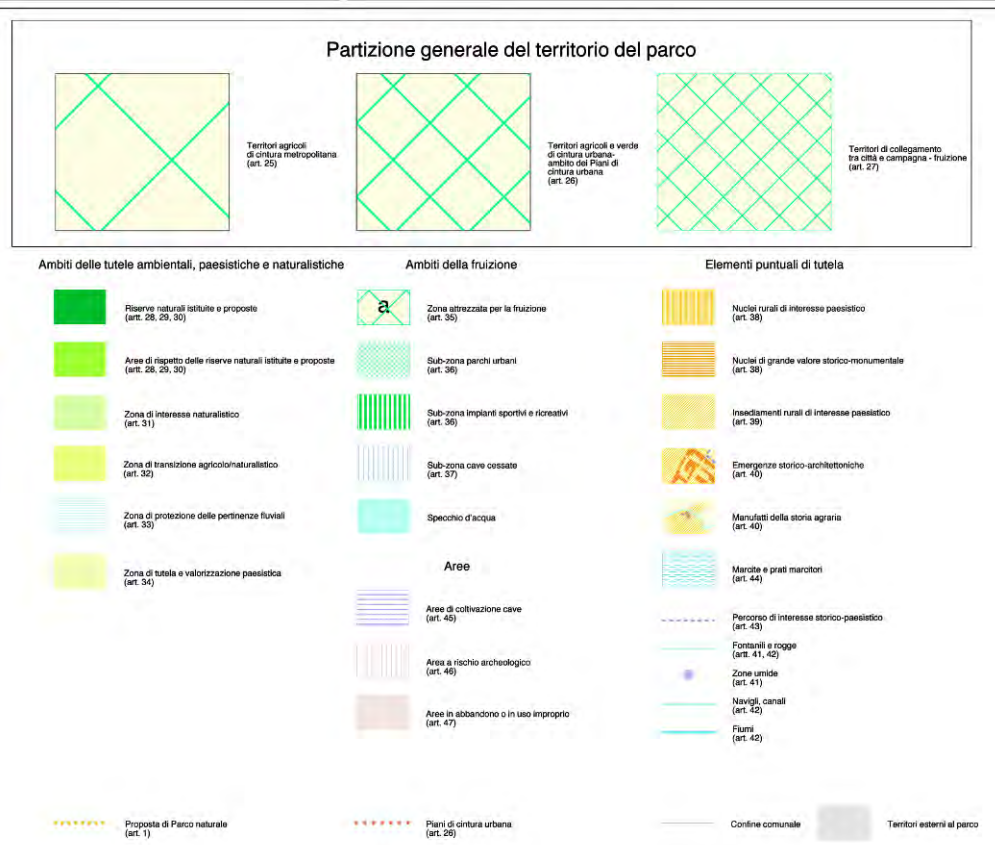


Figura 4\_Legenda del PTC del Parco Agricolo Sud Milano [PTC]

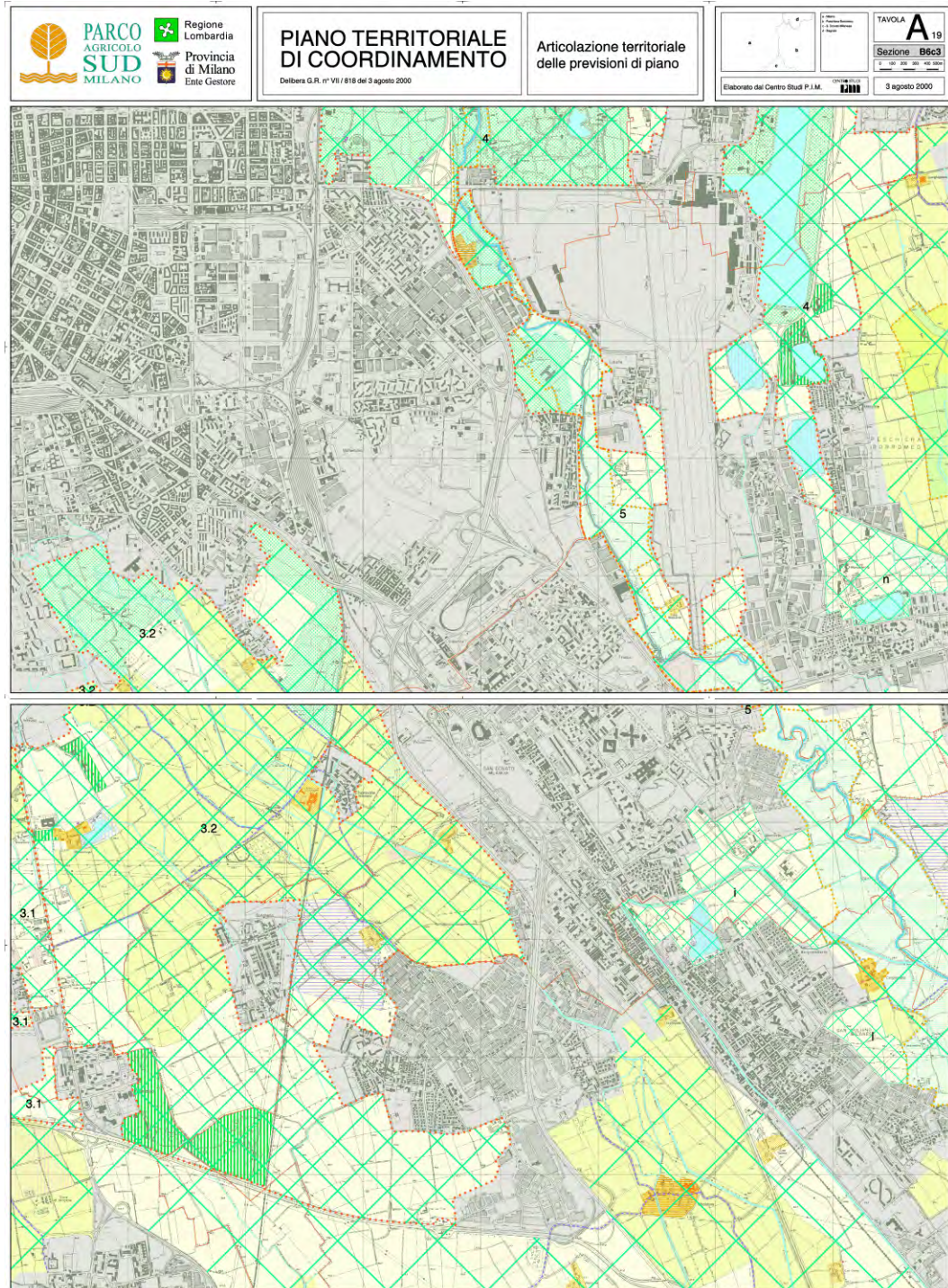


Figura 5\_Tavola A "Articolazione territoriale delle previsioni di piano" (fogli 19-20)del PTC del Parco Agricolo Sud Milano [PTC]





## 2.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale [PTCP].

Come precisato all'art. 15 della LR n. 12/2005, il Piano territoriale di coordinamento provinciale è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della Provincia, con efficacia paesaggistico-ambientale, che definisce:

- gli obiettivi di sviluppo economico-sociale a scala provinciale;
- il dimensionamento, la realizzazione e l'inserimento paesaggistico delle infrastrutture della mobilità, delle linee di comunicazione e delle infrastrutture di rete, la cui localizzazione sul territorio assume valore indicativo;
- i criteri di individuazione a scala comunale degli ambiti destinati all'attività agricola;
- gli elementi qualitativi a scala provinciale o sovracomunale e i contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale da recepire nel Piano di Governo del Territorio;
- l'assetto idrogeologico del territorio;
- le indicazioni puntuali per gli insediamenti di rilevanza sovracomunale;
- le previsioni di tutela paesistica atte a raggiungere gli obiettivi del PTR, anche con individuazione di ambiti in cui sarebbe opportuno istituire parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS).

Il PTCP vigente è stato approvato, ai sensi della LR 1/2000, nell'ottobre del 2003 (Del. C.P. n. 55 del 14 ottobre 2003). Con delibera G.P. n. 606/2009 è stato deliberato il nuovo avvio per il suo adeguamento alla LR 12/2005 e della contestuale Valutazione Ambientale Strategica.

Fino al suddetto adeguamento, ai fini della valutazione di compatibilità con il PTCP dei Piani di Governo del Territorio, si applica la delibera G.P. n. 332/2006.

Lo strumento provinciale rappresenta lo snodo fra le strategie territoriali regionali e la pianificazione comunale e i diversi strumenti di settore. Il Piano delinea, al livello provinciale, il quadro organico di riferimento del sistema paesistico-ambientale, insediativo e delle infrastrutture della mobilità, delineando indirizzi di valorizzazione e tutela finalizzati a garantire la sostenibilità dello sviluppo. Esso punta pertanto a definire la maglia fondamentale delle reti e delle altre scelte strategiche di livello provinciale, lasciando alle Amministrazioni comunali -con cui la Provincia ha avviato, fin dalle prime fasi di redazione del Piano, una stretta collaborazione e cooperazione che ha portato all'organizzazione di 12 Tavoli Interistituzionali di confronto e di consultazione- l'attuazione degli obiettivi di Piano mediante lo sviluppo delle altre scelte territoriali. Il Comune di San Donato Milanese è compreso all'interno dell'ambito Sud-Est Milano. Secondo quanto stabilito dalla disciplina regionale vigente all'epoca della sua redazione (LR 1/2000) relativa alla compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con la pianificazione provinciale, il Piano contiene indirizzi per la pianificazione comunale e un sistema articolato di regole e meccanismi incentivanti volti ad assicurare che le scelte comunali siano in linea con gli obiettivi tracciati dal piano.

Ecosostenibilità, ossia l'assunzione di criteri di sviluppo sostenibile nella definizione delle politiche di programmazione, valorizzazione paesistica, quale verifica trasversale della qualità dello sviluppo, e sviluppo economico per l'attrattività e la competitività del territorio provinciale, rappresentano le principali strategie del piano.

### 2.4.1 Gli indirizzi per il Sistema paesistico-ambientale

Il PTCP individua all'interno del territorio provinciale le "Unità Paesistico Territoriali" (cfr. PTCP, Tav. 6), sulle quali è basata la lettura e l'interpretazione progettuale del territorio. A ciascuna Unità Paesistico Territoriale vengono infatti associati i "Programmi di azione paesistica" che declinano il progetto di riqualificazione paesistico-ambientale del PTCP in azioni strategiche di livello locale, fondate sulle potenzialità paesistiche di ciascun ambito e sulle criticità ambientali rilevate. Il territorio del comune di San Donato Milanese, è compreso in parte nella "media pianura occidentale della fascia dei fontanili" e, in parte, nella "Valle del Lambro a sud e della Vettabbia", per le quali il PTCP propone Programmi di azione paesistica.

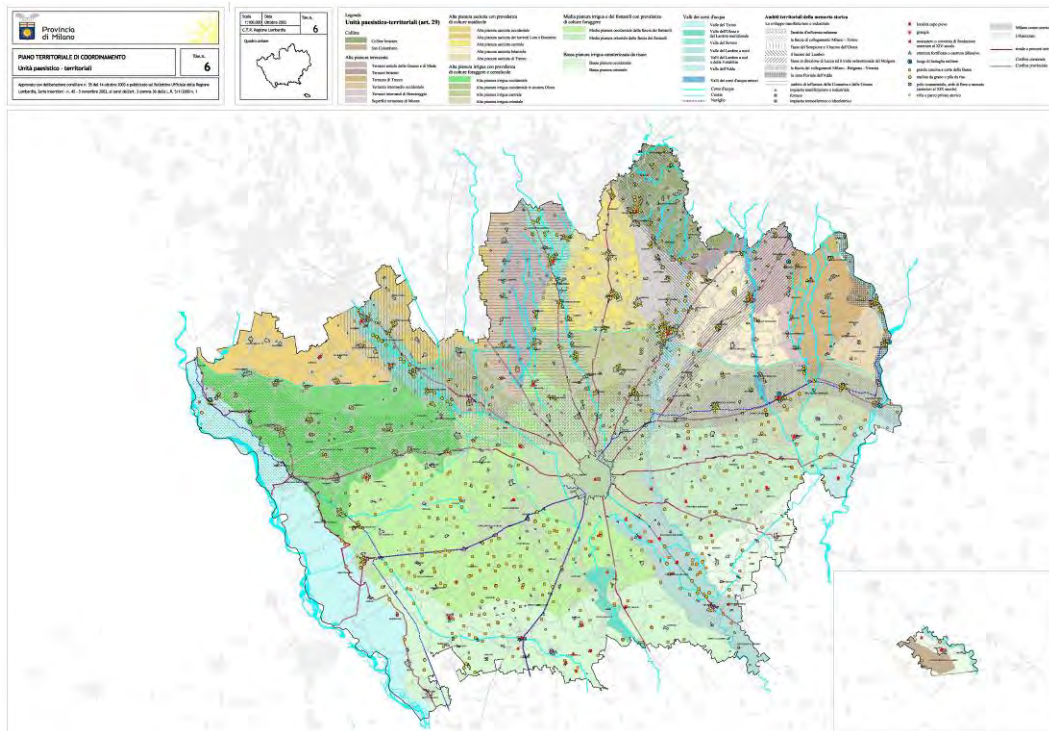


Figura 6\_Tavole 6 "Unità Paesistico territoriali" [PTCP]

Le aree agricole del territorio comunale, sostanzialmente tutte comprese all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, vengono individuate dal PTCP della Provincia di Milano all'interno di due vasti comparti di aree definite "ambiti di rilevanza paesistica" e "ambiti di rilevanza paesistico fluviale", in quest'ultimo caso coincidenti con la valle del Lambro e la Vettabbia (cfr. PTCP, Tav. 3g e art. 31 delle Nda). Si tratta, secondo la descrizione fornita dal PTCP, di "aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali. Sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione".

Gli indirizzi del PTCP per la valorizzazione di tali ambiti, "mirano alla tutela e al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che li caratterizzano, oltre che allo sviluppo di attività ricreative e culturali compatibili con l'assetto paesistico e, in riferimento alle aree fluviali, purchè non in contrasto con le esigenze di tutela naturalistica e nel pieno rispetto della funzionalità ecologica di tali ambiti. E' da perseguire la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi".

La Provincia assume questi ambiti come zone prioritarie per orientare contributi e finanziamenti derivanti dalle normative europee, nazionali e regionali di settore e promuove programmi e progetti strategici ai fini della loro valorizzazione.

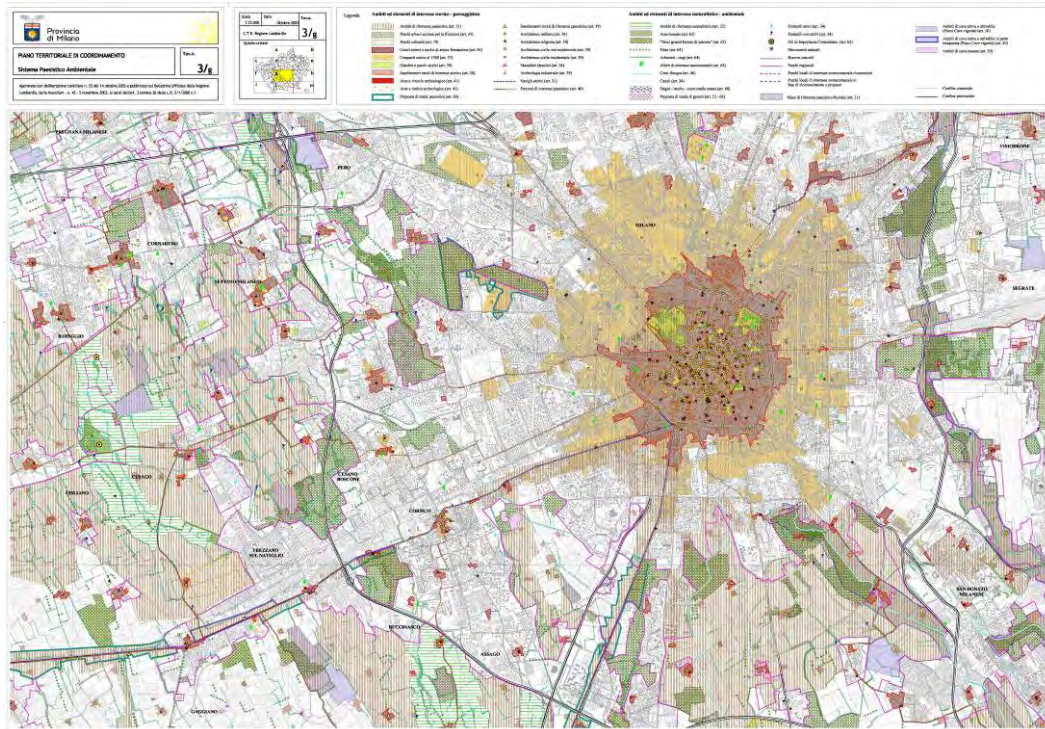


Figura 7\_Tavole 3g "Sistema paesistico ambientale" [PTCP]

L'analisi della struttura e degli elementi del paesaggio è stata effettuata ricomprendendo detti elementi all'interno di due grandi categorie "di interesse storico-paesaggistico" e "di interesse naturalistico-ambientale"

Rientrano nel primo gruppo quegli elementi del patrimonio storico-architettonico che rendono possibile "lo studio dei processi storici e culturali che hanno definito forme e modalità di antropizzazione del territorio".

Con riferimento al territorio comunale, il PTCP include tra i "centri storici e nuclei di antica formazione" alcuni "brani" del tessuto storico sandonatese (Pieve, Bolgiano, Triulzo, Sorigherio); figurano invece tra gli "insediamenti rurali di interesse storico" le cascate Monticello, San Francesco, Bagnolo e Tecchione, queste ultime definite anche "insediamenti rurali di rilevanza paesistica". Testimonianze significative della storia e della cultura che costituiscono emergenze puntuali vengono segnalate in corrispondenza della chiesa parrocchiale della Pieve e di Poasco, oltre che in corrispondenza delle chiese, ormai sconsacrate, dei borghi Triulzo e Bolgiano. Esempi di "architettura civile residenziale" vengono invece segnalate in corrispondenza delle case padronali di Cascina Ronco e di cascina Sorigherio.

Di particolare interesse è inoltre l'individuazione del grande ambito territoriale in località Monticello in corrispondenza del canale Scolmatore del Redefossi quale "parco urbano e ambito della fruizione", in parte coincidente con l'ambito della fruizione (comparto i) individuato dal PTC del Parco, e rispetto al quale il Documento di Piano prevede l'acquisizione alla proprietà comunale per la successiva realizzazione di aree a servizi, con modalità perequative contestualmente all'attuazione di un Ambito di Trasformazione.

Gli indirizzi del PTCP prevedono per tali beni "la tutela conservativa, volta al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza e al mantenimento dell'integrità e della significatività, anche estetico-visuale, del contesto paesistico-ambientale connesso, nonché la promozione di riutilizzi e recuperi, volti anche alla conservazione dei significati degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente".



Tra gli elementi del paesaggio di interesse naturalistico-ambientale il PTCP individua i “percorsi di interesse paesistico”, i quali, collegando mete di interesse storico e ambientale permettono la conoscenza e la comprensione dei diversi paesaggi. All'interno del territorio del comune di San Donato Milanese viene in particolare segnalato il percorso che provenendo da Milano si snoda verso la frazione di Poasco raggiungendo San Giuliano Milanese e attraversando Viboldone. Sono altresì individuati, all'interno di tale gruppo di elementi le “aree boscate”, “arbusteti, siepi e filari”, gli “alberi monumentali” e i “fontanili attivi e non attivi”.

Gli elementi del paesaggio di interesse naturalistico-ambientale concorrono alla costruzione del progetto di ricostruzione della rete ecologica a livello provinciale. La “Rete ecologica” riportata alla Tav. 4 del PTCP individua in particolare, come corridoio ecologico, il reticolo idrografico che caratterizza il territorio di San Donato Milanese. In particolare i corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale risultano identificati come “principale corridoio ecologico dei corsi d'acqua”, nel caso del fiume Lambro e della Vettabbia, e come “corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti”. Ai fini del riequilibrio ambientale e della connessione dei sistemi naturali esistenti, la realizzazione di corridoi ecologici lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali assume infatti una valenza estremamente rilevante. Specifiche linee guida per la realizzazione di tali interventi sono contenute nel “Repertorio B degli interventi di riqualificazione ambientale” allegato al PTCP.

In corrispondenza dell'ambito territoriale caratterizzato dalla Valle del Lambro è altresì individuata un'ampia “Zona extraurbana con presupposti per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico”, alla quale si applicano ai fini della prescritta riqualificazione, le disposizioni di cui agli artt. 61 e 42 delle Norme di attuazione del PTCP nel caso di interventi di trasformazione.

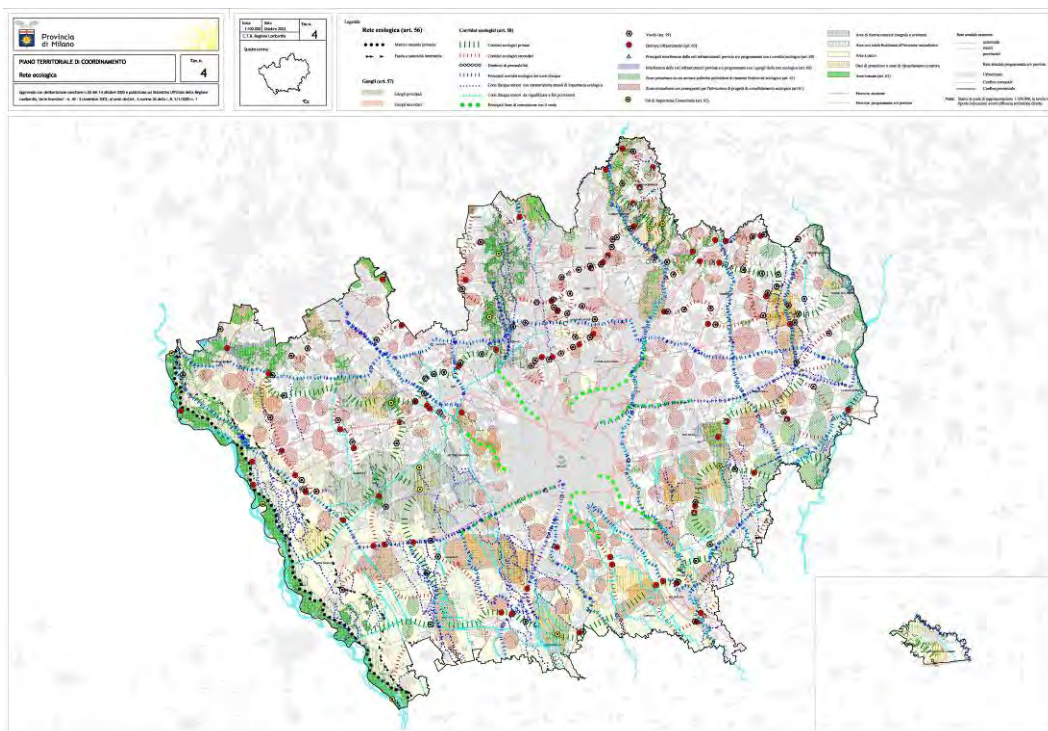


Figura 8\_Tavole 4 "Rete ecologica" [PTCP]

Conformemente alla disciplina dettata dal PTCP la ricognizione di aree ed elementi storico architettonici operata ha mero valore indicativo e deve essere confermata alla scala di dettaglio in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali.

Ai fini della “Difesa del suolo” (cfr. PTCP, Tav. 2g e artt. da 44 a 47 delle NdA), il PTCP promuove “la prevenzione del rischio idrogeologico, il risanamento delle acque superficiali e sotterranee, la tutela degli aspetti ambientali attraverso la pianificazione e programmazione di interventi



compatibili” nonché il recupero delle aree dismesse e da bonificare (Cfr. PTCP, art. 48 NdA) “per il contenimento del consumo di suolo, l’eliminazione della contaminazione dei suoli e la propagazione degli inquinanti”, a tale ultimo proposito il PTCP fornisce ai comuni un importante indirizzo quello dell’utilizzo preferenziale a fini urbanizzativi di tali aree, previa bonifica.

Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso a corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde. E’ pertanto evidente che esse, interagendo dinamicamente, “costituiscono un ciclo idrogeologico la cui gestione deve avvenire in modo unitario, sia in termini qualitativi che quantitativi. Il PTCP rappresenta dunque un’importante occasione di innovazione politica e gestionale nel coordinamento degli interventi settoriali verso l’obiettivo comune del risanamento e della tutela, ma soprattutto della riqualificazione ambientale e storico-culturale”

La tavola 2 “Difesa del suolo” di PTCP segnala per il Comune di San Donato Milanese, oltre al reticolo idrografico, caratterizzato anche alla “Tavola 4 – Rete ecologica”, la presenza di pozzi pubblici elementi strettamente connessi al ciclo delle acque e di aree dismesse da bonificare, oltre all’ambito di cava in corrispondenza della Cava Tecchione.

Per quanto riguarda gli impianti di depurazione, anch’essi riportati dal PTCP al “ciclo delle acque”, San Donato Milanese si serve degli impianti di San Giuliano Milanese (impianto ovest), di cui uno non ancora in esercizio ma del quale si attende a breve l’ultimazione dei lavori di realizzazione (impianto est).

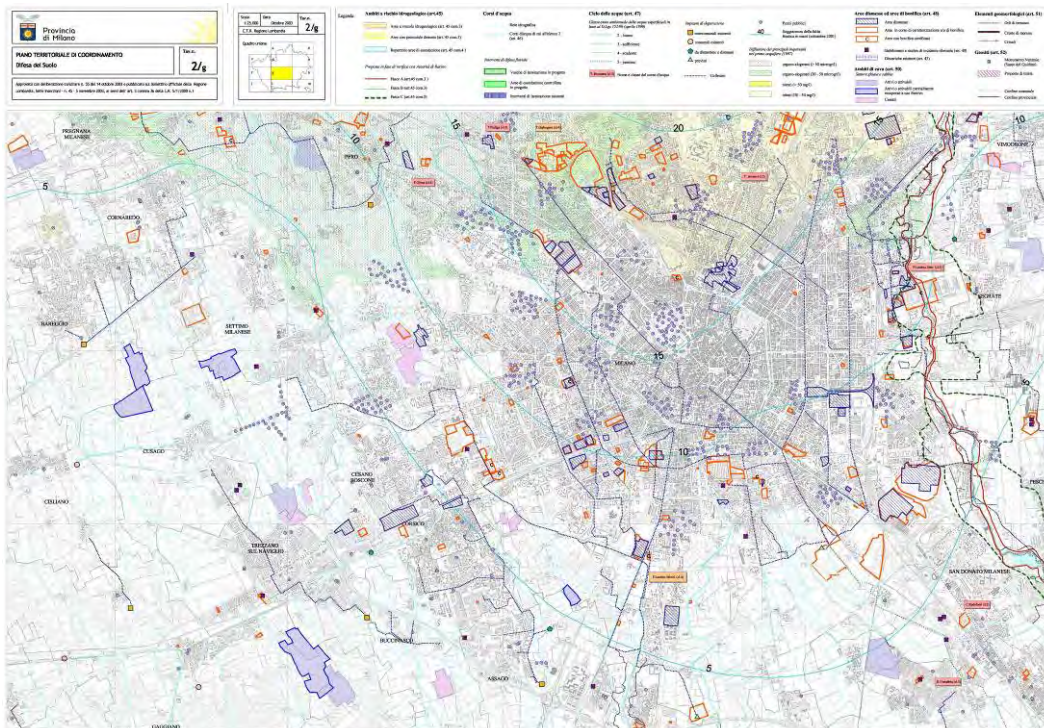


Figura 9\_Tavole 2g "Difesa del suolo" [PTCP]

### 2.4.2 Gli indirizzi per il Sistema insediativo e della mobilità

Dall’analisi dell’evoluzione del territorio della provincia emerge chiaramente come le spinte insediative degli ultimi decenni abbiano provocato una diffusa tendenza all’urbanizzazione massiccia del suolo. Dai dati sul territorio urbanizzato raccolti nel corso della redazione del PTCP si desume che il suolo deve essere considerato una risorsa scarsa il cui utilizzo ha pesanti conseguenze sull’intero sistema territoriale. Il PTCP considera, dunque, prioritario individuare delle regole per l’utilizzo di tale risorsa affinché la “gestione del territorio” possa avvenire in un’ottica di sostenibilità.



Il PTCP attua gli obiettivi assunti attraverso l'esplicitazione di *“linee generali di riferimento per lo sviluppo insediativo fondate sulla autoregolamentazione del ritmo di crescita, il contenimento del consumo di suolo e la verifica della sostenibilità ambientale delle scelte di sviluppo, attraverso i criteri di compatibilità e il sistema dei meccanismi premiali; attraverso la valutazione delle condizioni di accessibilità come presupposto alla localizzazione di interventi di rilevanza sovracomunale e alla realizzazione di trasformazioni di rilevante peso insediativo; al riconoscimento dei centri di rilevanza sovracomunale quali polarità evidenti (...)”*.

Relativamente al sistema insediativo, gli indirizzi del PTCP ai comuni si fondano sulle seguenti scelte:

- contenere il consumo di suolo, considerato risorsa scarsa e non riproducibile e, a tal fine, privilegiare il riuso di aree già urbanizzate e fornire alle amministrazioni comunali criteri (diversificati a seconda dei diversi contesti) per la programmazione nel tempo degli ulteriori sviluppi urbanizzativi dei nuovi strumenti di pianificazione;
- verificare la sostenibilità ambientale delle scelte rispetto ad un set di indicatori;
- valutare la dotazione infrastrutturale esistente e programmata in rapporto all'assetto insediativo al fine di contribuire alla riduzione dei livelli di traffico;
- migliorare la qualità ambientale/paesaggistica del territorio provinciale e aumentare la dotazione di aree verdi di riequilibrio ecologico-ambientale;
- incentivare meccanismi attuativi basati su logiche di perequazione territoriale, per la redistribuzione dei costi e dei benefici delle operazioni immobiliari.

Il giudizio di compatibilità con il PTCP degli strumenti urbanistici comunali, consiste nella valutazione complessiva della coerenza tra le strategie generali indicate dal PTCP e gli obiettivi e le conseguenti azioni della pianificazione locale. Il sistema dei criteri nel suo complesso può essere considerato come strumento di supporto e traccia per la predisposizione di una autovalutazione strategica degli strumenti urbanistici comunali da parte delle stesse amministrazioni locali.

Gli obiettivi strategici a scala provinciale che il PTCP ha individuato come prioritari alla scala locale sono:

**Obiettivo 01** – compatibilità ecologica e paesistico-ambientale delle trasformazioni. Persegue la sostenibilità delle trasformazioni rispetto alla qualità e quantità delle risorse naturali; aria, acqua e vegetazione.

**Obiettivo 02** – integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità. Presuppone la coerenza tra le dimensioni degli interventi e le funzioni insediate rispetto al livello di accessibilità proprio del territorio, valutato rispetto ai diversi modi del trasporto pubblico e privato di persone, merci, informazioni.

**Obiettivo 03** – ricostruzione della rete ecologica provinciale. Prevede la realizzazione di un sistema di interventi atti a favorire la ricostruzione della rete ecologica provinciale, la biodiversità e la salvaguardia dei varchi inedificati fondamentali per la realizzazione dei corridoi ecologici.

**Obiettivo 04** – compattezza della forma urbana. E' finalizzato a razionalizzare l'uso del suolo e a ridefinire i margini urbani; ciò comporta il recupero di aree dismesse o degradate, il completamento prioritario delle aree intercluse nell'urbanizzato, la localizzazione dell'espansione in adiacenza all'esistente e su aree di minor valore agricolo e ambientale, nonché la limitazione ai processi di saldatura tra centri edificati.

**Obiettivo 05** – innalzamento della qualità insediativa. Persegue un corretto rapporto tra insediamenti e servizi pubblici o privati di uso pubblico attraverso l'incremento delle aree per servizi pubblici, in particolare a verde, la riqualificazione ambientale delle aree degradate e il



sostegno alla progettazione architettonica di qualità e l'attenzione, per quanto possibile, alla progettazione edilizia ecosostenibile e bioclimatica. Persegue inoltre la diversificazione dell'offerta insediativa anche al fine di rispondere alla domanda di interventi di "edilizia residenziale sociale" diffusi sul territorio e integrati con il tessuto urbano esistente.

L'insieme di tali obiettivi costituisce un sistema di riferimento in grado di orientare le azioni di pianificazione locale, indirizzandole verso scelte strategiche in sintonia con la visione territoriale di vasta scala, in una logica unitaria di sostenibilità delle scelte.

I comuni sono classificati, in base all'attuale indice di consumo di suolo, secondo cinque classi omogenee definite in funzione della specificità dell'ambito territoriale di appartenenza. Ad ognuna di queste classi è attribuita una percentuale massima di possibile incremento misurato rispetto alla superficie urbanizzata esistente. L'ammissibilità di ulteriori incrementi urbanizzativi nel PGT è pertanto contenuta all'interno del valore indicato quale "variazione massima ammissibile" individuata a partire dalla classe omogenea in cui il Comune ricade e previa verifica dell'avvenuto utilizzo di almeno il 75% delle previsioni già contenute nel PRG<sup>10</sup>.

Al fine di misurare alcuni dei principali effetti di carattere territoriale derivanti dalle scelte di pianificazione comunale, come l'integrazione tra l'assetto insediativo e il sistema della mobilità, la tutela e la valorizzazione ambientale, il PTCP ha individuato poi 7 "Indicatori di sostenibilità"<sup>11</sup>, di cui alla tabella allegata alle NA del PTCP. Il Piano intende dunque valutare e misurare, anche numericamente, la qualità delle previsioni contenute dagli strumenti urbanistici comunali e monitorare il raggiungimento degli obiettivi di PTCP sottesi dagli indicatori stessi.

Nel caso del Comune di San Donato, il Documento di Piano prevede esclusivamente il riuso di aree già urbanizzate e la sostanziale conferma delle aree già destinate dal PRG ad aree di espansione (C e D), pertanto esso non comporta consumo di suolo.

Il PTCP prevede infine inoltre la possibilità di accedere a forme di incentivazione, in termini di contributi economici o maggiori possibilità di espansione urbanizzativa, calibrate in base al grado di sensibilità della pianificazione comunale rispetto agli obiettivi di ecosostenibilità, misurata sulla base degli indicatori definiti precedentemente e sulla assunzione di politiche/azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale. Le regole definite dal PTCP prevedono forme di incentivazione e sostegno per quelle amministrazioni che intendono promuovere ed attuare politiche di pianificazione particolarmente attente alle problematiche territoriali, ambientali e paesistiche assunte come prioritarie dal PTCP e contenute nella tabella 5 allegata alle NA del PTCP "Politiche e azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale".



<sup>10</sup> Quanto alla localizzazione delle espansioni, occorre altresì tener conto delle ulteriori limitazioni contenute in altri strumenti di pianificazione sovra locale.

<sup>11</sup> 11 Riuso del territorio urbanizzato; 12 Permeabilità dei suoli urbani; 13 Dotazione di aree verdi piantumate; 14 Frammentazione degli insediamenti produttivi; 15 Accessibilità alle stazioni ferroviarie e/metropolitane; parcheggi di interscambio; 16 Dotazione di piste ciclopedonali; 17 Connettività ambientale.



## 2.5 Il Piano di Assetto Idrogeologico [PAI].

Il Piano di Bacino previsto dalla L. 183/89, è lo strumento fondamentale della pianificazione di settore atto a contrastare i fenomeni di dissesto geologico e di rischio idrogeologico. Il Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del Fiume Po, il cui bacino comprende anche il Fiume Lambro quale suo affluente, è stato approvato con D.P.C.M. del 24.05.2001 ed è stato pubblicato sulla G.U. N. 183 del 8.08.2001.

Successivamente, a seguito dei rilevanti fenomeni di esondazione verificatisi nel bacino del Fiume Lambro, dapprima nell'Ottobre 2000 e poi nel mese di Novembre 2002, con D.P.C.M. 10 Dicembre 2004 è stata approvata la "Variante al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)".

Il PAI contiene norme e vincoli specifici di natura idraulica che, in alcune aree, limitano l'uso del suolo a scopo urbanistico e, in altre, demandano ai Comuni territorialmente competenti gli approfondimenti per la verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico delineate dal PAI stesso.

La Regione Lombardia, con Deliberazione della Giunta Regionale 11 Dicembre 2001 – n. 7/7365 "Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Fiume Po (PAI) in campo urbanistico", Art. 17, comma 5, della Legge 18 Maggio 1989 n. 183 ha determinato per gli Enti interessati, la necessità di avviare procedure di adeguamento degli strumenti urbanistici.

Ai sensi della deliberazione citata, i Comuni sono tenuti a conformare le previsioni degli strumenti urbanistici comunali con le condizioni di dissesto reale o potenziale presenti sul loro territorio secondo le modalità e i criteri di cui al comma 3 dell'art. 18 delle norme di Attuazione del PAI. Con successiva D.G.R. 22 Dicembre 2005, n° 8/1566, "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di Governo del territorio, in attuazione dell'Art.57, Comma 1, della L.R. 11 Marzo 2005, n°12", la Regione Lombardia ha aggiornato le disposizioni per l'applicazione del PAI in campo urbanistico. Successivamente, con D.G.R. 28 Maggio 2008, n° 8/7374, la Regione Lombardia ha disposto l'aggiornamento dei suddetti "Criteri ed indirizzi".

### 2.5.1 Le Fasce fluviali

L'asta del fiume Lambro oggetto del PAI è quella sub lacuale che inizia, a monte, all'incile del lago di Pusiano in comune di Merone e termina, a valle, alla confluenza con il Deviatore Redefossi in comune di San Giuliano ed ha una lunghezza complessiva di 64 Km.

Tale tratto è caratterizzato da una grande complessità legata alla plurisecolare azione modificativa dell'uomo tesa da un lato allo sfruttamento della risorsa idrica e dall'altro alla difesa dalle piene.

Dal punto di vista idraulico il fiume Lambro, compreso tra il lago di Pusiano e la confluenza con il Deviatore Redefossi, presenta diversi tratti a differente comportamento: il Comune di San Donato Milanese è interessato dal tratto in cui il Fiume attraversa il territorio pianeggiante fortemente antropizzato in cui sono presenti lunghi tratti canalizzati vincolati da numerosi ponti ed attraversamenti, in particolare si tratta di quello compreso tra il ponte di Viale Forlanini a Milano alla confluenza con il Deviatore Redefossi (tratto 5).

La variante al PAI è stata sviluppata nell'ottica di ridurre a valori compatibili le condizioni di rischio idraulico per i centri abitati e di eliminare le interferenze viarie, sia ai fini della sicurezza delle stesse, sia per evitare i maggiori effetti indotti sulle aree allagate.

In funzione dei criteri generali di sistemazione definiti dalla Autorità di Bacino, la ricerca della migliore soluzione di assetto idraulico per l'intera asta è stata affrontata attraverso una procedura di verifica del funzionamento idraulico di scenari di sistemazione diversi. L'assetto di progetto risultante, per ogni tratto omogeneo in cui è stato suddiviso il Lambro, è pertanto rappresentato dalla delimitazione delle fasce fluviali approvata con la variante del PAI.

In conseguenza delle osservazioni raccolte e recepite positivamente dalla Regione Lombardia sono state inoltre apportate alcune modeste variazioni alla delimitazione della fasce.

Le fasce fluviali tengono conto dei diversi elementi dell'alveo che ne determinano la connotazione fisica: caratteristiche geomorfologiche, dinamica evolutiva, opere idrauliche,





caratteristiche naturali ed ambientali. L'individuazione delle fasce rappresenta l'assetto di progetto del corso d'acqua determinando i caratteri idraulici dell'alveo in condizioni di piena e le modalità d'uso della regione fluviale perimetrata.

Per il tratto che interessa il Comune di San Donato Milanese, la fascia A (fascia di deflusso della piena) risulta contenuta nell'alveo inciso, nel primo tratto fino al ponte della SP 415 – Strada Pallese, mentre nel successivo tratto, inviluppa i meandri; la fascia B, relativa alle aree interessate da piena di riferimento ( $Tr = 200$  anni) e presente solo nella parte meridionale del Comune, a partire dalla zona di Monticello, lungo la zona del Cimitero, per terminare poi al confine con il Comune di San Giuliano Milanese, all'altezza del deviatore Redefossi. Essa è infatti quasi integralmente sostituita da una Fascia B "di progetto" che definisce le aree sondabili a seguito dell'esecuzione di interventi, quali l'eliminazione di alcune traverse, l'adeguamento delle sezioni dell'alveo e dei ponti compresi nel tratto e la realizzazione di alcune opere arginali, volti nel complesso ad eliminare o ridurre le esondazioni dovute alla piena di riferimento.

La Fascia C relativa alle aree interessate da esondazioni in occasione di eventi a carattere catastrofico (un tempo di ritorno di 500 anni) risulta (rispetto al PAI previgente) estremamente ampliata nella fascia centroseptentrionale del Comune. Mentre nel PAI previgente essa correva grosso modo lungo il tracciato della S.S. Pallese, per poi tagliare la zona di Bolgiano ed andare a raccordarsi con la Fascia B a valle di Monticello, con la variante PAI, la Fascia C viene a comprendere vastissime estensioni del Comune di S. Donato fino a raggiungere una larghezza di 800 m dall'asse fluviale nella zona di Triulzo, di 1 km nella zona di Bolgiano e di 700÷800 m nella zona di Monticello.

Oltre alla delimitazione delle fasce fluviali, il PAI prevede interventi attivi di riduzione delle portate attraverso laminazioni in fascia o in aree di laminazione controllata. Si tratta di interventi che consentono di ridurre il valore di colmo della piena di progetto transitante a valle, attraverso la laminazione della piena stessa in aree di espansione adeguate (interventi di laminazione naturale, casse di laminazione controllata). Nel tratto del Comune di San Donato detti interventi si sostanziano nel mantenimento delle espansioni naturali nel Parco Agricolo Sud Milano.

#### **Interventi attivi di riduzione dei livelli**

Gli interventi previsti per il tratto che interessa il comune di San Donato Milanese sono essenzialmente di contenimento delle piene.

Questi interventi sono rappresentati dalle opere di contenimento dei livelli idrici, costituiti da argini o da muri arginali, in funzione della diversa collocazione rispetto alla sponda incisa dell'alveo. La tipologia costruttiva di tali opere varia da rilevati in terra, eventualmente con protezioni dall'erosione del paramento sul lato fiume, a strutture in calcestruzzo nei casi in cui gli spazi disponibili richiedono il minimo di ingombro planimetrico. Nel tratto interessato dal Comune di San Donato sono previste arginature tra le sezioni LA67 (traversa di Bolgiano) e LA65.2 (ponte SP 415) lungo entrambe le sponde.

#### **2.5.2 Adeguamento alla normativa del PAI**

Come accennato, nella Variante al PAI, ampie zone abitate ed urbanizzate del Comune di San Donato Milanese, nella fascia orientale, risultano classificate in Fascia C delimitata da un "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C".

Il PAI vigente individua le seguenti fasce fluviali (art. 28 delle Norme di Attuazione):

**Limite della fascia A** corrispondente a quella di deflusso della piena, è costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente, ovvero dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;

**Limite della fascia B** esterna alla precedente, è costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento ( $TR = 200$  anni); il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento. Il Piano indica poi, con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", le aree che saranno interessate da



fenomeni di esondazione a seguito della realizzazione delle opere idrauliche programmate per la difesa del territorio (cave di laminazione, argini o altre opere di contenimento). Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino, di presa d'atto del collaudo dell'opera, varrà come variante automatica del previgente Piano per il tracciato di cui si tratta.

Limite della fascia **C** esterna alle precedenti e corrispondente alle aree di inondazione per piena catastrofica (T.R. = 500 anni); è costituita dalla porzione di territorio che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.

Per ogni fascia fluviale, il PAI definisce vincoli e prescrizioni: le fasce A, B e C, sono normate, nell'ordine, agli artt. 29, 30 e 31 delle relative Norme di attuazione.

Mentre per le fasce A e B il PAI indica espressamente le attività vietate e quelle consentite, per la Fascia C rimanda alla redazione, da parte di Regioni o Province, di Programmi di previsione e prevenzione (art. 31, c. 1) e attribuisce ai comuni la competenza a regolamentarne le attività consentite i limiti e i divieti nei propri strumenti di pianificazione urbanistica.

Ai sensi delle Norme del PAI, (art. 27, c. 1) sono immediatamente vincolanti le prescrizioni, riguardanti le trasformazioni d'uso del territorio in relazione agli obiettivi di sicurezza idraulica, di cui agli artt. 1, cc. 5 e 6, 29, c. 2, 30, c. 2, 32, cc.3 e 4; 38; 38 bis, 39, cc. da 1 a 6, 41.

Fermo restante il carattere immediatamente vincolante delle prescrizioni dell'appena citato art. 27, comma 1, ai sensi dell'art. 17, comma 6 della Legge 183/89, gli enti territorialmente interessati hanno l'obbligo di adeguare i propri strumenti urbanistici alla variante PAI.

Come noto, ai sensi del punto 5, art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI "Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto art. 17, c. 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo art. 17, c. 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle Norme del PAI relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1, c. 1, lett. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000".

### *2.5.3 Lo Studio per la valutazione della compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e la valutazione delle condizioni di rischio delle aree soggette ad esondazione del Fiume Lambro*

Nell'ambito dello studio della componente geologica idrogeologica e sismica del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio è stata condotta anche la valutazione della compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico di cui all'Allegato 4 della citata D.G.R. n° 8/7374, attraverso la redazione dello "Studio di compatibilità idraulica delle previsioni del Piano di Governo del Territorio per la perimetrazione e valutazione delle condizioni di rischio delle aree soggette ad esondazione del fiume Lambro", allegato allo Studio Geologico.

La Regione Lombardia, con D.G.R. 28 Maggio 2008, n. 8/7374 "Criteri ed indirizzi per la componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.", nel definire le modalità di adeguamento degli strumenti urbanistici al PAI da effettuare dai Comuni, in merito alle aree classificate in Fascia C delimitate da un "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" ha previsto che le valutazioni delle condizioni di rischio siano effettuate conformemente alla Direttiva della Autorità di bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B".



Lo studio idraulico è stato pertanto svolto conformemente alla Direttiva sopra citata. In particolare è stato utilizzato il modello di simulazione idraulica approfondito di tipo permanente, in quanto ritenuto più adeguato rispetto allo schema semplificato di moto uniforme. Nello Studio allegato al PGT vengono anche illustrati i risultati ottenuti applicando il succitato metodo, ad esso si rinvia per gli opportuni approfondimenti.

### **Classificazione delle aree a pericolosità di esondazione**

L'analisi su modello idraulico di moto permanente ha permesso di ricavare i livelli idrici raggiunti dalla piena di riferimento di 415,00 m3 (con tempo di ritorno pari a 200 anni) in tutte le sezioni di calcolo. Per effettuare la valutazione della pericolosità idraulica, in primo luogo sono stati riportati sulla cartografia i livelli idrici attesi, definendo così le aree soggette ad esondazione per l'evento di riferimento. Successivamente, all'interno di tali aree si è proceduto ad ulteriori suddivisioni in funzione di diverse classi di pericolosità

Una volta delimitate le aree soggette ad esondazione in occasione dell'evento di riferimento (piena duecentennale) come sopra esposto, è stata sviluppata la valutazione della pericolosità idraulica in funzione di diverse classi di pericolosità:

**Em:** Aree a pericolosità di esondazione media o moderata;

**Eb:** Aree a pericolosità di esondazione elevata;

**Ee:** Aree a pericolosità di esondazione molto elevata.

Si è adottato, convenzionalmente, di assegnare la classe di pericolosità molto elevata (Ee) alle aree di pertinenza fluviale (ovvero all'alveo principale), mentre le aree soggette a pericolosità di esondazione esterne all'alveo principale, suddivise nelle tre classi di pericolosità sopra citate, sono state delimitate in funzione delle seguenti variabili: a) probabilità di esondazione; b) velocità di corrente; c) livelli idrici.

La probabilità di esondazione è definita dal livello idrico raggiunto dalla portata al colmo di piena per tempo di ritorno pari a 200 anni, presa a riferimento nel presente studio. Per definizione, il raggiungimento di tale livello idrico ha probabilità di accadimento pari a 1/200 (0.5%) in un anno. Per quanto riguarda la velocità di corrente e l'altezza dei livelli idrici, è stato assunto il criterio descritto in tabella 4.1 della D.G.R. citata che assegna, al crescere della velocità di corrente e dei livelli idrici, classi di crescente pericolosità. In questa maniera è stato possibile suddividere, all'interno della delimitazione delle zone soggette ad esondazione (ovvero nelle aree raggiunte dai livelli idrici di piena duecentennale) le aree con diversa pericolosità idraulica.

Per tiranti idrici maggiori di 90 cm, le aree sono comunque da considerare pericolose e incompatibili con qualunque tipo di nuova urbanizzazione (classe fattibilità 4).

### **La Valutazione del danno**

Il danno esprime l'aliquota del valore dell'elemento a rischio che può venire compromessa in seguito al verificarsi di un dissesto. La valutazione del danno è condotta mediante l'analisi delle tipologie insediative previste dallo strumento urbanistico. La stima della vulnerabilità deve inoltre tenere conto: a) probabilità che un elemento sia interessato dal dissesto; b) presunta perdita di aliquota del valore dell'elemento investito dal dissesto; c) possibilità che sia messa in pericolo la vita di persone.

Un primo obiettivo per la valutazione del valore e del danno potenziale consiste nel considerare le informazioni relative alla classificazione funzionale proposta dal P.G.T. comunale, dalle tipologie delle infrastrutture di trasporto dalla lettura del tessuto edificato.

La valutazione del danno è stata pertanto eseguita attraverso l'analisi delle tipologie insediative previste dallo strumento urbanistico nelle aree interessate da potenziali fenomeni di esondazione.

Le classi di danno sono definite come segue:

**D1** - danno potenziale moderato: comprende le aree libere da insediamenti che consentono il libero deflusso delle piene.

**D2** - danno potenziale medio: comprende le aree extra urbane, poco abitate, sede di edifici sparsi, di infrastrutture secondarie, di attività produttive minori, destinate prevalentemente ad



attività agricole o a verde pubblico; su tali aree è limitata la presenza di persone e sono limitati gli effetti che possono derivare al tessuto socio economico.

**D3** - danno potenziale elevato: comprende i nuclei urbani, cioè gli insediamenti più densamente popolati rispetto ai precedenti, le aree attraversate da infrastrutture di trasporto o a rete di rilevante interesse, le aree sedi di importanti attività produttive; su tali aree fenomeni di esondazione possono provocare danni per la funzionalità del sistema economico e provocare problemi per l'incolumità delle persone. Si è attribuita questa classe di danno anche alle zone E (ex PRG) con edifici residenziali o accessori o destinate ad attività compatibili con l'agricoltura.

**D4** - danno potenziale molto elevato: comprende i centri urbani, ossia le aree urbanizzate ed edificate con continuità con una densità abitativa elevata ed un indice di copertura superiore al 15-20% della superficie fondiaria; su tali aree fenomeni di esondazione possono provocare ingenti danni ai beni e provocare la perdita di vite umane, si è attribuita questa classe di danno anche alle zone di insediamento terziario.

### La Valutazione del rischio idraulico

Il rischio idraulico deve essere inteso come l'effetto potenziale di un evento di piena che si verifica su una situazione locale di particolare interesse per la presenza di insediamenti abitativi, attività produttive, infrastrutture e servizi, beni artistici ed ambientali di pregio.

Il rischio idraulico è individuato dall'incrocio tra la pericolosità e il danno. Una volta che si è individuata la pericolosità idraulica, il rischio idraulico è il risultato della sovrapposizione delle aree a diversa pericolosità agli elementi vulnerabili a cui è associata una classe di danno potenziale. Ossia la pericolosità da sola non è sufficiente per definire il grado di rischio e quest'ultimo è funzione anche degli elementi sul territorio che subiscono l'effetto dell'evento di piena e dal grado di danno a cui possono essere soggetti.

Si riportano di seguito le definizioni delle classi di rischio:

**R1** - rischio moderato per il quale sono possibili danni sociali ed economici, ai beni ambientali e culturali marginali;

**R2** - rischio medio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e ai beni ambientali e culturali che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività socio-economiche;

**R3** - rischio elevato per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici, alle infrastrutture e ai beni ambientali e culturali con conseguente inagibilità degli stessi e l'interruzione delle funzionalità socio-economiche; si tratta di aree urbanizzabili con accorgimenti costruttivi che impediscano danni a beni e infrastrutture, e/o che consentano la facile e immediata evacuazione dell'area inondabile da parte di persone e beni mobili;

**R4** - rischio molto elevato per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici e alle infrastrutture, danni ai beni ambientali e culturali, la distruzione delle funzionalità socio-economiche. Si tratta di una classe di rischio da considerare pericolosa e incompatibile con qualunque tipo di infrastrutture (edifici, industrie, depositi, parcheggi ...).

Tutti i dati storici reperiti in merito agli eventi alluvionali che hanno coinvolto il comune di S. Donato Milanese, pur nel loro aspetto "qualitativo" evidenziano che le zone allagate nel Comune non hanno mai superato una fascia di ampiezza di circa 300 m dall'alveo inciso del F. Lambro; inoltre non risulta che mai sia stata superata la barriera naturale costituita dalla SP Paulese, specie dopo gli interventi viabilistici degli ultimi 30 anni.

Anche nella zona di Bolgiano, i rilevanti interventi urbanistici eseguiti negli ultimi anni, con impostazione dei piani viabilistici a +2,00 m dall'originale piano campagna, rendono queste aree in condizioni di estrema sicurezza anche in occasione di eventi a carattere eccezionale. Occorre inoltre considerare che, per motivi geomorfologici, in queste tratta, in occasione di eventi eccezionali il F. Lambro tende a esondare prevalentemente in sponda sinistra, allagando le località di Linate, di Peschiera Borromeo, mettendo a rischio lo stesso aeroporto e penetrando con i battenti idrici per più chilometri.



In funzione di ciò, si è proceduto quindi al tracciamento delle Fasce Fluviali ad una scala di dettaglio procedendo alle verifiche di cui al comma 3, art. 27 delle Norme del PAI, e, sulla base di specifici rilievi e simulazioni idrauliche, si sono valutate le condizioni di rischio dei territori in Fascia C e di quelli in Fascia C delimitati da un "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C".

Utilizzando la portata di progetto con tempo di ritorno di 200 anni, definita da AdB in 415 m<sup>3</sup>/s, sono state identificate le aree allagabili; per queste ultime si è calcolato il tirante idrico e la velocità della corrente, onde consentire l'adozione congiunta dei metodi di cui all'Allegato 4 alla DGR 7374/2008 (valutazione delle condizioni di rischio in funzione del tirante idrico e della velocità di corrente).

I risultati di tali elaborazioni hanno consentito di zonizzare il territorio comunale in funzione delle Fasce Fluviali individuate dalla Variante di PAI (localmente ridefinite ex comma 3, art. 27 delle Norme del PAI in virtù delle informazioni topografiche più aggiornate e di maggior dettaglio), nonché del rischio idraulico calcolato in relazione al tirante idrico e velocità della corrente per la piena di riferimento.

Lo studio, al quale si rinvia, ha evidenziato che i livelli idrici del modello di simulazione utilizzato risultano generalmente coerenti con quelli della simulazione effettuata da AdB. Le differenze principali si riscontrano in corrispondenza delle tre traverse (Brusada, Bolgiano, Gabazzo), sono risultate totalmente rigurgitate, a differenza della simulazione AdB nella quale invece si verifica passaggio in corrente critica sulle stesse.

In sintesi lo Studio ha evidenziato per le differenti tratte che:

1. nella tratta compresa tra la Traversa del Gabazzo (al confine con il Comune di Milano, zona di Ponte Lambro) e la traversa di Bolgiano, la portata di 415 m<sup>3</sup>/s può defluire senza tracimare l'argine in sponda destra (S. Donato), mentre fenomeni di esondazione sono attesi in sponda sinistra verso il comune di Peschiera Borromeo.

Ipotizzando, comunque, un cedimento arginale con conseguente allagamento anche in sponda destra o fenomeni di esondazione da contributi di Rogge esistenti (Roggia Spazzola del Mulino), il livello idrico della piena duecentennale sarà sempre contenuto dal rilevato della S.S. 415 Paullese con un franco di sicurezza di almeno 45 cm;

2. Nelle fascia urbanizzata compresa tra la S.S. 415 e l'alveo del F. Lambro (Via XXV Aprile), il livello idrico di esondazione sarà, per l'80% della superficie, inferiore a 30 cm, mentre in alcune limitate aree di depressione esso potrà superare, i 60 ed i 90 cm. La velocità della corrente sarà dell'ordine di 0,40÷0,80 m/s. Qualora i nuovi interventi di urbanizzazione dovessero essere impostati a quota corrispondente a quella della SP415, non esisterebbero più condizioni di rischio sarà pertanto necessario effettuare adeguati riporti nelle zone depresse, impostando la nuova quota del piano campagna al livello della corrispondente quota della SP415 lungo una sezione ortogonale all'asse del F. Lambro.

3. Tratta compresa tra la traversa di Bolgiano e il ponte della S.S. 415: in questa zona esiste un'ampia area golenale che si estende fino alla Via XXV Aprile e poi alla Via F. Lambro. Le quote di Via XXV Aprile e di Via F. Lambro mostrano franchi di sicurezza, rispetto ai livelli idrici della piena con tr = 200 anni, sempre superiori a 1,00 m. Il rischio idraulico per il Comune di S. Donato Milanese, in questa tratta, è costituito dalla presenza di 2 importanti rogge che, derivandosi dal F. Lambro, attraversano la Via XXV Aprile, Via Lambro e la SP415 (Roggia Certosa, Roggia Fuga). Condizione per l'eliminazione del rischio idraulico nel territorio comunale consiste quindi nella realizzazione di manufatti di intercettazione (mediante paratoie a tenuta) in corrispondenza dei punti di sottopasso delle rogge sotto Via XXV Aprile - Via Lambro o nell'eliminazione delle stesse rogge.

4. Tratta compresa tra la traversa di Bolgiano e il confine comunale con S. Giuliano: in questa zona esiste un'ampia area golenale che si estende fino al limite dell'urbanizzazione di Bolgiano, Monticello e del Cimitero. L'esame dei livelli idrici con l'assetto altimetrico del territorio attuale evidenzia la presenza di un terrazzamento, parte artificiale e parte naturale, con un dislivello superiore anche a 1,50 m rispetto alla quota del terreno originale. Anche in questo caso, dovendosi urbanizzare le due aree impostando rilevati a quota superiore di 50 cm rispetto al massimo livello idrico con Qtr 200, non esisterebbero più condizioni di rischio.

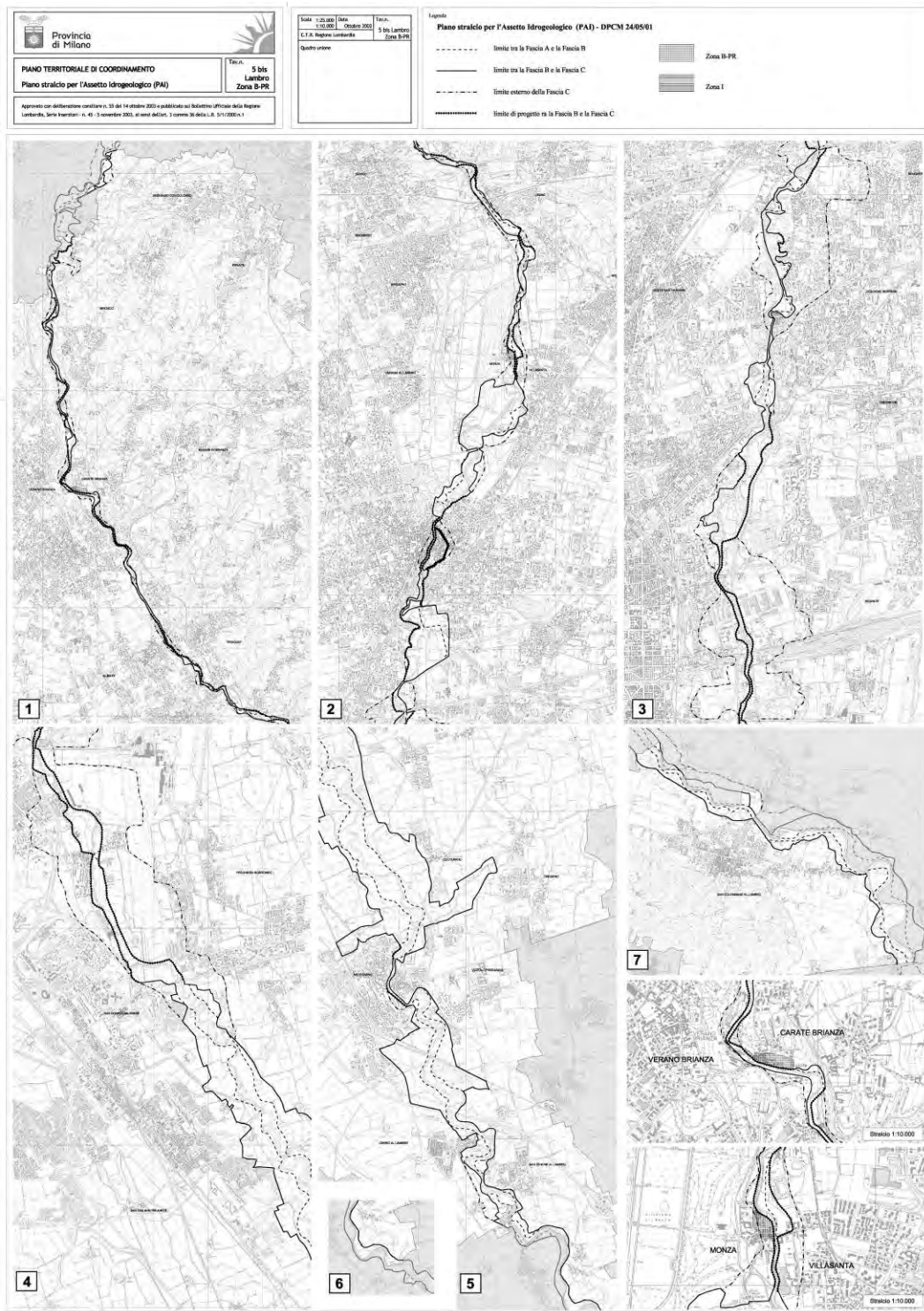


Figura 10\_Tavole 5bis "Lambro Zona B-PR" [PAI]



## 2.6 Il Piano Cave

Il Piano Cave è lo strumento con il quale si attua la programmazione in materia di ricerca e coltivazione delle sostanze minerarie di cava.

Gli artt. 2 e 4 della LR 14/98 delega alle Province la programmazione dell'attività estrattiva mediante la predisposizione di un Piano Provinciale che tenga conto dei fabbisogni complessivi di materiale da estrarre. Il Piano cave provinciale identifica gli ambiti territoriali nei quali è consentita l'attività estrattiva, determina tipi e quantità di sostanze di cava estraibili nonché le modalità di escavazione e le norme tecniche da osservare nell'esercizio dell'attività. Il Piano inoltre individua le destinazioni finali delle aree al termine della coltivazione e ne detta i criteri per il ripristino. L'art. 9 della suddetta legge prevede, inoltre, la possibilità che il Piano sia sottoposto, su iniziativa della Provincia, a variazione o revisione per l'adeguamento ad eventuali fabbisogni aggiuntivi o per eventuali adeguamenti tecnici.

Con D.C.R. 16 maggio 2006 n° VIII/166, è stato approvato il nuovo Piano Cave, predisposto sulla base di criteri di cui alla D.G.R. 26.02.1999, n. 6/41714. Esso, in particolare, prevede per l'ambito territoriale di San Donato Milanese/San Giuliano Milanese, identificato dalla sigla ATEg29, l'assegnazione di un quantitativo di mc. pari a 1.250.000 con una profondità massima di scavo di 30 metri.



Figura 11\_ Il nuovo Piano Cave, stralcio

### 2.6.1 La Cava Tecchione

Lo scorso 24 febbraio la Provincia di Milano ha approvato il progetto di gestione produttiva Ambito Territoriale Estrattivo – Art. 11 LR 14/98 – ATEg29 – Cascina Tecchione SD1 – Comuni di San Donato Milanese e San Giuliano Milanese – Bacino 5.

L'area di Cava Tecchione interessata dall'attività estrattiva di sabbia e ghiaia si trova compresa nei territori di San Donato Milanese, nella frazione di Poasco in località Cascina Tecchione, e San Giuliano Milanese.

Il contesto territoriale prevalente in cui è inserita la cava è quello agricolo della pianura irrigua situata a sud di Milano, caratterizzata da una fitta rete idrica artificiale, orientata prevalentemente nelle direzioni NW – SE e NNW – SSE, e da abitazioni sparse. Dal punto di vista geomorfologico il territorio in cui è situata la cava Tecchione fa parte della pianura irrigua



milanese. La pianura digrada leggermente sposandosi da Nord a Sud e in misura ancora minore muovendosi da Ovest ad Est, con pendenza dello 0,2% sino al 0,1%. Attorno all'area di cava la superficie topografica si attesta sulle quote di 101-102 m s.l.m.. I fattori che hanno maggiormente concorso alla costituzione dell'attuale aspetto morfologico del territorio sono stati i corsi d'acqua ed in particolare il fiume Lambro. Attualmente i processi attivi sulla morfologia sono quelli esercitati dalla modestissima azione erosiva dei corsi d'acqua oltre alle modifiche apportate dalle attività agricole, dagli insediamenti urbani e dalle attività estrattive. La rete idrica naturale è praticamente assente, se si esclude il fiume Lambro che scorre a circa 4-5 km ad Est dell'area interessata dalla cava; è presente invece una fitta rete di canali di irrigazione, con orientazione preferenziale NW-SE.

Gli specchi idrici presenti nell'area non sono in collegamento diretto con la rete idrica trattandosi di laghetti originatisi come conseguenza di attività estrattive svolte sotto falda.

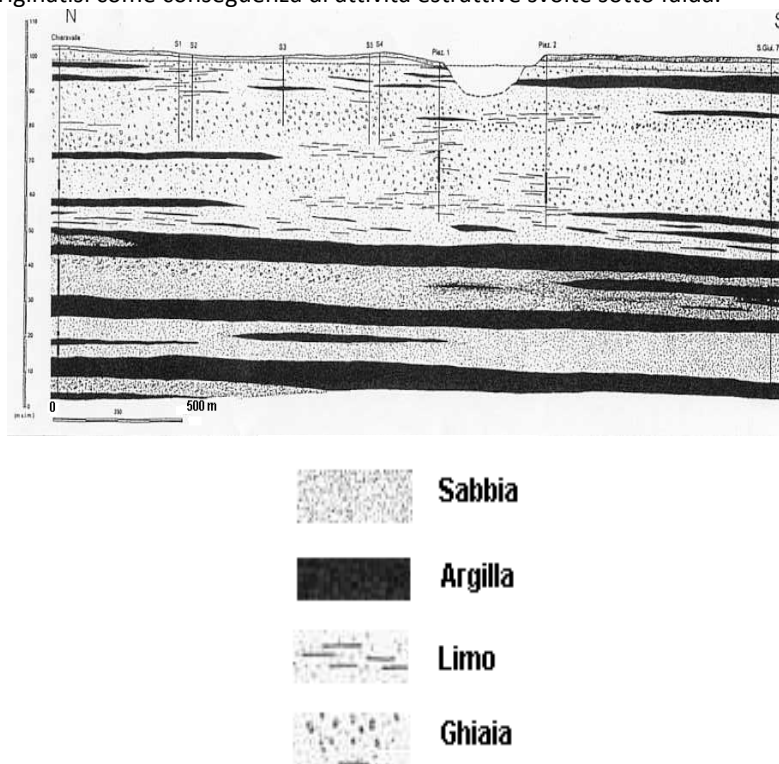


Figura 12 \_Sezione geologica – Studio progetto di pompaggio di acqua di falda da bacino di cava, Provincia di Milano 1999

Le attività estrattive interessano depositi fluvio-glaciali che costituiscono la roccia serbatoio dell'acquifero milanese. La struttura idrogeologica dell'area di cava e più in generale del settore di pianura a sud di Milano è costituita da un primo acquifero superficiale sede di una falda freatica avente uno spessore medio di 45/50 metri, costituito prevalentemente da ghiaie e sabbie con intercalazioni limose – argillose di ridotto spessore e di estensione laterale limitata; alla base di questo orizzonte si rinviene un orizzonte argilloso di spessore variabile, realmente continuo, che ne costituisce la base e lo separa da un acquifero sottostante di tipo semiconfinato. Questo acquifero è caratterizzato da terreni prevalentemente sabbiosi con numerose lenti argilloso-limose.



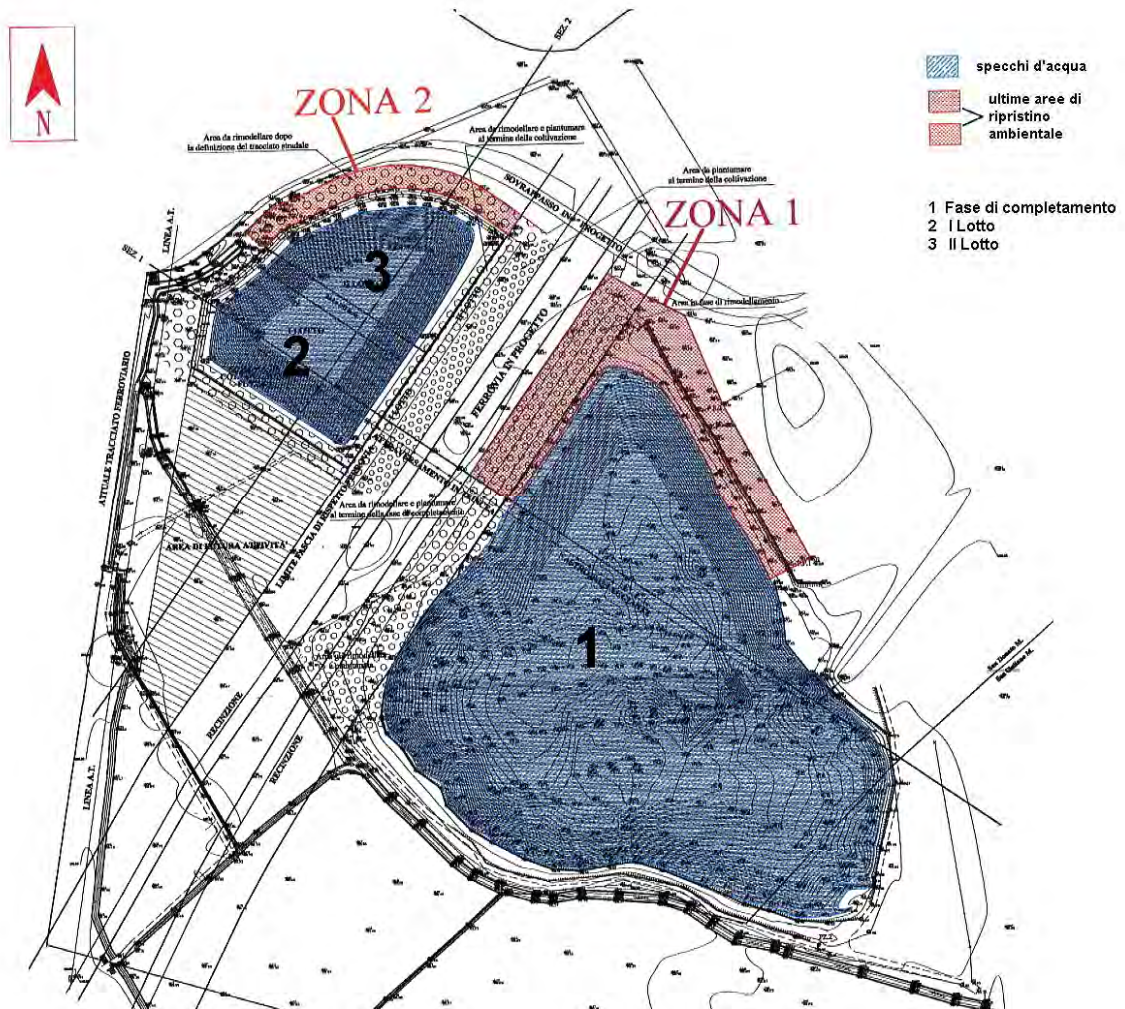


Figura 13\_ Individuazione aree di scavo e relative aree di ripristino ambientale

L'acquifero ghiaioso – sabbioso sede della falda libera superficiale possiede uno spessore mediamente compreso tra i 52 e 58 metri ed è delimitato alla base da un livello limoso-argilloso continuo di spessore compreso tra i 3 ed i 10 metri. L'orizzonte argilloso che costituisce la base dell'acquifero superficiale appare continuo (pur in assenza di dati sperimentali diretti). Lo stesso garantisce perciò una separazione tra l'acquifero superficiale e quelli maggiormente protetti che si rinvengono più in profondità e che non dovranno essere intaccati dall'attività estrattiva. La direzione di flusso della falda appare uniforme presentando un andamento NW – SE.

L'apertura di una cava in falda è infatti responsabile della modificazione dell'andamento della superficie piezometrica per lo stabilirsi di un nuovo equilibrio tra la superficie originaria (inclinata) e quella del lago (orizzontale) con conseguenti variazioni del gradiente idraulico sia a monte che a valle dello scavo; ciò si traduce in un abbassamento del livello piezometrico a monte della cava (drenaggio) ed un innalzamento a valle della stessa (alimentazione). La profondità massima di escavazione è di 25 metri per la fase di completamento e di 30 metri per il I e II Lotto di escavazione.



Di seguito si riportano i quantitativi escavati negli ultimi quattro anni d'attività estrattiva

Anno di riferimento	Quantitativi scavati in mc
2004	88.800
2005	115.913
2006	104.795
2007	34.832

Dal mese di luglio dell'anno 2007 l'attività estrattiva il località Cascina Tecchione è sospesa in attesa della nuova autorizzazione che dovrà essere rilasciata dalla Provincia di Milano.

Coerentemente alle citate disposizioni del Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e del PTCP, alla conclusione dell'attività estrattiva, saranno realizzati gli interventi di riqualificazione ambientale dell'ambito di cava.

## 2.7 Il Piano del Rischio aereo<sup>12</sup>

### *Le nuove disposizioni del Codice della navigazione aerea*

Le disposizioni contenute al citato art. 9 del Regolamento hanno ad oggetto in particolare la limitazione: a) alle attività non compatibili e ai livelli di presenza umana e b) alle attività potenzialmente pericolose per la sicurezza della navigazione.

Esse incidono in modo diverso sulla disciplina delle aree a seconda che queste ricadano all'interno di tre distinte zone, come appositamente individuate dal Regolamento e precisamente:

- **Zona di Tutela A.** In tale zona è da limitare al massimo il carico antropico. In tale zona non vanno previste nuove edificazioni residenziali. Possono essere previste attività non residenziali con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone.
- **Zona di Tutela B.** In tale zona possono essere previsti una modesta funzione residenziale, con indici di edificabilità bassi, e attività non residenziali con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone.
- **Zona di Tutela C.** In tale zona possono essere previsti un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi e nuove attività non residenziali.

Nelle **tre zone di Tutela** inoltre dovranno essere evitate le costruzioni di:

- a) insediamenti ad elevato affollamento;
- b) scuole, ospedali ed in generale obiettivi sensibili;
- c) attività che possano creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

La geometria delle Zone di Tutela è stata modificata attraverso l'approvazione dell'Emendamento n. 7 del 20/10/2011 che da un lato ha esteso la Zona di Tutela C e dall'altra ha introdotto la Zona di Tutela D per le piste di codice 3 e 4:

- **Zona di Tutela D.** In tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc.

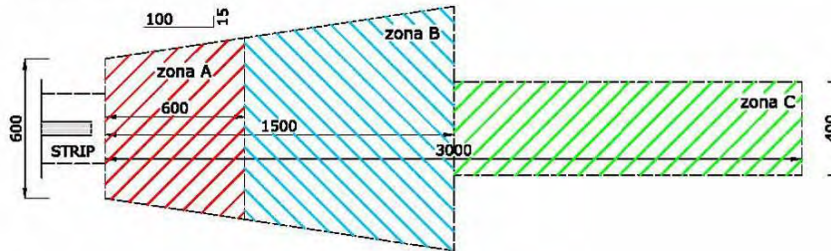
Le geometrie delle testate 17/35 e 18/36, in parte si sovrappongono essendo le piste parallele, pertanto nelle zone interessate da entrambe le geometrie di tutela, prevalgono le disposizioni di tutela più restrittive previste per le piste di codice 3 e 4.

<sup>12</sup> Modificato a seguito correzione di errori materiali e aggiornamento Piano di Rischio Aereo. Febbraio 2014



Di seguito si riportano, a titolo esemplificativo, gli schemi delle geometrie delle Zone di Tutela per illustrare le modifiche introdotte a seguito dell'emendamento n. 7 del 20/10/2011.

Per piste di volo di codice 3 e piste di volo di codice 4:



Per piste di volo di codice 3 e piste di volo di codice 4:

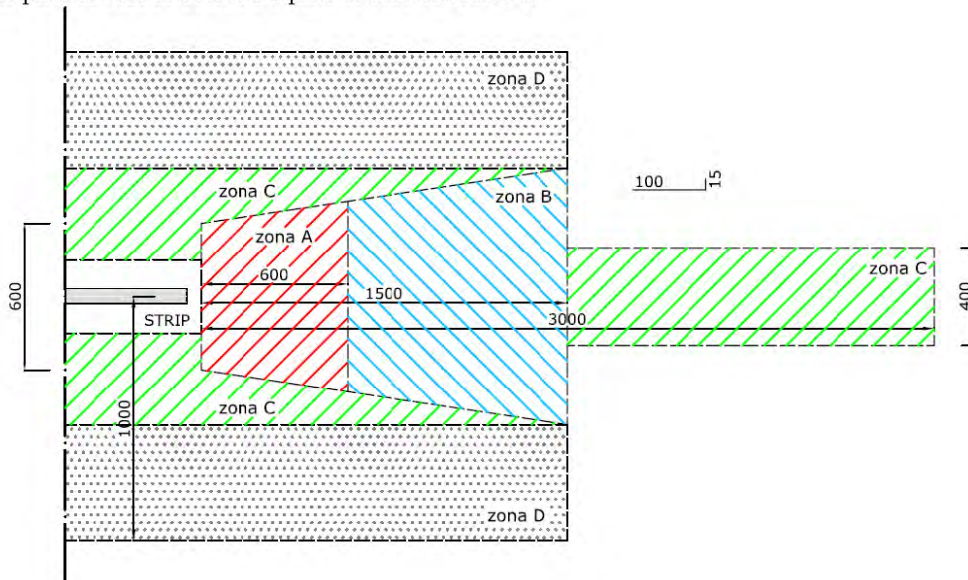


Figura 14\_La seconda figura riporta le geometrie modificate a seguito dell'emendamento n. 7 del 20/10/2011



## 1.2 Il rischio connesso all'Aeroporto di Linate

Rientrando nell'area di influenza dell'Aeroporto di Milano Linate, il Comune di San Donato Milanese è interessato dalle disposizioni del Codice della Navigazione e, conseguentemente, da quelle contenute nel Regolamento dell'ENAC. L'obbligo dell'adeguamento della vigente disciplina urbanistica comunale al Regolamento, è stato affrontato nell'ambito della redazione del Piano di Governo del Territorio per poi essere adeguato alle modificazioni inserite dall'emendamento n. 7 del 20/10/2011.

La sovrapposizione delle "Zone di Tutela A, B, C, D", come individuate dal Regolamento, con gli elaborati<sup>13</sup> cartografici sia del Documento di Piano Tavv. 2.1.1 e 2.1.2 "Sistema Territoriale Insediativo: uso del suolo (destinazioni prevalenti)" che nella Tav. P01 "Individuazione aeroporto e aree di tutela" del presente Piano del Rischio, hanno evidenziato, più precisamente, che il territorio comunale è interessato da una porzione dalla **Zona di Tutela B**, dall'intera **Zona di Tutela C** e in parte anche dai due nuovi ampliamenti (**Est, Ovest**), se si escludono porzioni del tutto marginali in comune di San Giuliano Milanese e non ultimo dalla **Zona di Tutela D**.

In generale, si rileva che la porzione di territorio, ricadente all'interno delle zone di rischio dal grado di tutela più elevato, comprende ambiti fortemente connotati in senso ambientale e pertanto interessati solo marginalmente da trasformazioni urbanizzative e attività antropiche, si pensi all'ambito vallivo del Lambro e alle aree ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.

Più precisamente, all'interno della **Zona di Tutela B**, oltre alle aree lungo il Fiume Lambro, ricadono: l'insediamento residenziale di Bolgiano, un'area ineditata e già destinata all'ampliamento del Laboratori di Ricerca (cd. "ex Parco Tubi"), gli immobili all'interno dei quali sono ubicati rispettivamente gli uffici della Motorizzazione e alcune attività produttive e di servizio.

La **Zona di Tutela C** interessa invece per la maggior parte aree ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano (PASM) e destinate dal relativo Piano Territoriale di Coordinamento ad Ambiti della Fruizione, per i quali possono essere ammesse attività fruibili per il tempo libero, l'insediamento residenziale ubicato in via I Maggio, i laboratori ENI Ricerche, il centro sportivo di Bolgiano.

Le **due nuove Zone di Tutela C**, laterali alla pista di atterraggio n. 36, includono aree in gran parte libere e per una porzione significative ricadenti nel PASM, una piccola parte di tessuto urbano residenziale saturo a nord del nucleo di Bolgiano e a est del quartiere di Metanopoli.

La **Zona di Tutela D**, eccezion fatta per la Zona Est a confine con Peschiera Borromeo che ricomprende al suo interno esclusivamente l'ambito vallivo del fiume Lambro attraversato dalla Strada Provinciale n. 415 (Paullese), ricade in buona parte nel quartiere di Metanopoli, caratterizzata da una edilizia residenziale, terziaria saturo, da attrezzature pubbliche, in gran parte per l'istruzione, esistenti e da una significativa presenza di verde pubblico, per poi estendersi a nord della strada SP n. 415 nella zona produttiva e terziaria esistente.

Fermo restando, a norma di Regolamento, il mantenimento delle edificazioni e delle attività già insediate sul territorio, e l'esclusione già operata dal PRG dell'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante in tutto il territorio comunale, ai fini della regolamentazione dell'attività edilizia ed urbanistica sul territorio in considerazione delle norme volte a garantire la sicurezza delle attività di volo, si è trattato sostanzialmente di definire indici di utilizzazione territoriale (Ut) e destinazioni funzionali compatibili, con esclusione della residenza, per le aree individuate quali "Ambiti di Trasformazione" dal Documento di Piano e aree di completamento nel Piano delle Regole, in parte interessate dalle zone di Tutela **B** e **C**. Relativamente poi all'ambito Cascinale di Monticello, per il quale già il PRG subordinava l'attuazione a Piano Attuativo con destinazione residenziale, coerentemente con la disciplina del Parco Agricolo Sud Milano, il Piano delle Regole ne disciplina la relativa morfologia in modo da escludere dalla porzione dell'ambito interessata

<sup>13</sup> La zona A interessa i comuni di Milano e Peschiera Borromeo.



dalla Zona di Tutela C la concentrazione di volumi e, viceversa, localizzare in corrispondenza della stessa solo i servizi e le attrezzature connesse all'intervento (es. aree a parcheggi e verde).

Per quanto attiene alle **due nuove Zone di Tutela C**, il PGT ha confermato la destinazione d'uso residenziale esistente e saturo per la piccola porzione costruita, come peraltro già previsto nel PRG previgente, la destinazione a verde pubblico e di non trasformazione per le aree libere presenti, in coerenza con il PTC del Parco Agricolo Sud Milano e con la disciplina del PRG previgente.

Per quanto attiene alla **Zona di Tutela D** si precisa che sono state individuate dal Piano di Governo del Territorio approvate funzioni compatibili di conferma della situazione esistente sia per quanto riguarda la funzione residenziale, terziaria che per i servizi esistenti, ad eccezione di un Ambito di Trasformazione di Riquilificazione urbana AT.RI1 (Centro Commerciale "Incontro"<sup>14</sup>) del Documento di Piano (DdP) che prevede uno sviluppo commerciale, come da PRG previgente, al primo livello di negoziazione per poi avere la possibilità di trasformazione completa in residenziale all'ultimo livello di negoziazione con cessione gratuita extra comparto all'Amministrazione Comunale, bonifica di un'area adibita in passato a distributore di carburante. La proposta del DdP 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, attraverso la disciplina del DdP articolata su tre livelli di pianificazione che guidano la negoziazione secondo il principio di flessibilità. Si precisa che già dal primo livello è stata escluso l'insediamento della grande struttura di vendita e di attività produttive incompatibili con il tessuto residenziale circostante.

Il Piano delle Regole, che ha carattere prescrittivo e produce effetti sul regime giuridico del suolo, disciplina tale ambito edificato ed interno al Tessuto Urbano Consolidato nella norma transitoria che prevede interventi edilizi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia.

## 2.8 I Contratti di fiume

In generale il Contratto di Fiume risponde ad alcune finalità delineate dalla Comunità Europea e dalle Nazioni Unite e può essere identificato come una serie di interventi di programmazione negoziata e partecipata, volti al contenimento del degrado eco-paesaggistico e alla riqualificazione del territorio di un bacino idrografico. Tali interventi possono svilupparsi in diversi contesti amministrativi e geografici, in coerenza ed armonia con le caratteristiche ambientali del territorio, anche in relazione ai bisogni e alle aspettative degli abitanti.

Secondo il World Water Forum, i CdF possono considerarsi in pratica come "accordi basati su un sistema di regole in cui i criteri di utilità pubblica, rendimento economico, valore sociale, sostenibilità ambientale intervengono in modo paritario nella ricerca di soluzioni efficaci per la riqualificazione di un bacino fluviale".

I CdF si configurano come processi di negoziazione tra pubbliche Amministrazioni e soggetti pubblici o privati, coinvolti a diversi livelli, e si sostanziano in accordi caratterizzati dalla volontarietà e dalla flessibilità decisionali.

I CdF non hanno termine temporale prefissato, ma restano in essere fino a che rimane viva la volontà di aderire all'accordo da parte degli attori. Di estrema importanza è che da parte di questi ultimi vi sia una "visione condivisa" del bacino idrografico, in grado di guidare i sottoscrittori del contratto all'elaborazione di un progetto coerente con i problemi e la potenzialità della zona oggetto del contratto.

Essenziale per la buona riuscita del progetto è una adeguata conoscenza del territorio e una sufficiente preparazione professionale degli addetti alla fase esecutiva del progetto stesso. Nella

<sup>14</sup> AT.RI1 in via Rodari



formulazione del progetto sarà importante far emergere, nella “visione condivisa”, anche i conflitti e gli interessi, ma anche le vocazioni territoriali e le capacità di indirizzare le operazioni tenendo sempre e ben presente che tutti gli interventi hanno per oggetto **il fiume e il suo bacino idrografico**.

La Regione Lombardia ha promosso il CdF per prima in Italia, con la finalità di affrontare in modo integrato ed efficace le problematiche idraulico-ambientali dei bacini dei fiumi Lambro e Olona e del torrente Seveso, che si sviluppano su una vasta area compresa tra il Ticino, l’Adda e la confluenza nel Po, interessando le Province lombarde di Como, Lecco, Milano, Monza e Lodi.

I possibili sottoscrittori del CdF sono gli Enti direttamente interessati ai problemi del relativo bacino idrografico e quindi i Comuni, le Province, i Parchi e qualunque altra Comunità o Organizzazione locale. Nel CdF è prevista anche l’adesione di soggetti privati, impegnati in attività operative connesse con i progetti di bacino.

Tra i **principi** su cui si basano i CdF viene sottolineata la necessità di uno stretto coordinamento tra gli attori istituzionali, sia nella fase di definizione dei programmi che nella realizzazione degli stessi; non dovrà inoltre mancare la collaborazione tra attori, anche mediante informazioni e scambio di studi pregressi ed esperienze, ecc.; altrettanto auspicabile sarà la condivisione degli obiettivi e la programmazione di azioni economicamente e finanziariamente realizzabili.

Gli **obiettivi** da raggiungere nell’ambito del CdF, attraverso una reale integrazione delle politiche settoriali, sono principalmente:

- la riduzione dell’inquinamento delle acque superficiali e sotterranee attraverso il miglioramento degli impianti di depurazione e della rete di drenaggio urbano, nonché la riduzione delle immissioni;
- la mitigazione del rischio idraulico, che può attuarsi sia tramite misure strutturali, cioè opere di ingegneria idraulica e manutenzione degli alvei o altro, sia mediante azioni non strutturali, quali ad esempio la previsione delle piene, i piani di protezione civile, ecc.
- la riqualificazione ambientale e paesistica dei corridoi fluviali, intesa come conservazione e potenziamento della rete ecologica naturale e come valorizzazione storico-culturale dei centri urbani legati al fiume;
- un nuovo modello di sviluppo dei territori dei bacini, più attento agli effetti ambientali e di sicurezza indotti sul sistema delle acque.

Detti obiettivi portano alla definizione dei **Programmi d’Azione**, secondo le linee guida dell’Atlante illustrativo preliminarmente elaborato dalla Regione. I Programmi d’Azione consentono di definire i progetti operativi, finalizzati alla riqualificazione paesaggistico-ambientale e al contenimento del degrado del bacino; a questa fase progettuale segue la richiesta dei finanziamenti per l’esecuzione delle opere. A questo proposito occorre richiamare la norma che viene considerata di primaria importanza nella fase di programmazione: è quella del rispetto delle “tre E”, cioè dell’equilibrio tra Ecologia, Equità ed Economia.

L’organizzazione del CdF prevede l’istituzione di “Comitato di coordinamento”, composto dal Presidente della Giunta regionale, dai Sindaci dei Comuni sottoscrittori e dai Presidenti e Rappresentanti di altri Enti sottoscrittori, che ha il compito di approvare il Programma di azione proposto dai sottoscrittori del CdF e di sovrintendere all’attuazione.

Sono i “Soggetti Attuatori”, i rappresentanti dei Comuni e degli altri attori, che assicurano la realizzazione del Programma d’azione e organizzano quanto necessario all’attuazione dei progetti.

Il “Comitato Tecnico”, presieduto da un Soggetto Responsabile (tramite tra il Comitato di coordinamento e il Comitato Tecnico) è costituito dai delegati dei Comuni, delle Province, dei Parchi, delle Comunità Montane, ecc.. Il Comitato ha funzioni di coordinamento dell’attuazione dei programmi, con l’aiuto delle strutture tecnico-amministrative dei sottoscrittori del CdF (Comuni ed altri).



Tra gli impegni dei sottoscrittori dei CdF rientrano la partecipazione alla programmazione delle azioni che dovranno essere sottoposte all'autorizzazione del Comitato di Coordinamento e il reperimento dei finanziamenti necessari per l'esecuzione delle azioni programmate per la parte non coperta dagli appositi fondi stanziati dalla Regione.

Il Comune di San Donato, con i comuni di San Giuliano e Melegnano è interessato alla sottoscrizione del CdF Lambro per il contributo in favore della riqualificazione del fiume e quindi della conseguente riduzione del rischio idraulico.

# **PARTE SECONDA**

**IL QUADRO CONOSCITIVO DEL  
TERRITORIO COMUNALE**





## Sommario

PARTE II - 1.	L'inquadramento socio economico.....	58
Introduzione .....		58
1.1	Gli aspetti demografici e sociali .....	59
1.2	Gli aspetti immobiliari.....	75
1.3	Gli aspetti economici .....	78
Allegato fuori testo .....		90
"Album dei dati socio-economici" .....		90
PARTE II - 2.	La struttura del territorio. ....	91
2.1	Il sistema paesistico - ambientale .....	91
2.2	Il sistema insediativo.....	107
2.3	Il sistema infrastrutturale .....	123
2.4	Il pianificazione di livello comunale .....	135
2.5	Le istanze dei cittadini e proposte in variante al PRG.....	142



## PARTE II - 1. L'inquadramento socio economico.

### **Introduzione**

Nelle pagine seguenti i principali aspetti socio-economici del territorio comunale di San Donato sono inquadrati all'interno di territori più ampi: si considerano in particolare i comuni del Sud-est<sup>1</sup> e la provincia di Milano<sup>2</sup>.

Sono qui ricostruiti gli **aspetti demografici e sociali**, quelli **immobiliari** e quelli **economici**, attraverso le principali dinamiche storiche e la fotografia del presente. L'analisi fa riferimento all'album dei dati, che riporta i principali elementi quantitativi, utilizzando diverse fonti (ISTAT, Anagrafe ed altri Uffici di San Donato, Camera di Commercio, Centro Studi PIM, Ministero delle Finanze, ecc.), di volta in volta specificate<sup>3</sup>.



<sup>1</sup> Nel presente documento si intende con "Sud-est" un territorio di 14 comuni costituito dai comuni del tavolo interistituzionale "Sud-est Milano" per il PTCP (ad esclusione di San Colombano al Lambro). Oltre al comune di San Donato, essi sono Carpiano, Cerro al Lambro, Colturano, Dresano, Mediglia, Melegnano, Pantigliate, Paullo, Peschiera Borromeo, San Giuliano Milanese, San Zenone al Lambro, Tribiano, Vizzolo Predabissi.

<sup>2</sup> Viene considerata la Provincia di Milano prima della costituzione della Provincia di Monza e Brianza. Quando ci si riferisce alla Provincia di Milano si include, se non specificato, il comune capoluogo. Nei grafici e nelle tabelle si utilizza "provincia di Milano +" per includere il capoluogo e "provincia di Milano -" quando questo è escluso.

<sup>3</sup> Si veda nota metodologica all'inizio dell'album.



## 1.1 Gli aspetti demografici e sociali

### 1.1.1 Le dinamiche demografiche generali

San Donato è una città di recente sviluppo, cresciuta grazie alle dinamiche economiche e sociali del secondo dopoguerra italiano che in poco più di vent'anni hanno trasformato un piccolo paese agricolo lungo la Via Emilia in un polo terziario.

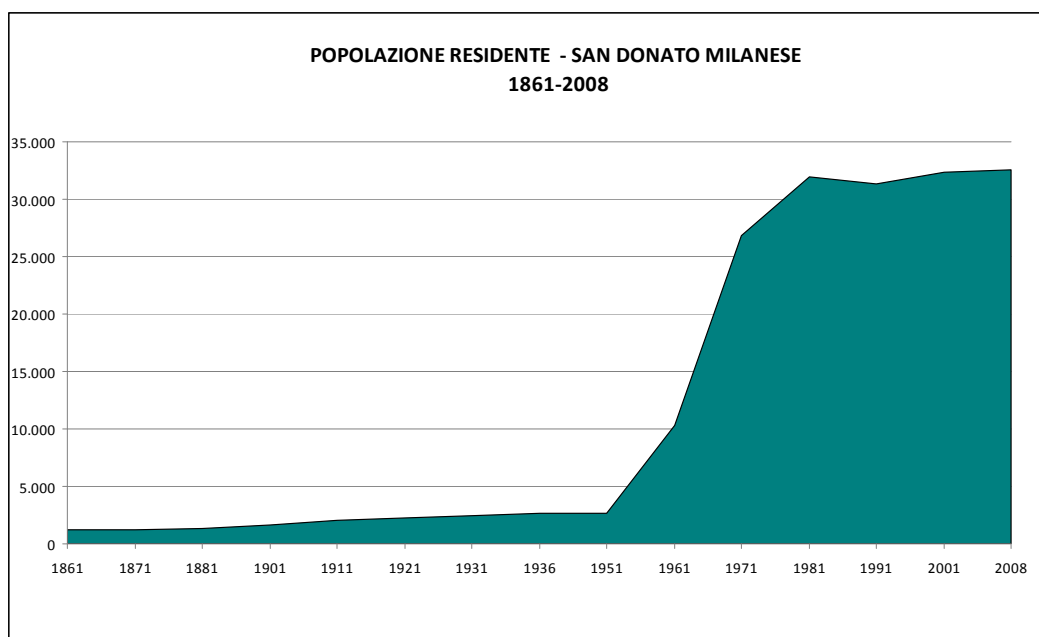


Figura 1

Se infatti il comune di San Donato ha oggi 32.594 abitanti (31/12/2008), all'indomani dell'unificazione nazionale ne contava 1.210 e costituiva uno dei più piccoli centri abitati del Sud-est milanese. Come molti di essi, nel periodo che va dal 1861 al 1951, il comune conosce una crescita contenuta ma costante della popolazione residente. Il momento di rottura, che innescherà la radicale trasformazione del comune e ne determinerà gli sviluppi futuri, è la creazione, all'inizio degli anni Cinquanta, del centro direzionale E.N.I. e delle strutture residenziali ad esso collegate. Grazie all'arrivo di giovani lavoratori e di nuove famiglie la popolazione aumenta infatti di 7.629 persone (+ 286%) tra il 1951 ed il 1961, di 16.576 persone (+161 %) tra il 1961 ed il 1971 e di altre 5.090 nel decennio successivo.

Tali valori, sia assoluti che percentuali, non trovano equivalenti tra gli altri comuni del Sud-est (la cui crescita media è del 46,1% nel decennio 1951-61 e del 69,8% in quello successivo) e sono ben superiori a quelli della provincia di Milano (Album: tabelle 1,2).

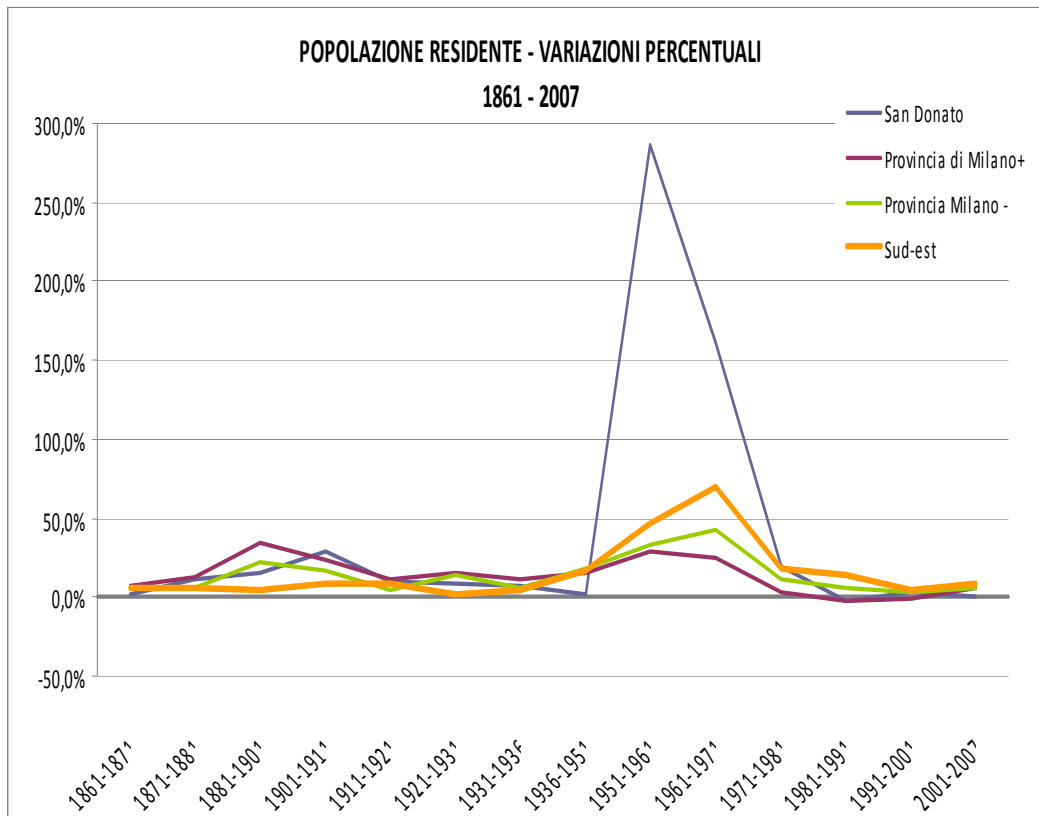


Figura 2

La fase di espansione demografica si chiude all'inizio degli anni Ottanta: il comune ha raggiunto una popolazione di poco inferiore a quella attuale e conosce un calo demografico (-2%) nel decennio 1981-91, per poi ricominciare a crescere lentamente dal 1994 (Album: tabelle 4, 5). Questa evoluzione è in parte imputabile ad un generale processo di attenuazione della crescita della popolazione nei comuni di prima corona dell'area milanese (cfr. immagine qui sotto).

A questo si somma uno spostamento generalizzato di residenti dai principali poli di sviluppo demografico verso i comuni di minori dimensioni, in parte legato al mercato immobiliare ed alla maggiore disponibilità di aree edificabili. Nel decennio considerato, infatti, i comuni della zona centrale della provincia (per esempio Cinisello, Pero, Sesto San Giovanni o Segrate) perdono popolazione a favore delle aree più periferiche. Anche nel Sud-est le crescite percentuali più elevate si riscontrano nei centri urbani minori (Carpiano, Cerro al Lambro, Vizzolo Predabissi, San Zenone al Lambro).

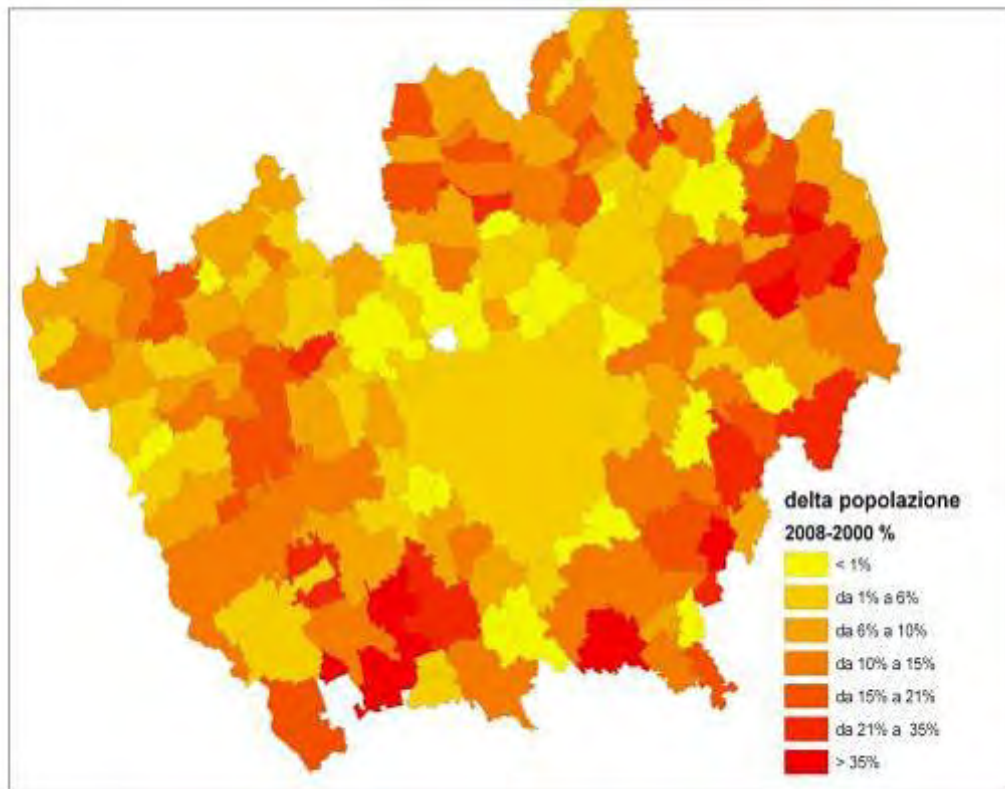


Figura 3\_ Variazione percentuale della popolazione dal 2000 al 2008 in provincia di Milano.

Concentrandoci invece su una prospettiva di più breve periodo, è possibile osservare che il comune, dopo la ripresa nel 1994, si attesta su tassi di crescita inferiori all'1% annuo, comparabili a quelli del Sud-est e della Provincia di Milano (capoluogo escluso). Tuttavia, San Donato non conosce l'intensificazione della crescita demografica che, tra il 2002 ed il 2008, interessa la Provincia (+5%) ed il Sud-est (+7,6%), mantenendo in quegli stessi anni una crescita inferiore allo 0,5%.

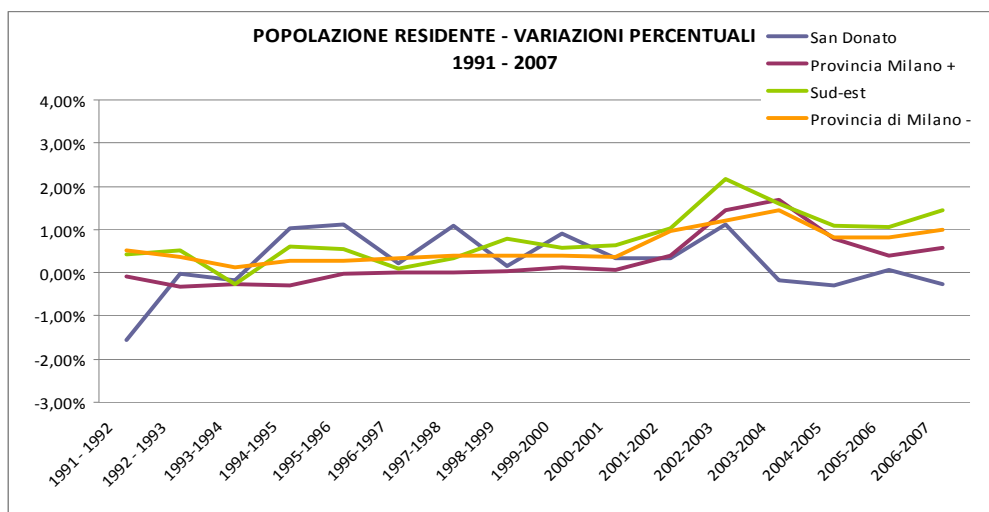


Figura 4



### 1.1.2 Le dinamiche migratorie e naturali

I movimenti anagrafici possono permetterci di approfondire l'analisi della popolazione sandonatese, per mostrare come, seppur praticamente stabile in numero, essa sia il risultato di un movimento costante, legato alla partenze e alle iscrizioni dei suoi residenti, così come alle nascite e alle morti.

In primo luogo, è interessante sottolineare il peso consistente della popolazione "mobile" (emigrati ed immigrati) sul totale dei residenti: tra il 2000 ed il 2008, essa costituisce in media il 10% della popolazione. Tale dato è in parte dovuto all'esistenza di persone che si trasferiscono nel comune in modo temporaneo per ragioni di lavoro.

In secondo luogo, le evoluzioni del saldo migratorio – costituito dalla differenza tra le persone iscritte all'anagrafe e quelle cancellate – mostrano come, negli ultimi anni, più persone lascino il comune di quante non vi si trasferiscano. San Donato presenta infatti, un tasso di emigrazione, pari a 47,3 emigrati per 1000 abitanti, superiore sia alla media del Sud-est (43,3) che ai valori provinciali (34,6). D'altro canto il comune si caratterizza, dopo Vizzolo Predabissi, per il più basso tasso di immigrazione (41,9) di tutto il Sud-est (54,6), inferiore anche a quello della provincia di Milano capoluogo escluso (43,6). Ne risulta che, tra il 2000 ed il 2008, il saldo migratorio è negativo, ad eccezione degli anni 2000 e 2003 (Album: tabelle 6, 7).

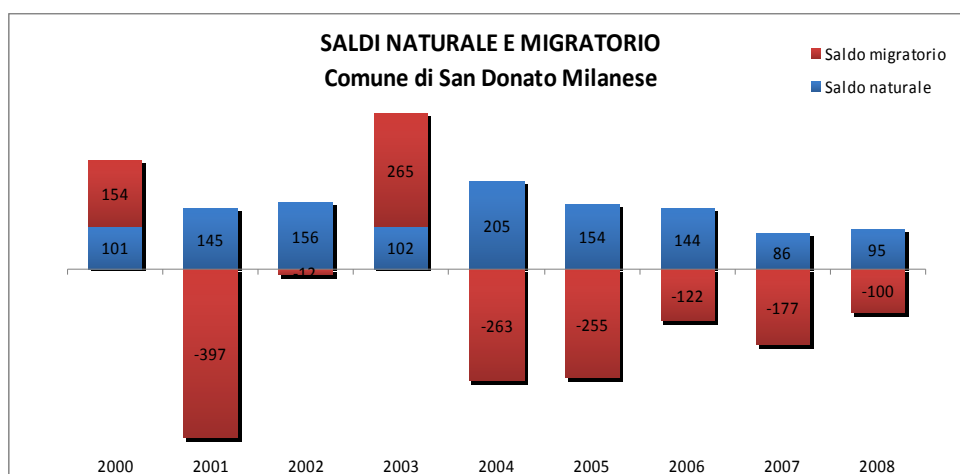


Figura 5

Tra i nuovi iscritti nel 2008, la provenienza maggiormente rappresentata è il comune di Milano (18%, pari a 255 persone, di cui 72 stranieri), seguito a distanza da San Giuliano Milanese (6%), dalle Filippine (5%) e dalla Romania (4%). Le persone che in questi anni hanno lasciato il comune, invece, si sono dirette specialmente nel sud est milanese (San Giuliano, Peschiera Borromeo, Mediglia, Melegnano) e a Milano. Nel 2008, su 1430, 351 hanno preso residenza a San Giuliano, 186 a Milano, seguita dagli altri comuni limitrofi. Una certa quota di persone si sono anche recate in provincia di Lodi. Altre ancora, sono andate/tornate all'estero (14 a Londra, seguita dal Kazakistan, da Hong Kong e dal Pakistan).



Comune di Emigrazione	N°
SAN GIULIANO MILANESE (MI)	351
MILANO (MI)	186
MELEGNANO (MI)	38
MEDIGLIA (MI)	30
PESCHIERA BORROMEO (MI)	27
CARPIANO (MI)	22
LONDRA (GB)	14
ROMA (RM)	11
CASELLE LURANI (LO)	10
SAN ZENONE AL LAMBRO (MI)	10
SALERANO SUL LAMBRO (LO)	9
VAIANO CREMASCO (CR)	9
MARUDO (LO)	8

Prime 15 destinazioni di chi emigra da San Donato – 2008 – Fonte: Anagrafe Comunale di San Donato

Tuttavia, la perdita di popolazione dovuta ai trasferimenti è controbilanciata dal saldo naturale – costituito dalla differenza tra i nati ed i morti - che rimane sempre positivo tra il 2000 ed il 2008. Se si osserva il tasso di natalità del comune tra il 2003 ed il 2008, esso è in media pari a 10,3 bambini per 1000 abitanti, con un picco di 12,4 nel 2004. Esso è, fino al 2006, leggermente superiore a quello della provincia di Milano. Sia il tasso di natalità (9,7) che il tasso di mortalità (7,0) del comune sono equivalenti, o leggermente inferiori, a quelli degli altri comuni del Sud-est.

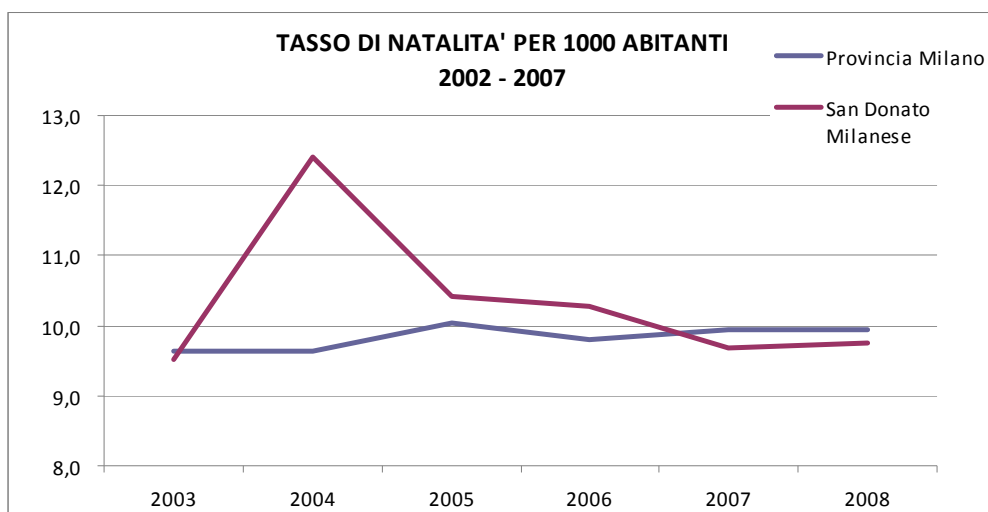


Figura 6

Le dinamiche complessive della popolazione fino a qui evidenziate sono collegate ad una serie di mutamenti sociali importanti avvenuti negli ultimi anni, che riguardano sia il territorio di San Donato, sia il contesto più ampio in cui esso è collocato. Possiamo analizzarli guardando più da vicino i seguenti temi: *mutamenti della struttura della popolazione, l'apporto degli stranieri e la trasformazione delle famiglie.*



### 1.1.3 I mutamenti della struttura della popolazione

Sebbene la popolazione di San Donato sia cresciuta in modo contenuto (263 persone in più) dal 1991 ad oggi, la sua composizione interna è stata oggetto di profonde mutazioni, ancora oggi in atto.

Tali evoluzioni appaiono chiaramente se guardiamo alla struttura sociale rispetto all'età, che è possibile visualizzare graficamente attraverso le piramidi delle età, ottenute impilando le diverse classi di età della popolazione e dividendo i maschi dalle femmine.

A San Donato le persone con meno di 15 anni erano 4.111 nel 1991 (13,1% della popolazione), mentre nel 2008 sono 5.020, pari al 15,4%. Tale aumento è dovuto principalmente ai bambini sotto ai 10 anni, che sono passati dall'8,3% al 10,4% della popolazione (Album: tabella 13).

Se consideriamo invece, al lato opposto della struttura demografica, le persone sopra i 65 anni, notiamo che esse sono notevolmente cresciute dal 1991 ad oggi: da 2.581 persone (8,2%) alle attuali 6.704 (20,6%). L'incremento maggiore (dal 4,5% al 14,2%) interessa gli anziani sopra i 70 anni (soprattutto le donne). Questa evoluzione è chiaramente visibile nelle piramidi delle età: nel 1991 sono estremamente numerose le coorti comprese tra i 50 ed i 59 anni, corrispondenti ai giovani lavoratori arrivati a San Donato negli anni Sessanta e Settanta e stabilitesi nel comune. Sono loro che, nelle piramidi del 2001 e del 2008, costituiscono le coorti oltre i 60 anni e determinano l'allargamento della parte superiore della figura. Nelle tre piramidi si può inoltre osservare la parte rilevante costituita dai nati negli anni Cinquanta/Sessanta: essi costituiscono nel 2008 il cuore della popolazione attiva, ma tra circa un decennio e mezzo entreranno nell'età anziana (Album: tabella 13).

Sono invece diminuiti i giovani tra i 20 ed i 34 anni, dal 26,5% al 15,6% della popolazione, ed aumentati gli adulti tra i 35 ed i 49 anni.

Il quadro che emerge è dunque quello di una popolazione che conosce oggi due trasformazioni principali: un aumento dei bambini sotto i 10 anni, che vedremo in parte dovuto all'apporto della popolazione straniera, ed un progressivo invecchiamento della popolazione.

Possiamo analizzare questi processi nella loro articolazione territoriale interna a San Donato.



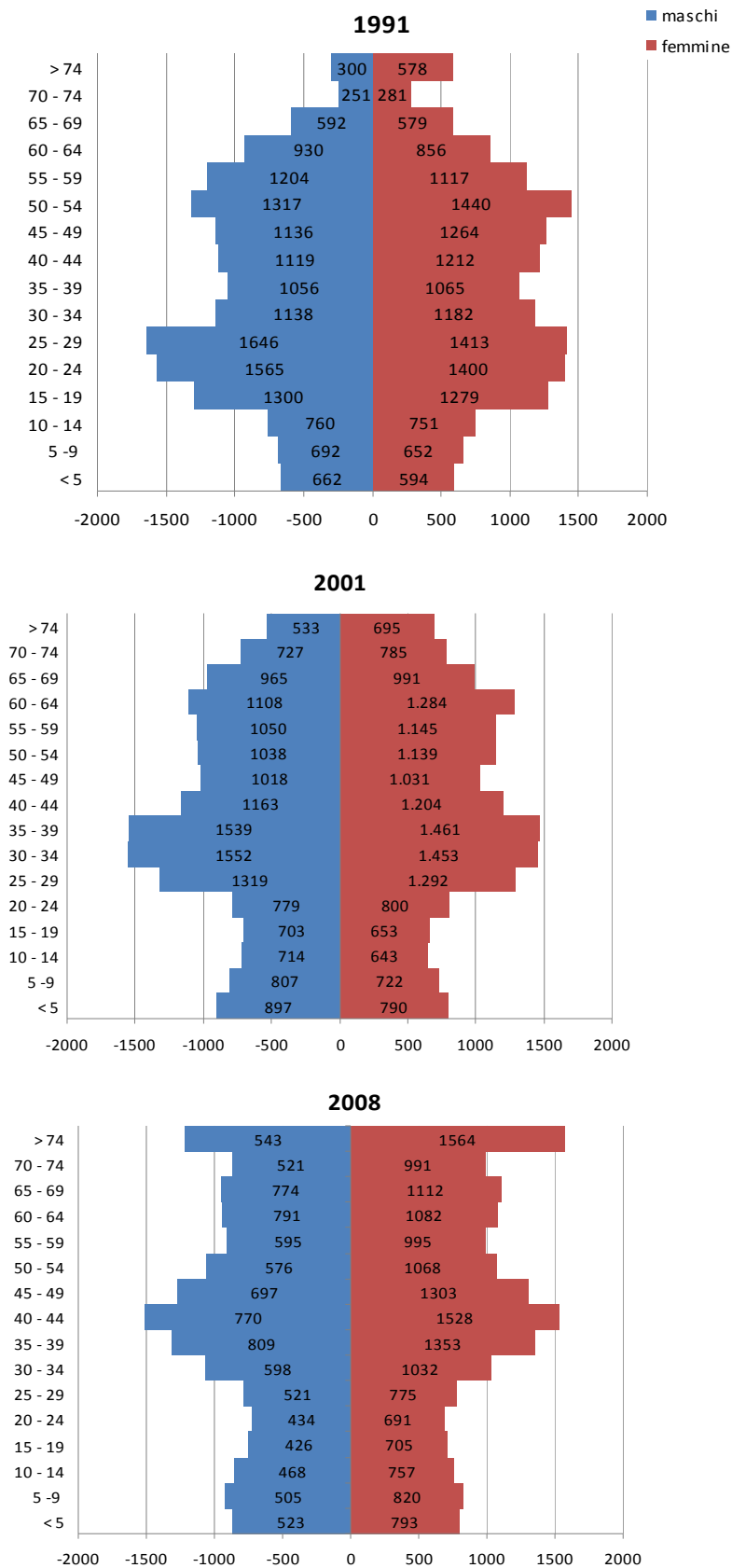


Figura 7



Innanzitutto, con riferimento al Censimento del 2001, l'immagine seguente mostra la concentrazione delle persone con più di 65 anni in alcune sezioni censuarie.

### San Donato, concentrazione della popolazione di più di 65 anni, 2001

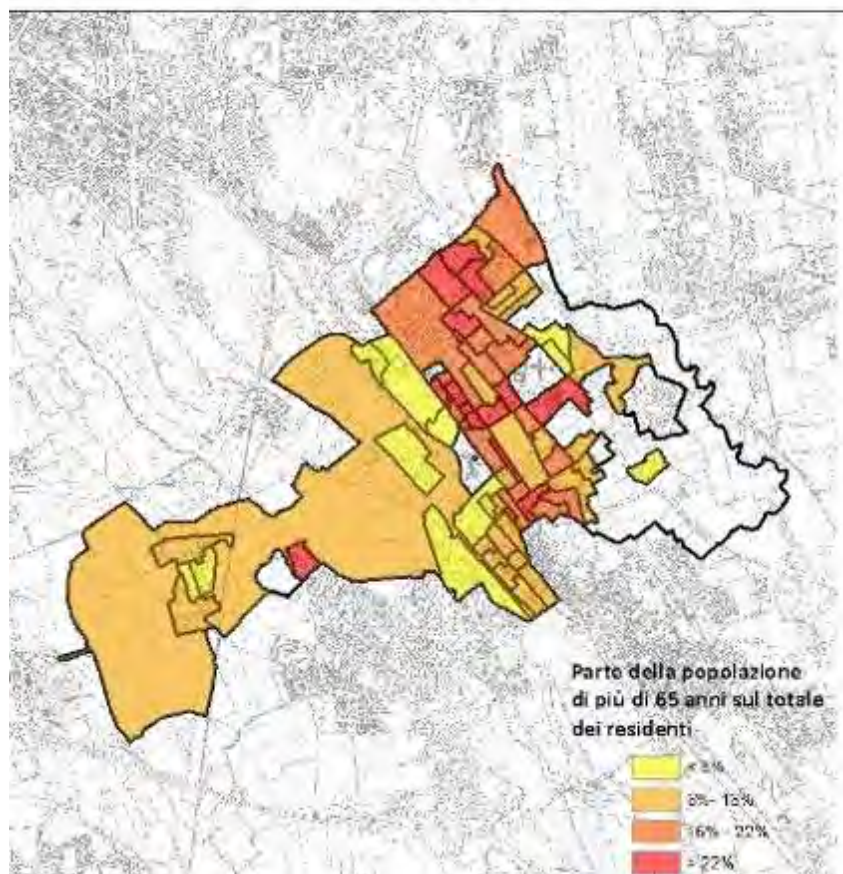


Figura 8



Analizzando la distribuzione dell'età per quartiere, si nota che essa varia notevolmente. Nel 2008, per esempio, con riferimento alla sola popolazione italiana, si nota una maggior presenza percentuale di minori a Poasco (24,1%) rispetto agli altri quartieri (16% - 17,7%)<sup>4</sup>.

Quartieri	Residenti italiani	Età	%
<b>1 - CONCENTRICO</b>	<b>6408</b>		
0 - 17 anni	1102		17,2
18 - 40 anni	1599		25,0
41 - 65 anni	2132		33,3
oltre 65	1575		24,6
<b>2 - METANOPOLI TRIULZIO</b>	<b>7000</b>		
0 - 17 anni	1122		16,0
18 - 40 anni	1521		21,7
41 - 65 anni	2602		37,2
oltre 65	1755		25,1
<b>3 - BOLGIANO MELCO</b>	<b>7003</b>		
0 - 17 anni	1242		17,7
18 - 40 anni	1648		23,5
41 - 65 anni	2501		35,7
oltre 65	1612		23,0
<b>4 - CERTOSA</b>	<b>6117</b>		
0 - 17 anni	1081		17,7
18 - 40 anni	1619		26,5
41 - 65 anni	2333		38,1
oltre 65	1084		17,7
<b>5 - POASCO</b>	<b>2577</b>		
0 - 17 anni	620		24,1
18 - 40 anni	702		27,2
41 - 65 anni	988		38,3
oltre 65	267		10,4

Distribuzione percentuale per età nei quartieri – 2008 – Fonte: Anagrafe Comunale di San Donato

<sup>4</sup> Nel prossimo paragrafo gli stessi dati sono rapportati alla popolazione straniera.



Gli anziani – come mostrato anche dall'immagine qui sotto - sono maggiormente presenti a Concentrico, Metanopoli Triulzio e Bolgiano Melco (23%-25,1%), rispetto a Certosa (17,7%) e a Poasco (10,4%).

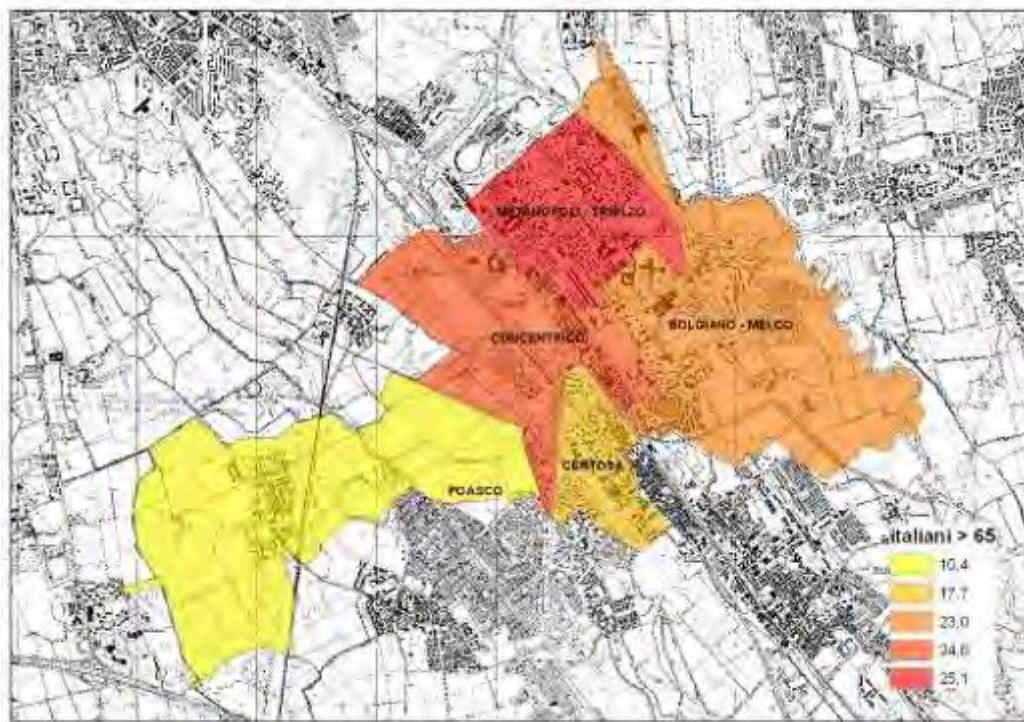


Figura 9\_Percentuale delle persone con più di 65 sui residenti italiani per quartiere – 2008 – Fonte: Anagrafe Comunale di San Donato

Raffrontando le trasformazioni di San Donato a quelle del Sud-est, emerge che San Donato è il secondo comune per popolazione al di sopra dei 65 anni (20%) dopo Melegnano (24%) e superiore alla media del Sud-est (17,3%). Presenta al contrario valori inferiori alla media per le fasce di età 25-29 anni (4,9% contro 5,7%), e 30-59 anni (44,8% contro il 47,0%). San Donato, come gli altri comuni del Sud-est, presenta percentuali di bambini sotto i 10 anni leggermente superiori a quelle della provincia di Milano, capoluogo escluso (l'11,4% nel comune, contro il 10,1% in provincia) (Album: tabelle 9, 10, 11, 12).

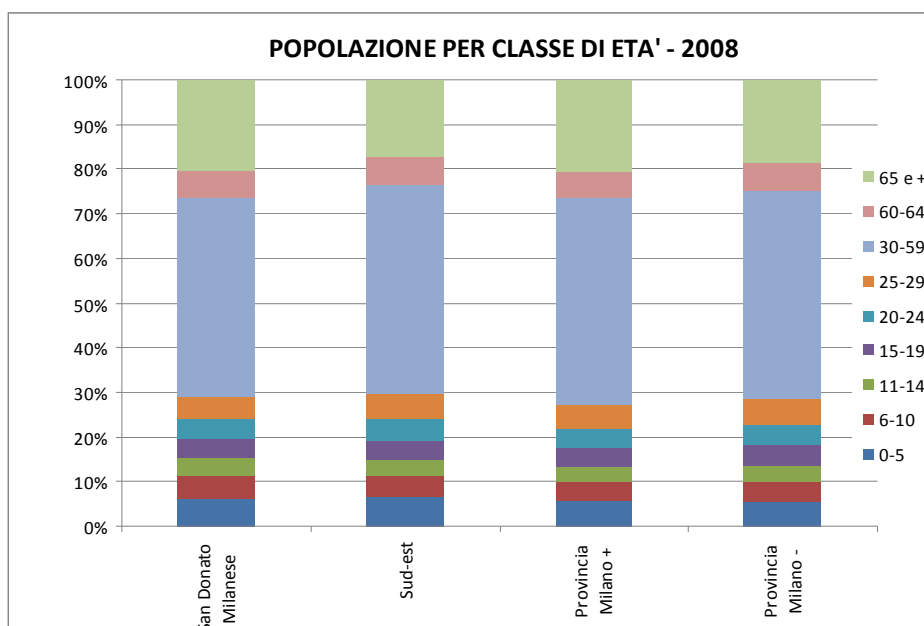


Figura 10

Per meglio comprendere gli effetti di tali evoluzioni sulle politiche pubbliche, è utile considerare l'indice di dipendenza, che mette in rapporto le due classi d'età definite "non attive" (0- 14 anni e 65 anni e più) con la popolazione in età lavorativa (15-64 anni) e consente dunque di avere un'immagine sintetica del peso della popolazione in età non lavorativa sul totale degli abitanti. Dal 1999 al 2008 l'indice è aumentato: se nel 1999 per 100 abitanti attivi, 36 erano nelle fasce di dipendenza, oggi questi ultimi sono 55 (Album: tabella 21).

#### 1.1.4 L'apporto degli stranieri

Gli stranieri costituiscono oggi una parte significativa della società sandonatese: se nel 2001 erano il 4,6% della popolazione (1.497 persone), nel 2008 sono il 10,7% (3.489 persone) (Album: tabelle 23- 25).

L'immigrazione sandonatese presenta alcune specificità, legate alla storica presenza di attività terziarie internazionalizzate che, prima che il fenomeno migratorio divenisse una realtà generalizzata in tutto il territorio provinciale, hanno attirato lavoratori stranieri con provenienze e qualificazioni estremamente variegata.

A San Donato, una parte della popolazione straniera è costituita da cittadini stranieri qualificati che si trasferiscono per motivi di lavoro, principalmente in relazione alle attività dell'ENI, e per periodi limitati.

San Donato è dunque il comune che presenta nel 2001 la percentuale di stranieri più alta del Sud-est, quasi doppia rispetto alla media (2,8%), e superiore alla provincia di Milano incluso il capoluogo (4,0%). Dal 2001, la popolazione straniera aumenta in tutta la zona, ed in modo particolarmente intenso in alcuni comuni che erano in precedenza poco interessati dal fenomeno. Nel 2007, non solamente San Donato (9,7%), ma anche i comuni di San Giuliano (10,4%) e Melegnano (9%), presentano valori percentuali di cittadini stranieri superiori sia alla media del Sud-est (7,8%), che alla provincia di Milano (8,8%) (Album: tabelle 23, 25)

Le caratteristiche della crescita della popolazione straniera possono essere meglio comprese osservando da vicino i movimenti demografici. E' infatti possibile notare che nel 2007, su 10 nuovi residenti iscritti all'anagrafe, 7 provengono dall'estero (Album: tabella 7). Tuttavia, come la popolazione residente nel complesso, anche la popolazione straniera di San Donato si caratterizza per un'elevata propensione allo spostamento: nel 2007, per 10 stranieri iscritti, 7 lasciano il comune, mentre nel Sud-est essi sono in media meno di 5.

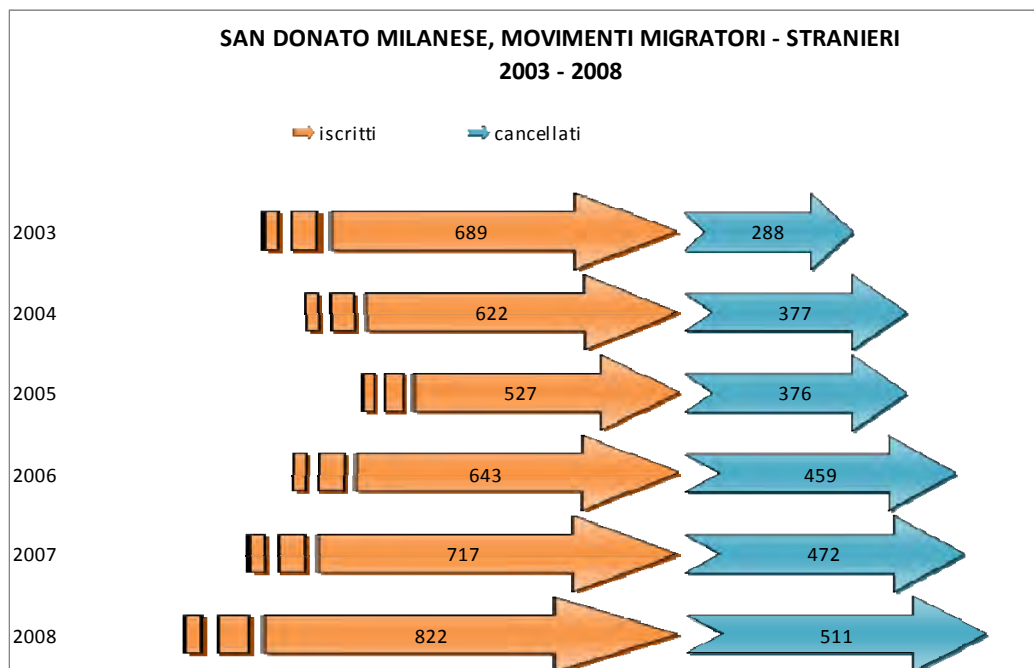


Figura 11

Le dinamiche di arrivo, così come le caratteristiche della struttura per età e dei comportamenti familiari, sono all'origine di bisogni specifici della popolazione straniera. In modo simile a quanto avviene negli altri comuni, gli stranieri si distinguono dal resto della popolazione residente per il loro carattere "più giovane" (Album: tabella 26). Nel 2008, i bambini sotto ai 10 anni sono infatti il 15% degli stranieri, mentre essi rappresentano l'11,3% dell'intera popolazione. Inoltre gli stranieri tra i 25 ed i 29 anni sono circa il doppio dei residenti della stessa classe di età (11,3% contro il 4,9%). Al contrario, se la popolazione sopra i 60 anni costituisce il 26,2% dei residenti, tra gli stranieri supera di poco il 2%.

Questa struttura per età trova eco nei tassi di natalità e di mortalità degli stranieri. I tassi di natalità sono infatti notevolmente superiori a quelli della popolazione sandonatense nel suo complesso: tra il 2003 ed il 2008, la natalità degli stranieri è di 20 bambini per 1000 abitanti, con un massimo di quasi 30 bambini nel 2004, pari cioè al doppio del tasso di natalità della popolazione nel complesso (in media, 10 bambini per 1000 abitanti) (Album: tabella 28). Di conseguenza, se guardiamo ai bambini nati negli ultimi 5 anni, il 17,9% (308 su 1.718) sono stranieri. Dunque anche a San Donato, come in molti comuni del Sud-est e della provincia di Milano, l'incremento della popolazione più giovane registrato recentemente è in parte dovuto alla presenza degli stranieri. Considerando invece i tassi di mortalità degli stranieri, essi sono, tra il 2003 ed il 2008, pari a 1,2 morti per 1000 abitanti, contro i 6,3 della popolazione residente.



L'analisi per quartieri mostra anche la diversa presenza degli stranieri nel territorio comunale, che variano dal 3,9% di Poasco al 18,5% di Certosa (cfr.immagine qui sotto).

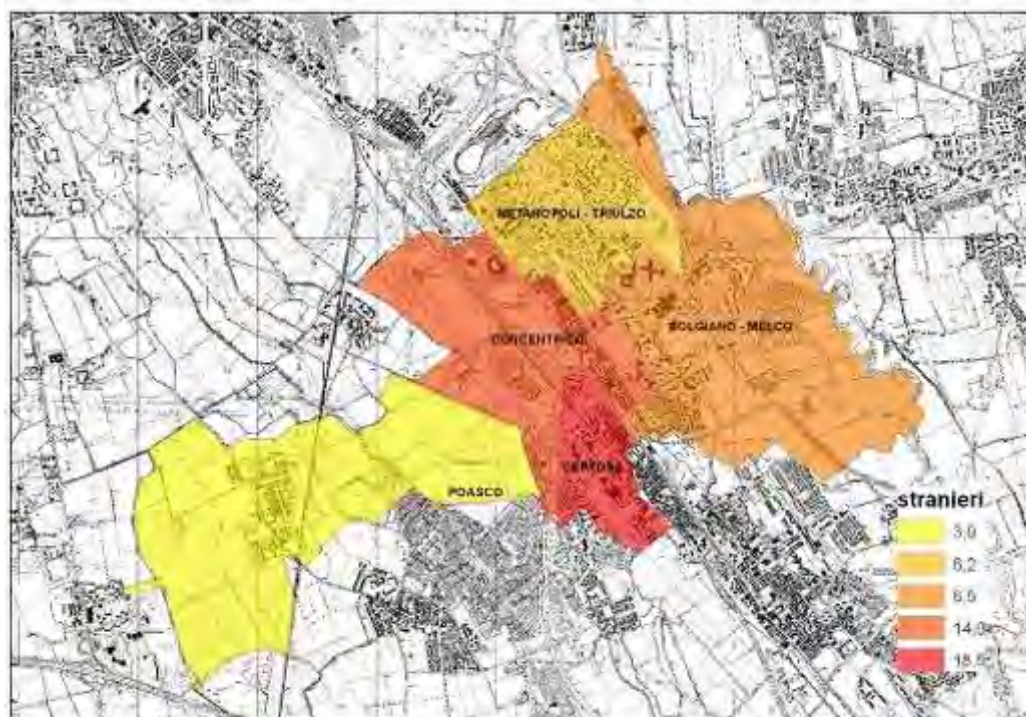


Figura 12\_Percentuale di stranieri per quartiere – 2008 – Fonte: Anagrafe Comunale di San Donato



Qui sotto, viene invece riportata la struttura dell'età della popolazione straniera suddivisa per quartieri.

Quartieri	Residenti stranieri	Percentuale
<b>1 – CONCENTRICO</b>	<b>1045</b>	
0 - 17 anni	195	18,7
18 - 40 anni	510	48,8
41 - 65 anni	327	31,3
oltre 65	13	1,2
<b>2 - METANOPOLI TRIULZIO</b>	<b>461</b>	
0 - 17 anni	81	17,6
18 - 40 anni	243	52,7
41 - 65 anni	131	28,4
oltre 65	6	1,3
<b>3 - BOLGIANO MELCO</b>	<b>490</b>	
0 - 17 anni	103	21,0
18 - 40 anni	245	50,0
41 - 65 anni	137	28,0
oltre 65	5	1,0
<b>4 – CERTOSA</b>	<b>1387</b>	
0 - 17 anni	351	25,3
18 - 40 anni	709	51,1
41 - 65 anni	316	22,8
oltre 65	11	0,8
<b>5 – POASCO</b>	<b>106</b>	
0 - 17 anni	17	16,0
18 - 40 anni	69	65,1
41 - 65 anni	20	18,9
oltre 65	0	0,0

I principali paesi di provenienza degli stranieri sono simili a quelli della provincia di Milano<sup>5</sup>. I primi cinque paesi d'origine sono, in ordine decrescente, le Filippine, la Romania, il Perù, l'Albania e l'Egitto, che insieme costituiscono circa il 50% del totale degli stranieri.

Come spesso accade, si osserva inoltre una relativa "specializzazione" delle attività degli stranieri per paese di provenienza, poiché i Filippini sono occupati soprattutto nei servizi domestici, i Rumeni nell'indotto del gruppo E.N.I. e gli stranieri provenienti dall'Europa dell'est, in maggioranza donne, nell'assistenza domiciliare non professionale (Album: tabella 29).

### 1.1.5 La trasformazione delle famiglie

Al censimento del 2001 si contano a San Donato 13.054 famiglie, che aumentano a 14.010 nel maggio 2009.

Rispetto al Sud-est ed alla provincia di Milano, San Donato si caratterizza per percentuali elevate di famiglie poco numerose, composte da una o due persone: all'ultimo censimento esse rappresentano il 55,2% delle famiglie totali (13.054), contro il 48,2% del Sud-est ed il 51,5% della provincia (capoluogo escluso). Specularmente, le famiglie di 3 o 4 componenti sono meno rappresentate (40,2%) a San Donato rispetto al Sud-est (46,6%) ed alla provincia (43,9%) (Album: tabelle 16, 17).

<sup>5</sup> I primi dieci paesi di provenienza in provincia di Milano sono, in ordine decrescente, Egitto, Filippine, Romania, Ecuador, Perù, Albania, Marocco, Cina, Sri Lanka, Ucraina.





Nel 2009, la tendenza si accentua ulteriormente a causa dell'invecchiamento della popolazione ed all'aumento importante di anziani soli: le famiglie di uno e due componenti salgono infatti al 61,3% della popolazione e diminuiscono quelle di tre e quattro.

All'interno del comune, c'è una concentrazione delle famiglie di uno o due componenti nei quartieri Concentrico (in cui esse rappresentano il 67% delle famiglie del quartiere) e di Metanopoli Triulzlo (63%), dove tra l'altro si riscontrano anche le percentuali più elevate di popolazione sopra i 65 anni.

Il fenomeno di diminuzione dei componenti per famiglia emerge dal raffronto dell'andamento demografico e dell'andamento delle famiglie in una prospettiva di lungo periodo: se nel decennio 1971-1981 la crescita delle famiglie del comune rispecchia l'importante fenomeno di immigrazione, a partire dal 1981 le dinamiche familiari e quelle della popolazione divergono e l'aumento delle famiglie è circa sei volte quello della popolazione residente. San Donato si caratterizza per la portata del fenomeno, più accentuato rispetto al Sud-est, dove le famiglie aumentano al massimo quattro volte più rapidamente della popolazione (Album: tabella 15).

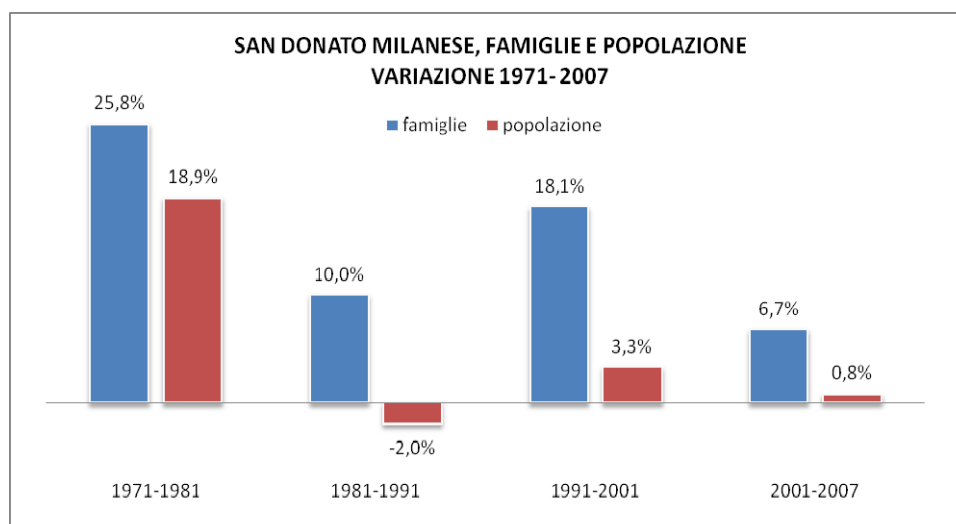


Figura 13

A San Donato, dunque, agiscono con maggiore intensità alcuni processi di ampia portata all'origine de "l'allargamento della forbice" tra crescita familiare e demografica. Il primo è l'invecchiamento della popolazione, che si accompagna alla crescita delle persone sole: nel comune circa il 30% dei residenti sopra i 65 anni è vedovo/a, percentuale che corrisponde a una popolazione importante in valore assoluto (1.911 persone). Il secondo è l'emergenza di nuove pratiche e stili di vita (separazioni e divorzi, aumento dei giovani ed adulti single, ecc), come confermato dai dati relativi alla popolazione per stato civile: a San Donato l'89% delle persone tra i 20 ed i 29 anni sono celibi o nubili, mentre sono l'85% nel Sud-est; i divorziati/e sono il 4% della popolazione tra i 30 ed 59 anni, mentre rappresentano il 3% nel Sud-est (Album: tabella 20).

I cambiamenti nelle strutture familiari e nei rapporti di dipendenza che abbiamo fin qui messo in luce hanno conseguenze importanti in termini di nuovi bisogni della popolazione, sia per ciò che riguarda i servizi richiesti, sia per ciò che riguarda la "forma della città" e le scelte urbanistiche. Per meglio comprendere tali aspetti, è utile considerare alcune caratteristiche del patrimonio abitativo esistente, in relazione all'offerta immobiliare ed alla domanda di casa.

### 1.1.6 Le proiezioni demografiche

Le proiezioni demografiche si caratterizzano, soprattutto quando relative ad un insieme di qualche decina di migliaia di abitanti come San Donato, per un elevato livello di approssimazione. Elementi quali la fecondità o la mortalità di una popolazione non sono infatti che alcune delle



molteplici variabili che ne condizionano l'evoluzione nel tempo. L'insieme dei residenti deve inoltre essere considerato come la parte di un sistema urbano metropolitano, in cui trasformazioni socio-economiche e scelte politiche ed urbanistiche hanno importanti ripercussioni sull'ambito comunale.

Tenendo in conto queste premesse, è possibile elaborare differenti proiezioni sull'evoluzione della popolazione sandonatese.

Si è qui utilizzata una proiezione esponenziale, che ipotizza che la variazione della popolazione nel tempo sia proporzionale, secondo un tasso specifico, al numero di abitanti presenti al 31 dicembre 2008. Il tasso viene calcolato a partire dalla variazione demografica intercorsa tra il 31 dicembre 2008 ed una data nel passato, per esempio dieci anni prima. Tale formula considera dunque che la popolazione continuerà ad evolvere, nel futuro, nello stesso modo in cui essa lo ha fatto nel lasso di tempo precedente.

In una prima ipotesi, il tasso è calcolato a partire dalla variazione 1991-2008, periodo durante il quale i residenti sandonatesi sono aumentati in modo significativo. La popolazione è dunque stimata in crescita e pari a 32.822 abitanti al 2011, 33.206 al 2016 e 33.594 al 2021. In una seconda ipotesi, il tasso è calcolato dalla variazione 2001-2008, caratterizzata da una crescita più debole: la popolazione è dunque stimata a 32.697 abitanti nel 2011, 32.870 nel 2016 e 33.044 nel 2021 (cfr grafico qui sotto).

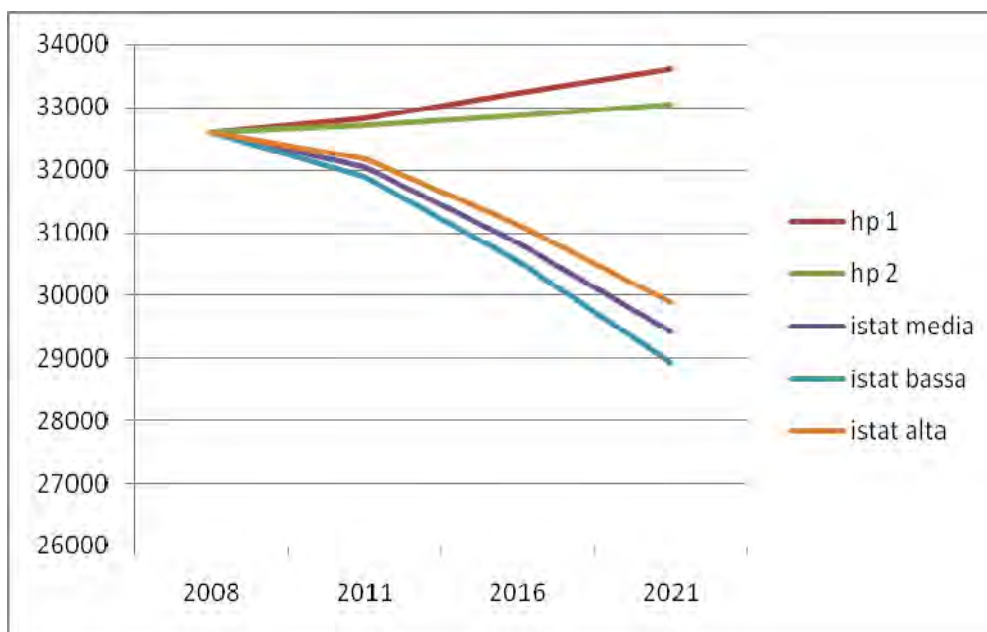


Figura 14 \_Proiezioni demografiche: PIM 2009: Hp 1 - a partire da variazione 1991-2008 e Hp 2 - a partire da variazione 2001-2008; vecchie ipotesi ISTAT

Tali stime sono superiori sia a quelle elaborate dal CRESME che a quelle dell'ISTAT, che prevedono entrambe una diminuzione della popolazione (Album: tabella 8). Secondo le stime del CRESME, la popolazione di San Donato andrà calando rapidamente: in una prima ipotesi essa sarà di 31.530 abitanti nel 2011 e di 30.312 abitanti nel 2016, mentre in una seconda ipotesi, essa sarà di 31.943 abitanti nel 2011 e di 31.125 nel 2016.

Se guardiamo alle stime dell'Istat, il cui metodo si fonda sulle possibili evoluzioni della fecondità, la popolazione di San Donato andrà calando, seppur in modo meno accentuato nella fase fino al 2011. Nell'ipotesi bassa la popolazione sarebbe infatti di 31.877 abitanti nel 2011, 30.537 nel 2016 e di 28.922 nel 2021. Nell'ipotesi media essa sarebbe di 32.027 abitanti nel 2011, 30.828 nel 2016 e di 29.406 nel 2021. Infine, nell'ipotesi alta essa sarebbe di 32.178 abitanti nel 2011, 31.120 nel 2016 e di 29.888 nel 2021.

Se prendiamo dunque come esempio il 2016, i tre metodi forniscono previsioni che oscillano tra i 30.000 ed i 33.000 abitanti circa.



## 1.2 *Gli aspetti immobiliari*

### 1.2.1. *Le caratteristiche e utilizzi del patrimonio abitativo*

Il patrimonio immobiliare sandonatese presenta alcuni elementi di unicità nel Sud-est e nella provincia di Milano, legati alle scelte politiche ed architettoniche che guidarono lo sviluppo della città dai primi anni Sessanta. Un'immagine radicata nell'immaginario collettivo è infatti quella di San Donato come "città verde", in riferimento alla "elevata qualità ambientale dello spazio urbano, derivante principalmente dalla disponibilità di aree verdi e dalla loro varietà", nel quartiere di Metanopoli ma non solo (Politecnico di Milano, DIAP, ottobre 2005).

I dati censuari riflettono le differenze profonde, in termini di tipologia, dimensioni ed epoca, esistenti tra i patrimoni abitativi dei comuni della zona. In primo luogo, San Donato si caratterizza per un elevato numero medio di abitazioni per edificio (17 abitazioni) rispetto alla media dei comuni circostanti (6), dato che riflette la tipologia architettonica dominante.

In secondo luogo, le abitazioni sono leggermente più piccole, per superficie e numero di stanze, rispetto alle medie del Sud-est. Nel comune, il 37,5% delle abitazioni è composto da 4 stanze e le abitazioni da 3 e 5 stanze costituiscono ciascuna circa il 20% del totale (Album: tabella 40). Ne risulta una media di stanze per abitazione (3,88) leggermente inferiore a quella del Sud-est (4,03), anche se superiore a quella della provincia di Milano (3,63). Allo stesso modo, la superficie media delle abitazioni, pari a 91 mq, è inferiore alla media della zona, pari a 97,34 mq con alcuni picchi oltre i 105 mq (Carpiano, Cerro al Lambro, Dresano, Vizzolo) (Album: tabella 39).

Infine, San Donato si caratterizza per il carattere recente e importante della sua urbanizzazione, che lo differenzia da alcuni comuni di antico insediamento presenti nel Sud-est milanese e ne fa oggi il territorio che riunisce più del 20% del totale delle abitazioni dalla zona (Album: tabella 36). La cronologia dell'espansione urbana si rispecchia nel fatto che solo il 5% degli edifici del comune risale a prima del 1945, mentre più del 60% è datato alle fasi di espansione del 1946-1961 (32% degli edifici) e del 1962-1971 (30% degli edifici) (Album: tabella 41). Anche successivamente, i decenni 1971-1981 e 1991-2001 vedono un'importante attività edilizia, che comporta un aumento del patrimonio complessivo rispettivamente del 29% (da 8.419 a 10.432 abitazioni) e del 19% (da 11.851 a 14.079 abitazioni).

Le abitazioni censite nel 2001 erano 14.079, mentre nel 2008 gli alloggi accatastati risultano 15.545. Se osserviamo l'utilizzo del patrimonio immobiliare nel 2001, il 77,8% delle abitazioni è di proprietà, il 18,2% in affitto e il 4% è occupato ad altro titolo. Seppur proveniente da una fonte differente, nel 2004 la quota fissa di alloggi di proprietà è pari al 64% del totale, mentre le abitazioni in affitto sono il 28% e quelle occupate ad altro titolo l'8%.

### 1.2.2 *Il mercato immobiliare*

Il comune di San Donato si caratterizza inoltre per i prezzi immobiliari estremamente elevati, legati alla qualità abitativa, alla prossimità con Milano ed alla cessione del patrimonio ENI che ha innescato processi di valorizzazione di parte del patrimonio abitativo della città (prima in gestione all'immobiliare Metanopoli).

San Donato presenta infatti, nel II semestre 2008, i prezzi massimi al metro quadro più elevati della provincia di Milano, che raggiungono per gli appartamenti nuovi o ristrutturati i 4.000 €/mq. Segue San Donato il comune di Melegnano, secondo in tutta la provincia di Milano, i cui prezzi massimi raggiungono i 3.700 €/mq (Borsa immobiliare di Milano - Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Milano)<sup>6</sup>. Nei due comuni esiste dunque una fascia di immobili di alto valore, che emerge ancor più chiaramente se raffrontata ai valori medi dei comuni del Sud-est ed alla provincia di Milano, dove i valori più elevati sono rispettivamente pari a 2.435 €/mq ed a 2.688 €/mq. Dopo Melegnano, San Donato è anche il comune della zona che

<sup>6</sup> Questo valore può, in alcuni casi, essere superato. I prezzi riportati hanno infatti un carattere indicativo e sono espressione dei valori medi. Essi sono qui utilizzati soprattutto al fine di un'analisi comparativa.



ha i più alti prezzi minimi degli appartamenti nuovi o ristrutturati, nel 2008 registrati a 2.400 €/mq, contro la media di 1.846 €/mq del Sud-est (Album: tabella 42).

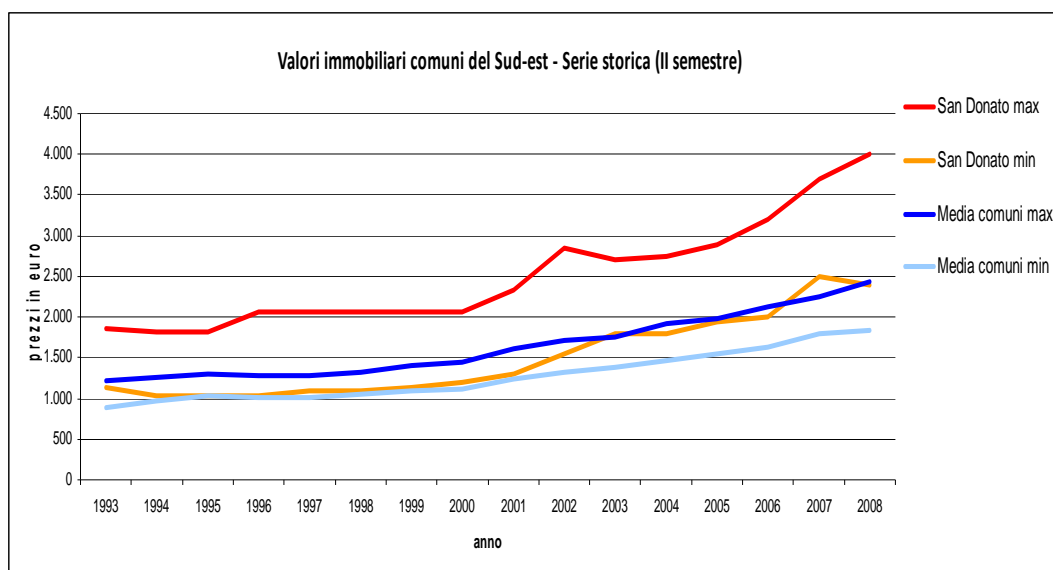


Figura 15

Se si osservano le evoluzioni dei prezzi in una prospettiva di medio periodo, a San Donato i valori massimi sono cresciuti del 115,2% dal 1993 al 2008 e i valori minimi del 111,6%<sup>7</sup>. Si osserva dunque un fenomeno di lieve divergenza tra prezzi massimi e minimi, comunque maggiore rispetto agli altri comuni della zona. I tassi di crescita dei prezzi di San Donato sono inoltre stati leggermente superiori a quelli del Sud-est (la cui media è di +107,6% per i valori massimi e di +101,2% per i valori minimi: nell'arco di tempo considerato il comune di San Donato ha dunque mantenuto, e leggermente accentuato, la sua posizione rispetto al Sud-est. E' infatti interessante notare che, dal 1996 in poi, il comune ha sempre presentato i valori massimi più alti di tutta la zona (tra il 1993 ed il 1996 era secondo a Peschiera Borromeo).

Uno sguardo ai prezzi alla locazione (a canone annuo per mq) conferma le specificità del mercato immobiliare<sup>8</sup> (Borsa Immobiliare di Milano). Analizzando i prezzi dei comuni di Melegnano, Peschiera Borromeo, Paullo e San Donato possiamo infatti vedere come quest'ultimo presenti i canoni annui più elevati (compresi nel 2008 tra gli 85 €/mq ed i 115 €/mq), seguito dal comune di Peschiera Borromeo (tra gli 80€/mq ed i 115 €/mq). L'evoluzione dei prezzi alla locazione dal 1993 al 2008 è simile nei quattro comuni considerati. Dopo un periodo di stabilità, i prezzi cominciano a salire intorno 2002, conoscono una seconda fase di crescita nel 2005- 2006, per poi assestarsi a partire da quella data. Rispetto ai prezzi degli immobili in vendita, i canoni locativi sono cresciuti a San Donato in modo più lento, aumentando di circa un terzo (34%) dal 1993 al 2008.

<sup>7</sup> I prezzi riportati non tengono conto dell'inflazione.

<sup>8</sup> I prezzi della locazione al mq qui riportati possono sottostimare i prezzi reali e non tengono conto dell'inflazione. Essi sono quindi utilizzati soprattutto a fini comparativi, per illustrare le dinamiche di San Donato nel contesto più ampio di alcuni comuni circostanti.

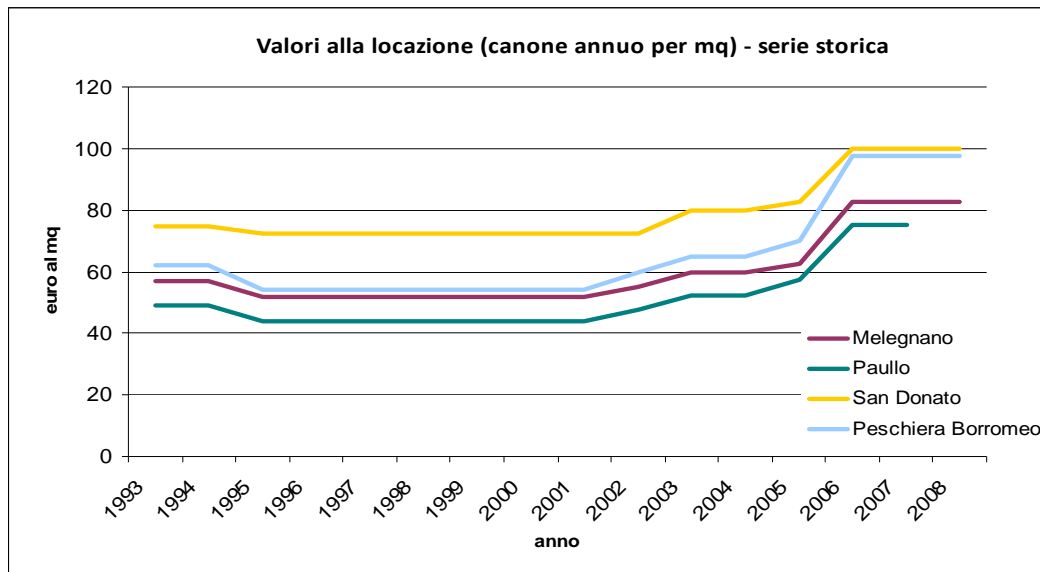


Figura 16

San Donato Milanese non è tuttavia solo un luogo di abitazione, il comune svolge infatti un importante ruolo economico, sul quale ci soffermeremo in seguito, che si accompagna a valori immobiliari elevati per gli uffici, i negozi ed i capannoni. Secondo i dati della Borsa Immobiliare di Milano, nel 2008, San Donato è dunque il settimo comune della provincia per i prezzi massimi degli uffici, con valori pari a 2.800 €/mq (uffici di pregio) e valori minimi pari a 1.800 €/mq, a fronte di una media provinciale compresa tra i 1.988 €/mq ed i 1.405 €/mq. Una posizione simile si riscontra anche per i prezzi dei negozi e dei capannoni: San Donato è tra i primi quindici comuni per i prezzi dei negozi, compresi tra 2.800 €/mq e 1.700 €/mq, contro i 1.476-2.335 €/mq della provincia, e tra i primi dieci comuni per i prezzi dei capannoni, compresi tra 1.100 €/mq e 1.300 €/mq.

Fino al II semestre del 2008, il mercato immobiliare di San Donato sembra presentare alcune caratteristiche che lo avvicinano a quello milanese, tanto nei valori assoluti, quanto nell'esistenza di un processo di polarizzazione interna, con un rischio di selezione sociale e spaziale degli abitanti. Nel comune, il polo più elevato del mercato immobiliare è rappresentato dalle zone Kennedy e Torri Lombarde, mentre quello in cui i prezzi restano inferiori alla media dai quartieri Certosa e Di Vittorio. La zona di Poasco, infine, ha conosciuto uno sviluppo residenziale di qualità medio-alta (Politecnico di Milano, DIAP, ottobre 2005).

Le caratteristiche dell'offerta abitativa fin qui delineate non sono prive di conseguenze sulle dinamiche demografiche e sociali. Il mercato immobiliare può infatti spingere alcune fasce della popolazione a lasciare il comune ed innescare processi selettivi che inducono sul lungo periodo una uniformità sociale.

Per esempio, alcune giovani coppie, figli di coloro che immigrarono negli anni Sessanta e Settanta, sono oggi spinte a lasciare San Donato per trasferirsi in altri comuni del Sud-est dov'è possibile trovare un'offerta abitativa meglio corrispondente ai loro bisogni ed alle loro disponibilità economiche.

L'utilizzo del patrimonio immobiliare e le dinamiche di mercato si confrontano con le caratteristiche della domanda di abitazioni e pongono in primo piano la necessità di costituire un'offerta abitativa in grado di rispondere alle esigenze della popolazione nella sua articolazione sociale.

Ulteriori approfondimenti, in particolare sulla domanda di edilizia sociale, sono trattati nella parte descrittiva del Piano dei Servizi.



### 1.3 Gli aspetti economici

In questa parte saranno discussi alcuni temi, quali la struttura dei redditi, i livelli di istruzione della popolazione residente, i caratteri dell'occupazione e delle attività economiche, che permettono di delineare un quadro del comune di San Donato come luogo di lavoro, aperto non solo ai cittadini che vi abitano, ma anche a coloro che vi giungono ogni giorno.

#### 1.3.1. La struttura dei redditi

Come per le caratteristiche del mercato immobiliare, anche l'analisi della struttura dei redditi nel 2005, ci restituisce l'immagine di un territorio che si attesta, rispetto alla provincia di Milano, su livelli socio-economici alti e medio alti.

San Donato è infatti l'ottavo comune della provincia per redditi medi annui ed il quinto tra i comuni dell'area metropolitana centrale (dopo Basiglio, Cusago, Segrate e Arese). Il reddito medio annuo dichiarato è infatti di 29.742 €<sup>9</sup>, a fronte di una media provinciale di 22.362 €, escluso il capoluogo, che sale a 25.425 € includendo il comune di Milano. Nel sud-est, San Donato e Peschiera Borromeo sono i comuni che presentano i valori più alti, distaccandosi notevolmente dalla media della zona, pari a 24.260 €.

Questi pochi dati mostrano una composizione sociale profondamente caratterizzata rispetto al resto del territorio provinciale per quanto attiene la struttura dei redditi. Il grafico qui sotto mostra chiaramente come le classi di reddito superiori ai 33.500 € annui abbiano tutte un peso percentuale maggiore a San Donato rispetto alla media della Provincia di Milano senza capoluogo ed al Sud-est. I redditi sopra i 60.000 € sono inoltre più del doppio rispetto alla provincia (8,8% contro il 4%) e quelli al di sopra dei 100.000 € sono quasi il triplo (3,1% contro 1,2%).

Lo spostamento relativo verso le classi più abbienti, non deve tuttavia far dimenticare il peso percentuale delle classi medie e medio basse, che continuano ad avere una presenza comunque rilevante.

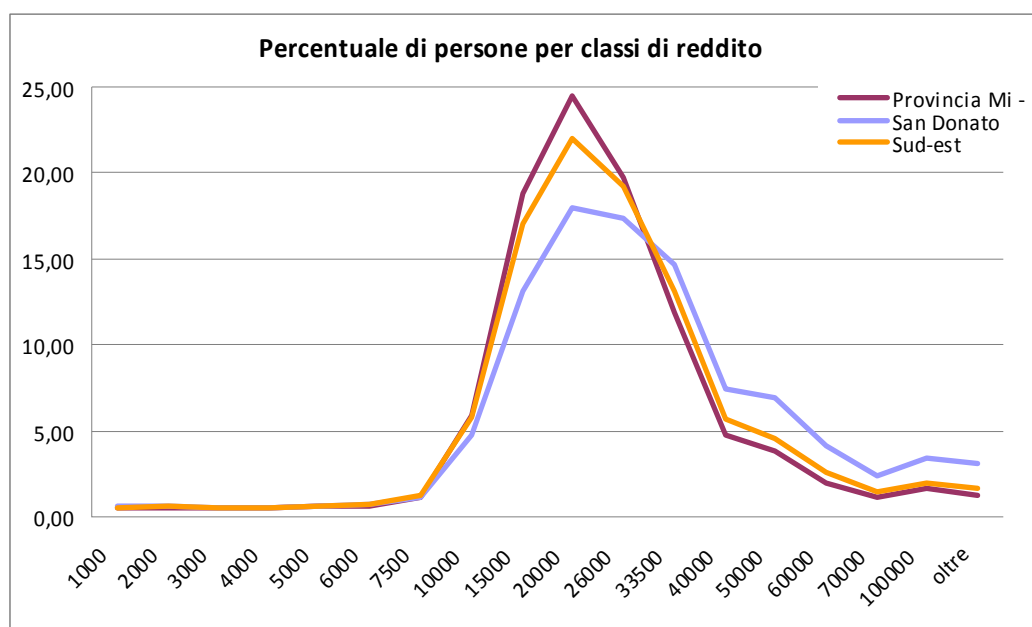


Figura 17

Seppur incompleti, in quanto riferiti alle persone e non alle famiglie, tali dati possono contribuire alla comprensione della composizione sociale di San Donato, soprattutto se correlati con una

<sup>9</sup> Nostra elaborazione da Ministero delle Finanze, 2005. Si nota che i dati fanno riferimento ai redditi annui dichiarati e possono dunque essere inferiori ai redditi reali.



serie di altre informazioni sulle caratteristiche del mercato del lavoro e delle attività economiche presenti nel comune.

### 1.3.2. L'istruzione

Dai dati censuari (2001) sull'istruzione emergono gli elevati livelli di scolarizzazione dei residenti, in parte spiegabili in relazione alla struttura sociale del comune ed alle attività economiche presenti.

La percentuale dei cittadini laureati a San Donato (17,8%, pari a 5393 persone) è infatti doppia rispetto alla media del Sud-est (8,9%) e superiore alla provincia di Milano incluso il capoluogo (10,2%) (Album: tabelle 32, 33). Anche i diplomati sono in percentuale più numerosi a San Donato (34,5%) che nel Sud-est (30,5%) ed in provincia (29,6%). In modo speculare, l'indice di non conseguimento della scuola dell'obbligo per la popolazione compresa tra i 15 ed i 52 anni è di 4,61, mentre esso è di 7,7 nel Sud-est e in provincia. Esso presenta inoltre valori quasi equivalenti per i maschi e per le femmine, distaccandosi in ciò dalla tendenza generale che vede un minor tasso di scolarizzazione per le donne (Album: tabelle 34, 35).

### 1.3.3. La struttura dell'occupazione

Al censimento del 2001, gli occupati a San Donato sono 14.658 (pari al 53% dei residenti) ed i disoccupati sono 843 (3%)<sup>10</sup>. Osservando i dati censuari, emergono alcuni tratti caratteristici dell'occupazione sandonatese rispetto al Sud-est ed alla provincia.

San Donato presenta un tasso di occupazione (52,7), sia maschile che femminile, superiore a quello della provincia di Milano incluso il capoluogo (50,9), anche se inferiore rispetto al Sud-est (55,6)<sup>11</sup>. In generale, facendo riferimento alla distribuzione dell'occupazione nel territorio provinciale, San Donato si colloca tra quelle aree, quali il capoluogo ed alcuni comuni di prima cintura (prevalentemente localizzati nell'area Sud-Ovest ed Est/Sud-Est), che presentano gli indici di occupazione più elevati.

In tale contesto è tuttavia da considerarsi che il tasso di disoccupazione nel comune (5,4) è superiore sia alla media della zona (4,8), che alla provincia di Milano (5,2) e presenta un valore comparabile a quello del limitrofo comune capoluogo. Tale dato si spiega in parte attraverso il tasso di disoccupazione dei giovani tra i 15 ed i 24 anni: San Donato presenta infatti il tasso di disoccupazione giovanile più elevato della zona (21,4 contro 16,3), soprattutto per i maschi (24,7 contro 16,7) (Album: tabella 45).

La somma degli occupati e dei disoccupati ci mostra dunque un tasso di attività (55,8) maggiore rispetto a quello provinciale (53,7), ma minore rispetto al Sud-est (58,5): a San Donato la parte della popolazione al di fuori del mercato del lavoro è dunque maggiore della media della zona.

Le caratteristiche dell'economia sandonatese e la contiguità con Milano rendono interessante un paragone con il comune capoluogo, il cui tasso di attività è inferiore (51,36) a quello sandonatese, e con i comuni della prima corona intorno a Milano, che presentano invece valori simili a quelli di San Donato (circa 56).

Gli elementi che permettono di spiegare il minor tasso di attività rispetto al Sud-est sono, da un lato, il basso tasso di attività femminile, pari a 47,4 nel comune, contro il 48,9 nel Sud-est. Dall'altro, è da prendere in conto la struttura demografica della popolazione: San Donato, insieme a Dresano, è il terzo comune del Sud-est per numero di ritirati dal lavoro (21%, pari a 5.703 persone), dopo Melegnano (29%) e San Giuliano Milanese (23%)<sup>12</sup> (Album: tabelle 44, 45).

<sup>10</sup> Si è scelto di utilizzare i dati censuari per la loro disponibilità ed omogeneità per tutto il territorio provinciale. Essi sono tuttavia riferiti a 8 anni fa e devono dunque essere letti per mettere in luce alcune tendenze generali e per un'analisi comparativa, più che come fotografia della situazione attuale.

<sup>11</sup> Il tasso di attività, occupazione e disoccupazione sono rapportati alla popolazione di più di 15 anni.

<sup>12</sup> I ritirati dal lavoro sono le persone di 15 anni e più che hanno cessato un'attività lavorativa per raggiunti limiti di età, invalidità o altra causa. Il dato riflette dunque in gran parte il numero dei pensionati.



Considerando l'intervallo intercensuario 1991- 2001, è possibile osservare alcuni cambiamenti nella struttura del lavoro, da inserirsi nel contesto delle evoluzioni dell'occupazione a livello metropolitano. Queste vedono una dinamica meno vivace rispetto a quella provinciale nel comune di Milano e in alcuni comuni di antica industrializzazione (per esempio, Legnano, Busto Arsizio, Desio, Seregno, Abbiategrasso,...). Al contrario, la crescita è generalmente superiore alla media provinciale in quasi tutti gli altri comuni, tra cui San Donato (Centro Studi PIM, 2008). Dal 1991 al 2001, il numero degli occupati aumenta infatti di 1.186 persone, passando dal 50% al 53% della popolazione di più di 15 anni. Diminuisce inoltre la popolazione disoccupata o in cerca di occupazione (da 1329 a 843 persone).

Ad un leggero aumento delle forze lavoro corrisponde una diminuzione delle forze non-lavoro, che passano dal 45,1 al 44,2%. Essa è il risultato di un calo importante della percentuale di casalinghe e di quella degli studenti (quest'ultimo probabilmente legato alle evoluzioni della struttura demografica), tuttavia controbilanciato da aumento dei ritirati dal lavoro, che nel 1991 costituivano il 12,8 % della popolazione (Album: tabella 46).

Infine, una specificità del mercato del lavoro sandonatese emerge dall'analisi della posizione professionale degli occupati. San Donato si distingue infatti per una percentuale di lavoro dipendente (80,7%) più elevata di quelle del Sud-est (78,5%) e della provincia di Milano senza capoluogo (77,6). Anche la composizione della popolazione indipendente (che costituisce il 19,3% degli occupati) distingue San Donato dal Sud-est: nel comune 4 lavoratori indipendenti su 10 sono imprenditori e liberi professionisti, mentre essi sono meno di 3 nel Sud-est e nella provincia di Milano escluso il capoluogo<sup>13</sup> (Album: tabella 26).

San Donato si presenta dunque come un comune caratterizzato da un buon livello di occupazione nel contesto provinciale, ma che conosce un problema di disoccupazione giovanile. Lavoratori dipendenti, imprenditori e liberi professionisti costituiscono insieme la parte sostanziale del mercato del lavoro locale, che è dunque meno diversificato rispetto a quello del Sud-est (emerge in particolare, la bassa percentuale di lavoratori in proprio) e della provincia. Un'analisi delle imprese e delle attività economiche presenti sul territorio permette di meglio comprendere gli elementi fin qui messi in luce.

#### *1.3.4. La città delle imprese e funzioni sovralocali*

La storia di San Donato si caratterizza per il ruolo fondamentale svolto dalle imprese nello sviluppo urbano, sia dal punto di vista economico e sociale che da quello spaziale. Basti pensare al proposito alle sperimentazioni urbanistiche sull'interazione tra spazi del lavoro e spazi di residenza realizzate in alcune parti della città, o alla qualità architettonica ed alla visibilità dei grandi edifici terziari.

Un tempo "città dell'ENI", San Donato attraversa oggi una fase di riflessione sul ruolo delle imprese presenti sul territorio, sulle opportunità di diversificazione del tessuto economico locale, ma anche sui metodi per conservare quella qualità insediata che ne ha caratterizzato la storia. Accanto alle imprese "storiche", che si riflettono nella geografia della distribuzione degli addetti, si sono nel tempo stabilite nel comune numerose imprese italiane e straniere, che ne fanno oggi uno dei poli terziari metropolitani di più matura formazione. I dati censuari relativi agli addetti, alle unità locali ed alle imprese apportano alcune informazioni sugli elementi caratteristici delle attività economiche presenti a San Donato.

<sup>13</sup> Fanno parte del lavoro indipendente gli imprenditori e liberi professionisti, i soci di cooperativa, i lavoratori in proprio ed i coadiuvanti familiari.



## San Donato, addetti 2001

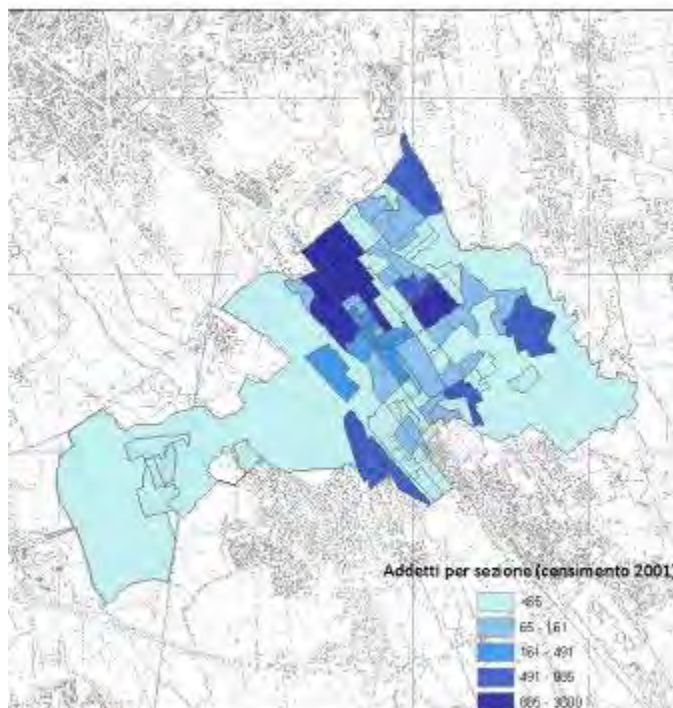


Figura 18

Nel 2001, lavorano a San Donato 20.458 persone: il comune concentra un terzo degli addetti di tutto il Sud-est e, sommando gli addetti di Peschiera Borromeo e di San Giuliano, i tre comuni rappresentano insieme più dei due terzi di tutta la zona. Le unità locali censite al 2001 sono invece 2.238, poco più di un quinto del totale del Sud-est (Album: tabella 52).

Inoltre, la crescita degli addetti tra il 1991 ed il 2001 è, in valore assoluto, la più importante del Sud-est (1.850 addetti, pari a +9,9%), seguita da quella di Peschiera Borromeo (1.631 addetti, pari a +17,3%) ed è paragonabile ad alcuni grandi comuni del nucleo centrale della provincia di Milano (Sesto San Giovanni, Rho,...).

Un'immagine delle evoluzioni che hanno interessato il comune dopo l'ultimo censimento proviene dai dati del registro statistico delle imprese "ASIA" dell'ISTAT<sup>14</sup>. Purtroppo non è possibile un confronto diretto con i dati del Censimento, anche perché questo archivio si riferisce alle unità locali delle sole imprese private, escludendo quindi le realtà economiche pubbliche.

Anche senza contare queste ultime, tuttavia, si può notare nel Sud-est<sup>15</sup>, tra il 2001 ed il 2006, un aumento medio degli addetti del 4% circa, con alcuni comuni interessati da una crescita importante (Pantigliate e San Donato). Gli addetti a San Donato sono stimati a 22.901 nel 2006<sup>16</sup>: il 12% in più rispetto a quelli del 2001, che pure comprendevano anche quelli alle attività pubbliche. Le unità locali conoscono anch'esse una crescita del 5% circa e sono, nel 2006, 2.348 (Album: tabelle 56, 57, 58, 59).

<sup>14</sup> Il registro statistico delle imprese ASIA dell'ISTAT censisce, dal 2004, le imprese, le unità locali ed i loro addetti presenti sul territorio. Esso è costruito attraverso la normalizzazione e l'integrazione di varie fonti di natura amministrativa e ripartisce le attività economiche in: industria in senso stretto, costruzioni, commercio, alberghi e ristoranti, servizi.

<sup>15</sup> L'archivio ASIA considera i comuni sopra i 5000 abitanti. Le analisi relative al Sud-est riportate di seguito interessano dunque i comuni di Mediglia, Melegnano, Pantigliate, Paullo, Peschiera Borromeo, San Donato Milanese e San Giuliano Milanese.

<sup>16</sup> Il medesimo dato per il 2005 riporta un valore di 23.406 addetti.



	1991 (Censimento)		2001 (Censimento)		2006 (ASIA)		2008 (Camera di Commercio di Milano) <sup>17</sup>	
	Addetti	Unità locali	Addetti	Unità locali	Addetti	Unità locali	Addetti	Imprese attive
<b>San Donato</b>	18.608	–	20.458	2.238	22.901	2.348	-	1702
<b>Altri comuni Sud-Est (comuni &gt;5000 abitanti)*</b>	31.967	–	34.726	7.028	33.542	7.121	-	8453

\* Mediglia, Melegnano, Pantigliate, Paullo, Peschiera Borromeo, San Giuliano Milanese

Se consideriamo la ripartizione degli addetti per settore di attività economica<sup>18</sup> rilevata al 2001, vediamo che essa è il risultato della storia del comune, su cui si sono innestate alcune evoluzioni degli ultimi decenni.

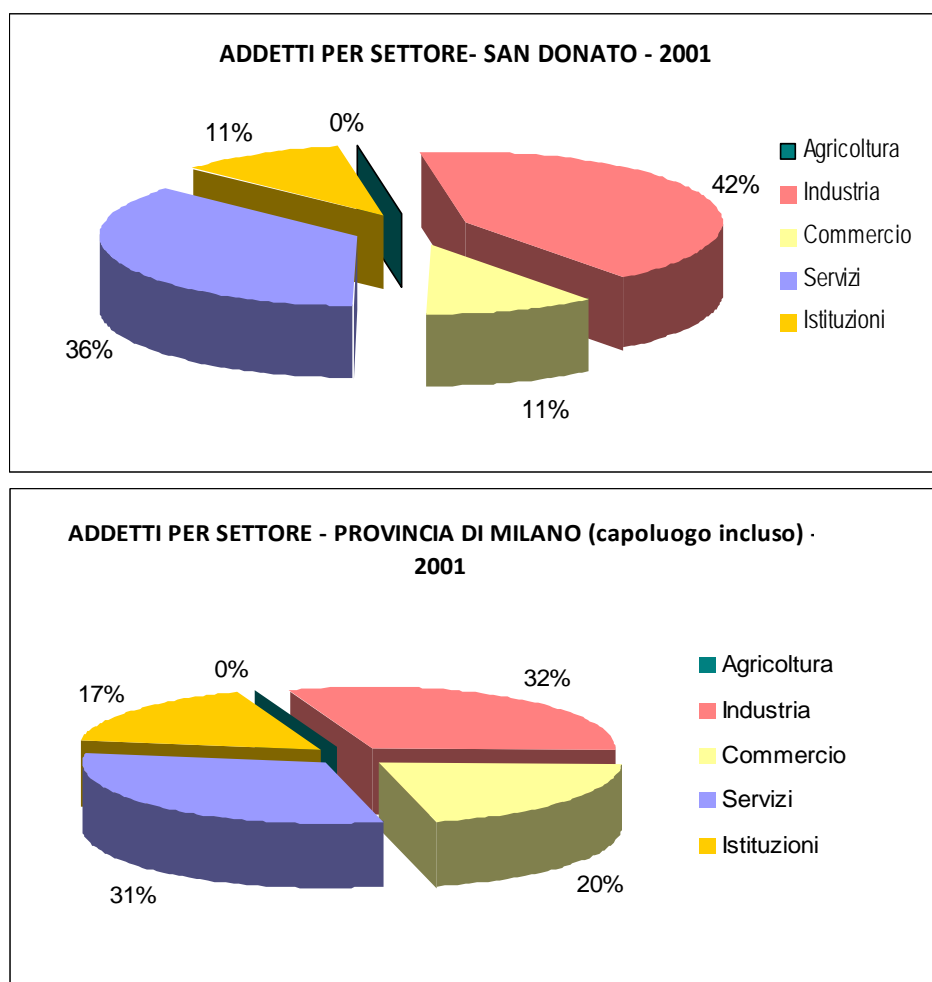


Figura 19

<sup>17</sup> Per gentile concessione Servizio Studi e Supporto Strategico - Camera Commercio di Milano

<sup>18</sup> Le categorie cui facciamo riferimento sono quelle dei codici AtEco

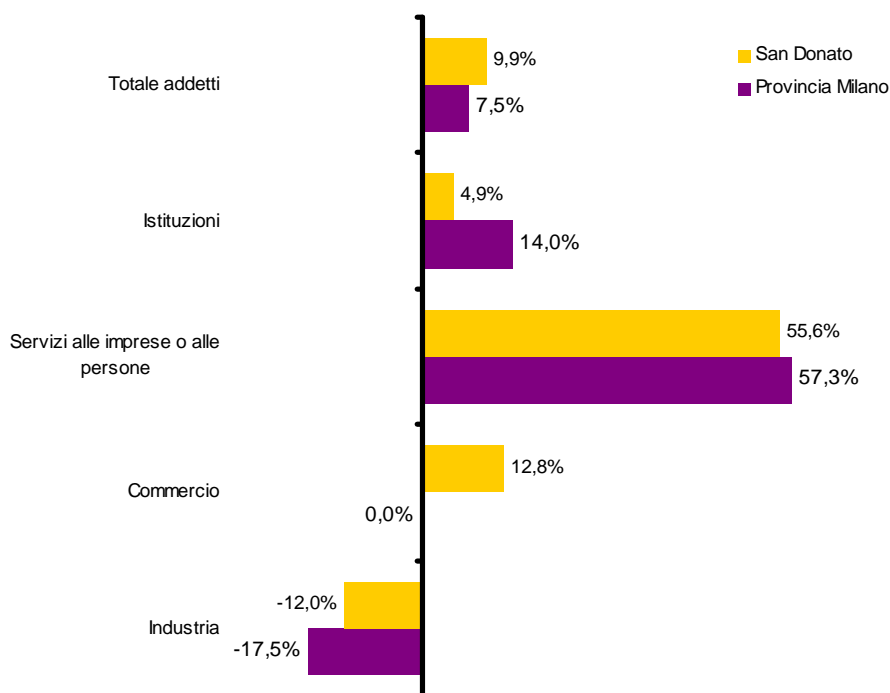
**Addetti per settore - Variazione 1991 - 2001 - SAN DONATO**

Figura 20

**I servizi alle imprese ed alle persone**

Nel 2001, il settore dei servizi alle imprese ed alle persone ricopre, per numero di addetti, un ruolo economico fondamentale: vi lavorano 7.462 addetti, pari al 36,5% del totale. Si tratta di un valore ben superiore sia a quello del Sud-est (29,8%), sia a quello della Provincia di Milano, capoluogo incluso (31,5%). Inoltre, come in molti altri comuni della provincia esso cresce dal 1991 in modo considerevole (+55,6%). Al suo interno, gli aumenti più importanti sono nell'ambito dei trasporti, magazzinaggio e comunicazione (da 376 a 1.487 addetti) e delle attività professionali (da 3.975 a 5.436).

Al 2001, San Donato presenta una percentuale di addetti ai trasporti, magazzinaggio e comunicazioni (7,27% del totale degli addetti), superiore alla provincia di Milano senza capoluogo (6%), ma inferiore al Sud-est (11%), zona in cui le attività connesse alla logistica si sono notevolmente sviluppate negli ultimi anni (con un raddoppio degli addetti tra il 1991 ed il 2001). Quasi i tre quarti delle attività nel settore dei servizi è rappresentata dalle attività professionali, quali immobiliari, informatica, ricerca, noleggio e servizi alle imprese: a San Donato si concentra infatti la metà degli addetti del Sud-est in questo settore (5.436 su 10.627) ed essi rappresentano il 26,6% del totale degli addetti nel comune, contro il 16,5% della Sud-est ed il 12,2% della provincia di Milano senza capoluogo (Album: tabella 53).

Nel 2009<sup>19</sup>, sono registrate nel settore dell'intermediazione monetaria e finanziaria 82 imprese, e 335 in quello relativo alle attività immobiliari, all'informatica e alla ricerca.

**L'agricoltura**

Da molti anni, come mostrato dai dati degli ultimi due censimenti, l'attività agricola a San Donato vede impegnati un numero esiguo di addetti. Le imprese, secondo i Censimenti dell'Agricoltura, sono passate da 10 del 1990 a 6 del 2000 (Album: tabb 50-55 e tabb. 60-63).

<sup>19</sup> Fonte: Camera di Commercio di Milano



Attualmente è presente un'azienda agricola (presso la cascina Ronco), che coltiva circa 100 ha, di cui una piccola parte a Milano e a San Giuliano (circa 12 ha). Vi lavorano 3 famigliari ed un addetto.

Gli altri terreni agricoli sono coltivati da terzisti: aziende agricole che hanno la loro sede fuori dal comune.

In linea con le politiche comunitarie, si ricorda che sebbene marginale, questa attività costituisce tra l'altro un utile presidio territoriale e un'occasione di cura del territorio stesso.

### L'industria

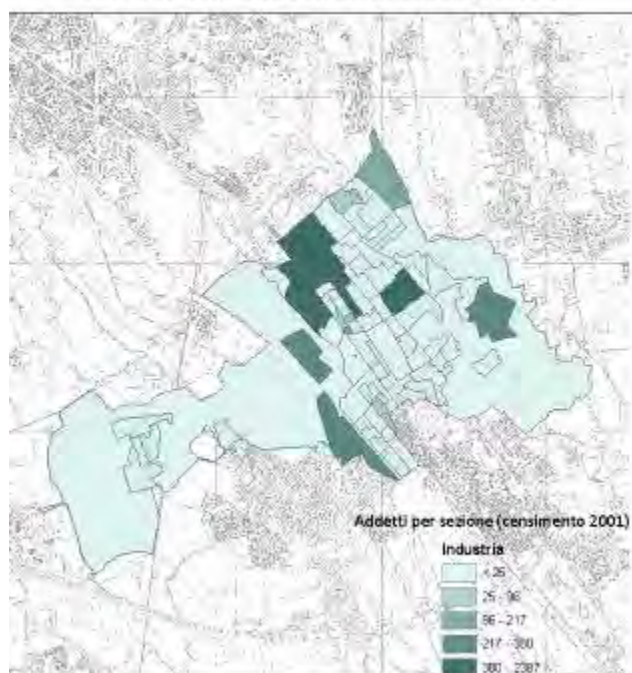
Se consideriamo il settore industriale, esso ricopre nel 2001 un peso superiore (8.627 addetti, pari al 42,2% del totale) alla media del Sud-est (37,3%) e inferiore a quello della provincia di Milano capoluogo escluso (43,7%). Tra il 1991 ed 2001, il settore perde il 12% degli addetti (da 9.802 a 8.627) e conosce una trasformazione interna delle attività prevalenti, dovuta ad un dimezzamento degli addetti all'estrazione dei minerali (da 4.669 a 2.333 addetti, pari a un aumento del ) ed all'energia, gas ed acqua (da 1.909 a 869) e ad un aumento dell'industria manifatturiera (da 2.691 a 4.456, pari a +66%). Tale dato mostra una parziale diversificazione del tessuto economico rispetto alle attività dell'ENI e del suo indotto.

Nonostante le trasformazioni, le grandi società legate alle attività del gruppo ENI continuano a svolgere nel comune un fondamentale ruolo economico. La produzione manifatturiera in senso stretto rimane infatti notevolmente inferiore (21,8%) sia alla provincia (36,5%), che alla zona (27%), mentre sono le attività estrattive e quelle di produzione e distribuzione di gas ed energia che fanno ancor oggi di San Donato un polo unico nella provincia. Le prime occupano 2.333 addetti (11,4% del totale), cioè i quattro quinti degli addetti nel settore della provincia di Milano (capoluogo escluso) e le seconde 869 addetti, pari a un quinto degli addetti nel settore in tutta la provincia (capoluogo escluso).

L'immagine che emerge da questi primi dati censuari è quella di un tessuto economico locale in cui prevalgono le grandi e medie imprese (11 delle 22 grandi imprese del Sud-est si trovano a San Donato). Ciò si riflette nella dimensione media delle unità locali: essa è pari a 9,7 addetti per unità, un valore notevolmente superiore sia a quello del Sud-est (5,9), che a quello della provincia di Milano escluso il capoluogo (4,9)<sup>20</sup>. Tale caratteristica, contribuisce inoltre a spiegare l'elevata percentuale di lavoro dipendente nel comune. Tuttavia, accanto alle grandi imprese, si è sviluppata una molteplicità di attività terziarie che contribuiscono a diversificare la struttura economica locale e svolgono una funzione locale e sovralocale.

<sup>20</sup> Il valore del 2001 mostra comunque, in linea con tendenze più generali, una riduzione della taglia delle unità locali rispetto ai decenni precedenti: esso è infatti inferiore al 1981 (20,07 addetti/unità locale) e al 1991 (14,7 addetti/unità locali)

## San Donato, addetti all'industria, 2001



## San Donato, addetti ai servizi, 2001

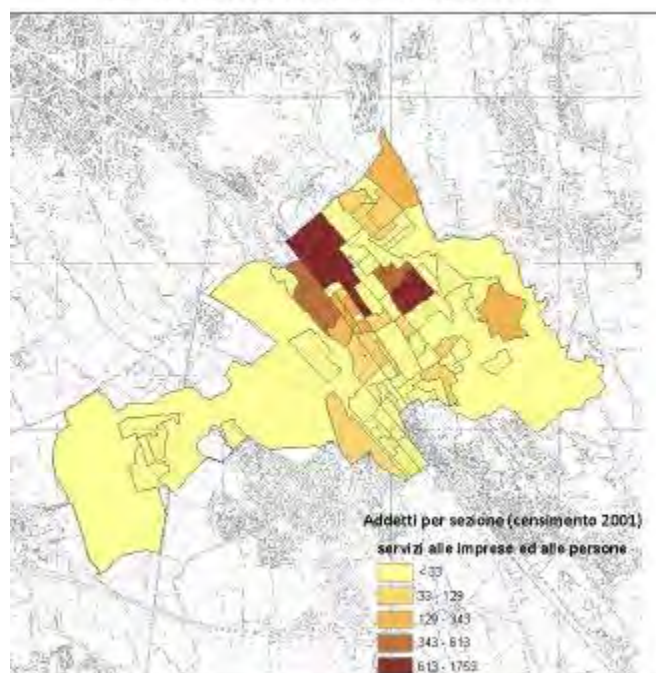


Figura 21

**Il commercio**

Riferendoci invece al commercio, i dati censuari mostrano come tale attività abbia un ruolo secondario per l'economia sandonatese, nonostante la sua funzione di servizio essenziale per i cittadini residenti. Gli addetti al commercio sono infatti nel 2001 il 10,8% del totale, un valore percentuale che è circa la metà della media del Sud-est e della provincia di Milano (capoluogo incluso ed escluso), entrambi intorno al 20%. Inoltre, tra le circa 550 imprese commerciali



presenti nel comune<sup>21</sup>, il 50% circa sono di commercio all'ingrosso e intermediazione commerciale (103 imprese) e di vendita e riparazione di autoveicoli. Ad essi si aggiungono i bar ed i ristoranti, che rappresentano circa il 20%.

Se guardiamo invece ai dati dell'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia<sup>22</sup>, che riportano gli esercizi esistenti e quelli in progetto, gli esercizi di vicinato, risultano essere 229, di cui circa 50 esercizi alimentari e misti, con una superficie media di meno di 60 mq.

		Numero esercizi	Sup. Alimentari	Sup. non alimentare	Sup. misti	TOT
<b>San Donato</b>	Esercizi di vicinato	229	1385	10327	1287	12999
	Medie strutture di vendita	11	1811	4664	0	6475
	Grandi strutture di vendita	1	1600	1700	0	3300
<b>Sud-est</b>	Esercizi di vicinato	1162	10433	55838	5210	71481
	Medie strutture di vendita	72	12199	44105	0	56304
	Grandi strutture di vendita	11	1.280	1.864	0	3.144

Figura 22

Gli esercizi commerciali presenti a San Donato devono essere letti all'interno di un ambito di riferimento ricco di offerta, come illustrato dalla tabella sovrastante. Diffusi nel tessuto urbanizzato dei comuni del Sud-est, si trovano infatti 1.162 esercizi di vicinato, 72 strutture con superfici medie di vendita e 11 grandi strutture. Per quanto riguarda gli esercizi di vicinato, San Donato presenta densità inferiori rispetto alla media del Sud-est: se nell'ambito si trova in media un esercizio di vicinato per 136 abitanti, nel comune ve ne è uno ogni 142 abitanti.

Gli insediamenti di grande distribuzione commerciale, alimentare e non, si sono sviluppati nel Sud-est solo recentemente e la loro localizzazione rispecchia il tradizionale modello insediativo di tali funzioni, in affaccio ai principali assi infrastrutturali: i punti di concentrazione sono lungo la Pausanese e la via Emilia, in particolare nei comuni di San Giuliano e Pantigliate (Centro Studi PIM, 2006). A San Donato è presente una sola grande struttura (di 3300 mq) e 11 medie strutture.

### Funzioni sovralocali

Se nel commercio, ed in particolare per la grande distribuzione, il comune rappresenta solo parzialmente un polo sovra-locale, diverso è il caso dei servizi. Nel Sud-est, la geografia dei servizi è infatti strettamente legata al livello gerarchico dei comuni in termini di peso demografico: San Donato concentra il maggior numero di strutture (scolastiche, sportive, culturali, sanitarie,...) seguito da San Giuliano, Peschiera Borromeo e Melegnano (Centro Studi PIM, Provincia di Milano, 2006). I servizi presenti sul territorio svolgono dunque un ruolo attrattivo sugli altri comuni del Sud-est e sui quartieri limitrofi del comune di Milano. Questa caratteristica di San Donato è in parte rispecchiata dai dati relativi agli addetti alle istituzioni (2.153, pari al 10,5%),

<sup>21</sup> Dal sito della Camera di Commercio di Milano [www.mappaimprese.it](http://www.mappaimprese.it)

<sup>22</sup> Rilevazioni al 30/06/2008, disponibili al sito dell'Osservatorio: [www.osscom.regione.lombardia.it](http://www.osscom.regione.lombardia.it)



che, sommando sanità e servizi sociali, pubblica amministrazione ed istruzione, rappresentano un quarto del totale degli addetti del Sud-est. (ISTAT 2001).

### L'evoluzioni recenti

Se preso con le dovute cautele richiamate sopra, l'archivio ASIA dell'ISTAT permette di rilevare alcuni trend settoriali tra il 2001 ed il 2006. L'industria in senso stretto vede infatti un ulteriore calo degli attivi, tanto nel Sud-est<sup>23</sup> (dal 33% al 24%) quanto a San Donato (dal 37% al 22%). Crescono invece i settori delle costruzioni, del commercio (commercio, alberghi e ristoranti) e dei servizi (i servizi alle imprese ed alle persone e le istituzioni). Tali aumenti sono a San Donato particolarmente intensi: il settore delle costruzioni passa infatti 4,7% al 10% nel comune, mentre dal 5,4% all'8% nel Sud-est. Allo stesso modo, gli addetti al commercio aumentano nel comune di 7 punti percentuali, contro i 4 del Sud-est, arrivando a rappresentare il 17% degli addetti totali, e gli addetti ai servizi aumentano di 4 punti percentuali, contro i 2 del Sud-est, arrivando al 51% del totale.

Nonostante si tratti di una fonte differente da quella censuaria, e dunque non perfettamente sovrapponibile, tali dati mostrano l'evoluzione di alcuni processi già in atto precedentemente, soprattutto nei termini di una modificazione interna delle attività economiche presenti nel comune.

Sede di grandi imprese e polo di servizi di interesse sovrallocale, San Donato svolge dunque un ruolo attrattore nei confronti dei comuni limitrofi. Un'immagine sintetica della relazione tra residenza e lavoro in un comune può essere restituita considerando il rapporto tra occupati ed addetti. Quest'indice mette infatti in relazione la popolazione occupata residente e la popolazione che, residente o meno, vi lavora. Un buon numero dei comuni del Sud-est presenta valori compresi tra 2 e 5, lasciandoci dedurre che i residenti occupati si spostano al di fuori del comune per lavorare. Al contrario, per i maggiori comuni della zona come Melegnano, Peschiera Borromeo e San Giuliano i valori si situano intorno all'1. A San Donato il rapporto tra occupati ed addetti è pari a 0,7, dato che mette in rilievo il ruolo del comune in quanto polo di attività economiche.

E' inoltre possibile osservare le differenze esistenti tra i settori in cui sono prevalentemente occupati i cittadini residenti e quelli predominanti in termini di addetti. Da tale raffronto emerge che rispetto ai lavoratori presenti a San Donato, i residenti<sup>24</sup> sono maggiormente impiegati nei settori del commercio (17% degli occupati contro il 10% degli addetti) e delle istituzioni (18,34% contro il 10,5%), e lo sono meno in quelli dell'industria (32% degli occupati contro il 42% degli addetti) e dei servizi (32% contro il 37%).

### 1.3.5. Gli spostamenti

I dati del censimento ISTAT 2001 relativi agli spostamenti dei residenti durante la fascia oraria 7:15-9:15 mostrano che il 44,7% della mobilità sistemica per motivi di studio o lavoro si svolge all'interno del comune. La media del Sud-est è invece di 35,2%, con valori minimi intorno al 20% per i piccoli comuni come Colturano, Dresano, Casalmiocco e Sordio (Album: tabelle 30, 31): i cittadini sandonatesi appaiono dunque come coloro che meno si spostano al di fuori del comune. Possiamo tuttavia guardare più da vicino i dati riferiti agli spostamenti dei lavoratori.

Nel 2009 l'ENI ha realizzato un'indagine di mobilità ed un correlato Piano spostamenti casa-lavoro<sup>25</sup>.

L'indagine, condotta sulle 15 sedi aziendali, ha mostrato una media di lavoratori che provengono dal comune di San Donato che varia dal 10% al 16%, ad eccezione della sede di via Maritano (25%). Quelli provenienti da altre province variano dal 21% fino al 52% della sede di via De Gasperi.

<sup>23</sup> Inteso qui come la somma dei comuni sopra i 5000 abitanti

<sup>24</sup> Si noti al proposito che i residenti occupati non lavorano necessariamente nel comune di San Donato e che i due dati non sono dunque perfettamente sovrapponibili.

<sup>25</sup> Sono stati tra l'altro somministrati dei questionari, con 1916 rispondenti su un totale di 11.344 dipendenti.



L'indagine analizza anche i mezzi utilizzati per gli spostamenti: mezzo privato 54% (46% la propria auto), trasporto pubblico 29%, navetta 14%. Il tempo medio di tali spostamenti è di 35 minuti. A questi dati, possiamo aggiungere quelli riferiti alle altre aziende.

Infatti, nel 2009 il Comune di San Donato ha effettuato, nell'ambito delle indagini per il quadro conoscitivo del PGT, un censimento su un campione di imprese relativo al luogo di residenza degli addetti a San Donato<sup>26</sup>. Da esso emerge con chiarezza il peso significativo dei lavoratori che ogni giorno arrivano nel comune per motivi di lavoro. Dal campione emerge un quadro che riflette la tipologia dell'organizzazione.

Se guardiamo alle aziende con più di 100 dipendenti, solo l'1,4% del personale che vi lavora è residente a San Donato, mentre la maggior parte proviene dagli altri comuni in provincia di Milano (75%). Altri importanti luoghi di provenienza sono le vicine province di Lodi (4%), Pavia (4%) e Varese (3%), seguite dalle altre province lombarde.

Le imprese con meno di 100 addetti, hanno il 9,8% dei loro lavoratori residenti a San Donato.

Per quanto riguarda invece i lavoratori dell'Amministrazione Comunale e quelli del Policlinico, si vede che nel primo caso il 53% dei 215 lavoratori, e nel secondo il 19% dei 1077 lavoratori sono residenti a San Donato. Un dato che conferma il radicamento nel territorio di queste due realtà.

### 1.3.6. La conclusione

L'analisi dei dati statistici unita a quella di altre fonti<sup>27</sup> permette di far emergere alcune caratteristiche della società e dell'economia sandonatesi. San Donato si distingue infatti per una storia specifica legata alla nascita delle attività dell'ENI. Sulla scia di tali attività, molte imprese hanno scelto di impiantare nel comune le loro sedi direzionali e terziarie, confermandone il ruolo di polo economico di rilievo alle porte di Milano.

#### **L'identità: un nuovo rapporto tra economia e residenza**

Esso si presenta oggi, non soltanto come un luogo di residenza, ma anche come il luogo di lavoro per un numero considerevole di addetti, proveniente dal comune e da altri territori (in primo luogo Milano). Se residenza e lavoro convivono storicamente nel territorio comunale, innanzitutto grazie alle scelte urbanistiche che ne hanno presieduto la crescita, esse vivono attualmente profonde evoluzioni.

L'identità di San Donato come polo economico sembra oggi in grado di andare oltre la presenza dell'ENI, grazie ad un consolidamento della vocazione terziaria e ad una diversificazione delle attività presenti.

Più difficile è invece identificare l'esistenza di un'identità condivisa tra i suoi abitanti. Se sono elementi caratteristici forti il carattere "verde" della città e il suo essere un centro di servizi locali e sovralocali, San Donato si presenta tuttavia come una città composta da differenti quartieri con caratteristiche e popolazioni specifiche. Alcuni di essi presentano un'elevata qualità urbanistica e architettonica, accompagnate da quell'ampia disponibilità di spazi di verde pubblico che caratterizza l'intero territorio comunale. Inoltre, determinate parti della città si trovano isolate a causa degli assi infrastrutturali di portata metropolitana che le separano fisicamente dal resto del comune. Basti pensare per esempio al quartiere Di Vittorio, in parte diviso dal resto della città a causa della ferrovia.

L'immagine che emerge è dunque quella di una città caratterizzata da una buona offerta di servizi e da una elevata qualità urbanistica, che tuttavia fatica a rappresentarsi in modo unitario. Come spesso sottolineato dai residenti sandonatesi, tale elemento si accompagna ad un sistema

<sup>26</sup> Abbott Vascular Knoll Ravizza S.p.A., Allservices S.r.l., BMW Italia S.p.A., Canon Italia S.p.A., COET Costruzioni, Comune di San Donato, Elettroniche S.r.l., Cofermetal S.p.A., Daikin Air Conditioning Italy S.p.A., Faisal Fabbrica Italiana Altoparlanti S.p.A., Gas Natural Italia S.p.A., General Service S.r.l., Harol S.r.l., HLS Notifier Italia S.r.l., LG Electronics Italia Spa, O.M.A.R. Technology S.r.l., Policlinico San Donato-Istituto di Ricovero e Cura Scientifico, SMS INNSE S.p.A., UBK S.p.A., Tenconi Tecnologie Meccaniche S.r.l., Unipol-UGF Assicurazioni S.p.A., per un totale di 4.264 lavoratori, a cui vanno aggiunti quelli di ENI S.p.A.

<sup>27</sup> Per il presente Quadro conoscitivo sono state realizzate tra l'altro interviste e sopralluoghi ad hoc.





di trasporto pubblico urbano che non rende possibile spostarsi agevolmente da una zona all'altra ed obbliga a ricorrere all'auto individuale, oggi il mezzo più utilizzato all'interno del comune. Infine, come messo in luce dai dati relativi ai saldi migratori, San Donato è un comune dinamico che, in ragione delle caratteristiche delle attività economiche presenti, attira lavoratori provenienti dall'estero e che risiedono nel comune in modo temporaneo. Ciò spiega in parte, associato ad altri fattori, l'esistenza a San Donato di una popolazione "temporanea" che si somma alla popolazione più stazionaria. Tale elemento, se associato alla presenza significativa di cittadini stranieri, costituisce una specificità sandonatese che richiede politiche adatte, sia nei termini di integrazione che di risposte ai bisogni di queste popolazioni.

### **I luoghi, spazi e popolazioni**

Come messo in luce dai dati relativi alle attività economiche, San Donato non è una città dormitorio, che si svuota durante la giornata. Tuttavia, essa fatica a creare luoghi di aggregazione per i cittadini residenti. Il primo elemento di criticità è la mancanza di una centralità che simbolicamente rappresenti l'intero territorio comunale e che costituisca un polo di socialità. Il secondo è la relativa scarsità di luoghi per lo svago ed il tempo libero, in particolare quello serale. Se è infatti riconosciuta dagli abitanti la qualità dell'offerta di servizi sportivi, più rare sembrano essere, soprattutto in alcuni quartieri, le offerte di servizi pubblici (bar, caffè, ristoranti,...) e di altre tipologie di luoghi di aggregazione. A causa della vicinanza con Milano, il comune capoluogo costituisce inoltre per molti abitanti una meta privilegiata per tali attività.

Nello specifico, se San Donato è riconosciuta come una città adatta ai bambini grazie alla sua dotazione di verde pubblico attrezzato (anche se esso presenta in alcuni casi problemi di manutenzione), essa sembra particolarmente mancare di luoghi di incontro per gli adolescenti, se si escludono le attività sportive e gli oratori. I giovani sopra i 15 anni si spostano dunque verso Milano per trovare l'offerta commerciale ed i luoghi di incontro di cui hanno bisogno.

L'analisi dei dati statistici ha permesso inoltre di mettere in luce una debolezza del commercio di vicinato, che costituisce, a differenza di altri comuni, un elemento marginale del sistema economico sandonatese. Dal punto di vista commerciale, San Donato gravita infatti intorno a Milano ed alle zone commerciali sviluppatesi nei comuni limitrofi, come ad esempio a San Giuliano. Inoltre, il commercio di vicinato è concentrato in alcuni quartieri e quasi assente nei quartieri più residenziali o più isolati (Bolgiano, Poasco,...). Oppure, nelle zone che concentrano le attività economiche, esso si rivolge ai dipendenti del terziario più che ai cittadini residenti.

### **Le nuove fragilità sociali, nuove opportunità**

Gli elementi fin qui messi in evidenza, uniti alle caratteristiche del patrimonio immobiliare, non sono privi di conseguenze per la popolazione residente. Il comune di San Donato non presenta infatti molti casi di disagio grave, ma una serie di situazioni di fragilità sociale legate alle combinazioni di più fattori di rischio (potere di acquisto delle famiglie, indebolimento dei legami familiari, mercato della casa selettiva,...). Queste richiedono una serie di risposte integrate, che coinvolgono le politiche urbanistiche, ma non solo.

Per esempio, come emerso dall'analisi quantitativa, gli anziani costituiscono oggi una parte importante dei residenti, ed aumenteranno notevolmente nei prossimi decenni. Spesso impossibilitati ad utilizzare l'auto, essi necessitano di una serie di servizi di prossimità, innanzitutto il commercio, ma anche di luoghi di aggregazione ed assistenza. Inoltre, la maggior parte delle famiglie composte da una persona sono oggi costituite da un anziano che vive solo, la cui abitazione è spesso inadatta alle sue nuove esigenze. Per questo motivo, i prossimi decenni renderanno necessario un ripensamento del patrimonio abitativo esistente e soprattutto dei servizi di assistenza domiciliare.

Infine, il tema della fragilità sociale si lega a quello della domanda abitativa: oggi più che mai, la casa costituisce infatti una voce importante nei bilanci familiari, spesso all'origine di una degradazione delle condizioni economiche delle famiglie. Per esempio, il caso delle giovani coppie, alcune delle quali sono oggi costrette a cercare casa nei comuni limitrofi, richiede politiche di accompagnamento ed un'offerta abitativa adeguata.



***Allegato fuori testo***

***"Album dei dati socio-economici"***



## PARTE II - 2. La struttura del territorio.

### 2.1 Il sistema paesistico - ambientale

#### 2.1.1. L'ambito vallivo del fiume Lambro.

Il fiume Lambro e tutti i corpi idrici che attraversano il territorio comunale, e i laghi, anche se questi ultimi artificiali, costituiscono beni paesaggistici e ambientali meritevoli di tutela.

Il fiume Lambro è protagonista storico della ricchezza dell'intera area milanese: il suo corso disuguale ha favorito, tra le colline della Brianza lo sviluppo di un'area produttiva di straordinaria capacità ed efficienza, un ambiente salubre e ben collegato con le grandi vie commerciali; il sorgere della città di Milano, proprio sul limite di affioramento delle acque, tra pozzanghere e laghetti, nel punto di incontro con altri torrenti e fiumi groanici e prealpini, il Lura, il Guisa, il Bozzente, l'Olonia; il formarsi di una pianura fertile, fittamente irrigata, nella quale ha scavato il suo letto in perenne movimento, formando meandri e depositando isolotti di antica bellezza lungo il corso meridionale fino allo sbocco nell'Adda poco prima della confluenza nel Po.

Lo sviluppo industriale del nord e l'arretratezza tecnologica dei servizi di Milano e del suo hinterland lo hanno progressivamente trasformato in collettore fognario: del fiume rimane, a nord e a sud del lungo tratto cittadino in cui è stato intubato, il segno dell'arginatura e l'indomita volontà di muoversi e di snodarsi secondo le antiche leggi della fisica che l'uomo pervicacemente gli nega interrando gli argini, cementando le rive, riempiendo gli alvei di divagazione per guadagnare qualche metro di coltura in più.

Attualmente lo stato fisico del Lambro condiziona negativamente il paesaggio, che risente della diffusione dei veleni portati dal fiume nella campagna irrigua, così come l'impraticabilità delle sue sponde, né abitabili e né godibili.

Ciò nonostante il Fiume può essere oggetto di interventi di riqualificazione, rinaturalizzazione ambientale paesistica, oltre ad essere riportato in sicurezza. A dimostrazione di tale possibilità vi è per esempio l'Atto integrativo dell'«Accordo di Programma per la salvaguardia idraulica e la riqualificazione dei corsi d'acqua dell'area metropolitana milanese», sottoscritto il 23 ottobre 2009 tra la Provincia di Milano, il Comune di Milano, l'Agenzia Interregionale per il Po e l'Autorità di Bacino del Fiume Po.

A livello locale, si possono citare gli interventi di forestazione lungo le sponde del Fiume su progetto della Provincia di Milano, Parco Agricolo Sud Milano (PASM) e Direzione Centrale risorse ambientali (Metrobosco), oppure l'intervento di rinaturalizzazione delle aree naturalistiche del Parco Agricolo Sud Milano in San Donato Milanese elaborato dalla Provincia, PASM, LIPU e Fondazione Cariplo (giugno 2009). Quest'ultimi interventi sono localizzati a nord della SP. 415 Paultese e fra le opere di recupero ambientale vi è anche la riattivazione della testa del fontanile Pennsylvania.

La conformazione del suolo e la sua stratificazione assicurano una buona permeabilità del terreno fino al limite di prima falda, posta a circa 40/50 m. sotto la quota di campagna.

Il deposito alluvionale è infatti omogeneo e composto prevalentemente da ghiaia e sabbia; negli strati inferiori sono presenti, ma uniformemente distribuite, formazioni lenticolari di argilla di varia dimensione e spessore, il cui carattere di discontinuità assicura comunque la permeazione totale dei terreni da parte delle acque meteoriche e di quelle irrigue.

Lungo il percorso che attraversa il comune di San Donato Milanese, il Lambro ha potuto scavarsi nel terreno, inconsistente, un alveo scarsamente inciso, dall'andamento meandrico, con argini generalmente poco marcati, idoneo al deflusso delle acque di magra ma non sufficiente al contenimento di quelle di piena.

Tale condizione ha motivato e promosso interventi di rinforzo e arginatura delle sponde, quali la tutela idrogeologica dell'area sud, altri attuati al solo scopo di proteggere i campi dalla divagazione e dalla sua forza distruttrice. La riduzione di portata causata dai depositi di materiali impropri nel letto del fiume, dall'interramento artificiale incontrollato degli ambiti golenali, dall'impermeabilizzazione del fondo prodotta dall'accumulo di limo oleoso e di residui pesanti dei



reflui urbani, costituiscono aggravanti specifiche alla predisposizione naturale del fiume all'esonazione.

Il rischio ambientale si configura proprio in rapporto alla possibilità di spandimento superficiale del successivo versamento in falda, in un arco temporale ristretto, di grandi quantità di sostanze tossiche e di alte cariche batteriche senza alcuna difesa naturale che possa attenuarne o stemperarne gli effetti nocivi.

La condizione del Lambro è assimilabile a quella di gran parte dei corsi irrigui che scorrono in San Donato Milanese, le rogge Spazzola, Certosa, Gerenzana, Fuga, i cavi Sestogallo, Pavone, Comelli e molti altri minori, trasformati in impropri scolmatori dei reflui industriali e urbani. Fa eccezione la roggia Vettabbia che grazie alla realizzazione del Depuratore di Nosedo ha visto un miglioramento della qualità delle sue acque.

La bonifica del Fiume, così come di tutti gli altri corpi irrigui, costituisce il punto di partenza dell'azione di tutela, da cui non può prescindere qualsiasi politica di riqualificazione ambientale.

IL nuovo strumento di pianificazione comunale recepisce quanto prefigurato, a livello regionale in materia di bonifica che quanto a livello provinciale dal Parco Agricolo Sud Milano, confermando e consolidando la disciplina di tutela ambientale su gran parte del territorio non urbanizzato del Comune. Sebbene la competenza comunale relativa alla tutela delle sue sponde rimanga limitata al versante occidentale. In continuità con i primi interventi attuati a nord della SP 415 Paullese, si dovranno prevedere 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.

La prospettiva di realizzare un grande parco nell'ambito compreso tra la via Emilia e la 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 lungo le rive del fiume. 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 Milanese a San Giuliano Milanese e Peschiera Borromeo.

### *2.1.2 La struttura del Paesaggio Agrario.*

Il territorio comunale che si estende a Ovest del tracciato della linea ferroviaria MI-GE verso i confini dei Comuni di Opera e di Milano è storicamente destinato all'uso agricolo, ad eccezione dei borghi ormai conurbati di Poasco e Sorgherio e di una zona edificata con capannoni a confine con l'area produttiva di Sesto Ulteriano, frazione del comune San Giuliano Milanese.

L'ambito agricolo è attraversato dalla strada di collegamento tra via Ripamonti e San Donato Milanese, da tracciati minori di interesse locale e da numerosi elettrodotti.

Nonostante i tracciati delle infrastrutture della mobilità, su ferro e su gomma, costituiscano diaframmi artificiali di rottura della continuità e praticabilità dei campi, nel suo insieme, il territorio agricolo si presenta sufficientemente compatto e integro e perciò in grado di rispondere adeguatamente alle necessità produttive di un settore che è delicato sia per i condizionamenti ambientali determinati dall'appartenenza all'area centrale dell'ambito metropolitano, sia per quelli indotti dagli equilibri di mercato e delle politiche comunitarie in materia di produzione alimentare.

Il territorio agricolo di San Donato Milanese ricade all'interno dell'ambito irriguo della campagna milanese, sotto la linea di affioramento dei fontanili, ed è intensamente segnato dalla presenza di rogge e corsi irrigui artificiali.

La presenza del Parco Agricolo Sud Milano, cui sono affidati i compiti di "*equilibrio ecologico dell'area metropolitana e la salvaguardia, la qualificazione e il potenziamento delle attività agrosilvopastorali*" oltre a quelle, non meno importanti, di recupero paesistico ambientale delle aree di collegamento tra città campagna, dette anche di frangia, e di consolidamento dei sistemi di verde urbano, della loro relazione interna e della connessione con le aree esterne, costituisce un solido ancoraggio per confermare la volontà di conservazione dell'ambiente agricolo e



naturalistico in questa parte del territorio di San Donato Milanese. Ambito agricolo, strutturato per grandi *patch*, ha mantenuto la compattezza e unitarietà dei fondi, fertile e ricco di acque irrigue e di una millenaria tradizione culturale.

D'altra parte tale ambito non si configura come nucleo isolato, piuttosto come parte di un vasto comprensorio verde, quello di Chiaravalle, nel quale, senza soluzione di continuità, da Rogoredo alla tangenziale Ovest e oltre l'attività agricola che ha resistito alle pressioni insediative della metropoli ora subisce un ridimensionamento territoriale, per ragioni diverse e in parte enunciate, ma anche a seguito delle previsioni di Parchi in progetto nel comune di Milano, o per l'ampliamento dell'ambito di cava presso la Cascina Tecchione e per la formazione delle relative aree di rispetto. Va tuttavia sottolineato che sia la realizzazione del Parco del depuratore di Nosedo che le altre aree verdi in progetto nel comune di Milano, non escludono la possibilità del mantenimento di attività agricole all'interno delle rispettive aree di pertinenza, e che di certo non sarà interrotta la continuità degli spazi aperti, siano essi sfruttati per la produzione agricola oppure destinati all'impianto arboreo e all'uso civile per il tempo libero, mentre la concessione di Cava implica la previsione di un piano di ripristino paesistico a conclusione dell'attività estrattiva. I nuclei urbani di Chiaravalle, di Macconago, di Poasco e Sorigherio; i nuclei rurali e le cascine sono stati sottoposti a processi fisiologici di riconversione funzionale, per quelle poche cascine che dovranno essere ancora ristrutturare bisognerà affrontare il tema del recupero con estrema attenzione per rendere gli interventi di ristrutturazione e risanamento compatibili con le necessità di conservazione dell'ambito rurale storico, con il valore architettonico degli edifici e dei rustici, così come del loro consolidato rapporto col contesto agricolo.

Nel quadro allargato della pianificazione intercomunale e regionale le scelte dei singoli comuni possono trovare un più ampio respiro per assicurare la necessaria coerenza normativa e gestionale a un vasto territorio cui la storia ha assegnato, da tempi molto lontani, potenzialità e competenze più omogenee e compatti di quelli risultanti da una burocratica suddivisione amministrativa municipale.

Il territorio agricolo, per il quale il PGT individua caratteri di unitarietà, compattezza e riconoscibilità deve essere conservato insieme ai caratteri dominanti specifici e conseguentemente agli interventi previsti conterranno opportune misure di mitigazione. Queste *patch* agricole dovranno essere tutelate e monitorate come "bene ecologico primario" insieme all'ambito vallivo del Lambro.

Il reticolo irriguo, la storica "piantata lombarda", ormai presente in scarsi esemplari e testimoniata dai residui dei filari posti a protezione delle rogge, dovrà essere tutelata nella sua integrità fisica e funzionale, perché rappresenta la ricchezza paesistica del territorio. Al reticolo irriguo si associano normalmente i tracciati campestri, le strade poderali e consortili. E' dunque compito della pianificazione salvaguardare quei beni riconosciuti quali beni simbolici dall'intera collettività.

Ad oggi sono rimaste due aziende agricole operanti all'interno del comune (di cui con sede nel comune di San Zenone al Lambro) e pertanto gli interventi di recupero degli ambiti cascinali non compromettano l'attività produttiva. La stessa modalità di approccio, dovrà essere mantenuta per i nuclei, laddove le trasformazioni produttive abbiano determinato la dismissione delle strutture tradizionali, ad oggi vi è solo un'unica azienda agricola in tutto il Comune, non dovranno essere consentite attività in contrasto con la qualità e l'integrità dei luoghi. Per questo motivo il riuso dei complessi cascinali dovrà essere limitato a funzioni residenziali e sue compatibili.

Dalle considerazioni esposte, dovrà emergere, congruamente con la normativa del Parco Agricolo Sud Milano, la scelta di tutelare tali ambienti.

Nel territorio di San Donato Milanese la proprietà agraria ha mantenuto caratteri di compattezza e dimensioni consistenti intorno alle Cascine storiche, nonostante il ruolo di queste ultime si sia affievolito e risulti non più essenziale la loro funzione di centro direzionale, di servizio e soprattutto di residenza per i dipendenti.

La lavorazione meccanizzata integrale, che ha determinato la riduzione di manodopera e l'aumento di superficie coltivata ai fini di una maggiore redditività. Pertanto, la riconversione del nucleo cascinale in residenza di qualità, in apparente contraddizione con le attività agricole, non influisce sulla conduzione e parcellizzazione del fondo agricolo che viene affidato in gestione a



terzisti. Tutto ciò è portato anche alla dismissione degli allevamenti in San Donato Milanese (eccezione fatta per un allevamento di circa 50 cavalli nella cascina Bosco).

Il dato dimensionale segnala la scomparsa della piccola proprietà a conduzione familiare a favore di un processo di accorpamento dei suoli agricoli coerente e funzionale alla loro trasformazione monocolturale.

Le *cascine Ronco* e *Bosco*, quest'ultima dedita ad allevamento di cavalli, mantengono un forte rapporto con il territorio agricolo, di cui rappresentano ancora le strutture di servizio.

La prima è una delle due aziende agricole del territorio comunale, sebbene non sia più dedita ad attività zootecnica. Lo sviluppo urbano della Frazione la chiude su tre lati, rendendo fragile la sua condizione di centro agricolo di consolidata importanza. Il nucleo storico di tale cascina dovrà essere integrato con il centro abitato attraverso interventi di restauro e risanamento degli immobili, mantenendo però la sede dell'azienda agricola come tutela di un'attività storicamente caratterizzante il territorio.

La seconda dovrà essere conservata nella sua funzione e nei suoi caratteri architettonici, perfettamente integrati con il territorio circostante a memoria del bosco di Chiaravalle distrutto alla metà XVIII sec.

La *cascina Tecchione* conserva parzialmente il suo ruolo aziendale. Con la dismissione del bacino di cava dovrà essere previsto il ripristino ambientale dell'area di cava e del cantiere, non solo delle strutture edilizie ma anche dei terreni limitrofi al laghetto estendendo la possibilità d'uso e di fruizione del complesso cascinale.

La *cascina Bagnolo*, non avendo più un rapporto diretto con la produzione agraria dei suoi terreni, è stato oggetto recentemente di un intervento di ristrutturazione edilizia in residenza, in corso di ultimazione, che ne ha mantenuto la morfologia insediativa.

Le altre cascine insediate nel settore nord occidentale del Comune, Sorigherio e *San Francesco dell'Accesso*, hanno perduto la "vocazione" agricola, risultando la prima oggetto di ristrutturazione a destinazione residenziale tutt'ora in corso, mentre la seconda, ormai enucleata dal contesto produttivo e soverchiata dal sistema infrastrutturale, è ormai ridotta allo stato di rudere. Il Piano attuativo previsto dal PGT per l'ambito di trasformazione che comprende anche la *cascina San Francesco dell'Accesso* dovrà dare degli indirizzi per il suo recupero e la destinazione d'uso per funzioni compatibili con il mantenimento della sua composizione e struttura edilizia. Le restanti cascine di questo quadrante sono state tutte recuperate ad uso residenziale, non alterando la morfologia insediativa. Nel quadrante orientale, si trova il complesso *cascinale di Monticello*, anch'esso non correlato con lo spazio agricolo, non dotato di fognatura e sede di attività artigianali non compatibili con lo spazio agricolo circostante. Il Piano di attuazione necessario per il suo recupero dovrà prevedere la destinazione residenziale oltre che l'eventuale bonifica della relativa area.

Da ultimo, si segnala anche in ambito urbano il permanere dei principali nuclei rurali storici (cascina Roma, Osterietta, Triulzo superiore e inferiore) che in parte sono già stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia come la cascina Osterietta, Roma e adibiti a funzione residenziale o pubbliche mentre negli altri il PGT prevede la possibilità del recupero con funzioni compatibili ad esigenze di tutela a testimonianza del passato del Comune.





### 2.1.3. I beni di interesse paesaggistico e storico - monumentale.

Dalla ricognizione effettuata, per il quadro conoscitivo del PGT, sui beni di interesse storico - monumentale, tutelati ai sensi del DLgs 42/2004, in San Donato Milanese viene indicata oggetto di vincolo solo **la cascina Ronco** a dimostrazione del recente sviluppo edilizio della città. La cascina Ronco e relativi ambiti si trovano nella frazione di Poasco e sono stati dichiarati Bene di interesse storico artistico ai sensi degli artt. 10, 13 e 45 – con il Decreto Direttore Regionale in data 27 Febbraio 2008 del Ministero per i Beni e le attività culturali, successivamente modificato dal Decreto Direttore Regionale in data 21.05.2010. Nel decreto vengono vincolati gli edifici padronali e quelli ad abitazione posti rispettivamente a Nord e Sud del cortile. La modifica proposta al decreto di vincolo stralcia i barchessali posizionati ad est e ovest dello spazio centrale. Il decreto ha individuato un ampio ambito a vincolo indiretto coincidente in parte con aree comunali e agricole volto ad evitare la compromissione della morfologia del complesso cascinale e del suo profilo.

Il territorio comunale è altresì soggetto ai vincoli del DLgs 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c) e f) in corrispondenza del fiume **Lambro** per un'estensione di 150 m dalle relative sponde.

Le altre aree vincolate riguardano lo **spazio agricolo** del territorio comunale, ricadente nel Parco Agricolo Sud Milano. La tutela del PASM riguarda quasi il 40 % della superficie comunale nonostante il processo di banalizzazione e destrutturazione in atto, grazie alla presenza per esempio di una forte infrastrutturazione della mobilità, è tuttavia possibile individuare alcune aree di relativa valenza ecologica e paesistica, grazie anche alla recupero delle acque del corso della Vettabbia ad opera degli impianti del sistema depurativo di Nosedo in Milano, cui si è già accennato.

Lungo il corso del fiume Lambro, in aggiunta alla proposta di parco naturale nel PTC del Parco Agricolo Sud Milano, viene segnalata un'area quale Oasi di Protezione dal PTCP Vigente ai sensi del Vincolo venatorio ex LR 26/93.

*"San Donato è un mondo a sé, un modo di essere città così come la modernità vorrebbe la città fosse. Un quartiere generale del progresso, sede centrale dell'energia italiana. Metanopoli veniva chiamato questo quartiere. ... Siamo in un pezzo di città globale, la città delle multinazionali, la città della ricerca e della tecnologia..."<sup>28</sup>* Questo breve estratto restituisce, meglio di lunghe descrizioni, l'immagine che si ha di **Metanopoli**. Metanopoli, una città che all'origine propone non solo un paesaggio artificiale, paradigma dello sviluppo economico sociale ma sembra voler convivere con il paesaggio rurale che la circonda attribuendo importanza soprattutto ai rapporti con le grandi dimensioni dello spazio aperto dilatato che penetra senza soluzione di continuità negli spazi permeabili dell'abitare e che ancora oggi permangono fra le caratteristiche principali di questa porzione di città. Tutto ciò ha fatto consentire la tutela come "immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi del DLgs. 42/2004, art. 136, lett. c) e d). - DGR 25 Luglio 2003, n. 7/13834".

Da ultimo si segnalano le aree boscate vincolate che coprono diversi parchi urbani e la segnalazione di quattro **piante monumentali** ritenute di particolare pregio storico e botanico secondo quanto previsto dall'art. 5 Regolamento Comunale del Verde. Le piante in questione sono un Taxus baccata in via Parri, n. 2 esemplari di Platanus hybrida in via Triulziana, un Morus Alba.

Oltre ai beni già tutelati, il PGT intende proporre per alcuni beni la verifica della sussistenza dell'interesse culturale, ai sensi del DLgs 42/2004 degli artt. 10 e 12, in sede di redazione del PGT si è altresì proceduto alla ricognizione dello stato di consistenza dei beni storici e degli elementi del paesaggio. Pertanto nella tavola 3.3dp vengono individuati oltre ai beni riportati dal PTCP e le proposte di modifica alle indicazioni del piano provinciale conseguenti alla verifica del relativo

<sup>28</sup> Gianni Biondillo e Michele Monina, " Tangenziali, due viandanti ai bordi della città", pp.87-164, Ugo Guanda Editore spa, 2010 Parma.



stato di consistenza e di conservazione, sulla base delle verifiche puntuali condotte e secondo quanto indicato dal PTCP Vigente, anche i beni per i quali si propone la tutela.

Il primo immobile che si ritiene di proporre a tutela, ai sensi del DLgs 42/2004, benché non siano trascorsi i 50 anni dalla sua realizzazione, la **chiesa parrocchiale di Sant'Enrico in via Morandi**, realizzata nel 1963 su progetto dell'arch. Ignazio Gardella, in memoria di Enrico Mattei. La chiesa è rinchiusa da superfici in cemento armato faccia-a-vista, che si sviluppano planimetricamente in una sequenza di piani paralleli. La sobrietà degli esterni penetra all'interno dell'edificio dove prevalgono i materiali semplici e naturali.

Il secondo immobile da vincolare è la **Cascina Roma**, situata alle spalle della vecchia pieve di San Donato e di fronte alla chiesa nuova, presenta la facciata rivolta a nord verso la piazzetta (oggi chiamata Piazza delle Arti) che si apre su via Martiri di Cefalonia. L'attuale edificio costituisce la parte principale di un complesso formato, da vari corpi di fabbrica, alcuni dei quali oggi scomparsi, destinati a usi diversi: stalle, scuderie, fienili, botteghe e abitazioni dei contadini e dei braccianti come era tipico della cascina lombarde dell'800. Il suo impianto però e, con maggior evidenza la sua collocazione alle spalle della chiesa, è indizio di un suo possibile uso diverso a carattere religioso, precursore o contemporaneo dei più famosi Chiaravalle e Viboldone. La sua parte più antica, cioè l'ala che dà su via Martiri di Cefalonia, risale all'epoca viscontea (fine del '400) ed è giunta fino a noi attraverso numerosi restauri e parziali ricostruzioni. L'edificio è stato sottoposto a un intervento di restauro condotto dall'architetto Carlo Baccalini che si è concluso nel 1994. L'intervento è stato realizzato con grande rigore conservativo rendendo visibile la struttura originaria senza occultare la storia delle trasformazioni subite dalla casa in cinquecento anni. Sulle scale è stato messo in evidenza l'antico corrimano in cotto, di epoca antecedente all'ultima ristrutturazione, alla quale appartengono invece i camini e le decorazioni delle volte e dei controsoffitti, riportati all'antica freschezza. Oggi la cascina di proprietà comunale ospita l'emeroteca ed è un centro culturale e artistico all'interno del quale si tengono mostre, concerti, convegni, dibattiti.

Il terzo immobile è la **cascina Ospedaletto**, costruita nel 1837 da un tale Balzaretto, che aveva acquistato quei terreni. La volle chiamare "Cascina Ospedaletto" in ricordo dell'antico Ospedale che sorgeva poco distante, risalente al XIII secolo e che si trovava fra San Donato e Bolgiano, al centro di quello che oggi è il quartiere Melco. Questa antica istituzione si deve a Ottone Visconti che, alla sua morte (1295), lasciò in eredità per l'Hospitale Sancti Donati i suoi beni mobili, con il ricavato dei quali fu costruito l'edificio. In seguito l'Ospedale di San Donato fu aggregato all'Ospedale Maggiore di Milano. Quando, con il passare degli anni, gli edifici fatiscenti non furono più utilizzabili, il terreno intorno passò ad affittuari, e infine fu venduto; nel 1828 fu acquistato dal Balzaretto. Intorno agli anni '70, la Cascina, e più precisamente il corpo centrale, cioè la casa padronale, è stata ristrutturata per conto dell'Amministrazione Comunale di San Donato. Attualmente sede della Biblioteca Centrale del Comune, costituisce un elemento di indubbio valore architettonico nel contesto urbano della città.







#### 2.1.4. La città contemporanea.

Metanopoli è fra quei pochi luoghi dell'Italia moderna in cui si è realizzato un disegno urbano con uno sguardo da paesaggista, cercando di integrare architettura di qualità con l'importante presenza della natura, creando un nuovo paesaggio. Paesaggio che è stato tutelato come bene di interesse ambientale ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio. Dal quadro analitico redatto per il Piano sono emerse delle presenze puntuali che, per qualità architettonica e dell'inserimento nel paesaggio, proporrà come oggetto di tutela al pari di altri edifici di interesse storico e di pregio individuati anche nel PTCP.

Di seguito si elencano gli edifici che secondo il Piano meritano di essere tutelati:

Il **Terzo palazzo ad uffici** in viale De Gasperi 16, realizzato fra il 1971-73 su progetto degli architetti Albini-Helg, l'edificio si articola secondo uno schema planimetrico a crociera dove 4 corpi di fabbrica allungati sono organizzati intorno al nucleo centrale. I cinque piani fuori terra vengono sottolineati lungo le superfici dei prospetti da fasce finestate a nastro in alluminio anodizzato naturale, e dalle bande rosso scuro dei rivestimenti esterni; è probabilmente il colore rosso dell'edificio a far sì che sia stato soprannominato il Cremlino.

Il **Quarto palazzo ad uffici** in via Martiri di Cefalonia 67, realizzato fra il 1982-84 su progetto dello Studio associato Bacigalupo-Ratti-Alberti-Matti, si caratterizza per la sua facciata continua, austera e omogenea, derivata dalla particolare configurazione dello schema planimetrico a insula e dall'estensiva "monomatericità" dei suoi volumi. Forse per questo l'edificio è come Palazzo del Vescovo. Il Quarto palazzo ad uffici si sviluppa secondo una tipologia che accosta all'interno del di un perimetro quadrato, due corpi di fabbrica a elle. Quest'ultimi, speculari rispetto alla diagonale del quadrato, si affacciano su un'ampia corte interna dove la sistemazione a verde, organizzata su livelli diversi.

La nuova sede di rappresentazione della **BMW Italia**, realizzata fra il 1995-1996 su progetto dello Studio Kenzo Tange Associates. L'edificio inserito nel quartiere Affari, di otto piani e 42 metri di altezza, si pone come "porta d'ingresso" a Milano da sud-est con la sua facciata liscia e curva sul lato del tratto autostradale dalla quale "sfuggono" i due piani superiori.





### 2.1.5. Le aree di interesse archeologico.

Nel contesto di San Donato Milanese, la struttura del territorio è determinata dalla linea di pendenza dei corsi d'acqua più importanti ovvero il Lambro e la Vettabbia, la cui direzione condiziona l'orientamento particellare agricolo, dei fossi e dei tracciati stradali, i cui segni sono oggi direttamente rilevabili nel settore ovest del territorio comunale dove permangono seppur in stato di degrado le forme storiche del paesaggio agrario dell'pianura irrigua.

È noto che cura immediata dei romani nello stabilirsi in una nuova colonia, era quello di centurizzare il terreno per formare una carta catastale. Essi mettevano dei "Limites" all'incrocio con strade poderali o di traffico. Di questi segni non ne sono rimasti forse perché rimossi dai cristiani contestanti i simboli della deità pagane: ma la conseguente creazione di luoghi di culto della nuova religione, ove prima vi erano stati i simboli pagani, ha confermato l'importanza di queste località dal punto di vista simbolico. Il "Limites" principale a San donato milanese è formato dall'asse della via Emilia, tracciata nel 187 ac per collegare Rimini con Milano. La centuriazione si completava, per l'appunto, con il collocamento di termini riferentesi agli assi. Possiamo presumere che la chiesa parrocchiale di San Donato Milanese, quella di Bagnolo (prima della sua demolizione nel XVII), quella di Sorigherio, oltre a quella di Triulzo e Bolgiano (abbattuta nel XVI) siano state erette, proprio per la posizione che occupavano, ove vi erano dei "termini" romani scomparsi. A testimonianza dell'importanza nell'antichità di questo territorio, bisogna ricordare altri ritrovamenti effettuati a Poasco come la lapide funeraria murata nella chiesa di Poasco, come pure le abbastanza numerosi sono i sarcofagi ritrovati nelle cascine di tutta la zona. Dopo un periodo millenario di costruzione sapiente, opera soprattutto dei monaci cistercensi di Chiaravalle e degli Umiliati di Viboldone e di Mirasole, che hanno trasformato l'intera area, già colonizzata in epoca antica, in un "raro capolavoro di cultura materiale"<sup>29</sup>, dominato dagli straordinari complessi abbaziali e da un raffinato sistema di colture, ancora vive nel corpo territoriale, a partire dalla seconda metà dell'ottocento si è venuto via via formando un nuovo paesaggio. Esso si caratterizza oggi per il contrasto netto tra il sistema ad isole di campagna che permangono riconoscibili e strutturate, e parti urbanizzate altamente infrastrutturate.

A memoria e tutela del passato di questo territorio, il PTCP Vigente individua una fascia di rispetto archeologico intorno ai corsi del Lambro e della Vettabbia. Inoltre, la Soprintendenza<sup>30</sup> ha richiesto di inserire ed estendere come area di interesse archeologico la via Emilia, via D. Alighieri, via Roma in coincidenza con l'incrocio stradale più significativo in prossimità del V miliario.

### 2.1.6. I caratteri culturali e naturali del paesaggio locale e sensibilità paesaggistica dei luoghi<sup>31</sup>

#### La tutela del paesaggio: evoluzione del quadro normativo

La legislazione nazionale con il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato come Decreto Legislativo n. 42 il 22 gennaio 2004 ed entrato in vigore il 1° maggio 2004, non fornisce indicazioni dirette circa la struttura dei Piani Territoriali e dei Piani urbanistici comunali.

Al piano urbanistico comunale viene tuttavia attribuito un particolare valore conclusivo del processo di costruzione del complessivo sistema di tutela del Codice, assunto anche dalla LR 12/2005.

Per l'adeguamento al Codice dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali e dei Piani urbanistici comunali risulta necessario transitare dal Piano Paesaggistico regionale come elemento di mediazione.

Questa condizione in Lombardia si confronta con un quadro di riferimento che si è evoluto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato nel 2001, all'approvazione di un Piano Territoriale Regionale con natura di Piano Paesaggistico come previsto ai sensi della LR 12/2005.

<sup>29</sup> a cura di Regione Lombardia, "Progetto LOTO, landscape opportunities" maggio 2006.

<sup>30</sup> coinvolte nel processo di Valutazione Ambientale Strategica del Piano.

<sup>31</sup> Rif. tav. 2.16 dp



Nel sistema del Piano del Paesaggio Lombardo, il PGT rappresenta il livello più vicino al territorio e alla concretezza delle pratiche di governo. Esso è quindi investito di grandi e decisive responsabilità in ordine alla tutela del paesaggio.

Il paesaggio si pone come opportunità di corretta valorizzazione del territorio e attenta gestione dello sviluppo nei tre atti: Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

### *2.1.7. I caratteri culturali e naturali del paesaggio locale e sensibilità paesaggistica dei luoghi: la carta del paesaggio*

Un'attenta conoscenza dei luoghi è il presupposto per un'efficace tutela e gestione paesaggistica degli stessi.

Il quadro conoscitivo assume, da questo punto di vista, un ruolo fondamentale nella definizione e nell'aggiornamento delle scelte di pianificazione e costituisce anche lo strumento quotidiano per la gestione dei progetti di trasformazione e il monitoraggio.

Il quadro conoscitivo del paesaggio è per sua definizione unico e in continua evoluzione e aggiornamento; i tre atti del PGT fanno riferimento ad esso per verificare le scelte di piano o definire l'impostazione della disciplina degli interventi, ne integrano nel tempo i contenuti e lo assumono quale riferimento per la gestione del piano e degli interventi sul territorio.

La conoscenza paesaggistica attraversa le diverse componenti del territorio, naturali e antropiche, considerandone le specificità proprie e le relazioni che le legano tra loro in modo caratteristico ed unico dal punto di vista fisico-strutturale, storico-culturale, visivo, percettivo-simbolico. Essa permette, inoltre, di inquadrare la realtà locale nel contesto più ampio, sia di indagare le specificità proprie dei luoghi e il valore ad essi assegnato dalle popolazioni locali.

Tutte le indicazioni sono state riportate nella tavola 2.16 dp "carta del paesaggio", acquisite nella fase ricognitiva, attinenti alla qualità e alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti. Ciò allo scopo anche di passare da una rappresentazione del paesaggio come mero "repertorio di beni" a una lettura che metta adeguatamente in evidenza le relazioni tra i beni stessi, e in particolare quelle relazioni di continuità e di contiguità spaziale e visiva che costituiscono lo specifico della dimensione paesaggistica in quanto distinta dalle dimensioni storica, naturalistica, geomorfologia ecc.

Nella formazione della "Carta del Paesaggio" si è cercato di mettere insieme diversi aspetti, analizzando i caratteri culturali e naturali, la lettura diacronica e la percezione sociale del paesaggio comunale.

La principale potenzialità del territorio di San Donato Milanese è quella di offrire un ambito insediativo caratterizzato da un diffuso buon livello qualitativo del tessuto urbanizzato consolidato, che diventa significativo in alcune sue porzioni e da un diffuso pregio ambientale e paesaggistico grazie anche alla presenza del Parco Agricolo Sud Milano per quanto riguarda l'ambito dedicato all'attività rurale.

Il profilo piano qualifica il paesaggio di San Donato Milanese salvo la presenza dei tracciati infrastrutturali che tagliano gli spazi in maniera tale da creare un sistema ad isola di ambiti agricoli e al contempo racchiudono l'abitato come se fossero delle "mura" moderne. Ambiti agricoli che riescono a preservare le peculiarità del paesaggio della pianura irrigua, mantenendo al loro interno delle permanenze eccellenti come il complesso dell'Abbazia di Chiaravalle o la rete delle cascate presenti nonostante la loro continua frammentazione quindi banalizzazione dell'ambiente.

Un'ulteriore caratteristica che segna il paesaggio del Comune è la presenza del fiume Lambro che nel settore sud est attraversa uno spazio aperto che mantiene ancora degli elementi di naturalità nonostante la presenza di manufatti ed elementi non compatibili ambientalmente con il rischio di esondazione del corso d'acqua.

Nei nuclei originari di San Donato Milanese è possibile identificare alcune peculiarità di valore storico-architettonico e di particolare interesse ambientale. Oltre all'impianto urbano dei nuclei storici, ancora presenti, si ritrovano altri beni di valore architettonico - documentale, e dunque degni di salvaguardia, come, ad esempio, la cascina Roma, la cascina Ospedaletto e la chiesa parrocchiale di sant'Enrico, il Terzo e Quarto palazzo per Uffici ENI e la nuova sede della BMW e.



Le diverse componenti del sistema ambientale locale sono tra loro connesse da percorsi ciclo pedonali, che ripercorrono spesso antichi tracciati e collegano ambiti di differente interesse (naturalistico, paesaggistico, ambientale..). Tali segni raccordati dalla rete degli itinerari esistenti e previsti dai comuni contermini all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.

Gli elementi che hanno una specifica valenza paesaggistica possono sintetizzarsi nei seguenti:

*Ambienti naturali:* il sistema naturale della pianura irrigua con il fiume Lambro, l'insieme dei canali (Vettabbia) e dei corsi irrigui;

*Ambienti colturali:* coltivazione a seminativo;

*Ambienti storici:* il nucleo originario di San Donato Milanese, Poasco, Bolgiano, Triulzo e il sistema delle Cascine;

*Percorsi storici e di interesse naturalistico:* percorso verso l'Abbazia di Chiaravalle;

*Punti di particolare percezione visiva:* verso il nucleo di Poasco ad ovest.

### **La fase valutativa: giudizio di rilevanza e di integrità**

Nel percorso di costruzione del piano è necessariamente presente un momento di interpretazione e valutazione, cioè di esplicitazione dei valori riconosciuti e delle qualità del paesaggio. Si tratta, in sostanza, di arrivare ad una descrizione sintetica ed interpretativa che ponga in evidenza i caratteri paesaggistici qualificanti e rilevanti, i punti di forza e quelli di debolezza della struttura paesaggistica.

È opportuno che tale percorso di interpretazione e valutazione sia reso esplicito, in ossequio ai principi di trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti e di partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni, enunciati dal comma 5 dell'art. 2 della Legge regionale 12/2005.

Nelle pagine che seguono vengono elencate alcune indicazioni che sono state seguite per individuare i diversi "ambiti omogenei" in ottemperanza ad alcuni articoli del Codice. Tale operazione ha tenuto conto delle indicazioni contenute nel PTPR e nel PTCP di Milano.

In particolare l'art. 143:

in base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il piano ripartisce il territorio in ambiti omogenei, da quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati.<sup>32</sup>

in funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il piano attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica.

il riconoscimento del "valore paesaggistico" implica l'espressione di *giudizio di qualità*, che deve fare riferimento a due sistemi di riferimenti distinti quello territoriale e quello comunale. Il primo serve a definire il ruolo paesistico del comune in un contesto più ampio; il secondo ad evidenziare valori paesistici percepiti localmente. È essenziale, altresì, disporre degli elementi di conoscenza e di giudizio che possono migliorare il grado di consapevolezza e di trasparenza delle scelte del piano arrivando a determinare categorie operative essenziali per individuare i diversi ambiti come sistemi o singoli elementi.

### **Il giudizio di rilevanza**

La rilevanza è il primo dei due criteri di giudizio indicati dal Codice:

Rilevanza può essere sinonimo di importanza e anche, trattandosi di paesaggio, di bellezza, (o del suo contrario) di significato, di identità.

Venendo all'accezione attuale di "paesaggio", che dà rilevanza al profilo estetico-percettivo e storico-culturale, le considerazioni, che sono state prese in esame, per l'espressione del giudizio di rilevanza paesistica sono riconducibili a tre indirizzi:

giuridico-amministrativo (provvedimenti di tutela che interessano il territorio);

<sup>32</sup> Il concetto di ambito non esclude ma comprende una lettura per aree, sistemi ed elementi del paesaggio, e l'aggettivo omogeneo fa riferimento alla "caratterizzazione tipologica" determinata dalla prevalenza di alcune categorie di elementi territoriali in riferimento alle articolazioni morfologiche del paesaggio stesso alle diverse scale.



tecnico-disciplinare (indicazioni contenute nelle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” e nei “Criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale dei PTCP” per la Regione Lombardia). In dettaglio nelle Linee guida sono indicati tre criteri per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi, quali: morfologico-strutturale; vedustico, simbolico. Nei Criteri del PTCP si possono segnalare le tavole e i testi relativi alle rilevanze naturalistiche e paesaggistiche);

sociale-partecipativo (introdurre la dimensione percettiva e simbolica che le diverse componenti del paesaggio assumono per le popolazioni direttamente interessate, sia a livello locale che entro un ambito più vasto.).

### **Il giudizio di integrità**

L’integrità è il secondo dei due criteri di giudizio indicati dal Codice.

Questo concetto è di difficile applicazione per paesaggi fortemente antropizzati, in generale si può definire *l’integrità come una condizione del territorio riferibile alle permanenze, come chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell’uomo e come coerenza linguistica e organicità spaziale di queste ultime.*

La nozione di integrità può essere declinata secondo diverse accezioni:

- a) territoriale (grandi ambiti come frange metropolitane, area agricola...);
- b) insediativa (diverso grado di compromissione del quadro insediativo e infrastrutturale storico prima 1945);
- c) del paesaggio agrario (grado di conservazione dei caratteri tradizionali a fronte dei processi di banalizzazione, industrializzazione ed abbandono);
- d) naturalistico-ambientale (è riferito alle aree naturali e ai sistemi naturalistici, al sistema reticolo idrografico).

La doppia lettura delle qualità del paesaggio in termini di rilevanza e integrità permette di condurre in modo argomentato il passaggio alla fase di lettura interpretativa del paesaggio comunale, che può essere guidato dalle seguenti domande:

- quali sono i caratteri attuali dell’architettura dei luoghi” e quale è la “funzionalità ecologica”;
- quali sono i punti /aree forti e punti/aree deboli dell’architettura dei luoghi e della funzionalità ecologica.

Seguendo il percorso sopra descritto, all’interno del comune di San Donato Milanese, sono stati individuati i seguenti ambiti omogenei:

- **Unità omogenea di paesaggio: Pianura irrigua**

*Sintesi dei caratteri tipizzanti:*

Il territorio del comune di San Donato Milanese è caratterizzato da uno spazio aperto pianeggiante organizzato con un sistema ad isole derivanti dalla presenza di infrastrutturazione rilevante; i cui elementi costitutivi del paesaggio sono essenzialmente le aree agricole di maggior pregio e la presenza di edifici o complessi sparsi ancora adibiti ad uso agricolo. A ovest si individuano alcune presenze di formazioni verdi lineari che non sono in grado di delimitare delle stanze verdi ma sono traccia degli elementi vegetazionali di divisione poderale della pianura coltivata.

*Landmarks di carattere provinciale*

Spazio aperto

*Principali elementi di criticità*

Semplificazione del paesaggio determinata dall’abbandono delle pratiche agricole.

Perdita di valore del paesaggio per l’abbandono di percorsi e manufatti storici.

Locale interruzione dei corridoi ecologici

*Vincoli esistenti*

Parco Agricolo Sud Milano, aree boscate e formazioni boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale.



- **Unità omogenea di paesaggio: il fiume Lambro**

*Sintesi dei caratteri tipizzanti:*

Il tratto di Fiume, che attraversa il comune di San Donato Milanese, scorre sinuosamente incassato in una valle ritmata da una serie di ampie fasce arborate creando diverse stanze verdi che danno una visione molto intimista dei luoghi. Oltre che per le ampie fasce boscate questo tratto del Lambro si contraddistingue per la presenza di un sistema di spazi aperti agricoli che, sebbene vedutisticamente siano ancora pregevoli, necessitano interventi di riqualificazione ambientale e di bonifica di delocalizzazione di alcune aree e attrezzature che ospitano funzioni incompatibili con l'ambiente naturale e la mitigazione acustica per la presenza della SP 415 Paultese: strada che separa tale ambito dal tessuto urbanizzato pertanto dovranno essere, anche, individuati punti di connessione con il sistema del verde urbano e territoriale.

*Landmarks di carattere provinciale*

Fiume Lambro

*Principali elementi di criticità*

Rischio esondazioni

Perdita di valore del paesaggio

Manomissione del microambiente

Inquinamento delle falde superficiali

Semplificazione del paesaggio determinata dall'abbandono delle pratiche agricole.

Locale interruzione dei corridoi ecologici

*Vincoli esistenti*

Parco Agricolo Sud Milano, (PCU5) Piano di cintura del fiume Lambro e Proposta di Parco Naturale, Fasce di rispetto ai sensi del DLgs 42/2004 art. 142 comma 1 lett. c, boschi e formazioni boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale.

- **Unità omogenea di paesaggio: Spazio aperto di margine**

*Sintesi dei caratteri tipizzanti:*

Corrisponde allo spazio aperto lungo i margini urbani di ultima edificazione. In questo ambito devono essere riconosciute, ove presenti, quelle "permanenze" che ancora possono costituire sia segni e simboli dell'identità locale, sia elementi strutturanti il progetto di riqualificazione paesistica ed ambientale.

*Landmarks di carattere provinciale*

Nessuno

*Principali elementi di criticità*

Perdita di valore del paesaggio per l'abbandono di percorsi e manufatti storici.

Locale interruzione dei corridoi ecologici

Manomissione del microambiente

Inquinamento delle falde superficiali

*Vincoli esistenti*

Boschi e formazioni boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale. Parco Agricolo Sud Milano. Piani di cintura e di fruizione.

- **Unità omogenea di paesaggio: Reticolo idrografico e fontanili**

*Sintesi dei caratteri tipizzanti:*

Il reticolo idrografico, con forme diverse e peculiari all'interno delle singole fasce geografiche, costituisce un elemento di costante connotazione del paesaggio lombardo. L'idrografia comunale è caratterizzata dalla presenza di due reti distinte, benché idraulicamente connesse, l'una costituita dai corsi d'acqua del drenaggio naturale e l'altra dai canali derivatori come la Vettabbia, in quanto canale agricolo in cui si raccolgono le acque del Seveso e della Molia. Il tutto a servizio prevalentemente dell'agricoltura.



Sul territorio sono presenti due fontanili che sono punto essenziale di riferimento per il paesaggio sebbene solo uno dei due è attivo perché recuperato.

Alcuni per modificazioni, strutturali in passato hanno cambiato la loro fisionomia. I fontanili dal punto di vista paesaggistico, costituiscono uno degli elementi più tipici del paesaggio Lombardo e soprattutto nella bassa pianura e possono essere considerati sia sotto il profilo ambientale sia come testimonianza della storia. Il valore paesaggistico dei fontanili è dunque molto elevato attorno alle loro acque, generalmente limpidissime, e alle macchie di vegetazione tipica.

Una parte dell'agricoltura lombarda si è sviluppata attorno ai fontanili. L'interesse principale dei fontanili risiede ora nella funzione irrigua, naturalistica e paesaggistica. L'esistenza del fontanile ed il suo mantenimento in efficienza presuppongono lavori costanti di pulizia e manutenzione.

I fontanili rilevati sul territorio di San Donato Milanese sono:

1. Fontanile Pennsylvania (recuperato);
2. Fontanile Santo Stefano (non attivo).

#### *Landmarks di carattere provinciale*

Canali agricolo della Vettabbia e fontanili

Teste dei fontanili

#### *Principali elementi di criticità*

Manomissione del microambiente

Inquinamento delle falde superficiali

#### *Vincoli esistenti*

Parco Agricolo Sud Milano, fasce di rispetto del reticolo minore, classe di fattibilità geologica alta.

#### • **Unità omogenea di paesaggio: Cave e Ristagni idrici**

##### *Sintesi dei caratteri tipizzanti:*

Le cave una volta dismesse, grazie a progetti di rinaturalizzazione, possono diventare dei piccoli laghi artificiali, delimitati da vegetazione ripariale e da percorsi ciclopedonali nel verde. I ristagni sono dei piccoli bacini artificiali isolati di acqua ristagnante. La vegetazione che circonda questi stagni è formata da siepi e cespugli spontanei molto simili ad un canneto.

#### *Landmarks di carattere provinciale*

Cava Tecchione, specchi d'acqua nell'urbanizzato come "il Laghetto"

#### *Principali elementi di criticità*

Semplificazione del paesaggio determinata dall'abbandono delle pratiche agricole.

Perdita di valore del paesaggio per l'abbandono di percorsi e manufatti storici.

Locale interruzione dei corridoi ecologici

#### *Vincoli esistenti*

Parco Agricolo Sud Milano, fasce di rispetto dei corsi d'acqua privati e del reticolo idrico minore.

#### • **Unità omogenea di paesaggio: sistema delle cascate**

##### *Sintesi dei caratteri tipizzanti:*

Sono i complessi e i singoli edifici rurali storici sparsi nel territorio agricolo considerati di rilievo storico-architettonico e monumentale e che già il PTC del Parco Agricolo Sud Milano e il PTC Vigente hanno individuato. L'obiettivo è quello di valorizzare la funzione sociale connessa all'accessibilità e, ove possibile, alla fruizione dei luoghi e dei beni.

#### *Landmarks di carattere provinciale*

Cascine rurali

#### *Principali elementi di criticità*

Semplificazione del paesaggio determinata dall'abbandono delle pratiche agricole.

Perdita di valore del paesaggio per l'abbandono di percorsi e manufatti storici.



*Vincoli esistenti*

Parco Agricolo Sud Milano, (PCU3.2) Piano di Cintura.

• **Unità omogenea di paesaggio: verde pubblico di pregio e il sistema delle strade alberate**

*Sintesi dei caratteri tipizzanti:*

Verde pubblico attrezzato di dimensioni notevoli che crea dei percorsi o sistemi verdi di connessione fra lo spazio aperto e il tessuto consolidato. In continuità con l'impianto proprio del quartiere di Metanopoli, dove il verde è l'elemento fondante della maglia urbana, essi estendono gli spazi verdi dell'abitare in ambiti ampi e dilatati come la logica dello spazio agricolo pre esistente.

*Landmarks di carattere provinciale*

*Spazi verdi privati permeabili in Metanopoli*

*Principali elementi di criticità*

Perdita di valore del paesaggio per l'abbandono di percorsi.

*Vincoli esistenti*

Vincolo ex DLgs 42/2004, aree boscate e fasce, formazioni longitudinali come da PIF.

**2.1.8. L'assetto geologico e idrogeologico, le aree a rischio di esondazione.**

**L'inquadramento Geologico – Geomorfologico**

Il territorio del Comune di San Donato Milanese, è distribuito su una superficie di quasi 13 kmq ed è situato a sud-est dell'area comunale di Milano. Si sviluppa sulla sponda destra del Lambro, fiume che segna il confine orientale con i comuni di Peschiera Borromeo e Mediglia, mentre a sud confina con il comune di San Giuliano Milanese, e con i territori agricoli dei comuni di Locate Triulzi e Opera. Si colloca nella media Pianura Padana a Nord del Fiume Po, compresa tra i Fiumi Ticino e Adda, tra le quote di 80 e 104 metri s.l.m.

**La geologia dell'area**

Come si desume dall'analisi della carta geologica F°45 Milano, il territorio comunale è costituito in superficie quasi interamente da terreni alluvionali quaternari noti come "Diluvium recente" che rappresentano il cosiddetto "Livello Principale della Pianura Padana", tali terreni sono costituiti da ghiaie sabbiose con rare intercalazioni di limi ed argille, di origine fluvioglaciale ascriviti al Riss e al Würm. Sono presenti inoltre terreni alluvionali terrazzati, costituiti da ghiaie sabbiose appartenenti all' "Alluvium antico" di età olocenica che costituiscono fasce di terreni leggermente ribassati rispetto al livello principale della pianura, e l' "Alluvium recente" sempre di età olocenica che costituiscono i terreni della vallata del Lambro. Sono poi presenti nell'alveo attivo del Lambro le alluvioni attuali ghiaioso sabbiose frammiste a materiali e a rifiuti di qualsiasi tipo e natura. La morfologia naturale dell'area è stata ampiamente modificata dalle attività antropiche e sono pochissimi i terrazzi che possono essere chiaramente definiti di origine fluviale mentre loro dislivelli sono sempre inferiori al metro. Si vuole a questo punto, ricostruire nel dettaglio la successione dell'area su cui si inserisce il territorio del comune di San Donato Milanese, utilizzando le numerose informazioni che ci derivano sia dai sondaggi eseguiti dall'Agip per la ricerca petrolifera e geotermica, sia da lavori esistenti in letteratura.



DESCRIZIONE GEOLOGICA SECONDO I DIFFERENTI AUTORI						
UNITA' LITOLOGICHE		UNITA' IDROSTRATIGRAFICHE		UNITA' STRATIGRAFICHE	ETA'	UNITA' IDROGEOLOGICHE
Mazzarella S. e Martinis B.		Francani V. e Pozzi R.		A.G.L.P.		Avanzini M. et Al.
LITOZONA GHIAIOSO- SABBIOSA	ACQUIFERO TRADEZIONALE	FLUVIOGLACIALE WURM AUCT. (Diluvium recente)	I ACQUIFERO	ALLUVIONE	PLEISTOCENE SUPERIORE	UNITA' GHIAIOSO- SABBIOSA
		FLUVIOGLACIALE RSS-MINDEL-WURM (Dil. Medio-Antico)	II ACQUIFERO		PLEISTOCENE MEDIO	UNITA' GHIAIOSO SABBIOSO-LIMOSA
		CEPPO AUCT.			PLEISTOCENE INFERIORE	UNITA' A CONGLOMERATI E ARENARIE BASALI
LITOZONA SABBIOSO- ARGILLOSA	ACQUIFERI PROFONDI	VILAFRANCHIANO	III ACQUIFERO	SABBIE DEASTI		UNITA' SABBIOSO- ARGILLOSA (facies continentali e di transizione)
LITOZONA ARGILLOSA					CALABRIANO	UNITA' ARGILLOSA (facies marina)

Figura 1: Schema stratigrafico e idrogeologico (da Avanzini et alii; 1995 mod.)

Figura 23

Partendo dall' alto, le unità distinte dagli Autori sono le seguenti: Unità ghiaioso-sabbiosa (Olocene – Pleistocene superiore) Questa unità affiora con continuità su tutto il territorio comunale ed è costituita da sabbie e ghiaie prevalenti, a cui si aggiungono, nella parte inferiore, intercalazioni limose e argillose di limitato spessore e con una buona estensione laterale. È caratterizzata da complesse strutture deposizionali, con corpi lentiformi anastomizzati ed embriati, tipici di una sedimentazione in aree a rapido cambiamento di energia deposizionale; in fasi di calma è stato anche possibile l'accumulo di materiali fini che costituiscono livelli impermeabili o semipermeabili poco estesi. Si tratta di depositi fluvioglaciali del Würm (Olocene-Pleistocene superiore e medio) e di alluvioni recenti a riempimento delle valli di erosione postwürmiane, disposte lungo i corsi d'acqua. Lo spessore è di 40-50 metri.

**Unità sabbioso-ghiaiosa** (Pleistocene medio) Tale unità è costituita da depositi sabbiosi con intercalazioni argillose e ghiaiose, di età pleistocenica e con uno spessore medio tra i 50 e 90 metri. Si tratta di sedimenti di origine glaciale e fluvioglaciale; i primi, scarsamente selezionati, sono costituiti da elementi grossolani quali ghiaie e ciottoli, in abbondante matrice limoso-sabbiosa; essi formano nella zona prealpina, le cerchie più esterne degli apparati morenici. I depositi fluvioglaciali sono invece caratterizzati da ghiaie e sabbie ad elementi arrotondati in percentuale variabile di matrice fine e costituiscono diversi ordini di terrazzi all'esterno delle cerchie moreniche. Nell'area del sud-est milanese, l'unità si trova a profondità comprese tra i 40-50 e i 100-140 metri. Alla base dell'unità sabbioso-ghiaiosa, al margine settentrionale dell' area considerata, compare il "Ceppo", costituito da conglomerati poligenici, di età pleistocenica, che più a sud viene sostituito da litotipi sabbiosi e argillosi. Possibili richiami al "Ceppo" sono riscontrabili in alcuni pozzi di Milano e San Donato Milanese a profondità comprese tra i 100 e 130 metri.

**Unità sabbioso-argillosa** (Pleistocene inferiore) Si tratta di sabbie con abbondanti intercalazioni argillose e limose di colore grigio e giallo, con frequente alternanza nella colorazione; sono sedimenti deposti in facies deltizia e lagunare, nel Pleistocene inferiore, con uno spessore medio di 140 metri. Nei pozzi geotermici Metanopoli 1 e 2, la base di questa unità, che corrisponde al passaggio tra ambiente continentale e marino, è individuabile intorno ai 270 metri di profondità.

**Unità argillosa** (Pleistocene inferiore – Calabriano inferiore) Nell'area in esame non sono presenti perforazioni che arrivano ad individuare l'unità argillosa; le uniche informazioni che permettono di definire l'unità derivano da alcuni pozzi situati più a Sud e da indagini indirette. Essa è costituita prevalentemente da argille e limi di colore grigio e azzurro con fossili marini, alle quali sono subordinatamente intercalati livelli sabbiosi, talora cementati e generalmente di limitato spessore. Questi depositi appartengono a facies marine costiere e di mare aperto, di età compresa tra il Pleistocene inferiore e il Pliocene, noti in letteratura come "Argille Villafranchiane". Il territorio del sud-milanese per lo più pianeggiante, con una debole inclinazione del 1–2 per mille verso Sud, presenta caratteristiche estremamente uniformi tipiche



delle zone di pianura, interrotto da un reticolo idrografico naturale ampiamente antropizzato o artificiale ad uso irriguo. Gli elementi geomorfologici di maggiore importanza, presenti nella zona di studio, sono terrazzamenti di origine fluviale che si sono formati a seguito dell'attività erosiva e deposizionale dei corsi d'acqua che scorrevano nella Pianura Padana. Tali terrazzamenti, là dove ancora riconoscibili, presentano orli orientati circa NW – SE; tuttavia il territorio si è molto evoluto nel tempo sia per cause naturali, che rientrano nella dinamica fluviale del Lambro, sia per cause antropiche.

### **Le Acque Sotterranee**

Secondo le definizioni più recenti (M. Avanzini, G.P. Beretta, V. Francani, M. Nespoli, Milano 1995) la struttura idrogeologica della media pianura lombarda è costituita dal sovrapporsi di cinque unità: 1 - Unità ghiaioso-sabbiosa (Olocene-Pleistocene sup.) 2 - Unità ghiaioso-sabbioso-limoso (Pleistocene med.) 3 - Unità a conglomerati e arenarie basali (Pleistocene inf.) 4 - Unità sabbioso-argillosa (Pleistocene inf.-Villafranchiano sup. e Medio Auct.) 5 - Unità argillosa (Pleistocene inf.-Calabrianiano Auct.) In base alle sezioni idrogeologiche di letteratura tracciate a scala provinciale, nel settore in esame, le prime tre unità costituite da depositi di tipo continentale si riconoscono fino a circa 80-90 m di profondità (definite da autori precedenti come Litozona A ghiaioso-sabbiosa o acquifero tradizionale). Tale definizione deriva non tanto da una differenziazione in termini tessiturali, in quanto a livello locale risulta difficile poter fare una distinzione tra l'alternanza di sabbie prevalenti e argille, ma nell'estendere verso sud un limite più chiaramente definibile almeno fino a sud della città di Milano. Al di sotto di circa 90 m si trovano depositi di ambiente continentale o di transizione appartenenti all'Unità sabbioso-argillosa (tradizionalmente definita come Litozona B sabbioso-argillosa). Tale unità si caratterizza per un'alternanza di strati sabbiosi e argillosi con una netta prevalenza di questi ultimi, il cui spessore ed estensione sono variabili in direzione W-E, e generalmente crescenti in direzione S. Non è possibile stabilire la base di questa unità non essendo presenti nell'area in oggetto pozzi che raggiungono profondità superiori a 120 m.

### **Gli Acquiferi Profondi**

La ricca successione di livelli sabbioso-ghiaiosi altamente porosi e permeabili, alternati a livelli argillosi impermeabili, favorisce la presenza di numerosi orizzonti acquiferi nelle prime centinaia di metri del sottosuolo. Si distinguono nell'ordine, dall'alto in basso:

*primo orizzonte* (livello **A**). Questo orizzonte ha uno spessore complessivo da 40 a 60 metri e contiene la falda freatica di cui si sono descritte le caratteristiche in precedenza. Localmente, nei primi metri dal piano campagna, sono presenti isolate falde sospese poggianti su lenti argillose; esse sono di dimensioni molto limitate, sia arealmente che come spessore, e spesso sono soltanto temporanee.

*secondo orizzonte* (livelli **B**). Unitamente al primo orizzonte, costituisce il cosiddetto "acquifero tradizionale", esteso in profondità fino a circa 130 metri. È sostenuto a tetto da un livello argilloso continuo di circa 10-15 metri di spessore, caratterizzato dal punto di vista idraulico come aquitard; più in profondità è costituito da rare ghiaie e sabbie prevalenti dello spessore tra i 5 e i 20 metri, intercalate da straterelli argillosi che determinano la suddivisione dell'acquifero in tre sottolivelli (B1, B2, B3). Il livello B è quindi sede di falde idriche parzialmente in pressione con acque più protette dall'inquinamento perché separate ed indipendenti dalla struttura idrica superiore, tanto da essere utilizzate per l'uso potabile.

*terzo orizzonte* (livelli **C**). È costituito per buona parte da banchi argillosi, intercalati a lenti sabbiose e contiene falde in pressione; all'interno di questo orizzonte, si sviluppano per un centinaio di metri i livelli C del terzo acquifero e, oltre i 300 metri di profondità, i livelli M, ormai in terreni di origine marina, ma contenenti ancora acque dolci. Si pone l'attenzione su questi acquiferi che potrebbero venire sfruttati in un futuro prossimo, ma esiste qualche dubbio sulla qualità delle acque, per la caratteristica situazione idrochimica naturale ad H<sub>2</sub>S, accompagnata spesso dalla presenza di elementi di ambiente riducente (Fe, Mn).



### L'andamento del Flusso Idrico Sotterraneo

Si vuole ora descrivere la direzione del flusso idrico sotterraneo, rispettivamente del primo, secondo e terzo acquifero in base ai dati ricavati dalla Provincia di Milano, aggiornati al settembre 2001. Come è già stato osservato in precedenza parlando della falda freatica, la superficie isopiezometrica del primo acquifero in relazione alla quota della superficie topografica, ha una soggiacenza di circa 4 – 5 metri. Le linee isopiezometriche nel territorio di San Donato Milanese, hanno valori compresi tra 100 e 90 m s.l.m. e sono orientate ENE – WSW; la direzione del flusso avviene principalmente da NNW verso SSE. Questa particolare geometria è dovuta verso W, al cono di depressione generato dall'attività estrattiva della città di Milano e verso E, ad una modesta azione drenante esplicata, nei confronti della falda, dal fiume Lambro. Dall'analisi della carta della soggiacenza riferita al secondo acquifero che contiene la falda semiconfinata, si osserva innanzitutto che la superficie piezometrica è compresa tra 5 e 10 metri dalla superficie topografica. Si può dedurre quindi che l'andamento delle linee isopiezometriche è molto simile al precedente ma con curvature più blande dovute ad una minore interferenza del cono di depressione generato dall'attività estrattiva della città di Milano e, infine, che le linee di deflusso presentano un andamento più marcato verso Sud rispetto a quanto visto per il primo acquifero. Osservando in ultimo, la carta della soggiacenza del terzo acquifero, appare evidente una geometria del tutto differente dai due precedenti casi. Infatti la profondità della falda confinata è leggermente inferiore a 10 metri dalla superficie topografica e il cono di depressione generato dalla città di Milano, in questo caso, è poco influente. Si può quindi intuire che le linee isopiezometriche presentano un'orientazione circa E – W, e quindi al contrario dei precedenti casi, le linee di flusso sono orientate decisamente a S. In conclusione, come già ampiamente documentato, si può ragionevolmente ritenere che i diversi assetti geometrici riscontrati tra i primi due acquiferi (falda freatica e semiconfinata) ed il terzo acquifero (falda confinata), siano da attribuire ad un completo isolamento idraulico tra gli acquiferi più superficiali e la falda più profonda.

## 2.2 Il sistema insediativo

### 2.2.1. Le fasi di sviluppo dell'insediamento di San Donato Milanese e le grandi trasformazioni.

#### Le origini: il borgo rurale

Al momento dell'unità d'Italia il comune di San Donato Milanese era costituito da una piccola porzione di territorio a est dell'allora via provinciale Piacentina (oggi via Emilia) su cui insistevano due insediamenti a carattere agricolo: il piccolo agglomerato di San Donato, considerato però capoluogo, e un gruppo di edifici maggiormente consistente che formava la frazione di Triulzo.

Nel complesso i circa 500 residenti dell'epoca abitavano nelle 20 case rurali (comprese le cascine sparse) presenti sul territorio.

Pochi anni dopo (1870) il comune di Bolgiano, che contava quasi 400 anime, venne accorpato a quello di San Donato; nel 1871 la popolazione del nuovo comune aggregato risultava composta da più di 900 abitanti e questo dato rimase pressoché stabile fino all'inizio del Novecento.

All'interno di questa stabilità, in quel periodo era presente e molto esteso il fenomeno della emigrazione-immigrazione annuale dei contadini fissi che, spostandosi, andavano in cerca di un fondo che migliorasse la propria difficile condizione.

Il flusso di spostamento manteneva un carattere contadino e una portata territoriale limitata. Gli spostamenti infatti si limitavano quasi totalmente alla provincia di Milano, ed in minima parte alla bassa padana e al lodigiano; quasi del tutto assenti quelli verso Milano e altre province lombarde.

Nei primi anni del '900 la popolazione comincia a crescere e dopo il primo decennio arriva a contare 1.200 unità. Tale incremento, oltre ad una naturale crescita, si ebbe per effetto del potenziamento e dell'accentuazione del carattere di attività capitalistica dell'agricoltura locale, mediante il potenziamento della produzione di foraggio, con un ampliamento del ruolo del prato



nella rotazione delle coltivazioni e l'aumento della produzione lattiero-casearia, con un incremento significativo del numero di capi bovini.

Il meccanismo della rotazione presupponeva una grande estensione dei poderi, ed era reso possibile grazie ad un complesso sistema di irrigazione artificiale, costituito da una serie di canali, cavi, rogge, fossi collegati tra loro.

A San Donato Milanese il capillare sistema di irrigazione era costituito da alcuni corpi idrici principali come la roggia Certosa e la roggia Spazzola in zona S. Donato e Triulzo, la roggia Fuga e Cavenaga verso Bolgiano e Monticello, mentre, successivamente alle annessioni territoriali del 1932, saranno di rilievo il cavo Taverna, il Redefossi e la Vettabbietta per Poasco, Sorigherio e cascina S. Francesco.

Il paesaggio agrario sandonatese mantenne la sua fisionomia inalterata, costituita da cascine isolate nei campi della pianura irrigua, per molto tempo fino al secondo dopoguerra.

La popolazione nel '900, dopo l'incremento iniziale, rimase stabile fino agli anni '30, quando si registra un forte incremento di più di 1.000 abitanti causato dall'annessione di alcune centinaia di ettari di territorio del comune di Milano. Il comune raddoppia di fatto la sua estensione, assestandosi alle attuali dimensioni di 12,8 kmq, e contemporaneamente raggiunge i 2.500 residenti, che andranno aumentando fino al secondo dopoguerra ma costante.

Al momento della liberazione S. Donato era caratterizzato da una fiorente economia agricola e per contro da una popolazione che giaceva in condizioni di vita disastrose sotto molti aspetti, dall'istruzione alla sanità.



Figura 24\_1888 (fonte IGM)



### Lo sviluppo economico e demografico

Fino al secondo dopoguerra San Donato Milanese, luogo di sosta della via Emilia nei pressi del capoluogo milanese, aveva quindi mantenuto il suo carattere originario di borgo rurale agricolo con una popolazione di nemmeno 3.000 unità.

Come molti comuni dell'hinterland milanese subisce invece una trasformazione radicale a partire dagli anni '50, tuttavia rispetto a questi, che videro la nascita di aziende di piccole e medie dimensioni, a San Donato l'insediamento di nuove attività economiche avvenne con modalità estremamente differenti per mano di un unico grande soggetto industriale. In quegli anni cominciava ad essere presente sul territorio la SNAM, controllata dall'AGIP diretta da Enrico Mattei, e che nel '53 entrerà a far parte dell'ENI.

Mattei decide di insediare il Gruppo a San Donato e tale scelta risultò innovativa e lungimirante. Contrariamente alla logica di altre aziende di localizzarsi le une vicine alle altre in zone residenziali o industriali preesistenti all'interno di Milano o nell'immediato hinterland, la scelta ricadde infatti su un territorio prettamente agricolo e fortemente carente dal punto di vista residenziale.

Da un lato i prezzi dei terreni erano nettamente inferiori a quelli di aree cittadine e delle zone industriali esistenti; inoltre la zona era estremamente accessibile dalle grandi vie di comunicazione, data la contiguità con la via Emilia, la vicinanza con il tracciato dell'Autostrada del Sole, all'epoca già progettato, e l'accessibilità diretta a Milano lungo la direttrice di corso Lodi.

Questi fattori ed altri ancora facilitarono la creazione di un "villaggio industriale" con depositi, laboratori, centri di ricerca ecc... e case per i dipendenti contornate da servizi, strutture scolastiche e sportive.

In 10 anni la SNAM acquistò, tra il '51 e il '61, quasi 400 ettari di terreno, cioè circa un terzo di tutto il territorio comunale; una vasta zona che si estendeva dai confini con Milano dall'asse Gabbuzzo-Triulzo fino alla via Emilia, a comprendere la cascina Alessandrina, e successivamente a comprendere quasi interamente la zona di Bolgiano fino a Monticello ed un'ampia zona ad ovest della via Emilia.

Il primo comparto industriale SNAM con il grande deposito tubi è datato dicembre '52, mentre dall'anno successivo iniziò la costruzione delle residenze per i dipendenti.

Comincia in questo periodo la crescita demografica che triplicherà il numero dei residenti in pochi anni, giungendo nel '61 a 10.331. A questi si sarebbe poi aggiunta una popolazione fluttuante di immigrati di circa 4.000 persone che, in parte, assorbita dalle varie società ENI.

L'impatto dell'ENI sulla crescita demografica, e quindi sull'espansione residenziale e del commercio, fu notevole ed ebbe per contro ripercussioni negative sull'economia agricola.

Si evidenziò subito un atteggiamento di riconoscenza da parte dell'amministrazione comunale nei confronti delle società dell'ENI, per aver "portato benessere e lavoro nel Comune", anche perché la Società aveva elargito diverse volte contributi a fondo perduto per la costruzione di case popolari, si era fatta carico totalmente di spese generalmente a carico dell'Amministrazione pubblica (allacciamenti fognari, rete dell'illuminazione pubblica e dell'acqua potabile, l'asfaltatura delle strade), e aveva costruito a sue spese un asilo e una scuola elementare.

Ovviamente a tale clima costruttivo e corretto contribuì non poco la crescita delle entrate nel bilancio comunale, dovuta alle imposte pagate dal Gruppo ENI e dal conseguente indotto. Se da un lato il comune in quel periodo avrebbe potuto rapportarsi all'Eni in modo più incisivo, è altrettanto vero che finalmente il comune poteva puntare concretamente a quello sviluppo di opere pubbliche (scuole, case, risanamento igienico) che nei decenni precedenti era stato impossibile perseguire.

Non fu peraltro sufficientemente chiaro a quale radicale trasformazione sarebbe stato soggetto il territorio di San Donato, da un lato per mano del nuovo insediamento ENI, dall'altro anche dalla forte espansione economica, demografica ed edilizia della contigua Milano. In questo quadro infatti solo agli inizi degli anni '60 gli amministratori si resero conto del profondo mutamento della realtà sandonatese e della necessità di dare un qualche assetto allo sviluppo edilizio dotandosi di strumenti urbanistici di controllo più adeguati del vecchio Regolamento edilizio del 1924 redatto in un'epoca in cui gli insediamenti di San Donato erano esclusivamente di natura rurale.



Nel 1959 venne approvato un Piano di Fabbricazione, ma la strada per giungere ad un Piano Regolatore Generale era ancora lunga.

Nella prima metà degli anni '50, parallelamente alla nascita e al potenziamento continuo dell'insediamento ENI che prese il nome di Metanopoli, si andava sviluppando anche la frazione di Certosa, ad ovest della via Emilia, tra la roggia da cui prendeva il nome, il Redefossi, fino al casello ferroviario.

Oggetto di edificazione fu in quel periodo anche una zona ad est della via Emilia all'epoca denominata Villette Nuove, che nell'arco di qualche anno andrà a costituire un tutt'uno con la frazione capoluogo.

Nel frattempo Metanopoli andava realizzandosi rapidamente: a metà degli anni '50 vi erano già il centro studi, i laboratori SNAM, alcuni capannoni industriali, l'Hotel S. Barbara, numerose residenze; erano in costruzione la scuola, l'asilo, il centro sportivo con le piscine e i campi da tennis; stava iniziando la realizzazione del distributore AGIP, della chiesa di S. Barbara, della stazione sperimentale dei combustibili e di altri edifici tra cui il I palazzo uffici che ospiterà il centro direzionale dell'ENI.

L'insediamento prende così forma con l'asse centrale di viale De Gasperi che congiunge la via Emilia con la frazione Triulzo, e che pur di proprietà privata come tutto l'insediamento, rimane accessibile ai cittadini per un diritto di servitù di passaggio.

Dalle tabelle riguardanti gli aspetti demografici nell'Allegato "Album dei dati socio-economici", si possono ricostruire sinteticamente il movimento, la dislocazione della popolazione nel decennio '51-'61, per frazioni e località. Emerge evidentemente come l'aumento più rapido e significativo si concentri a Metanopoli, Certosa e Villette Nuove. Contemporaneamente si assiste in quel decennio al completamento del passaggio del comune da un'economia originariamente esclusivamente agricola, ad una di tipo produttivo, ma soprattutto terziario-direzionale. L'insediamento ENI è caratterizzato da lavoratori della classe operaia, ma sempre più nel nuovo centro direzionale da una nuova classe impiegatizia. Inoltre, l'indotto di aziende terziarie e del commercio legato allo sviluppo generato da Metanopoli, contribuisce ad una trasformazione della struttura sociale della popolazione di San Donato Milanese.

Cala contemporaneamente la popolazione dedita all'agricoltura, aumenta la superficie dei terreni improduttivi; si assiste ad un deterioramento della rete di irrigazione, a causa della realizzazione di nuove strade e del difficile mantenimento dei canali all'interno delle nuove zone residenziali. Inoltre, con il valore dei terreni fabbricabili e potenzialmente fabbricabili in costante ascesa, i proprietari terrieri preferiscono dare la terra in conduzione senza regolari contratti per poter, nel caso, essere liberi di venderla in tempi rapidi.

Si delinea così, all'inizio degli anni '60, uno scenario insediativo che caratterizzerà San Donato anche nei decenni seguenti, con uno sviluppo di zone socialmente ben distinte tra loro e poco raccordate: una rilevazione dell'epoca mostra come Metanopoli consentisse buone condizioni di vita, la frazione capoluogo vedesse un'alternanza di situazioni buone e mediocri ad eccezione del vecchio centro considerato scadente, Certosa presentasse cattive condizioni di vita nonostante la recente epoca di costruzione, e le zone agricole fossero generalmente scadenti, se non addirittura mediocri nel caso della cascina Monticello e Tecchione.

Al rapido sviluppo dell'edilizia residenziale e al costante aumento delle entrate comunali, corrispose in quel periodo una parallela necessità di realizzare opere pubbliche ormai imprescindibili, come la copertura di fontanili stagnanti interclusi ormai nell'abitato, la realizzazione di allacci fognari, l'ampliamento del cimitero, l'illuminazione stradale, e la costosa asfaltatura. L'intensità dell'attività comunale in tal senso contribuì a far creare nuovi appositi servizi nell'amministrazione pubblica, che però avevano bisogno di nuovi spazi e questo rese evidente la necessità di edificare una nuova e più adatta sede comunale (che fu realizzata però solo dopo molti anni).

Nella frazione capoluogo il tema urgente delle case popolari fu affrontato anche con il concorso dell'INA-CASA, ma in parallelo era esploso, conseguentemente al forte incremento di popolazione, il problema dell'edilizia scolastica, in particolare in zona Certosa e Poasco. A metà anni '60 vennero inaugurate due scuole elementari, una nella frazione capoluogo e una a Certosa, mentre contemporaneamente entrava in funzione la prima scuola media di San Donato.



Nel '61 si provvede inoltre alla realizzazione della biblioteca comunale che contribuiva a colmare un gap dal punto di vista culturale-ricreativo. Infatti, a parte l'oratorio parrocchiale, molto attivo e dotato anche di sala cinematografica, gli unici altri luoghi di ritrovo erano 4 circoli ricreativi (ACLI, ENAL e social-comunista).

Con la morte di Mattei nel 1962 si chiude materialmente e simbolicamente un periodo della storia dell'ENI, ma inevitabilmente anche della storia di San Donato. Termina infatti un periodo di grandi iniziative economiche e ne inizia uno fatto maggiormente di gestione dell'esistente. Cessa completamente la costruzione di abitazioni per i dipendenti. La domanda inevasa sarà soddisfatta successivamente dalle numerose cooperative edilizie sorte e facilitate dalla legge 167/62. Nasce a tal proposito anche il Consorzio delle Cooperative edilizie di San Donato

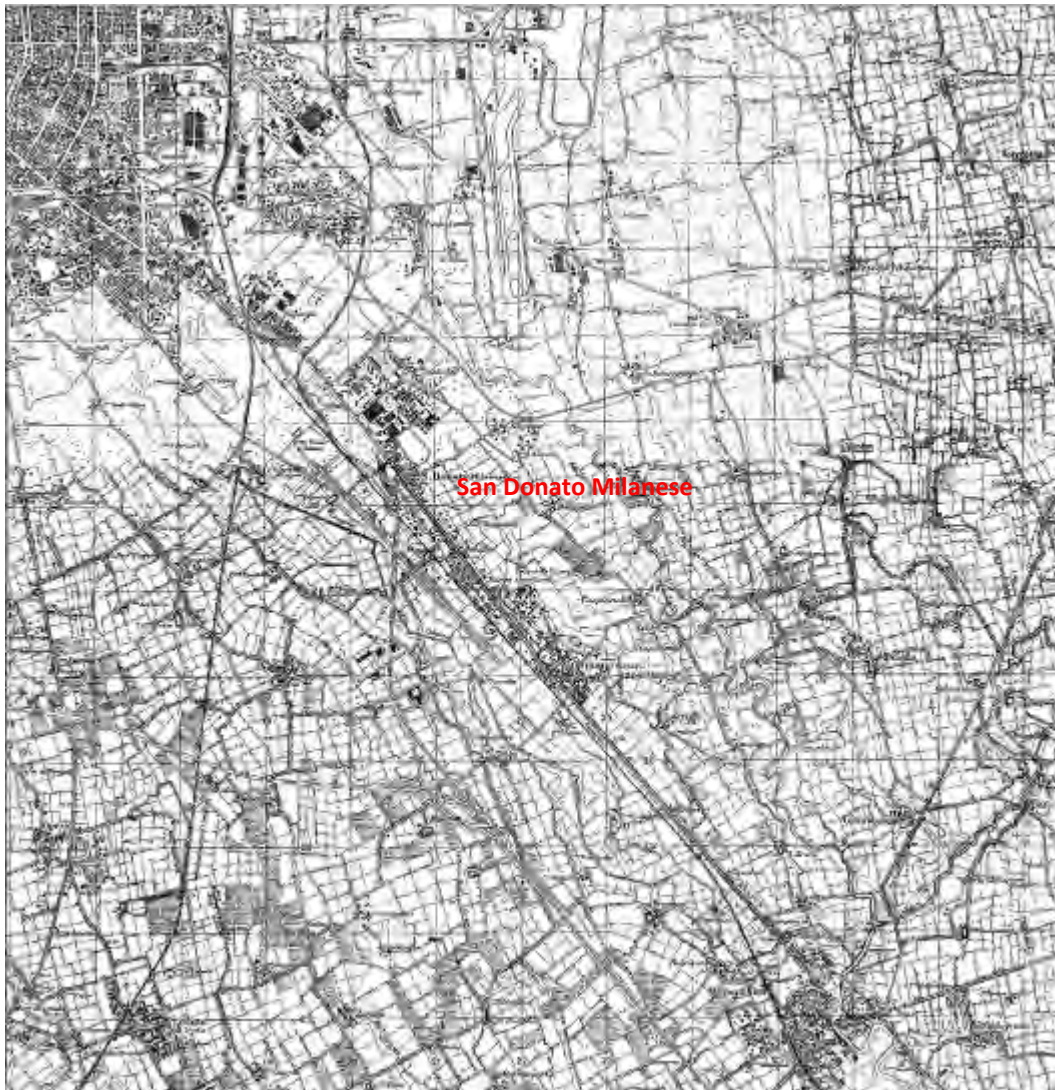


Figura 25\_1964 (fonte IGM)

### **Gli ultimi decenni**

Lo sviluppo economico del Comune continua anche negli anni successivi alla sua "fondazione" e sviluppo dovuti all'ENI, grazie anche alla crescita delle attività terziarie altamente qualificate che vengono ad insediarsi e che generano un incremento occupazionale pari a quello di livello metropolitano. Di conseguenza, anche la domanda di abitazione è continua e viene assolta grazie a numerosi interventi unitari, realizzati da cooperative sul Piano di Zona CIMEP, e che a partire da



quegli anni hanno contribuito a completare parti di città<sup>33</sup>. Nello stesso periodo anche il quartiere di Vittorio e la frazione di Poasco crescono notevolmente per interventi edilizi unitari e di edilizia sociale come quelli realizzati in via di Vittorio sia a nord del quartiere che a sud a completamento delle aree libere rimaste; oppure in Poasco con la costruzione del margine edificato verso la campagna ad ovest.

La crescita edilizia residenziale complessiva è rilevante e non si limita solo all'opera delle diverse cooperative. Basti pensare all'edilizia residenziale a bassa densità a sud di via Morandi oppure a parti città ad alta densità come la via Europa. In gran parte di questi ultimi cantieri si evidenzia una città che cerca di esportare il modello Metanopoli andando a recuperare superfici a verde, questa volta recintato, di buone dimensioni.

A integrazione degli interventi residenziali, la città si dota anche dei servizi necessari che andranno a formare il cospicuo patrimonio di attrezzature pubbliche e di verde urbano che caratterizza nella sua totalità San Donato Milanese.

Per quanto concerne le dinamiche di crescita del settore produttivo che esso si è localizzato oltre la città, continuità delle grandi infrastrutture della mobilità oppure a confine con l'area produttiva di San Giuliano Milanese di recente sviluppo.

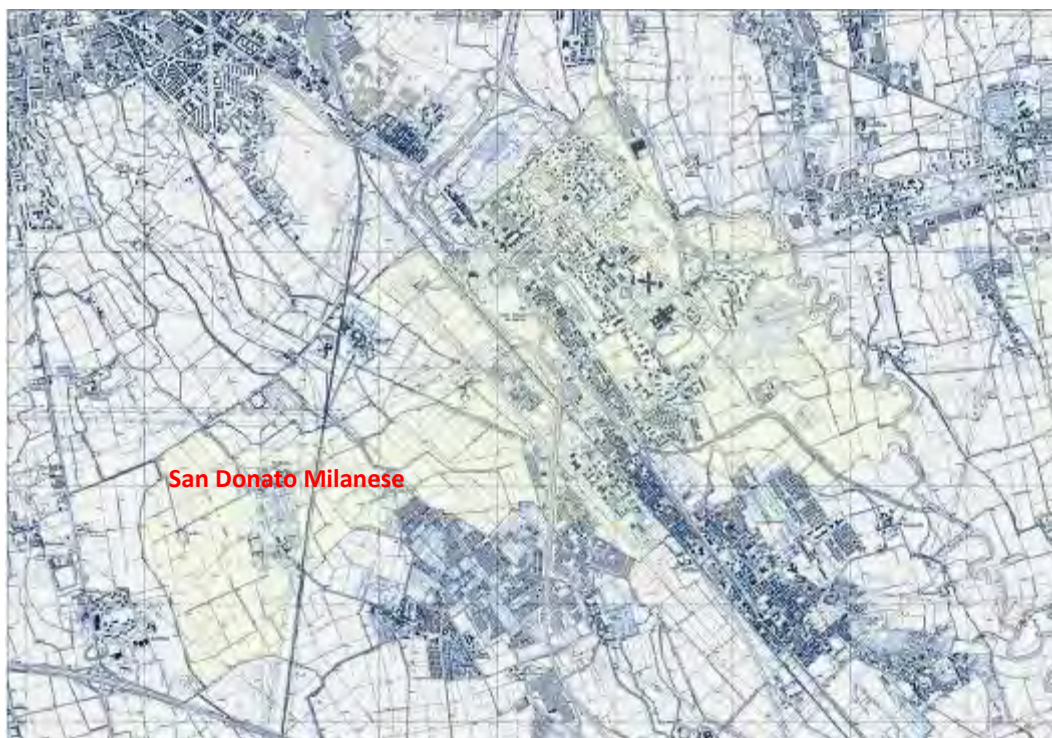


Figura 26\_ Sovrapposizione soglie 1981-1994 (fonte CTR)

### **Gli anni '90: i grandi progetti infrastrutturali e insediativi**

Per una concomitanza di interessi, opportunità, convenienze tra diversi protagonisti degli interventi sul territorio, nella prima metà degli anni '90 molte delle previsioni infrastrutturali che la pianificazione comunale e la programmazione sovraordinata avevano elaborato nel decennio precedente giungono alla fase della realizzazione, e l'assetto territoriale e infrastrutturale raggiunto al termine di questo processo di riorganizzazione è pressoché rimasto identico a quello odierno.

Entra in funzione in quegli anni infatti la stazione terminale della linea 3 della Metropolitana Milanese; si iniziano a realizzare le due stazioni ferroviarie per il SFR; viene aperto al traffico lo spostamento sul sedime dell'ex canale navigabile della connessione tra Autostrada del Sole e

<sup>33</sup> come nel settore nord est (via A. Moro), nelle aree a sud del "Pratone"(via A. Gramsci) e a nord della sede Municipale (via Jannozi), in via Morandi.





Tangenziale Est; viene predisposto il progetto di ampliamento e protezione dell'asse viabilistico della Paullese e dello svincolo verso la stazione della MM; viene eseguito il nuovo tracciato della connessione tra via Martiri della Libertà e Sorigherio; e infine, nella seconda metà degli anni '90, sarà terminato lo spostamento della via Emilia sul tracciato già dell'Autostrada del Sole.

Si tratta di progetti e opere di grande rilievo, che portano in pochi anni ad un nuovo assetto infrastrutturale con un miglioramento ed una gerarchizzazione meglio definita del sistema della viabilità urbana.

A partire dalla seconda metà degli anni novanta, si andrà a realizzare l'ultimo grande intervento di carattere metropolitano: il quartiere Affari. Quartiere, che unitamente alle grandi opere infrastrutturali, andrà a costruire una parte considerevole di città, ad est della via Emilia riqualificata. Un intervento che forma una porzione di città, quasi totalmente autosufficiente visto la compresenza di edilizia residenziale, di commercio con una delle poche medie struttura di vendita alimentare, di terziario avanzato ed infine ricettivo. Il masterplan di Kenzo Tange andava ad individuare un nuovo centro cittadino, a cavallo dell'Autostrada sottolineando la scala territoriale del progetto, nella seconda parte dell'intervento che non è mai stata realizzata. Alla conclusione, è stata realizzata solo la parte orientale dell'intervento che ha formato un ulteriore quartiere di notevole qualità architettonica, grazie anche ad alcune emergenze architettoniche (per esempio sede della BMW Italia), che però non è riuscito a ricucire le diverse parti di città, nonostante la copertura del Redefossi e la riqualificazione della via Emilia con il suo bypass in prossimità della nuova piazza delle Pieve collocata nel centro storico della Città.

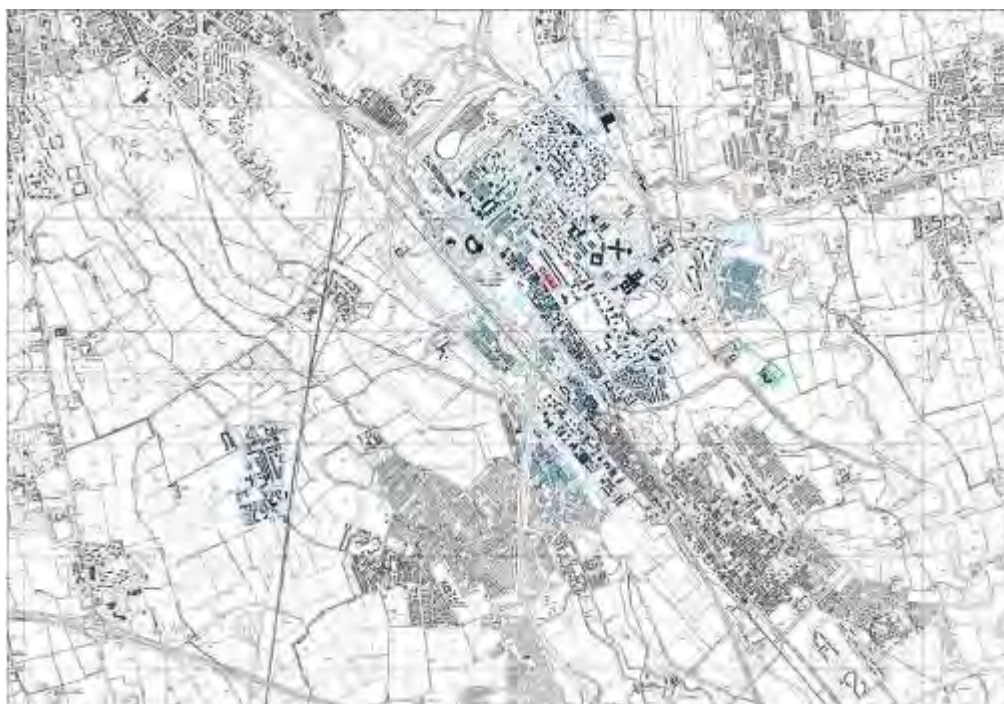


Figura 27 \_ Sovrapposizione soglie 1994-2009 (fonte CTR, CTC)

### 2.2.2 L'impianto attuale: il tessuto urbano e i caratteri tipologici dell'edificato.

L'impianto attuale della città è il frutto di una crescita recente che ha dato origini a diverse immagini di città.

San Donato Milanese è una città cresciuta per parti finite, grandi progetti unitari, sia di carattere privato che pubblico, che hanno dato origine ad un insieme di isole in continuità ad un territorio agricolo, anch'esso paesaggio artificiale, organizzato per singoli ambiti racchiusi da corsi d'acqua, strade, ferrovia...

San Donato Milanese è una città composta da frammenti accostati spesso più lontani tra loro di quanto la vicinanza fisica lasci immaginare. Ne deriva un'immagine di città fatta di quartieri con proprie identità, abitati da popolazione differente, con diverse storie che ne hanno determinato



la crescita. È anche la città dai grandi spazi aperti interclusi, dalla densità minima accostata alle grandi densità edilizie e insediative. Il tema che emerge da questa lettura è quello della frammentazione, della mancanza di una singola identità che potrà essere oggetto di politiche per individuare una nuova centralità e dall'altro di mantenere ed estendere la qualità edilizia presente in alcune parti della città.

San Donato Milanese è soprattutto per l'immaginario collettivo fa riferimento all'elevata qualità ambientale. Qualità legata alla disponibilità di aree verdi e alla loro varietà e ricchezza.

Questa immagine spesso è fatta coincidere con la realtà di Metanopoli. Realtà che si ritrova anche in molte altre parti della città: i grandi spazi aperti a verde pubblico, la presenza del Parco Agricolo Sud Milano, la valle del Lambro. Esiste però la difficoltà, anche in questo caso, di leggere un'unica immagine complessiva che possa includere al suo interno anche Metanopoli. Da qui il tema di estendere in maniera omogenea la qualità ambientale e del paesaggio urbano al resto della città e di mettere a sistema le aree a verde pubblico locale con quelle a scala territoriale.

San Donato Milanese e il sistema infrastrutturale, visto come uno degli elementi fondamentale nella definizione e formazione della città, che da un lato la racchiude in una sorta di bastioni continui dall'altra può essere colto anche come opportunità per uno sviluppo futuro, in particolar modo di alcune aree strategiche in continuità con la logica fondativi della città fatta da Eni nel momento in cui decise di insediare il suo centro direzionale in San Donato Milanese.

San Donato Milanese è anche la città del terziario avanzato, del quale né è anche la vetrina anche in considerazione degli ultimi interventi edilizi lungo la tangenziale in prosecuzione con l'idea generatrice di ENI che ne ha fatto il proprio luogo di rappresentanza. Il tema che ne discende è quello di legare le esigenze di questo tipo di imprese con l'opportunità date dal sistema infrastrutturale senza però andare a caricare ulteriormente la città esistente, e al contempo trovare forme di integrazione fra la città del lavoro e la residenza.



### 2.2.3. Il funzionamento del sistema del commercio.

Il sistema commerciale presente nel territorio di San Donato Milanese se fino agli inizi degli anni Novanta si poteva configurare come un'offerta in grado di sostenere la domanda locale, soddisfatta dagli insediamenti concentrati in alcuni luoghi urbani funzionali alla residenza, dai primi anni del 2000 ha subito tutti gli effetti della cosiddetta "rivoluzione" commerciale, innescata dall'espansione delle grandi strutture di vendita, e dei profondi cambiamenti dei comportamenti e degli atteggiamenti di acquisto che hanno riguardato la cintura milanese.

Oggi non è possibile affrontare l'analisi della rete distributiva comunale senza prima considerare l'ambito territoriale in cui la stessa rete agisce.

Partendo dalla maglia infrastrutturale principale della mobilità su gomma e su ferro, che rappresenta la dotazione fondamentale per la funzione commerciale, si giunge al disegno di un'area di riferimento per San Donato che comprende i comuni di Peschiera Borromeo, Mediglia, Pantigliate, San Giuliano Milanese, Locate di Triulzi, Opera e Rozzano, ai quali, per completezza, si deve aggiungere la zona Sud-Est del comune di Milano.

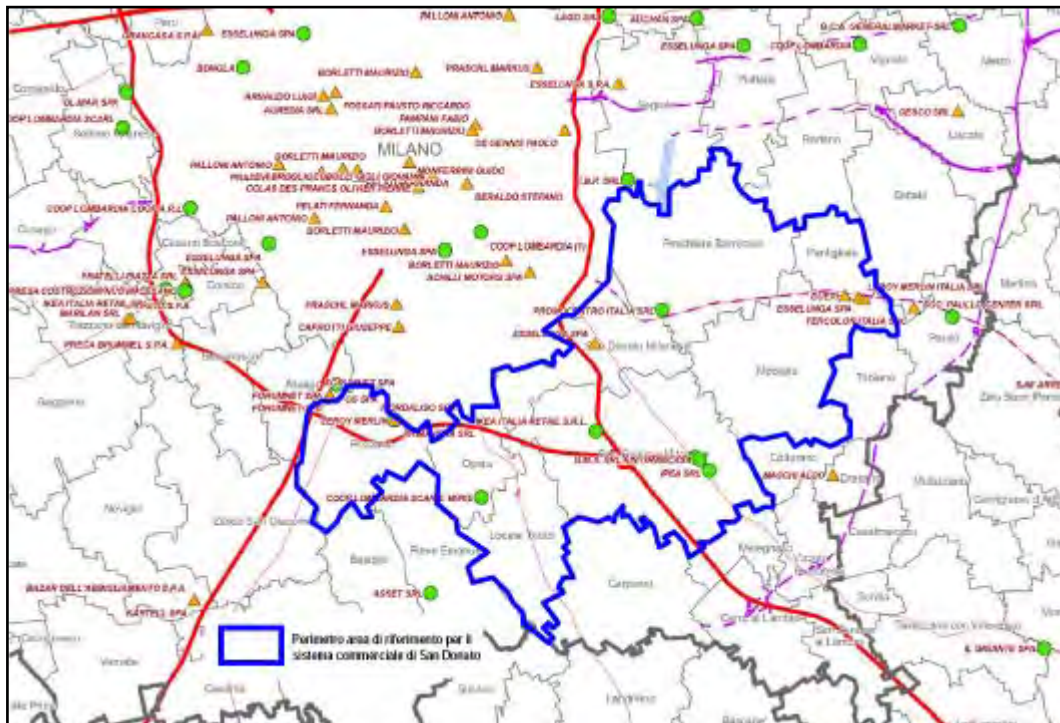


Figura 28\_Area di riferimento per il sistema distributivo al dettaglio del comune di San Donato Milanese.

Fonte: Elaborazione su *Cartografia Grandi Strutture di Vendita, Regione Lombardia, Osservatorio del Commercio*, 30.06.2008.

I caratteri strutturali della rete al dettaglio, compresa nella suddetta area, forniscono indicazioni utili a un più compiuto inquadramento del funzionamento dell'offerta di San Donato.

Utilizzando i dati disponibili presso l'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, è innanzitutto necessario configurare la popolazione residente nell'area che evidenzia la collocazione di San Donato nella fascia più forte.



Occorre precisare che in base al D.Lgs. 114/1998 per i comuni di Mediglia e Pantigliate, che hanno una popolazione inferiore a 10.000 abitanti, le grandi strutture di vendita partono da mq. 1.500, anziché mq. 2.500, e le medie strutture sono comprese tra i mq. 150 e i mq. 1.500, anziché mq. 250 – mq. 2.500, mentre gli esercizi di vicinato possono raggiungere i mq. 150, anziché mq. 250.

POPOLAZIONE AL 31.12.2008	
DESCRIZIONE	RESIDENTI
San Donato Milanese	32.594
Peschiera Borromeo	22.297
Mediglia	12.036
Pantigliate	5.802
San Giuliano Milanese	35.917
Locate di Triulzi	9.350
Opera	13.745
Rozzano	40.502
<b>Totale Area di riferimento</b>	<b>172.243</b>
<b>Totale Comune di Milano</b>	<b>1.295.705</b>
<b>Totale Provincia di Milano</b>	<b>3.096.997</b>

Fonte: Regione Lombardia, Commercio su ISTAT 2008

Figura 29

Sempre dallo stesso Osservatorio, l'assetto delle grandi strutture di vendita mostra un'elevata concentrazione nei comuni di Pantigliate e di San Giuliano della domanda che varia dalla dotazione di c.a 1.900 mq. a oltre 3.000 mq. per mille abitanti, mentre scende a circa 100 mq. per mille abitanti a San Donato che è di gran lunga inferiore anche al dato medio dell'area, cioè circa 830 mq. sempre per mille abitanti.

Nel complesso la domanda è molto polarizzata sulle merceologie non alimentari che rappresentano oltre l'85 % dell'assortimento, solitamente la composizione del cosiddetto non-food si colloca attorno al 70 %.

I dati evidenziano il rilevante fenomeno di schiacciamento che subisce San Donato prodotto dalle grandi superfici di Peschiera, Pantigliate, San Giuliano, Rozzano e Milano.

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA									
DESCRIZIONE	ALIMENTARI MQ.	NON AL. MQ.	TOTALE N.	TOTALE MQ.	GSV MEDIA MQ.	RESIDENTI 31.12.2008	MQ. ALIMENTARI PER 1.000 RESIDENTI	MQ. NON AL. PER 1.000 RESIDENTI	MQ. GSV TOTALI PER 1.000 RESIDENTI
SAN DONATO MILANESE	1.600	1.700	1	3.300	3.300	32.594	49	52	101
PESCHIERA BORROMEO	4.000	10.999	1	14.999	14.999	22.297	179	493	673
MEDIGLIA						12.036			
SAN GIULIANO MILANESE	6.706	60.487	5	67.193	13.439	35.917	187	1.684	1.871
LOCATE DI TRIULZI						9.350			
OPERA	1.358	3.590	1	4.948	4.948	13.745	99	261	360
ROZZANO	4.500	29.485	3	33.985	11.328	40.502	111	728	839
<b>Totale Area di riferimento</b>	<b>18.164</b>	<b>106.261</b>	<b>11</b>	<b>124.425</b>	<b>11.311</b>	<b>166.441</b>	<b>109</b>	<b>638</b>	<b>748</b>
Totale Comune di Milano	52.365	108.190	33	160.545	4.865	1.295.705	40	83	124
Totale Provincia di Milano	244.605	1.006.448	141	1.251.053	8.873	3.096.997	79	325	404

Fonte: Elaborazioni su Regione Lombardia, Osservatorio del Commercio, Base dati al 30.06.2009

Figura 30

Si tratta di un fenomeno tutto sommato abbastanza recente, infatti se si osserva la consistenza di grandi strutture di vendita al 2004 appare evidente come in soli cinque anni il settore si sia radicalmente trasformato raddoppiando la superficie alimentare e incrementando di c.a il 65 % quella non alimentare.



GRANDI STRUTTURE DI VENDITA AL 30.06.2004					
DESCRIZIONE	ALIMENTARI MQ.	NON AL. MQ.	TOTALE N.	TOTALE MQ.	GSV MEDIA MQ.
PANTIGLIATE	2.303	16.008	3	18.311	6.104
SAN DONATO MILANESE					
PESCHIERA BORROMEO					
MEDIGLIA					
SAN GIULIANO MILANESE	4.066	32.042	3	36.108	12.036
LOCATE DI TRIULZI					
OPERA					
ROZZANO	4.550	30.786	3	35.336	11.779
<b>Totale Area di riferimento</b>	<b>10.919</b>	<b>78.836</b>	<b>9</b>	<b>89.755</b>	<b>9.973</b>
Totale Comune di Milano	35.053	107.377	30	142.430	4.748
Totale Provincia di Milano	242.202	873.122	155	1.115.324	7.196

Fonte: Elaborazioni su Regione Lombardia, Osservatorio del Commercio, Base dati al 30.06.2004

Figura 31

Se si escludono i dati di Peschiera e Pantigliate, che sono fortemente legati all'infrastruttura viaria con dotazioni rispettivamente pari a c.a mq. 800 e oltre mq. 1.700 per mille abitanti, meno squilibrata appare la condizione delle medie strutture di vendita. Anche in questo caso la dotazione presente a San Donato è molto contenuta affiancandosi a quella di Opera e Locate.

La ripartizione merceologica è, invece, eterogenea, il non alimentare giunge al 90 % a Peschiera e al 93 % a Pantigliate, mentre corrisponde all'80 % per la media dell'area e al 70 % per San Donato.

Il confronto sulle dimensioni delle unità di vendita, che per Peschiera e Rozzano indica un sostanziale allineamento verso l'alto del valore medio, oltre mq. 1.200, segnala un'omogeneità nell'offerta di San Donato, Pantigliate, San Giuliano e Opera tra mq. 669 e mq. 856.

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA									
DESCRIZIONE	ALIMENTARI MQ.	NON AL. MQ.	TOTALE N.	TOTALE MQ.	MSV MEDIA MQ.	RESIDENTI 31.12.2008 N.	MQ. ALIMENTARI PER 1.000 RESIDENTI	MQ. NON AL. PER 1.000 RESIDENTI	MQ. MSV TOTALI PER 1.000 RESIDENTI
SAN DONATO MILANESE	1.811	4.664	11	6.475	689	32.594	56	143	199
PESCHIERA BORROMEO	1.920	15.865	14	17.785	1.270	22.297	86	712	798
MEDIGLIA	550	3.070	7	3.620	517	12.036	46	255	301
PANTIGLIATE	720	9.556	12	10.276	856	5.802	124	1.647	1.771
SAN GIULIANO MILANESE	3.588	7.292	14	10.880	777	35.917	100	203	303
LOCATE DI TRIULZI	190	251	2	441	221	9.350	20	27	47
OPERA	480	2.612	4	3.092	773	13.745	35	190	225
ROZZANO	4.289	18.715	19	23.004	1.211	40.502	106	462	568
<b>Totale Area di riferimento</b>	<b>13.548</b>	<b>62.025</b>	<b>83</b>	<b>75.573</b>	<b>911</b>	<b>172.243</b>	<b>79</b>	<b>360</b>	<b>439</b>
Totale Comune di Milano	134.051	491.469	930	625.520	673	1.295.705	103	379	483
Totale Provincia di Milano	308.002	1.029.923	1.903	1.337.925	703	3.096.997	99	333	432

Fonte: Elaborazioni su Regione Lombardia, Osservatorio del Commercio, Base dati al 30.06.2009

Figura 32



MEDIE STRUTTURE DI VENDITA AL 30.06.2004					
DESCRIZIONE	ALIM. MQ.	NON AL. MQ.	TOTALE N.	TOTALE MQ.	MSV MEDIA MQ.
SAN DONATO MILANESE	2.811	5.164	10	7.975	798
PESCHIERA BORROMEO	1.740	6.976	16	8.716	545
MEDIGLIA	550	3.070	7	3.620	517
SAN GIULIANO MILANESE	2.880	8.877	14	11.757	840
LOCATE DI TRIULZI	70	521	2	591	296
OPERA	1.280	2.812	5	4.092	818
ROZZANO	2.980	10.025	10	13.005	1.301
<b>Totale Area di riferimento</b>	<b>12.311</b>	<b>37.445</b>	<b>64</b>	<b>49.756</b>	<b>777</b>
Totale Comune di Milano	93.130	503.751	937	596.881	637
Totale Provincia di Milano	322.343	1.390.788	2.599	1.713.131	659

Fonte: Elaborazioni su Regione Lombardia, Osservatorio del Commercio, Base dati al 30.06.2004

Figura 33

I caratteri degli esercizi di vicinato configurano, sostanzialmente, tre ordini di grandezza nei termini della superficie complessiva. Oltre mq. 11.000, i comuni di Rozzano, San Donato e San Giuliano rappresentano la fascia maggiore. Tra mq. 6.500 e ma. 8.700, i comuni di Peschiera e Opera costituiscono la fascia intermedia. Attorno ai mq. 3.000, i comuni di Mediglia, Pantigliate e Locate si collocano nel livello inferiore.

San Donato ha, quindi, una massa critica abbastanza rilevante della tradizionale tipologia di vendita più minuta che, per quanto concerne la ripartizione dell'assortimento, appare principalmente indirizzata verso il non alimentare, che raggiunge l'85 % mentre per l'area di riferimento il valore è pari al 79 %. L'alimentare rappresenta il 9 % che risulta inferiore nei confronti della quota dell'area, cioè il 15 %. L'offerta mista si posiziona sul 6 % allineandosi alla percentuale espressa dagli esercizi di vicinato dell'area di riferimento.

ESERCIZI DI VICINATO												
DESCRIZIONE	ALIMENTARI N.	ALIMENTARI MQ.	ALIMENTARI EV MEDIO MQ.	NON AL. N.	NON AL. MQ.	NON AL. EV MEDIO MQ.	MISTI N.	MISTI MQ.	MISTI EV MEDIO MQ.	TOTALE EV N.	TOTALE EV MQ.	EV MEDIO MQ.
SAN DONATO MILANESE	27	1.033	38	148	9.739	66	6	648	108	181	11.420	63
PESCHIERA BORROMEO	23	1.065	46	109	7.351	67	4	209	52	136	8.625	63
MEDIGLIA	10	490	49	45	2.389	53	2	233	117	57	3.112	55
SAN GIULIANO MILANESE	43	1.700	40	159	7.900	50	21	1.550	74	223	11.150	50
LOCATE DI TRIULZI	11	630	57	35	2.861	82				46	3.491	76
OPERA	29	937	32	82	5.416	66	10	430	43	121	6.783	56
ROZZANO	46	2.750	60	200	8.460	42	7	350	50	253	11.560	46
<b>Totale Area di riferimento</b>	<b>189</b>	<b>8.605</b>	<b>46</b>	<b>778</b>	<b>44.116</b>	<b>57</b>	<b>50</b>	<b>3.420</b>	<b>68</b>	<b>1.017</b>	<b>56.141</b>	<b>55</b>
Totale Comune di Milano	3.386	130.247	38	18.449	1.129.487	61	1.256	70.554	56	23.091	1.330.288	58
Totale Provincia di Milano	6.189	257.786	42	29.202	1.828.771	63	2.065	125.739	61	37.456	2.212.296	59

Fonte: Elaborazioni su Regione Lombardia, Osservatorio del Commercio, Base dati al 30.06.2009

Figura 34

Il confronto con i caratteri strutturali nel quinquennio precedente mostra nel complesso una sostanziale tenuta degli esercizi di vicinato, ma una significativa riduzione di quelli del settore alimentare, in linea con la tendenza nazionale, che però nei termini della superficie di vendita mantiene un buon equilibrio aumentando la dimensione media delle unità di vendita.



ESERCIZI DI VICINATO AL 30.06.2004												
DESCRIZIONE	ALIM. N.	ALIM. MQ.	ALIM. EV MEDIO MQ.	NON AL. N.	NON AL. MQ.	NON AL. EV MEDIO MQ.	MISTI N.	MISTI MQ.	MISTI EV MEDIO MQ.	TOTALE EV N.	TOTALE EV MQ.	EV MEDIO MQ.
SAN DONATO MILANESE	34	1.307	38	167	9.343	56	14	1.287	92	215	11.937	56
PESCHIERA BORROMEO	21	1.184	56	125	8.465	68	1	180	180	147	9.829	67
MEDIGLIA	10	490	49	45	2.389	53	2	233	117	57	3.112	55
SAN GIULIANO MILANESE	40	1.557	39	149	9.032	61	17	1.347	79	206	11.936	58
LOCATE DI TRIULZI	13	452	35	42	1.885	45	8	405		63	2.742	44
OPERA	24	712	30	79	5.638	71	13	592	46	116	6.942	60
ROZZANO	62	2.480	40	173	6.920	40				235	9.400	40
<b>Totale Area di riferimento</b>	<b>204</b>	<b>8.182</b>	<b>40</b>	<b>780</b>	<b>43.672</b>	<b>56</b>	<b>55</b>	<b>4.044</b>	<b>74</b>	<b>1.039</b>	<b>55.898</b>	<b>54</b>
Totale Comune di Milano	3.732	150.869	40	17.856	1.084.815	61	995	62.259	63	22.583	1.297.943	57
Totale Provincia di Milano	7.747	336.496	2.069	33.766	2.171.145	64	2.069	136.636	66	43.582	2.644.277	61

Fonte: Elaborazioni su Regione Lombardia, Osservatorio del Commercio, Base dati al 30.06.2004

Figura 35

L'offerta della tipologia di vendita su area pubblica, quindi non in sede fissa, calcolata nell'arco della settimana esprime un valore complessivo pari a oltre mq. 27.000, che corrisponde al 13 % di quella contenuta nel territorio del capoluogo. In termini di superficie, i tre mercati di San Donato sono di poco inferiori ai tre di Rozzano e con circa mq. 6.000 esprimono un ruolo di tutto rispetto nel quadro degli equilibri distributivi.

Rispetto alla media, la dimensione del posteggio, dei mercati di San Donato, risulta la minore evidenziando nei termini statistici un potenziale inespresso nonostante la positività del numero, il più alto dei comuni considerati, che potrebbe corrispondere a un'ampiezza dell'assortimento e a un maggiore clima di concorrenza che solitamente caratterizza le offerta più efficienti.

MERCATI SU AREA PUBBLICA IN UNA SETTIMANA				
DESCRIZIONE	POSTEGGI N.	POSTEGGI MQ.	POSTEGGIO MEDIO MQ.	MERCATI NELLA SETTIMANA N.
SAN DONATO MILANESE	207	5.889	28	3
PESCHIERA BORROMEO	126	4.238	34	5
MEDIGLIA	30	1.110	37	2
PANTIGLIATE	46	1.502	33	1
SAN GIULIANO MILANESE	150	4.909	33	4
LOCATE DI TRIULZI	37	945	26	1
OPERA	53	2.188	41	1
ROZZANO	189	6.450	34	3
<b>Totale Area di riferimento</b>	<b>838</b>	<b>27.230</b>	<b>32</b>	<b>20</b>
Totale Comune di Milano	11.269	166.690	15	94
Totale Provincia di Milano	23.184	540.950	23	300

Fonte: Elaborazioni su Regione Lombardia, Osservatorio del Commercio 2010

Figura 36

L'osservazione più approfondita della rete commerciale di San Donato permette di evidenziarne il ruolo legato a un bacino di utenza della popolazione residente e dei frequentatori giornalieri per motivi di lavoro e studio.

La consistenza, riportata nella tabella sottostante, non consente di sostenere fenomeni di attrazione dall'area di riferimento con la sola esclusione dell'unità di vendita all'ingrosso (Metro) che in realtà si configura nei termini del funzionamento come una grande struttura di vendita al dettaglio inducendo elevati flussi di traffico veicolare su gomma e disponendo di ampie superfici a parcheggio.

Nei termini di unità di vendita in sede fissa la consistenza è pari a 182 attività che, se si considera il periodo di una settimana e anche la tipologia non sedentaria, il dato è di 334 attività.



<b>ATTIVITA' COMMERCIALI PRESENTI A SAN DONATO MILANESE</b>								
DESCRIZIONE	ALIM. N.	ALIM. MQ.	NON AL. N.	NON AL. MQ.	MISTI N.	MISTI MQ.	TOTALE N.	TOTALE MQ.
Grandi strutture di vendita *							1	2.500,00
Medie strutture di vendita *			7	3.841,00	4	2.394,00	11	6.235,00
Esercizi di vicinato *	25	959,00	139	9.180,00	7	713,00	171	10.852,00
Mercato A.P. - Via Giuseppe Di Vittorio (Sabato) *	4		3				7	
Mercato A.P. - Piazza Santa Barbara (Martedì) *	11	400,00	29	890,00			40	1.290,00
Mercato A.P. - Via Antonio Gramsci (Venerdì) *	29	830,00	72	2.031,00			101	2.861,00
Consegna differita **							2	
Commercio ingrosso (Metro) **							1	
<b>Totali</b>	<b>69</b>	<b>2.189</b>	<b>250</b>	<b>15.942</b>	<b>11</b>	<b>3.107</b>	<b>334</b>	<b>23.738</b>

\* Fonte: Settore Commercio, DB attività, 2010

\*\* Fonte: Quadro conoscitivo, DB attrezzature pubbliche e rete commerciale, 2010

Figura 37

L'inquadramento della rete distributiva non può limitarsi però alla sola considerazione del dato settoriale in quanto la funzione commerciale si correla e si completa, soprattutto nei termini prestazionali, con altre attività che fanno capo a una pluralità di settori quali, per esempio, la somministrazione e ristorazione, l'artigianato di servizio alla famiglia, i servizi, ecc.

Le attività complementari che "consentono" il funzionamento dei vari negozi sono 267 che sommate a quelle specificamente commerciali in sede fissa contribuiscono a formare l'offerta di 449 esercizi, mentre aggiungendo le unità di vendita dei mercati nella settimana, l'offerta complessiva presente a San Donato, si avvicina alle 600 attività.

In questo assortimento spiccano gli esercizi della ristorazione e somministrazione, 85 attività, che sono sempre meno distinguibili tra loro essendo ormai fortemente modificatosi il comportamento degli utenti negli usi di questi esercizi.

Un'altra presenza significativa è quella dei servizi alla cura della persona, acconciatori, estetisti, parrucchieri, 71 esercizi, anch'essi sempre meno riconducibili a classificazioni rigide che, infatti, mostrano con maggiore frequenza proposte indifferite per uomo e donna.





<b>ATTIVITA' COMMERCIALI E DEI SERVIZI</b>	
DESCRIZIONE	TOTALE N.
Grandi strutture di vendita *	1
Medie strutture di vendita *	11
Esercizi di vicinato *	171
Mercato A.P. - Via Giuseppe Di Vittorio (Sabato) *	7
Mercato A.P. - Piazza Santa Barbara (Martedì) *	40
Mercato A.P. - Via Antonio Gramsci (Venerdì) *	101
Consegna differita **	2
Commercio ingrosso (Metro) **	1
Bar *	56
Ristoranti - bar **	11
Ristoranti e pizzerie **	19
Alberghi *	2
Bed & breakfast *	9
Farmacie *	3
Parafarmacie **	1
Edicole **	16
Calzolari **	4
Tintorie **	12
Accinciatori **	39
Estetisti **	32
Circoli privati **	5
Gelaterie **	1
Pizzerie di asporto **	4
Mense **	8
Autofficine, carrozzerie, elettrauto **	12
Banche **	29
<b>Totale</b>	<b>597</b>

\* Fonte: Settore Commercio, DB attività, 2010  
\*\* Fonte: Quadro conoscitivo, DB attrezzature pubbliche e rete commerciale, 2010

Figura 38

Il sistema dell'offerta complessiva, fin qui sinteticamente descritto, resta ancora non adeguatamente inquadrato se non lo si pone in relazione con il tessuto degli spazi pubblici che è in dispositivo che permette il reale funzionamento dal punto di vista organizzativo-gestionale, cioè considerato da parte degli operatori, e dal punto di vista percettivo-prestazionale, cioè considerato dal punto di vista dell'utente-cliente.

Una modalità di lettura di queste correlazioni è rappresentata dall'analisi percettiva che sfruttando le tecniche del rilievo fotografico consente di misurare anche i fenomeni qualitativi legati all'uso quotidiano e diretto che le indagini statistiche più tradizionali non permettono di conoscere nel dettaglio.

Dai risultati della specifica analisi, condotta nel mese di giugno 2010, emerge il campione rappresentativo del funzionamento urbano che identifica 394 attività in sede fissa corrispondenti a 790 affacci, cioè le vetrine dei negozi disposte lungo le strade e le piazze, corrispondenti a oltre mq. 31.000 e a quasi km. 5 di percorsi.

Di questa dotazione circa il 12 % delle unità non è attivo, cioè i negozi sono sfitti. Si tratta di un dato seppure rilevante meno problematico di altri comuni che mediamente soffrono di presenze tra il 15 % e il 20%.

Infine l'analisi indica le zone a vocazione commerciale più significativa del territorio comunale, che sono riportate nella planimetria seguente.

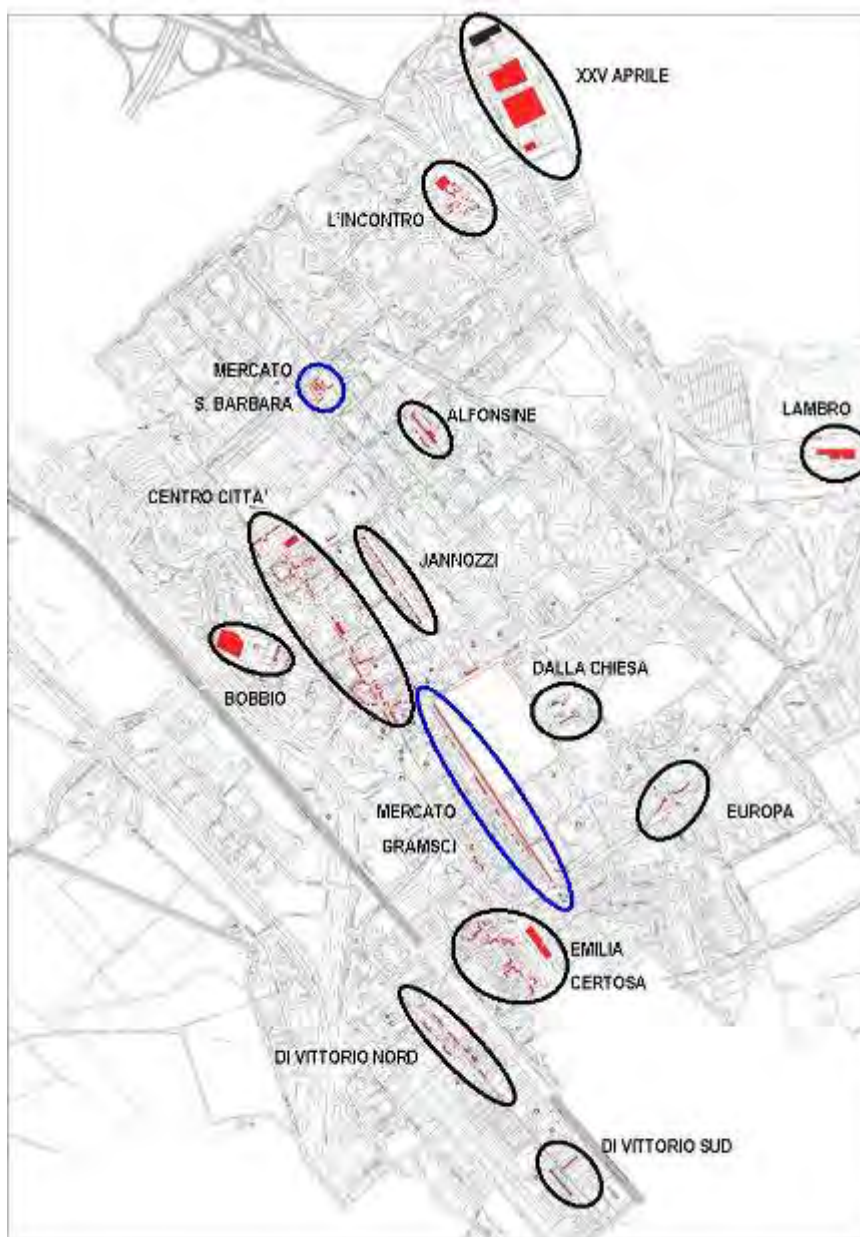


Figura 39\_Gli attacchi delle zone a vocazione commerciale più significativa (Fonte: Analisi percettiva, giugno 2010).



#### 2.2.4. I servizi.

##### **L'offerta esistente**

L'analisi condotta sul territorio comunale di San Donato Milanese e il database informatico costruito, hanno permesso di verificare la dotazione quantitativa di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, nonché di evidenziarne lo stato qualitativo e la localizzazione all'interno del territorio comunale, come rappresentato e sintetizzato nella relativa tavola 2.5 dp "Sistema territoriale insediativo: Aree e attrezzature di interesse generale pubbliche o di uso pubblico: offerta esistente", realizzata in scala 1:7.000.

La fase conoscitiva è stata impostata a partire da una ricognizione puntuale dei servizi pubblici e privati esistenti sul territorio, con conseguente quantificazione e classificazione. E' stata considerata la diversa composizione dei servizi e riconosciute le modalità d'uso prevalenti.

Il campo di analisi è stato definito da un punto di vista quantitativo a partire dalla dotazione minima procapite di 18 mq/ab, riferimento vigente nazionale, reintrodotta in Lombardia dalla LR 12/2005, e utilizzando l'articolazione delle categorie degli standard urbanistici prevista dalla LR 51/75. La previgente dotazione minima di quest'ultima (26,5 mq) ha costituito in ogni caso un valido elemento di confronto.

Le aree a standard esistenti sono state perciò suddivise più in generale tra aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico e privato, e contemporaneamente suddivise per categoria tra attrezzature civiche e collettive, religiose, sanitarie, socio - assistenziali, culturali, per l'istruzione, verde e spazi pubblici attrezzati e sportivi, le aree e attrezzature per la mobilità e la sosta.

Parallelamente sono state indagate anche tutte quelle tipologie di servizi, pubblici e privati, di interesse generale, come i servizi tecnologici e speciali (es. piattaforma ecologica, cimiteri, attrezzature per le forze dell'ordine), che sono da escludersi dal computo degli standard urbanistici, ma che rappresentano una dotazione pubblica indispensabile per la comunità.

Le aree e attrezzature per servizi sono inoltre state suddivise tra quelle esistenti nella città consolidata, quelle esistenti a seguito di acquisizione pubblica (aree di cessione) e realizzazione all'interno di Piani Attuativi Vigenti, e quelle aree che deriveranno dall'attuazione dei PAV, che costituiscono comunque una potenzialità reale nel breve periodo.

Dalla lettura dell'offerta esistente di servizi, si evidenzia per San Donato una situazione soddisfacente da un punto di vista quantitativo complessivo, ma che ad una analisi dei dati scorporati per categoria e per quartiere, si presta a giudizi differenti e maggiormente articolati.

Infatti, a fronte di una popolazione residente di 32.594 abitanti al 31.12.2008, sono state conteggiate aree per servizi riconducibili a standard urbanistici residenziali (servizi di interesse generale locale pubblici e privati di uso pubblico) per complessivi **1.776.739** mq che determinano un parametro di 55 mq/ab e dunque una dotazione quantitativa totale nettamente superiore al vigente minimo di legge (18 mq/ab). La dotazione per abitante risulta sempre sensibilmente superiore al vigente minimo di legge, anche nel momento si valutassero solo le aree di proprietà pubblica, perché in ogni caso si avrebbe un valore pari a poco più di **42** mq/ab. Il valore minimo di legge è superato anche includendo nel calcolo anche la popolazione gravitante, arrivando a **32** mq/ab circa.

Per il dettaglio e gli approfondimenti sia di natura analitica che progettuale, relativi al sistema dei servizi, si rimanda alla Relazione del Piano dei Servizi.

### **2.3 Il sistema infrastrutturale**

Di seguito si riportano parti della relazione di analisi per la redazione dell' "Aggiornamento del piano generale del traffico urbano"(marzo 2010). Si rimanda per gli approfondimenti al PGTU e le tavole fuori testo.



### 2.3.1. Il sistema della viabilità.

Il sistema della viabilità fa riferimento al quadro della situazione esistente, ricostruita attraverso una lettura del territorio mediante sopralluoghi con un'indagine diretta (settembre-ottobre 2009).

Le informazioni raccolte relative a:

- schema di circolazione (sensi di marcia);
- localizzazione impianti semaforici e tipologia delle intersezioni;
- dossi artificiali e intersezioni rialzate;
- ruolo delle strade urbane;
- strade chiuse, ecc;

sono state riportate nelle tavole allegate al PGTU.

In particolare la tavola 1 (fuori testo) mostra la classificazione funzionale della rete esistente. Dalla lettura della tavola emerge la mancanza di una vera e propria gerarchia della rete stradale urbana; molte strade infatti, pur con caratteristiche geometriche differenti, rappresentano una porta di connessione con la viabilità extraurbana di livello superiore o un itinerario di penetrazione ed attraversamento della città. E' il caso ad esempio delle vie Moro, 2 Giugno, Gela, Marignano, Morandi, Emilia, Martiri di Cefalonia, Europa, De Gasperi, ecc.

L'assenza di una chiara caratterizzazione funzionale delle strade urbane induce quindi l'uso, da parte del traffico soprattutto di attraversamento, di itinerari non pertinenti sia per caratteristiche che per funzionalità.

Nella fase propositiva del PGTU, con riferimento ai progetti sulla rete di livello superiore si proporrà una gerarchizzazione degli assi urbani finalizzata a ridurre la diffusione a pioggia del traffico di attraversamento e, con l'istituzione delle isole ambientali, a favorire la vita della città e ad incentivare gli spostamenti ciclo-pedonali.

La tavola 2 (fuori testo) mostra infine il quadro aggiornato relativo alla situazione attuale evidenziando lo schema di circolazione la localizzazione degli impianti semaforici, degli attraversamenti ciclopeditoni, degli incroci rialzati ecc.

Tra gli elementi rilevati si segnala:

- la pedonalizzazione di piazza della Pieve finalizzata ad interrompere l'itinerario della via Emilia all'interno della città;
- l'area pedonale di Borgo Triulzo;
- l'area pedonale di piazza Santa Maria Assunta, antistante la Chiesa parrocchiale della frazione Poasco;
- la Zona 30 nelle vie Bellincioni, Agadir in adiacenza agli istituti scolastici;
- le intersezioni rialzate lungo le vie Jannozzi-Sergnano, Europa e Parri-Impastato.

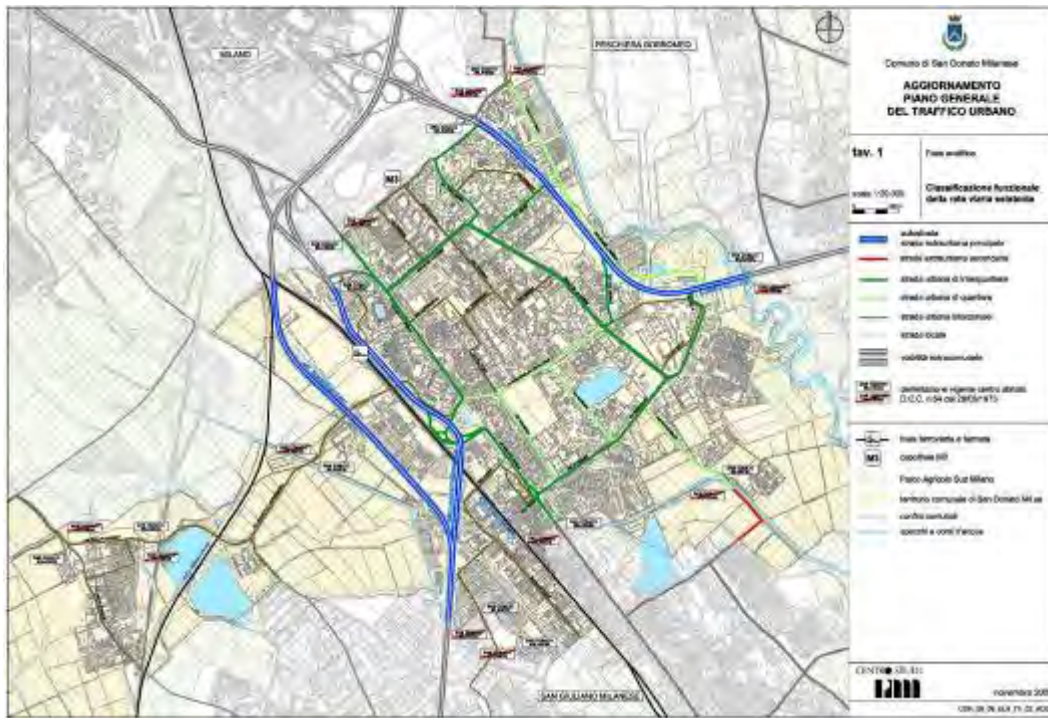


Figura 40

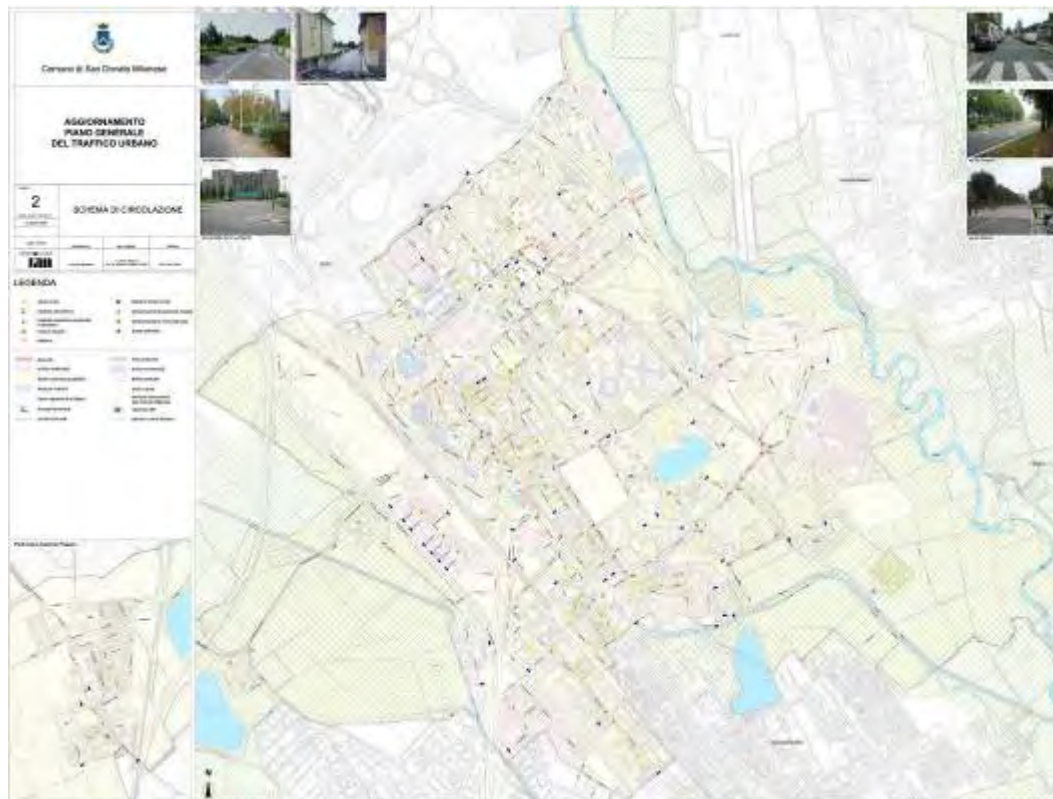


Figura 41



### 2.3.2. Il trasporto pubblico.

Il servizio di trasporto pubblico, nel comune di San Donato Milanese, è garantito sia dalla rete di autolinee su gomma che dal servizio su ferro.

#### **Il servizio su ferro (metropolitana e ferrovia)**

Il servizio su ferro nel Comune di San Donato Milanese è garantito dalla linea metropolitana M3 e dalla ferroviaria Milano-Piacenza.

La metropolitana M3 offre 225 coppie di treni/giorno (tabella pagina successiva) verso il capoluogo e attraverso le stazioni di interscambio principali Rogoredo e Centrale permette di poter accedere sia al servizio metropolitano delle Linee S (Suburbane) che alle principali direttrici ferroviarie.

La stazione ferroviaria di San Donato Milanese in passato rispetto alla linea metropolitana ha rappresentato sicuramente un servizio marginale sia per l'accessibilità della stazione stessa, ma soprattutto per la ridotta offerta del servizio.

Con il mese di dicembre 2009 è stato attuato lo spostamento da Rogoredo a Lodi del capolinea della linea suburbana S1. L'offerta di servizio, inizialmente attiva solo nelle fasce di morbida, dal 13 giugno 2010 è stata estesa a tutto l'arco della giornata dalle 6 del mattino fino a mezzanotte con frequenza dei treni ogni trenta minuti (in direzione Milano, infatti, il primo treno transita alle 6.21 e l'ultimo alle 23.47, mentre in direzione Lodi il primo treno transita alle 5.39 e l'ultimo alle 0.13) garantendo alla stazione di San Donato Milanese e a quella di Borgo Lombardo (territorialmente in comune di San Giuliano M.) un aumento dell'offerta del servizio ferroviario a beneficio dei residenti e delle attività presenti.



La Linea S1 offre infatti 34 coppie di treni giorno, mentre i treni interregionali offrono 10 corse in direzione Milano e 13 in direzione Lodi.

L'estensione del servizio, ha migliorato in modo significativo le relazioni e l'accessibilità da e verso le città servite dal Servizio F (linee "S").

#### **Il servizio su gomma urbano ed extraurbano**

Il trasporto pubblico su gomma afferente alla città di San Donato Milanese è articolato in tre gruppi principali:

- le linee facenti parte del Lotto 4 del territorio provinciale il cui servizio è garantito dal Consorzio Milano Sud-est Trasporti;
- le linee di area urbana gestite da ATM;
- le linee interprovinciali.

Come si può osservare dalla tavola 3 (fuori testo) e dalle tabelle successive la città di San Donato Milanese è servita da un consistente numero di linee che percorrono le principali vie della città (De Gasperi, Moro, Trivulziana, Caviaga, Martiri di Cefalonia, Marignano, Morandi, Europa, Gela,



ecc) garantendo complessivamente più di 1.000 corse/giorno feriale, attestandosi per lo più alla stazione della linea metropolitana M3 o alla stazione RFI, in particolare (tabelle successive):

- il gestore del servizio del Lotto 4 (Milano Sud-Est Trasporti) offre nel giorno feriale circa 450 corse;
- le due linee urbane gestite da ATM: la linea 121 San Giuliano-San Donato e la linea 77 Porta Romana-Poasco (che garantisce alla frazione Poasco un buon collegamento con il capoluogo) offrono complessivamente 303 corse/giorno feriale;
- le linee interprovinciali gestite da SILA, STAR e LINE offrono complessivamente 313 corse/giorno feriale.

Nella tavola 3 (fuori testo) infine sono rappresentati i per-corsi delle linee con evidenziazione della localizzazione delle fermate all'interno del territorio comunale di San Donato Milanese.

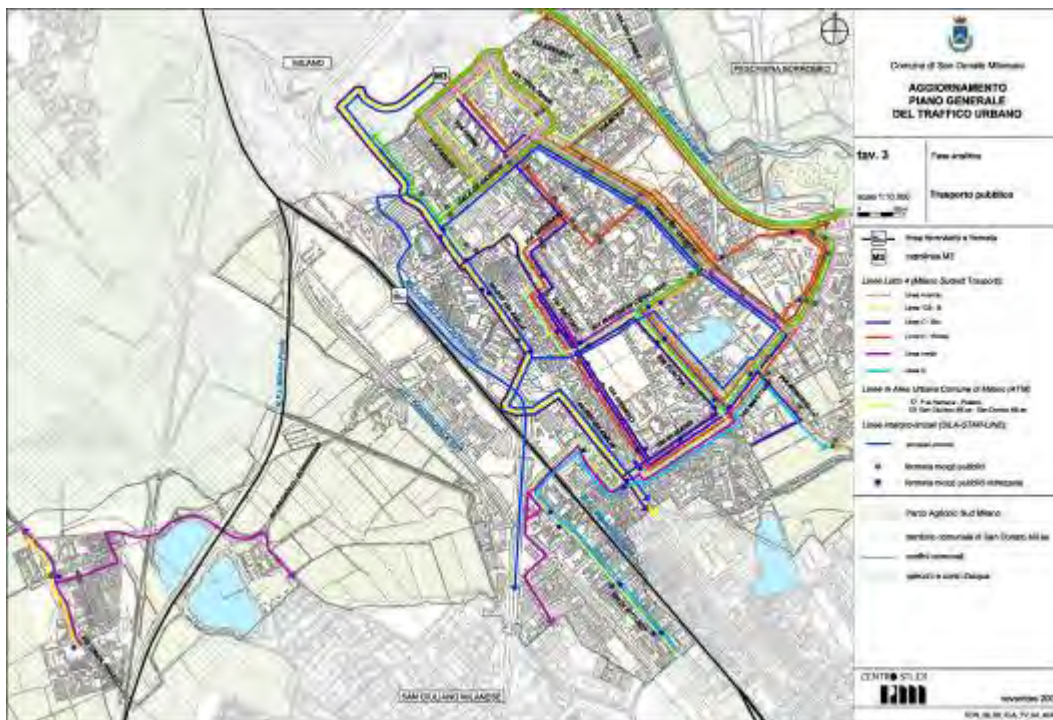


Figura 42

### 2.3.3. La sosta.

La domanda di sosta è caratterizzata da esigenze differenti che vengono espresse dalle diverse tipologie di utenza: residenti, pendolari, fruitori delle funzioni presenti in città, carico/scarico merci.

Il PGTU affronta il tema della sosta con riferimento alla situazione esistente, in quanto non è prevedibile, nell'ambito temporale di validità del Piano, la realizzazione di strutture (salvo quelle già programmate e in fase di ultimazione) che modifichino in modo significativo l'offerta di posti auto.

Si deve quindi prendere atto del fatto che la rete stradale svolge un ruolo rilevante nell'offerta complessiva di spazi per la sosta e, nei comparti residenziali di più vecchia realizzazione, dove non sono disponibili box o posti auto in aree private, costituisce, a volte, l'unica possibilità di stazionamento per le autovetture dei residenti.

A questo proposito non si possono ignorare le limitazioni previste dal Codice della Strada in funzione della classificazione della rete viaria.

Il CdS (Codice della Strada) prevede, per la viabilità urbana principale (interquartiere e di quartiere) l'impossibilità di realizzare posti auto in sede stradale se non in presenza di apposite



corsie di manovra. L'applicazione di questa norma, nelle vie esistenti, viene richiesta in occasione di interventi di riqualificazione.

### L'offerta di spazi per la sosta

È stata effettuata (settembre-ottobre 2009) una lettura della dotazione e della regolamentazione dei posti auto delimitati su tutto il territorio del Comune di San Donato Milanese.

I risultati dell'indagine sono rappresentati nella tavola 4 (fuori testo); nella quale vengono evidenziati e quantificati gli spazi di sosta libera delimitati e quelli regolamentati (a pagamento, disco orario o riservati).

Nella stessa tavola, inoltre, sono stati evidenziati i tratti stradali dove vige il divieto di sosta e dove in assenza di spazi delimitati o di divieti di sosta e/o di fermata sono stati rilevati veicoli in sosta.

Complessivamente si sono rilevati 16.256 posti auto di cui:

- lo 0,3% (50 posti auto) sono a pagamento, sono localizzati nel quartiere Concentrico in adiacenza a via Schuman;
- il 15% (2.403) sono regolamentati a disco orario;
- il 38% (6.226 posti auto); sono posti riservati;
- il 46% (7.562) è rappresentato da posti delimitati, per i quali la sosta è libera.

La maggior parte dei posti a disco orario sono localizzati nei quartieri Metanopoli-Triulzo e Concentrico. In questi quartieri nella maggior parte dei posti regolamentati a disco orario è ammessa la sosta dei residenti, muniti di contrassegno, senza limitazione d'orario.

Nelle aree a parcheggio, in assenza di una chiara delimitazione dei posti auto, il numero degli stalli per la sosta è stato ricavato dai mq della superficie dell'area attribuendo 25mq ad ogni stallo.

Offerta posti auto						
Quartieri	<i>pagamento</i>	<i>a disco orario</i>	<i>liberi delimitati</i>	<i>in determinate fasce orarie</i>	<i>riservati</i>	<i>Totale</i>
<i>Bolgiano - Melco</i>	-	378	2.176	-	3.116	<b>5.670</b>
<i>Metanopoli - Triulzo</i>	-	1.361	1.996	-	1.907	<b>5.264</b>
<i>Concentrico</i>	50	490	1.231	15	553	<b>2.339</b>
<i>Certosa - di Vittorio</i>	-	166	1.613	-	608	<b>2.387</b>
<i>Poasco</i>	-	8	546	-	42	<b>596</b>
<b>Totale</b>	<b>50</b>	<b>2.403</b>	<b>7.562</b>	<b>15</b>	<b>6.226</b>	<b>16.256</b>

La tabella in alto mostra in sintesi l'entità e la tipologia dell'offerta di sosta nelle diverse zone della città di San Donato Milanese, per quanto riguarda la localizzazione si rimanda alla tavola 4(fuori testo).





### L'indagine sulla sosta

Oltre alla lettura della dotazione di sosta è stata effettuata un'indagine, a campione, volta ad individuare il tasso d'occupazione dei parcheggi e la durata media della sosta.

In accordo con i tecnici comunali, sono state sottoposte ad indagine (figura successiva) le seguenti vie ed aree, situate in prossimità del capolinea della linea metropolitana M3 e dell'Ospedale:

- **Caviaga** (100 posti auto a disco orario con sosta massima consentita di 2 ore eccetto i residenti);
- **Fermi** (81 posti auto a disco orario con sosta massima consentita di 2 ore eccetto i residenti);
- **Galilei, Volta e Fagiani** (42 posti auto di cui 18 circa non delimitati);
- **Bonarelli e San Salvo** (47 posti auto);
- **Marignano** (79 posti auto di cui 10 a disco orario con sosta massima consentita di 2 ore eccetto i residenti e 69 circa non delimitati);
- **Triulziana** (120 posti auto a disco orario con sosta massima consentita di 2 ore eccetto residenti);
- **Kennedy** (260 posti auto a disco orario di cui 13 con durata massima della sosta pari a 30 minuti e i rimanenti con sosta massima consentita per 2 ore eccetto i residenti);
- **Parcheggio Ospedale** (243 posti auto delimitati e 60 posti circa in area sterrata attigua);
- **Parcheggio dipendenti ospedale** (247 posti auto).

L'indagine nelle aree a parcheggio e nelle vie individuate ha mirato a quantificare:

- il tasso di occupazione nei parcheggi attrezzati (con delimitazione degli stalli);
- la durata media della sosta;
- il rispetto della limitazione temporale nella sosta a rotazione).

L'indagine nei parcheggi e lungo le vie individuate si è svolta, in un giorno ferialo tipo giovedì 12 novembre 2009 dalle 8.00 alle 12.00 e dalle 16.00 alle 17.00.



I dati raccolti sono stati organizzati in tabelle, (vedi allegato PGTU) una per ogni parcheggio o via sottoposta ad indagine.

Le tabelle mostrano:

- per fascia oraria di indagine:
  - o il totale delle auto in sosta;
  - o l'intervallo orario in cui le auto sono state parcheggiate;
  - o il tasso di occupazione;
  - o l'incidenza della durata della sosta (espressa in percentuale);
- nella fascia del mattino 8.00-12.00:
  - o il numero delle auto che hanno utilizzato il parcheggio;
  - o l'incidenza della durata della sosta espressa in percentuale.

Nel caso delle vie Trivulziana e Kennedy, nelle quali è risultata significativa la presenza di auto in sosta dei residenti, è stata inoltre esplicitata la percentuale di veicoli dei residenti.

Dall'analisi dei dati raccolti emerge che:

- in **via Caviaga** dopo le 10 del mattino il tasso d'occupazione è prossimo al 100%, sempre al mattino tra le 8 e le 12 più del 25% delle auto sosta per tre ore e il 13% è in sosta dalle prime ore del mattino. Tra le 16 e le 17 il 40% delle auto è in sosta dal mattino;
- in **via Fermi** si registra un considerevole tasso d'occupazione alle 8 del mattino (75%), poi diminuisce durante la mattinata per poi risalire a quote pari al 67%. I posti auto non risultano mai tutti contemporaneamente utilizzati, si osserva anche in questo caso auto in sosta per più di due ore (47,5% tra le 10 e le 11);
- nelle **vie Galilei, Volta, e Fabiani**, il tasso d'occupazione non supera mai il 60%;
- nelle **vie Bonarelli e San Salvo** è emerso un elevato tasso d'occupazione (85%) fino alle 10 del mattino; progressivamente è diminuito nell'arco della giornata fino a tornare a valori pari a circa il 60% nel tardo pomeriggio;
- In **via Marignano** si registra un tasso d'occupazione pari al 100% tra le 10 e le 11, con la maggior parte delle auto che è in sosta dalle prime ore del mattino (82,4% delle auto in sosta tra le 16 e le 17 è in sosta dalle prime ore del mattino);
- in **via Triulziana** è predominante la percentuale delle auto in sosta dei residenti, i posti auto non risultano mai completamente occupati;
- in **via Kennedy** la percentuale delle auto in sosta dei residenti presenta valori decisamente più contenuti (25-30%);
- il **parcheggio dell'ospedale** è costituito da un'area di sosta principale e un'altra area più piccola separata e localizzata a nord, a fianco dell'entrata. Tali aree hanno un'occupazione intorno al 95% tra le 9 e le 12, mentre nel pomeriggio il tasso d'occupazione scende al 42%.
- nell'**area sterrata in adiacenza all'ospedale** il tasso d'occupazione raggiunge valori pari al 78% al mattino tra le 11 e le 12;
- infine il **parcheggio riservato ai dipendenti dell'ospedale** già dalle prime ore del mattino registra un tasso d'occupazione superiore all'80% per poi saturarsi rapidamente.

Complessivamente emerge, fatta eccezione per le vie Caviaga e Marignano e il parcheggio dell'ospedale, una capacità residua dei posti auto offerti.

Emerge, inoltre, una percentuale considerevole di veicoli in sosta per una durata superiore a quella consentita.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato tabelle indagini del PGTU (formato A3).

Si rimanda alla fase propositiva/progettuale del PGTU per le indicazioni sulla politica della sosta da adottare e per le proposte di intervento finalizzate ad ottimizzare gli spazi disponibili e a



minimizzare i disagi e le conflittualità fra i diversi utenti (residenti, fruitori dei servizi della città e lavoratori).

#### 2.3.4. La rete ciclabile.

La salvaguardia e la valorizzazione della mobilità ciclabile è di fondamentale importanza in relazione soprattutto all'accessibilità al nucleo urbano centrale, al capolinea della metropolitana M3 e alle brevi distanze tra le diverse funzioni localizzate nel tessuto cittadino (scuole, impianti sportivi, uffici pubblici, attività commerciali) e la maggior parte delle abitazioni.

Attualmente la rete ciclabile nel Comune di San Donato Milanese è costituita da una serie di percorsi che costituiscono nel loro insieme rispetto alle residenze e ai poli attrattori un disegno unitario e abbastanza continuo su tutto il territorio comunale. Come si può osservare dalla tavola 5 i percorsi ciclabili sono presenti anche sugli assi urbani principali (lungo le vie: De Gasperi, Martiri di Cefalonia, Maritano, Morandi, Gramsci, Emilia, ecc).

Unitamente alle informazioni raccolte, nelle tavole sono stati rappresentati i dati emersi dalla lettura sul campo in merito alla localizzazione delle strutture pubbliche, per la maggior parte localizzate nell'area centrale e lungo le principali strade cittadine.

Insieme a tale maglia è stata evidenziata la rete strategica della mobilità ciclistica della Provincia di Milano denominata con l'acronimo "MiBici" (aggiornata al 2008).

Il nuovo Piano della Ciclabilità della Provincia di Milano, avviato nella primavera del 2005, ha inteso rispondere alla necessità di difendere e di diffondere l'utilizzo della bicicletta quale mezzo di trasporto primario, capace di soddisfare gli spostamenti sistematici casa-scuola e casa-lavoro, di accesso ai servizi, ricreativi, sportivi e di brevissimo raggio.

La logica d'impostazione del Piano della Ciclabilità è derivata da due fondamentali considerazioni:

- la dimensione fortemente sovracomunale delle attività che si svolgono all'interno della provincia milanese. Tale domanda in parte resta nell'ambito di distanze direttamente 'ciclabili', ed in parte può sfruttare la bicicletta quale mezzo privilegiato di accesso alle stazioni ed alle fermate del trasporto pubblico;
- la notevole attività svolta da moltissimi comuni della provincia per realizzare strutture dedicate alla ciclabilità, attività che ha messo a disposizione un ragguardevole patrimonio di piste, ma che ha raggiunto risultati relativamente scarsi in termini di effettiva diffusione dell'uso della bicicletta; questo sia a motivo della frammentarietà delle realizzazioni e della loro non infrequente inadeguatezza tecnica, sia, e soprattutto, a causa della mancata leggibilità del sistema ciclabile nel suo complesso.

Da queste premesse il Piano della Ciclabilità ha individuato una specifica strategia di azione, basata sulla valorizzazione del patrimonio di realizzazioni e di progettazione esistente, e sulla costruzione di un contesto programmatico e normativo unitario e coerente entro il quale collocare ed orientare le politiche a favore della mobilità ciclabile.

In termini operativi il Piano della Ciclabilità ha in primo luogo identificato, dopo un lavoro di concertazione svolto con tutti i comuni e gli altri enti interessati e sulla base del lavoro in precedenza svolto dal PIM, una rete di interesse provinciale (rete MiBici), sulla quale ha deciso di concentrare la propria azione.

Tale rete risulta formata da itinerari continui che garantiscono il collegamento tra nuclei insediati limitrofi, l'accesso ai principali poli di interesse (poli scolastici, complessi sportivi e sanitari, emergenze storico-monumentali ecc.), ai nodi del trasporto pubblico (a partire dalle stazioni dei sistemi su ferro), ai grandi sistemi ambientali (parchi, corridoi verdi, sistema delle acque, ecc.).

Si segnala inoltre la presenza del sistema di bici pubbliche "C'entro in Bici". Il sistema prevede la fornitura di una chiave che permette di prelevare

una bici pubblica da una delle rastrelliere presenti in città (nel comune di San Donato M. ne sono presenti 7, cfr tav.5). Dopo avere utilizzato la bici, l'utente deve riportarla nella rastrelliera dalla quale è stata prelevata e "recuperare" così la chiave.

Purtroppo il sistema oggi è poco utilizzato (forse perchè l'utente deve riportare la bici nello stesso posto dove è stata prelevata) e le rastrelliere e le bici sono in alcuni casi in stato di degrado.



Il Comune di San Donato Milanese è dotato anche di una Stazione delle Biciclette, situata in adiacenza alla fermata della linea metropolitana M3. Dal 2007 la Stazione delle Biciclette è entrata a far parte della rete dei Punti Parco, istituita dall'Ente Parco Agricolo Sud Milano.

Il quadro conoscitivo che si viene a delineare rappresenta il punto di partenza per procedere, nella fase propositiva, all'individuazione di un'ipotesi di rete funzionale atta a garantire:

- un miglioramento ciclopedonale dell'accessibilità al capolinea della linea metropolitana M3 e della stazione ferroviaria;
- la ricucitura degli itinerari esistenti e programmati;
- le relazioni con i comuni contermini anche per la fruizione del tempo libero.

Occorrerà quindi garantire un sistema di inter-connessione tra i singoli quartieri, atto a favorire l'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti verso alcuni attrattori (Scuole, Parchi urbani, fermate trasporto pubblico su ferro, ecc).

L'istituzione delle isole ambientali, luoghi in cui i pedoni e i ciclisti hanno la precedenza rispetto ai veicoli, permetterà di privilegiare gli spostamenti delle componenti deboli  
La tavola 5 (fuori testo) rappresenta la rete ciclabile, esistente e prevista.

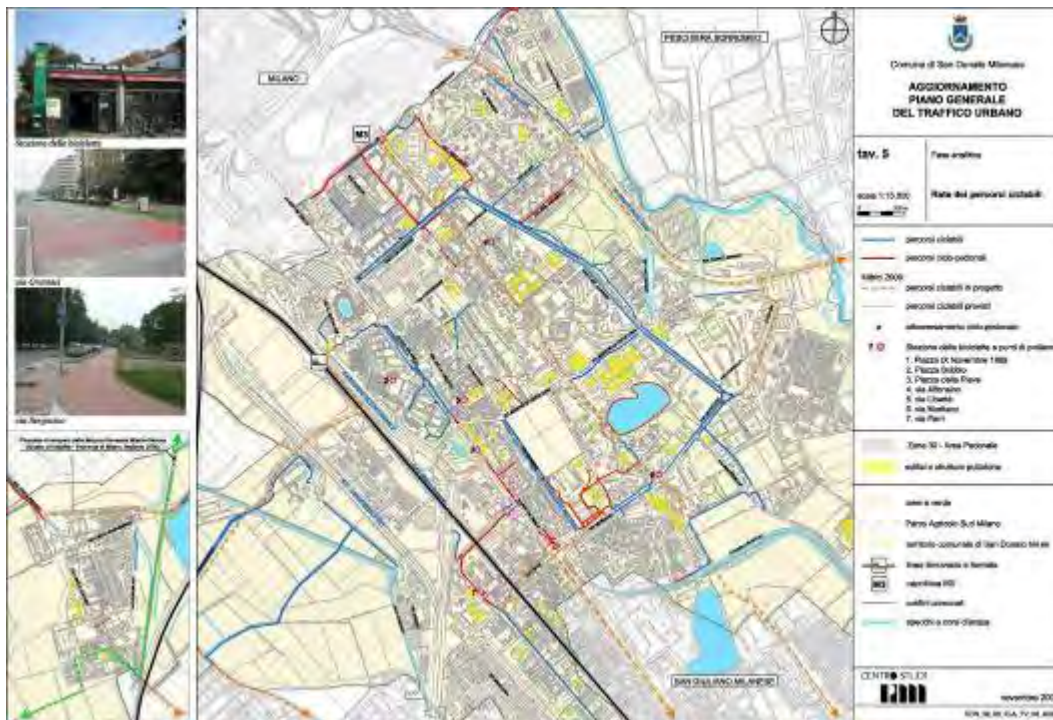


Figura 44

### 2.3.5. L'incidentalità.

Il tema della sicurezza appare determinante per poter proporre interventi progettuali mirati a risolvere le criticità emergenti.

A tale scopo sono stati analizzati i dati forniti dalla Provincia di Milano relativi al triennio 2006 - 2008 e rilevati dagli organi preposti, in particolare dalla Polizia Locale di San Donato.

I dati riguardano gli incidenti rilevati sugli assi ed in prossimità delle intersezioni in tutto il territorio comunale.

La localizzazione dei sinistri rilevati ha permesso di focalizzare i punti più pericolosi sugli assi della rete viaria ed in prossimità delle intersezioni in tutto il territorio comunale.



Dalla lettura della tabella si osserva che complessivamente, dal 2006 al 2008, si sono rilevati 635 incidenti, di cui 382 (60%) associa ai danni materiali anche danni alle persone, purtroppo in 5 casi è avvenuto il decesso di persone.

Se analizziamo separatamente i tre anni (2006, 2007, 2008) si osserva che:

- il numero di incidenti rilevati, e quindi il numero di veicoli coinvolti, è in calo a partire dal 2006;
- se analizziamo gli incidenti con feriti si osserva nel 2008 una riduzione consistente rispetto agli anni precedenti (82 incidenti rilevati con feriti nel 2008 rispetto ai 142 del 2006 e ai 158 del 2007).
- La tavola 6 rappresenta la localizzazione degli incidenti stradali rilevati nel 2008, distinguendo gli incidenti rilevati in funzione della localizzazione (alle intersezioni e lungo gli assi stradali) e della tipologia (incidenti con feriti e con soli danni materiali).
- Nella tavola 6 sono stati inoltre evidenziati gli assi maggiormente critici in relazione al numero di sinistri, in particolare si segnala: la Paullese, e le vie Emilia, De Gasperi, Martiri di Cefalonia, Morandi e Moro.

### *2.3.6. L'individuazione delle potenzialità e delle criticità.*

La lettura della situazione esistente e l'analisi delle informazioni raccolte hanno messo in evidenza i seguenti ambiti principali di approfondimento tematico e le seguenti problematiche/criticità:

#### **L'accessibilità capolinea metropolitana M3**

Emerge la necessità di migliorare l'accessibilità al capolinea della linea metropolitana M3 sia per quanto riguarda l'accessibilità veicolare, che per quella pedonale ciclabile.

Come verrà anticipato e successivamente sviluppato nella fase propositiva, a seguito di una prima riunione tecnica con ATM, e il Comune di Milano sono emerse alcune prime indicazioni condivise finalizzate a:

- migliorare l'accessibilità sia alla fermata della linea M3 dalla Paullese e dalla via Emilia (attraverso la sistemazione e riqualificazione degli spazi stradali disponibili);
- ottimizzare l'utilizzo e l'accessibilità dei parcheggi di interscambio;
- migliorare l'accessibilità veicolare alla linea metropolitana da San Donato attraverso l'utilizzo di via Fabiani e la trasformazione del tratto di via Marignano (riservato al trasporto pubblico) a sud delle scale della M3 in una fascia a verde;
- attribuire di conseguenza a via Caviaga un ruolo più consono alle sue caratteristiche al fine migliorare/privilegiare l'accessibilità ciclo-pedonale pur garantendo la mobilità dei residenti.

#### **Il traffico e viabilità**

Le problematiche generali riguardano:

- la non chiara gerarchia della rete: le strade di interquartiere e di quartiere, cui è affidato il ruolo di collegamento con i comuni contermini e fra le diverse aree della città dovrebbero avere un regime di circolazione fluido, senza troppe e frequenti interruzioni dei flussi veicolari e senza interferenza con le manovre di parcheggio;
- la mancanza delle "isole ambientali", e le insufficienti misure di moderazione che proteggano le aree residenziali dal traffico di attraversamento;
- casi di non adeguato trattamento delle intersezioni (uso della semaforizzazione piuttosto che delle soluzioni a rotatoria con precedenza all'anello, ecc);
- eccessiva frequenza delle intersezioni, restringimenti di carreggiata, e poca fluidità degli assi di quartiere, inducono nelle diverse ore delle giornate fenomeni di congestione (con ricerca da parte degli utenti di itinerari alternativi impropri perché locali) o eccessive velocità di percorrenza.



I rilievi di traffico hanno permesso di quantificare l'entità degli spostamenti e di conseguenza hanno evidenziato specifiche criticità che si registrano sulla maglia viaria analizzata.

#### **Il trasporto pubblico su gomma**

La necessità di analizzare i percorsi esistenti individuando gli eventuali correttivi necessari, in termini di percorso, al fine di indurre un miglioramento del servizio, in particolare quello di adduzione al sistema su ferro in considerazione anche dell'attivazione della linea suburbana S1 da Lodi.

#### **La sicurezza stradale**

In relazione al ruolo di un asse stradale e alla classificazione funzionale, la revisione della segnaletica di indirizzo (al fine di evitare il diffondersi a pioggia del traffico di attraversamento, l'uso improprio delle strade locali prettamente residenziali) e l'individuazione degli interventi atti a risolvere le situazioni più rilevanti

Per le strade locali, a seguito dell'individuazione delle isole ambientali, la progressiva riqualifica delle stesse al fine di far percepire all'utente veicolare che sta utilizzando una viabilità prettamente locale/residenziale dove il pedone e il ciclista hanno la precedenza.

#### **La rete ciclabile e utenze deboli**

Pur in presenza di una maglia nel complesso buona, emerge la necessità di connettere in maniera più omogenea il territorio comunale, in particolare le aree esterne con il centro e con le fermate del servizio su ferro.

Nella fase propositiva del Piano vengono quindi proposti interventi di ricucitura della maglia ciclabile in particolare con l'individuazione di piste ciclabili:

in sede separata dal traffico veicolare sugli assi di quartiere (individuati dalla classificazione funzionale);

in sede promiscua nel centro e nelle strade locali prettamente residenziali con l'istituzione di Zone 30.

La realizzazione di un itinerario ciclabile deve essere l'occasione per prendere in considerazione tutte le esigenze e le problematiche proprie dell'asse stradale (parcheggi, messa in sicurezza delle intersezioni e degli attraversamenti pedonali, fermate del trasporto pubblico, ecc.), in modo da realizzare una sua completa riqualificazione ed evitare l'insorgere di nuove criticità.

E' opportuno coordinare gli interventi comunali con gli interventi della Provincia di Milano e dei Comuni contermini per gli itinerari a valenza sovracomunale.



## 2.4 Il pianificazione di livello comunale

### 2.4.1. I principali contenuti di Piano

La Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con D.G.R. del 20.12.1996, n. VI/22986, aveva sostituito il precedente piano<sup>34</sup>, a sua volta già oggetto di varianti parziali.

La Variante Generale, è stata anch'essa successivamente più volte modificata, tra gli interventi di modifica più significativi si possono citare quelli comportati dalla variante relativa alle Zone BR2 del 1999<sup>35</sup>, quelle relative agli ambiti cascinali<sup>36</sup>, o, ancora, quella volta all'adeguamento dello strumento urbanistico comunale alle intervenute disposizioni in materia di commercio<sup>37</sup>.

Il Piano del 1996 nasce dall'esigenza di dare risposta ad alcuni ordini di problemi che a metà anni '90 si erano ormai accumulati senza aver ricevuto adeguata risposta, da un lato la modifica delle trasformazioni territoriali rispetto ai decenni precedenti imponeva di rivisitare e riorientare le scelte di PRG verso nuovi e diversi obiettivi, dall'altro il territorio era giunto ad un livello di maturazione e saturazione quasi definitive. Infine si era reso necessario dotarsi di una nuova normativa di PRG di più facile interpretazione e maggior efficacia.

Nel nuovo PRG diventa quindi fondamentale operare nella direzione della ricerca di qualità dell'ambiente urbanizzato e degli spazi non edificati, affrontando il tema strettamente connesso dell'esaurimento del territorio edificabile e della fine della fase delle grandi espansioni urbane; tema peraltro condiviso con i comuni delle grandi aree metropolitane europee.

Nel piano si sottolineano le condizioni di accessibilità uniche di cui gode San Donato M. nell'area metropolitana milanese come caposaldo per la conferma "...del più forte e consolidato nucleo di terziario direzionale (ENI - SNAM) di tutta l'area metropolitana" (aeroporto, autostrada, tangenziali, via Emilia, strada Paullese, stazione FS di Rogoredo per le linee per Genova e Bologna, 2 stazioni del SFR e il capolinea della linea 3 della Metropolitana Milanese). Il piano prevede perciò dal punto di vista delle attività economiche insediate un ulteriore rafforzamento del terziario direzionale, non solo previsto, ma, come si dirà più avanti, anche già in attuazione nei programmi operativi.

Erano dunque obiettivi di PRG la riqualificazione urbana e il miglioramento del sistema del verde e delle attrezzature pubbliche (allora ancora standard urbanistici). Obiettivi tutti volti più in generale al miglioramento della qualità urbana. L'integrazione tra tali obiettivi avrebbe dovuto consentire in modo efficace la costruzione della città pubblica con un impianto gerarchico delle funzioni, degli spazi e dei percorsi, nella quale fossero parallelamente definiti specifici ambiti di centralità e assi di supporto e venisse attuato il recupero ambientale dell'edificazione degli anni '50 e '60.

Due sono gli ambiti di centralità che la Variante Generale individua: l'area posta all'incrocio delle vie Gramsci e Martiri di Cefalonia (il cosiddetto "Pratone") e l'ambito compreso tra la via Libertà e la via Emilia cd. Osterietta, quale ricucitura tra l'asse commerciale tradizionale e il nuovo.

<sup>34</sup> Piano Regolatore Generale, adottato con delibera C.C. n. 27 del 4.02.1980 e approvato definitivamente con D.G.R. del 16.09.1986, n. IV/12534.

<sup>35</sup> Piano Regolatore Generale - Variante Parziale per le Zone BR2, adottata con delibera C.C. n. 19 del 16.03.1998 e approvata definitivamente con D.G.R. dell' 8.10.1999, n. VI/45528.

<sup>36</sup> Variante Parziale al PRG vigente – Ambiti di Rispetto Cascinali, adottata con delibera C.C. n. 20 del 24.03.1998 e approvata definitivamente con D.G.R. dell' 8.10.1999, n. VI/45529 e Variante Parziale al PRG vigente, art. 10 N.T.A. - Zona BRA, adottata con delibera C.C. n. 23 del 24.03.1998 e approvata definitivamente con D.G.R. dell' 8.10.1999, n. VI/45531.

<sup>37</sup> Piano Regolatore Generale – Variante di Adeguamento degli Strumenti urbanistici per gli insediamenti commerciali (art. 6 D.Lgs. 114/98, LR 14/99 e Regolamento attuativo n. 3/2000) adottata con delibera C.C. n. 20 del 24.03.1998 e approvata definitivamente con D.G.R. dell' 8.10.1999, n. VI/45529, adottata con delibera C.C. n. 9 dell'8.02.2001 e approvata definitivamente con delibera C.C. n. 30 del 7.06.2001.



Per quanto riguarda l'area del "Pratone" il PRG, rimuove il precedente vincolo a Piano di Zona previsto dal Piano CIMEP del 1991, e prevede per quest'area una destinazione prevalente a verde pubblico con non più di un terzo della superficie destinato a residenza e attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Oggi, la prima centralità non è ancora realizzata, sebbene l'area del "Pratone" sia stata successivamente ricompresa all'interno di un Programma Integrato di Intervento approvato nel 2006 e convenzionato nel 2007. La seconda, invece, ha visto completato solo il recupero dell'antica cascina, prospiciente sulla via Emilia, mentre è rimasto irrisolto lo spazio intorno ad essa e la connessione ciclopedonale con la nuova piazza Bobbio che avrebbe unito il vecchio asse commerciale con il nuovo centro.

Per quanto riguarda le infrastrutture, il PRG individuava due assi da promuovere a nuovo ruolo: la via Emilia da recuperare a viale urbano, concepita, almeno negli intenti, come passeggiata alberata e quale raddoppio del parallelo asse commerciale tradizionale di via Libertà; l'asse trasversale, definito nel piano Bolgiano-Sorigherio, per la necessaria connessione tra il capoluogo e la Frazione di Poasco nonché per il collegamento e la messa a sistema di quasi tutti i complessi cascinali presenti sul territorio comunale, sia attivi e dunque da mantenere alla funzione agricola, sia non attivi e dunque da convertire a residenza e servizi.

Interventi quali lo spostamento dell'Autostrada e la copertura del canale Redefossi hanno reso possibile la riqualificazione della via Emilia con il suo "declassamento" a viabilità urbana, il ridisegno complessivo della sezione stradale, anche con la sua deviazione in prossimità della chiesa storica di San Donato Milanese, e la realizzazione delle nuove aree verdi di uso pubblico. Tutti interventi questi connessi all'attuazione dell'ambito denominato "Quartiere Affari" che veniva di fatto realizzato proprio negli anni che vedevano l'Amministrazione comunale impegnata nella redazione del nuovo PRG<sup>38</sup>. Viceversa, la previsione viabilistica per Poasco risulta ancora non attuata nel tratto finale a nord della frazione.

Nel complesso uno dei temi fondamentali affrontati dal PRG negli anni '90 è stato quello del recupero delle aree industriali dismesse o in via di dismissione. Il Piano preferisce indirizzare le previsioni verso la trasformazione e la riqualificazione dell'esistente piuttosto che verso l'espansione. Da un lato per la presenza di numerose aree produttive dismesse o sottoutilizzate, dall'altro perché in quegli anni erano già stati programmati dallo strumento urbanistico previgente grandi comparti di espansione che stavano per essere realizzati<sup>39</sup>. L'attuazione di questo obiettivo avviene, più precisamente, solo dopo la parziale modifica al piano. Le ragioni che alla fine degli anni '90 rendevano infatti necessaria la modifica al PRG approvato erano sostanzialmente dovute all'intervento regionale di modifica d'ufficio, che sulla base di un consolidato orientamento giurisprudenziale volto a escludere incrementi di volumetria in ambiti assoggettati a Piani di Recupero (PR), aveva stabilito, in sede di approvazione definitiva del Piano, il limite alla volumetria esistente per le aree azionate a Zona BR2. In definitiva l'intervento regionale rendeva inattuabili gli obiettivi comunali di trasformazione di alcune aree e di delocalizzazione delle attività produttive già insediate con particolare riferimento a quelle insistenti nelle zone centrali. Tra le aree già azionate a Zona BR2 vengono dunque distinte le aree destinate a interventi di recupero o completamento ["Residenziali Sature" (BR1), "Residenziali di Recupero" (BR2), Residenziali di completamento a bassa densità (BR5)] da quelle destinate a interventi più radicali e, in particolare, definite "Residenziali di Trasformazione" (BR4), queste ultime appunto rappresentate dalle aree per le quali veniva prevista la completa trasformazione,

<sup>38</sup> Il PL è stato approvato con DGR del 20.07.1993, n. V/39366; la relativa convenzione è stata sottoscritta il 4 novembre 1993.

<sup>39</sup> Il riferimento è ai Piani di Lottizzazione relativi alle aree rispettivamente denominate Quartiere Affari e Quartiere San Francesco. In entrambi i casi si tratta di ambiti definiti di interesse sovracomunale. Il PL San Francesco è stato approvato con DGR n. V/39367 del 20.07.1993, la relativa convenzione attuativa è stata sottoscritta in data 4.11.1993. Si veda anche la precedente nota<sup>5</sup>.





la modifica delle previgente funzione produttiva e la riconversione alla funzione residenziale, con conseguente incremento volumetrico<sup>40</sup>.

In quest'ottica diviene oggetto di riflessione nel PRG anche un'area che si distingue per la sua accessibilità. Si tratta dell'area sita tra le Vie Marignano, Bonarelli, Volta, San Salvo e Fermi, occupata da laboratori dismessi. La nuova accessibilità al trasporto pubblico metropolitano su ferro aveva infatti creato nuove condizioni per una possibile riqualificazione dell'ambito con funzioni direzionali e residenziali. Si tratta dell'area che unitamente al cd. Pratone è stata oggetto del Programma Integrato di Intervento approvato nel 2006 e che ha, tra l'altro, comportato la completa destinazione alla funzione residenziale.

Nel PRG è pure prevista la trasformazione dell'area tecnologica a sud del viale De Gasperi tra le piazze Supercortemaggiore e Santa Barbara. Tuttavia non vi erano all'epoca le condizioni per una dismissione di tutte le attività produttive presenti e, in particolare, dei due servizi di interesse generale con rilievo nazionale per la delicatezza delle mansioni di controllo e di esercizio delle reti gasdotti definiti "Dispacciamento" e "Oasi".

Giova sottolineare che tutte le aree per le quali il PRG ha previsto ipotesi di trasformazione e che non sono state attuate, divengono oggetto di una riflessione in sede di formazione del Piano di Governo del Territorio. Il tema è di forte attualità dovendosi appunto in questa sede ricercare non solo le cause di tale mancata attuazione, ma anche le possibili soluzioni. Alcune di tali aree rivestono infatti un ruolo strategico per localizzazione e caratteristiche, anche in termini di accessibilità; altre hanno invece generato, per l'abbandono e il mancato presidio, condizioni di scarsa sicurezza, anche sotto il profilo ambientale, e di degrado dei tessuti urbani all'interno dei quali insistono. Nell'uno e nell'altro caso il nuovo piano di governo del territorio delinea azioni e politiche di intervento per la corretta valorizzazione delle potenzialità proprie di ciascun ambito.

#### *2.4.2. Il dimensionamento di Piano e lo stato di attuazione delle sue previsioni*

L'analisi delle previsioni e delle attuazioni dello stato di diritto vigente è finalizzata alla costruzione di un quadro conoscitivo delle trasformazioni generate dalle previsioni di piano relative, in particolare, agli interventi di espansione e di trasformazione urbanistica, alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di infrastrutture e, conseguentemente, nella stima del residuo complessivo di PRG, determinato dai piani esecutivi non attuati, dalle aree a standard non acquisite alla proprietà comunale e, infine, dalle infrastrutture non realizzate. Ciò, come si è già accennato, al fine della valutazione delle ragioni della loro mancata attuazione e delle loro potenzialità con riferimento alle nuove o mutate condizioni, per la formulazione delle scelte di PGT. La verifica dell'attuazione delle previsioni di PRG è dunque un importante indicatore circa la reale rispondenza, e dunque l'attualità, di dette previsioni. Nel caso del Comune di San Donato Milanese sono infatti diversi i motivi che hanno determinato l'impossibilità o la non convenienza a realizzare in concreto alcune delle trasformazioni contenute nel PRG. In linea generale tali ragioni si possono ricondurre alle caratteristiche proprie di un contesto territoriale fortemente dinamico e attrattivo che determina opportunità di trasformazione in tempi molto brevi e il loro superamento, in mancanza di attuazione, in tempi altrettanto rapidi.

Non a caso talune delle più recenti trasformazioni hanno reso necessarie, per la loro concreta attuazione, la preliminare modifica delle previsioni dello strumento urbanistico comunale, per adeguarle alle mutate condizioni dello stato di fatto, alle nuove caratteristiche della domanda e alle istanze di sviluppo non prevedibili al momento della formazione del PRG stesso<sup>41</sup>.

La verifica dello stato di attuazione delle previsioni di sviluppo urbanistico (zone C e D) contenute nel PRG è altresì utile al fine di stimare la capacità insediativa residua, preliminarmente all'eventuale previsione di ulteriori sviluppi. Occorre peraltro tener conto che tale verifica è obbligatoriamente richiesta dal vigente PTCP che, ai fini del contenimento dell'obiettivo del contenimento del consumo di suolo con le istanze di sviluppo insediativo, detta precise

<sup>40</sup> Si tratta delle aree occupate da insediamenti quali ex Polimeri Europa, Sottostazione Elettrica, Baruffaldi, Carta e Valori, Certosa, etc..

<sup>41</sup> Si fa riferimento ai Programmi Integrati di Intervento "Area ex Acsa", "Centro Città, Sottostazione Elettrica e De Gasperi Ovest" e "Area ex Bull" nonché al Piano di Recupero "Cascina Sorigherio" in variante al PRG.



disposizioni alla pianificazione comunale. Per tale aspetto si rinvia al successivo PARTE III capitolo 6, dedicato alla valutazione della compatibilità con il PTCP del Documento di Piano.

Il **PRG**, nella sua versione approvata nel **1996**, ad una sua piena attuazione, restituisce una popolazione teorica pari a **60.528** abitanti. La **variante parziale** per le zone BR2, approvata nel **1999**, non ha portato una variazione significativa di questi dati<sup>42</sup>. Ad essa lo strumento fa corrispondere una **dotazione complessiva di aree per servizi** e attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari a **2.547.691** mq, secondo un rapporto di 28,2 mq/ab di superficie a servizi per la residenza (senza considerare **2.692.213** mq di attrezzature ed impianti di interesse generale - **zone F**)<sup>43</sup>.

Il dato relativo alle aree a standard conferma che a San Donato Milanese la questione dei servizi, non coincidendo con un problema di quantità (estensione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico) va affrontato, nell'ottica del loro potenziamento, da altri punti di vista: quello della reale attuazione -intesa innanzitutto come introduzione nel PGT e, in particolare nel Piano dei Servizi, di disposizioni capaci di attivare quegli "automatismi" necessari ad assicurarne l'acquisizione alla proprietà comunale- della concreta fruibilità, di un'equa articolazione in rapporto alle diverse parti della città e della effettiva rispondenza ai nuovi bisogni dei cittadini, nonché del loro mantenimento sulla base dello standard attuale esistente nel territorio. Un altro importante aspetto che ha comportato in sede di redazione del PGT le necessarie valutazioni, anche con riferimento all'espressa disposizione della LR 12/2005, è quello che si riferisce alla popolazione gravitante, questione la cui importanza risulta evidente in relazione alla massiccia presenza sul territorio di importanti aziende oltre che alla presenza di servizi che, soddisfacendo un bacino d'utenza sovra locale, agiscono come poli attrattori di presenze (tra questi Policlinico San Donato I.R.C.C.S., Istituto Omnicomprensivo).

### 2.4.3. I piani attuativi

L'analisi dello stato di attuazione del PRG parte dalla valutazione dell'attuazione dei piani attuativi previsti. A questo scopo tutti i Piani Attuativi sono stati catalogati in termini quantitativi, qualitativi e localizzativi per ricostruire l'attività edilizia nel periodo che va dall'entrata in vigore del PRG (1996) a oggi. I dati quantitativi cui si è fatto riferimento sono, per i piani attuati, quelli contenuti nelle convenzioni o nel progetto approvato, per i piani non attuati si è fatto riferimento alle quantità previste dal PRG. I piani attuativi sono altresì stati distinti secondo la tipologia attuativa (PII, PL o PR) e la destinazione funzionale (residenziale, terziario-commerciale, produttivo). Ogni piano è stato qualificato anche secondo il grado di attuazione: a) piani esecutivi attuati o in fase di attuazione, ne fanno parte sia i piani già convenzionati che quelli solo approvati e da convenzionare; b) piani esecutivi previsti e non attuati, si tratta di quei piani per i quali non è stata presentata alcuna proposta o non è stato concluso il relativo iter approvativo e le cui originarie previsioni sono pertanto oggetto di nuove considerazioni.<sup>44</sup>

I piani attuativi già previsti al PRG, sono individuati nel Documento di Piano del PGT alle Tavole 2.10.1 dp e 2.10.2 dp "Sistema territoriale insediativo: Stato di attuazione del PRG", scala 1:5.000. Nella Figura, che segue, vengono riportati i dati quantitativi relativi ai piani attuati e convenzionati.

<sup>42</sup> 1.445 abitanti teorici.

<sup>43</sup> Tale valore del PRG deriva dal rapporto fra le aree per servizi per la residenza (1.707.000 mq) e il numero di abitanti teorici previsti (60.528). Il parametro ha il solo scopo di restituire il rapporto tra aree servizi e abitanti (residenti e gravitanti) verificato nel territorio comunale. Tuttavia occorre tenere conto che il parametro utilizzato (1 abitante = 100 mc) contenuto nella precedente legge urbanistica regionale, non è né congruente con il parametro indicato nella LR 1/2001, (1 abitante = 150 mc) per altro non più confermato dalla LR 12/2005, né tanto meno con il dato reale effettivamente riscontrabile nelle recenti realizzazioni edilizie (nel quartiere di Torri Lombarde, infatti, gli interventi edilizi realizzati con alloggi molto ampi hanno fatto emergere un valore finale del parametro tendente a circa 190 mc per abitante)

<sup>44</sup> I dati sono stati forniti dal Servizio Urbanistica.



PIANI ATTUATIVI	ZONE PRG	EDIFICABILITA' ATTUATA e IN ATTUAZIONE								
		VOLUMETRIA RESIDENZIALE	STANDARD RESIDENZIALE CEDUTO	STANDARD RESIDENZIALE MONETIZZATO	SLP TERZIARIA COMMERCIALE	STANDARD TERZIARIO COMMERCIALE CEDUTO	STANDARD TERZIARIO COMMERCIALE MONETIZZATO	SLP PRODUTTIVA	STANDARD PRODUTTIVO CEDUTO	STANDARD PRODUTTIVO MONETIZZATO
		mc	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE	BR (n)	444.124	171.381	6.550	0	0	0	0	0	0
RESIDENZIALI PRIVATI DI ESPANSIONE	CR	60.000	99.415	5.750	0	0	275	0	0	0
PRODUTTIVI PRIVATI DI TRASFORMAZIONE-COMPLETAMENTO	D	0	0	0	0	0	0	42.123	8.037	14.649
PRODUTTIVI PRIVATI DI ESPANSIONE	BP (n)	0	0	0	0	0	0	20.275	5.612	1.941
TERZIARI COMMERCIALI DI TRASFORMAZIONE	BT	0	0	0	10.937	1.627	316	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>504.124</b>	<b>270.796</b>	<b>12.300</b>	<b>10.937</b>	<b>1.627</b>	<b>591</b>	<b>62.398</b>	<b>13.649</b>	<b>16.590</b>

Figura 45

In particolare negli ultimi anni si è giunti all'approvazione di diversi Programmi Integrati di Intervento; a partire dal 2006 sono stati approvati il PII "Area ex Acsa", il PII "Centro Città, Sottostazione Elettrica e De Gasperi Ovest" e il PII "Area ex Bull". Di detti Programmi solo il PII ex Acsa è concluso alla data della redazione della presente relazioni.

Da una prima lettura dei dati, emerge che per quanto riguarda la funzione residenziale, le aree azionate a **Zona Residenziale di Sviluppo** (CR) attuate hanno prodotto 60.000 mc, mentre quelle di trasformazione (BR) 444.000 mc. Le previsioni prevalentemente residenziali residue di piano sono inoltre nulle.

Questi dati complessivi fanno emergere immediatamente la propensione del Piano verso la trasformazione, più che verso l'espansione. D'altro canto va ribadito che proprio negli anni di redazione di un PRG maggiormente orientato alla conversione e al riuso di aree già urbanizzate, sulla base delle disposizioni contenute al PRG precedente (1986), veniva avviata la realizzazione del Piano Attuativo "Quartiere Affari", il quale interessava un'area poco più grande di 31 ettari, destinata a terziario direzionale per circa 100.000 mq di Slp e a residenza per circa 80.000 mq di Slp (cd. Torri Lombarde).

In definitiva, se da un lato il totale delle **volumetrie residenziali** attuate ai sensi del PRG ammonta complessivamente a **504.124** mc, dal punto di vista delle dinamiche urbane, le volumetrie realizzate e quindi i nuovi abitanti (reali) insediati all'interno del Quartiere Affari non possono non essere contestualmente valutati insieme alle altre previsioni del PRG .

Un'ulteriore considerazione in merito alle previsioni residenziali afferenti a Piani Attuativi approvati o convenzionati -si ripete pari a circa 504.124 mc- non sono realizzate nella loro



totalità. In particolare, la convenzione relativa al Programma Integrato di Intervento “Centro città, De Gasperi Ovest, Sottostazione Elettrica”, il quale prevedeva complessivamente la realizzazione di circa 283.000 mc, risulta non realizzata per la gran parte<sup>45</sup>. In definitiva, più del 50% delle previsioni residenziali approvate e/o convenzionate sono ancora da realizzare.

L’attuazione delle aree a destinazione **terziario-commerciale**, previste nel PRG, ha generato la produzione di una Slp pari a circa **10.000** mq, ma anche in questo caso, per cogliere meglio le dinamiche dell’ultimo decennio, accanto a questo dato occorre evidenziare i circa 100.000 mq di Slp già citati della parte direzionale-terziario-commerciale del Quartiere Affari.

Il **residuo di PRG** a destinazione terziaria comprende inoltre una quota pari a complessivi 58.826 mq di Slp da realizzarsi all’interno dei Piani di Recupero relativi alle due aree comprese tra le vie De Gasperi, Correggio, Vannucchi e Ravenna cd. Comparto industriale, della superficie territoriale (ST) di 70.500 mq.

Residue sono anche le previsioni per le aree destinate a **Zona (TS) Tecnologica Specializzata**-previsione questa strettamente connessa alle funzioni produttive insediate all’interno del Comune e relative alla distribuzione dell’energia- che riguardano sia l’area collocata a sud dei Laboratori di Bolgiano, sia l’area denominata Parco Tubi, per complessivi 48.000 mq di Slp circa.

Per quanto riguarda la funzione **Produttiva di Sviluppo (D)**, le previsioni attuate di PRG hanno prodotto 11.400 mq di Slp, il residuo di PRG, in questo caso, è rappresentato da un’unica zona sita in via Buoizzi all’interno della quale si concentrano peraltro alcune possibilità di completamento rappresentate da alcune aree destinate a zona BP2 Produttiva di Completamento per circa 65.300 mq di Slp.

E’ inoltre da sottolineare la mancata attuazione, entro il termine decennale di validità della relativa convenzione, dell’area S. Francesco, dell’estensione di circa 31,5 ha di cui 20 ha sarebbero destinati a funzioni terziarie direzionali per 130.000 mq di Slp. Anche in questo caso, l’importanza strategica dell’area per la sua localizzazione all’interno dell’area metropolitana milanese, per le caratteristiche dimensionali e di accessibilità, impone una riflessione, sia in termini funzionali che di infrastrutturazione, onde creare le condizioni per la sua concreta attuazione<sup>46</sup>.

In sede di riconsiderazione delle previsioni per le aree non attuate, sono stati avviati fin dalle prime fasi di formazione del PGT confronti con le proprietà, nell’ottica di pervenire a proposte condivise che, fermo restando l’obiettivo del raggiungimento degli obiettivi comunali, tendano a rimuovere o superare le cause che hanno determinato l’impossibilità o la difficoltà ad attuare le originarie previsioni (inquinamento del sottosuolo, inadeguatezza delle destinazioni di zona, fabbisogno abitativo, vincoli sopravvenuti etc.). Tra le ipotesi rispetto alle quali si è ricercata la collaborazione pubblico-privato, si cita ad esempio quella relativa al cd. comparto industriale (proposta di PII relativa all’area De Gasperi Est), ma anche alcune altre come quelle relative all’area cd. ex Carta e Valori o all’ambito cascinale di Monticello, il cui utilizzo nel corso degli anni ha determinato gravi condizioni di degrado.

#### *2.4.4. Le aree per standard urbanistici di livello locale e urbano*

I dati relativi alle aree già cedute o da cedere nei piani rispettivamente attuati o approvati/convenzionati evidenziano che il valore delle cessioni a standard si assesta a poco meno di 271.000 mq.

Lo standard residenziale attuato nella pianificazione attuativa occupa una superficie di quasi 27 ha, mentre non c’è residuo. Tra gli standard residenziali attuati nei PA 14,75 ha sono ancora in

<sup>45</sup> Al momento della redazione della presente Relazione, è in corso di attuazione solo l’ambito denominato Sottostazione Elettrica che prevede una slp a destinazione residenziale e funzioni compatibili pari a 5.000 mq.

<sup>46</sup> L’area è indicata al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) quale “area di interesse sovra comunale”.



realizzazione o convenzionati, e di questi circa 13,5 ha sono ceduti mentre il rimanente è asservito all'uso pubblico.

Nel PRG sono previste ed attuate aree a standard al servizio delle attività produttive di espansione per 13.649 mq, tra le quali 6.672 mq sono in PAV cantierati o appena conclusi. Parallelamente le aree monetizzate ammontano a 16.590 mq.

Le aree a standard terziario/commerciale previste e attuate complessivamente occupano una superficie di 1.627 mq, a fronte di una Slp di 10.937 mq.

Di seguito si riporta, lo stato di attuazione delle aree a standard suddivisa tra zone AP e zone F.

Lo stesso viene evidenziato nella tavola 2.8 dp *"Sistema territoriale insediativo. Aree e attrezzature di interesse generale pubbliche e di uso pubblico, nella pianificazione attuativa e standard residui di PRG"* all'interno della quale si riportano le previsioni del PRG in merito alle aree a standard.

- **Standard AP:** nello stato di diritto vigente sono previsti più di 254,7 ha. di aree a standard, di cui la quota non attuata localizzata ed esterna ai Piani Attuativi è pari a circa 52,6 ha. Tale somma sale a 58,7 ha se si includono i piani attuativi non attuati. Tra queste superfici, sono comprese l'area del ex canale navigabile e nella frazione di Poasco l'area situata a est tra il margine dell'abitato e il tracciato ferroviario dismesso, e a ovest. Nel complesso le concentrazioni più significative di aree previste a standard non attuate sono localizzate lungo il margine urbano a est nei pressi di Bolgiano, a sud-est, intorno all'Ospedale e vicino alla cascina Monticello; a ovest al di là del tracciato autostradale nei pressi della cascina Bagnolo.
- **Zone F:** la previsione complessiva di PRG è pari a 269 ha. Sono esistenti e appartengono a tale categoria il Centro Omnicomprensivo, l'Ospedale, le aree del Laghetto e alcune altre attrezzature come la Stazione sperimentale per i combustibili e i Laboratori medici Monte Tabor.

La quota non attuata è pari a circa 210,3 ha, e caratterizzata quasi esclusivamente da tutte le aree extraurbane ricadenti nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

Le Zone F non attuate sono localizzate quasi esclusivamente nelle aree agricole del Parco Sud.

### Le infrastrutture

Come già evidenziato precedentemente, si sottolineano le previsioni infrastrutturali attuate tra la metà e la fine degli anni '90 che costituiscono ancora oggi l'ossatura portante del sistema territoriale del comune (attestazione del capolinea della MM3, nuovo tracciato autostradale, riqualificazione a viale urbano della via Emilia). Le previsioni del PRG avrebbero dovuto innestarsi su questo telaio, ma in gran parte rimangono ancora non realizzate. A tale ultimo proposito, occorre sottolineare come progressivamente su tale previsione sia venuto maturando l'interesse della Provincia oltre a quello delle singole amministrazioni comunali.

Tra le principali previsioni infrastrutturali del PRG non attuate si ricordano:

*Gli svincoli di collegamento dell'area S. Francesco, e le proposte viabilistiche a sud del cimitero di Monticello, di collegamento Paultese-via Emilia, e a nord del nuovo centro sportivo di Poasco - Sorigherio.*<sup>47</sup>

Più precisamente l'ipotesi di un tracciato più interno e contiguo alle aree urbanizzate e urbanizzabili del comune di san donato, al fine di preservare l'integrità delle aree agricole, ha rappresentato un'utile alternativa connessa al progetto di riqualificazione della paultese. Per gli

<sup>47</sup> Il periodo è stato così modificato a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 17 (prot. com. n. 6478 del 3 marzo 2011) in sostituzione di *"Gli svincoli di collegamento dell'area S. Francesco, e la proposta viabilistica a sud del cimitero di Monticello di collegamento Paultese-via Emilia."*



approfondimenti sull'argomento si rinvia al capitolo della presente relazione e al PGTU allegato al PGT.

### **2.5 Le istanze dei cittadini e proposte in variante al PRG.**

A seguito dell'avvio del procedimento per la stesura del PGT (DGC n.246 in data 21/11/2005) sono pervenute all'Amministrazione comunale n° 34 istanze formulate da cittadini e proposte di Piani integrati, di cui quattro riguardano le medesime aree. Le domande sono state localizzate e cartografate sulla tavola 2.14dp "Sistema territoriale insediativo: Mappatura delle istanze dei cittadini e proposte in variante al PRG", ad eccezione di alcune ove la mancanza di qualsiasi riferimento territoriale non ha permesso la precisa individuazione dell'area interessata oppure sebbene individuata necessita di una ulteriore verifica.

L'analisi di ogni singola domanda e del loro insieme permettono di avere un quadro complessivo dei bisogni che i cittadini esprimono nei confronti del Piano regolatore attuale.

Le domande sono state raggruppate per azionamento e saranno vagliate con l'intento di esaudire dove possibile alle richieste emerse, compatibilmente con le leggi regionali o nazionali, con la presenza del Parco Agricolo Sud Milano che il PGT non può evidentemente modificare. Il nuovo PGT in formazione terrà conto dei contenuti delle suddette istanze; in particolare, esse potranno costituire un contributo alla formazione del PGT nella misura in cui le nuove funzioni richieste si riveleranno coerenti con gli obiettivi di carattere generale che motivano le scelte di sviluppo territoriale assunte dal Piano.

#### **Le richieste riguardanti zone produttive (D, BP)**

Le richieste sono 7, pari al 23% circa, riguardano lotti in gran parte localizzate in via Buoizzi, via Civesio per i quali i proprietari dell'area avanzano come richiesta principale la riclassificazione di tali ambiti a terziario, commerciale a carattere terziario-produttivo-commerciale.

#### **Le richieste riguardanti piani di attuativi particolareggiati**

Le richieste sono 4, pari al 13% circa, riguardano piani attuativi residui a carattere produttivo e terziario (De Gasperi Est, San Francesco, Belgiano) per i quali i proprietari dell'area avanzano come richiesta principale la riclassificazione di tali ambiti a mix funzionale a carattere terziario - produttivo - commerciale. In due casi si propone anche la modifica del perimetro, la suddivisione del comparto e un incremento volumetrico.

#### **Le zone F**

Questo gruppo comprende 3 domande, pari al 10% circa, riguardano la Stazione sperimentale per i combustibili, Poliambulatorio Monte Tabor (Azienda Ospedaliera di Melegnano) e l'Ospedale Clinicizzato. La prima e l'ultima chiedono la possibilità di ampliarsi per poter consentire la realizzazione di nuovi uffici e nel secondo caso ampliare il complesso didattico - ospedaliero. Da evidenziare che la richiesta inoltrata dall'Ospedale Clinicizzato ricade parzialmente nel PASM.

#### **Le zone vincolate a standard**

Le domande che riguardano aree che il vecchio Piano Regolatore ha vincolato a standard sono 2, pari al 6% circa, di cui tutte riguardano lotti vincolati ma non espropriati. Il problema sollevato da queste richieste è quello più generale della perequazione dei diritti fra i differenti proprietari di aree, ovvero quello della difficoltà che le amministrazioni hanno nel conciliare le prescrizioni riguardanti le superfici da destinare a equipaggiamenti e le risorse finanziarie che esse possono impiegare per la loro acquisizione, organizzazione e manutenzione. La seconda chiede di poter realizzare edilizia residenziale sociale.

#### **Le richieste riguardanti tematiche differenti**

Questo gruppo di richieste comprende 10, pari al 30% circa, richieste riguardanti tematiche diverse dove: il mantenimento del vincolo paesaggistico di Metanopoli; il problema del traffico e della sosta di via Caviaga; la creazione di parcheggi nelle aree di ingresso alla città; il



miglioramento dell'accesso al capolinea della MM3; alcune modifiche alle NTA del PRG per i centri storici; la modifica del calcolo della SIp per l'abitazione scomputando i vani scala/ascensore.

**Le richieste formulate da associazioni di categoria**

Le istanze fatte da associazioni sono **4**, pari al **12%** circa, hanno toccato questioni concernenti l'adeguamento, la ristrutturazione e il potenziamento delle attrezzature in uso all'associazione Anziani; oppure l'Associazione artigiani San donatesi ha chiesto l'individuazione di un'area per poter sviluppare il polo artigianale, oltre ad agevolazioni per l'acquisto e la creazione delle strutture; Associazione Testimoni di Geova ha chiesto l'individuazione una delle aree per erigere il loro luogo di culto, da ultimo il CIMEP ha manifestato la sua disponibilità a partecipare secondo le forme e modalità stabilite alla redazione del Piano per quanto attiene alle tematiche dell'edilizia sociale.



PARTE II

REGESTO DELLE RICHIESTE PRESENTATE

Num.	doppie	Data	Protocollo	Richiedenti	Residenti/sede	Ubicazione richiesta	individuazione catastale Foglio / Mappale	Sup.mq.	Zona omogenea Vigente o descrizione	Parco Agricolo Sud Milano	Zona omogenea Proposta o indicazione	Descrizione
1		25/01/2006	3013	Marina Burana, legale rappresentante della soc. Immi. Buozzi	via Vittorio Veneto 5, piacenza	via buozzi	fg. 19 mapp. 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323	30.585	zona D1		Si propone di cambiare classificazione da zona produttiva a zona commerciale	un albergo e 2 medie strutture di vendita, viabilità di progetto invariata rispetto al PRG Vigente
2		31/01/2006	3846	Claudio Farina	via def Fiori 5, Cerro al Lambro	via Achille Grandi 7	fg. 19 mapp. 252, 209, 253, 210, 138, 104, affittuario del mapp. 101,61		zona BP1		Si propone cambio d'uso uniformemente alla zona BP2.	
3		07/02/2006	4569	Vittorio Cagnoni	via fermi 4b							Si propone: 1-apertura di un accesso dei veicoli agli impianti della Sportiva dalla via Marignano, chiudendo l'accesso veicolare della via Caviglioglio; 2- migliorare i passaggi sotterranei della M3; 3- mantenere il vincolo ambientale di Metanopoli; 4- creazione di un parcheggio o l'utilizzo dell'area a parcheggio del IV palazzo ad uffici per il parco Tre palle nei giorni festivi; 5- decongestionare il villaggio di metanopoli; 6- creazione di parcheggi nelle aree di ingresso della città per intercambi; 7- riqualificazione delle vie fermi e caviglioglio; 8- tipologie edilizie tradizionali per le nuove costruzioni.
4		08/02/2006	4762	Comitato dei residenti delle vie Caviglioglio e Fermi		area tra via Fermi e via Fabiani			zona industriale		Si richiede di risolvere le problematiche connesse alla vicinanza del capolinea MM3.	
5		09/02/2006	5194	Italo Rosa, legale rappresentante della MEMI impianti spa	via buozzi 24 e sede legale in via Sangiorgio 12 Milano	via buozzi 14	fg. 19 mapp. 76	2.600	zona BP2		Si propone di trasformarla in zona BT2	
6		09/02/2006	5151	raccolta di firme								Nella redazione di PGT, si propone di: a) integrare S.D. con l'area milanese; b) intervenire sulla qualità dei tessuti urbani; c) creare il polo degli interessi pubblici; d) spostare via M. di Cefalonio per creare davanti alla sede Comunale una nuova
7		09/02/2006	5193	Ronco Immobiliare srl	via V. Hugo 4, Milano	casina Ronco			zona BRA		Si propone di modificare la disciplina relativa alla tutela e prosecuzione attività agricola negli ambiti BRA.	
8		10/02/2006	5404	Valeria Lischatti, in qualità di amministratore di alcuni stabili							Si propone l'esclusione dal calcolo del volume del corpo scala/ascensore.	
9	18	10/02/2006	5424	Società Ragondino srl		area campagnetta			zona a standard		Si propone di costituire un parco lineare, migliorare la viabilità tra via Marcora e di Vittorio e le connessioni con il quartiere di Vittorio, inserire dell'edilizia residenziale pari a 35.000 mc libera e 15.000 mc convenzionata.	
10		15/02/2006	5490	Bontempo e Bernabei							Si propone di riqualificare un'area intorno al fiume Lambro, campo promozionale di golf con area pratica.	citazione di un incontro pubblico sul tema indetto per il 10 giugno del 1999





Num.	doppie	Data	Protocollo	Richiedenti	Residenti/sede	Ubicazione richiesta	Individuazione catastale Foglio / Mappale	Sup.mq.	Zona omogenea Vigente o descrizione	Parco Agricolo Sud Milano	Zona omogenea Proposta o indicazione	Descrizione
11		14/03/2006	9411	La. Chi. Lavorazioni chimiche srl		area sita in via grandi 6	fg. 19 mapp.99, 135		zona BP1			Si propone di cambio d'uso e maggiore flessibilità funzionale. Riclassificare l'area in zona BP2.
12		20/04/2006	13243	CIMEP								L'Ente informa della volumetria mancante al piano di zona consortile vigente(27.855 mc) e, in fase di adeguamento della strumentazione urbanistica comunale, manifesta la sua disponibilita a partecipare secondo le forme e modalita stabilite dall'Ente stesso.
13	14	18/09/2006	26090	Stazione sperimentale per i combustibili	viale Alcide De Gasperi, 3				zona F			Si propone un aumento di volumetria per consentire la realizzazione di nuovi uffici.
14	13	02/11/2006	32594	Stazione sperimentale per i combustibili	viale Alcide De Gasperi, 3				zona F			Si propone un aumento di volumetria per consentire la realizzazione di nuovi uffici.
15		09/03/2007	8822	Legato Domenico, Lingria Carmela, Legato Fortunata, Legato Natalia, Cantarini maria Grazia		via curiel 1	fg. 15 mapp. 62,63,64,65,66,67,30					Si chiede un aumento volumetrico sull'esistente del 15% e l'esclusione dal calcolo del volume il corpo scala/ascensore.
16	17	14/06/2007	19401	Mapelli Gianenrico Maria, in q.lità di amministratore unico della Montanino srl	via Hajek, milano	via XXV aprile n.3	fg. 1 mapp.35,38,70,71,72,73,74,75,31,34,37	5800(BP2), 6200(AR2 e strade)	in parte zona BP2 e in parte zona AR2	Parzialmente interessato		Si propone di trasformare tale area in funzione commerciale medie e grandi strutture di vendita
17	16	14/08/2007	19401	Mapelli Gianenrico Maria, in q.lità di amministratore unico della Montanino srl	via Hajek, milano	via XXV aprile n.3	fg. 1 mapp.35,38,70,71,72,73,74,75,31,34,37	5800(BP2), 6200(AR2 e strade)	in parte zona BP2 e in parte zona AR2	Parzialmente interessato		Si propone di trasformare tale area in funzione commerciale medie e grandi strutture di vendita
18	9	08/09/2008	24844	Società Regondino srl		Quartiere Di Vittorio, area campagnetta			zona a standard			Si propone di costituire un parco lineare, migliorare la viabilità e le connessioni con il quartiere di vittoria, inserire dell'edilizia residenziale pari a 72.000 mc.
19	33	20/03/2009	7338	Asio srl		via Tiziano, 32 Milano						Si chiede di riclassificare come Mix funzionale con la funzione prevalente a artigianale - industriale per una Slp massima di 34.000. si propongono, inoltre, tre diverse ipotesi di tracciato per garantire l'accessibilità.
20		17/06/2009	17023	Francesco Cavagna	Rappresentante legale della società Regondino srl, via Piranesi 26, Milano	frazione di Posco	fg. 28 mapp.52,119		zona BR2			Si propone di riclassificare l'area come lotto di completamento.
21		04/09/2008	23658	Azienda Ospedaliera "Ospedale di Circolo di Melegnano"	U.O. Tecnico Patrimoniale, via Pandina 1, Vizzolo Predabissi	Viale De Gasperi			zona F			Si chiede la possibilita di destinare una parte dei parcheggi pubblici della zona per l'utenza del laboratorio.
22		11/09/2009	24172	Cooperativa Edilizia Sant'Ilario		via Aresa, 10 Milano	fg. 26 mapp.407,408,409	8.955	area a standard			Realizzazione di nuova edificazione residenziale da destinarsi edilizia convenzionata a canone convenzionato per una slp massima di 5.283,45 mq.
23		11/11/2009	30019	Società EMMECI srl			fg. 17 mapp. 457,458, 325	2.190	Parcheggi pertinenziali interrati			Si chiede l'implementazione superfice a parcheggi.



PARTE II

REGESTO DELLE RICHIESTE PRESENTATE

Num.	doppie	Data	Protocollo	Richiedenti	Residenti/sede	Ubicazione richiesta	Individuazione catastale Foglio / Mappale	Sup.mq.	Zona omogenea Vigente n descrizione	Parco Agricolo Sud Milano	Zona omogenea Proposta o indicazione	Descrizione
24		21/12/2009	33655	ALTE - associazione "La Terza Età"	via della Chiesa, 3							Si richiede adeguamento, ristrutturazione e nuovi locali delle sedi attualmente in uso per l'associazione.
25		07/01/2010	761	Eniservizi	via agadir, 34/38				PL - BT terziario di trasformazione			Si chiede di poter realizzare un nuovo complesso edilizio a destinazione terziaria direzionale dove sia previste tutte le funzioni accessorie al buon funzionamento dello stesso. La capacità edificatoria individuata è pari 85.000 mq. di Slp.
26		20/01/2010	2927	Associazione artigiani saronatesi e sud milano	Castina Monticello							Si chiede di individuare l'area all'interno della quale poter sviluppare il Polo Artigianale, oltre ad agevolazioni per l'acquisto e la creazione delle strutture.
27		04/02/2010	3201	Policlinico San Donato - Istituto di Ricovero e Cura a Carattere Scientifico	via Morandi, 30		figg. 17, 23 mapp. 100,311,266,267,6,7		Zona F	Parzialmente interessato		Si chiede un incremento volumetrico dell'attuale complesso didattico - ospedaliero per una volumetria pari a 56.319 mc.
28		05/02/2010	3924	Asio srl	via Tiziano, 32 Milano	San Francesco			PL - DGRL n. 5/39367, convenzione stipulata nel 4/11/1993			Si propone di suddividere il comparto in tre unità distinte, fermo restando in fase esecutiva, la possibilità di un unico piano relativo alla somma dei tre. Si chiede di introdurre una pluralità di funzioni per una SLP massima di 130.000 mq.
29		25/02/2010	6083	Associazione Testimoni di Geova	via della Bufalotta, Roma							Si chiede di poter realizzare su un'area a standard il proprio luogo di culto, superficie richiesta 2.000 mq.
30		05/03/2010	7281	Snam rete gas			figg. 11 mapp. 98,68,69,72,100	8.500	PL - BT terziario di trasformazione			Si chiede un aumento volumetrico per esigenze di sviluppo aziendale per una SLP massima di 8.506 mq. (realizzazione campus snam rete gas).
31		08/04/2010	11089	Società Regordino srl			fig. 27 mapp. 107,161		Zona BP1 produttiva di completamento			Si chiede il cambio di destinazione d'uso a commerciale terziario, in subordine di togliere la previsione di fascia di rispetto stradale.
32		12/04/2010	11339	EDILMAT Orsini distribuzione srl				7.100	Zona BP1 produttiva di completamento			Si chiede il cambio di destinazione d'uso a commerciale terziario oltre che incremento volumetrico.
33	19	05/10/2010	4000	Asio srl	via Tiziano / 32 Milano	Area Laboratori Sud; area interclusa e priva di accessibilità, Belgiano.	fig. 18 mapp. 80		PL- Zona tecnologica Specializzata			Si chiede di riclassificare come Mix funzionale con la funzione prevalente a artigianale - industriale per una SLP massima di 34.000. si propongono, inoltre, tre diverse ipotesi di tracciato per garantire l'accessibilità.
34		30/7/2008	19714	DASCAL srl					Zona BR4 zona residenziale di trasformazione			Si chiede incremento volumetrico per edilizia residenziale in parte per edilizia a prezzi calmierati.

# PARTE TERZA

IL DOCUMENTO DI PIANO

**sommario**

PARTE III - 1. Il Documento di Piano di San Donato Milanese. ....	149
Introduzione: .....	149
continuità con il PRG, superamento della criticità delle aree private destinate a standard e non attuate, semplificazione delle procedure, flessibilità del Documento di Piano.....	149
1.1 Le vocazioni funzionali. ....	149
1.2 La flessibilità: i livelli di pianificazione.....	150
1.3 La perequazione, compensazione e incentivazione: i criteri del Documento di Piano.....	152
PARTE III - 2. Lo scenario strategico di Piano. ....	155
2.1 I principali indirizzi per il Piano. ....	157
2.2 L'interrelazioni con gli obiettivi e progetti con i comuni della zona e con la Provincia di Milano. ....	158
2.3 Il sistema insediativo.....	160
2.4 Il Sistema ambientale.....	168
2.5 Il sistema infrastrutturale della mobilità.....	174
2.6 Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.....	181
2.7 Il dimensionamento di Piano .....	189
PARTE III - 3. Le coerenze paesaggistiche. ....	191
PARTE III - 4. ..La compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dalla amministrazione comunale. ....	192
PARTE III - 5. L'adeguamento al [PTC] del Parco Agricolo Sud Milano. ....	193
PARTE III - 6. La compatibilità con il [PTCP] e il recepimento delle previsioni prevalenti. ....	195
6.1 La compatibilità con le previsioni sovracomunali. ....	195
6.2 Il consumo di suolo. ....	201
<i>Le principali riferimenti bibliografici/Fonti. ....</i>	<i>204</i>

**PARTE III - 1. Il Documento di Piano di San Donato Milanese.****Introduzione:*****continuità con il PRG, superamento della criticità delle aree private destinate a standard e non attuate, semplificazione delle procedure, flessibilità del Documento di Piano.***

Il quadro conoscitivo del territorio comunale e dello stato di attuazione del PRG, preliminare alla stesura del presente Documento di Piano, ha confermato **l'ottimo livello di dotazione della città quanto a verde e servizi**. Ciò ribadisce l'esistenza di quell'equilibrio tra edificato e servizi e tra i diversi insediamenti, che fa di San Donato Milanese una delle città di eccellenza tra i comuni di cintura.

D'altro canto, l'esigenza di valorizzare sempre di più questa particolare connotazione del territorio comunale, ha evidenziato **il problema delle aree a standard non acquisite**. Per realizzare più verde e più servizi, nella formazione del Documento di Piano, si è quindi inteso rivolgere l'attenzione verso quegli strumenti, recentemente introdotti dalla disciplina regionale, che si sostanziano nell'attribuzione anche alle aree già precedentemente vincolate a standard di un valore da mettere in gioco nei processi di trasformazione, affinché nella **negoiazione** il comune ottenga aree e servizi o anche la diretta gestione dei servizi senza spesa.

Un **altro punto fermo**, nell'individuazione degli obiettivi di piano, è stato poi quello della **conferma dei contenuti dei principali** strumenti di pianificazione sovra comunali e di settore, che si è tradotta nella scelta della tutela delle risorse paesistico-ambientali (es. aree di riqualificazione ambientale in corrispondenza delle sponde del Lambro, tutela delle aree agricole, riuso del territorio urbanizzato per minimizzare il consumo di suolo, etc.).

Infine, l'**obiettivo** di attuare trasformazioni attraverso iter procedurali snelli e negoziali supportati dalla preliminare individuazione degli obiettivi pubblici, ha richiesto, **da un lato**, la selezione delle diverse modalità procedurali (Permesso di Costruire e Dichiarazione di Inizio attività, Permesso di Costruire Convenzionato, Piano attuativo adottato dalla Giunta Comunale, ecc.) a seconda del livello di complessità degli interventi previsti e, **dall'altro**, il passaggio "dalla norma del divieto" alla "regola della possibilità", che costituisce forse uno dei contenuti più innovativi del presente piano. La convinzione che le trasformazioni, se attente ai valori ambientali da conservare, rappresentino in contesti fortemente urbanizzati una grande opportunità di riqualificazione si è infatti tradotta nella filosofia "dei livelli", che sarà meglio descritta nei capitoli successivi, e che supporta la negoziazione tra operatore privato e amministrazione secondo una logica di graduale incentivazione.

**1.1 Le vocazioni funzionali.**

Una caratteristica peculiare della pianificazione generale è l'individuazione, entro una visione d'insieme delle diverse tematiche che compongono il quadro conoscitivo di supporto alla azione di governo del territorio, delle cosiddette "vocazioni funzionali" delle aree oggetto di potenziale trasformazione. I più recenti orientamenti normativi, d'altra parte, suggeriscono di abbandonare le antiche logiche della pianificazione tradizionale, matrice dei Piani Regolatori Generali, che trae origine ancora dallo "zoning", in favore di una maggiore flessibilità delle destinazioni funzionali per rispondere con più efficacia e rapidità alle reali necessità di trasformazione del territorio quale riflesso delle dinamiche sociali ed economiche della città, salvaguardando gli equilibri complessivi in termini di servizi e di infrastrutture. Tuttavia, in quegli ambiti dove la caratterizzazione delle aree è particolarmente marcata, non si può escludere l'attività di ricognizione delle vocazioni funzionali intesa come valutazione "macro" della compatibilità dell'insediamento con il contesto consolidato. La vocazione funzionale delle aree è, quindi, utilizzata nel Piano di Governo del Territorio per fornire indicazione delle priorità di opzione tra diverse funzioni nella logica complessiva della compatibilità con il contesto del tessuto urbano,



dei servizi e delle infrastrutture, fatta salva la possibilità di estrema flessibilità bilanciata da una adeguata compensazione.

### *1.2 La flessibilità: i livelli di pianificazione.*

Uno dei temi più discussi della riforma urbanistica in Lombardia è stato sicuramente quello della valorizzazione di pratiche pianificatorie di tipo consensuale sempre più percorse dalle amministrazioni, verificati i limiti del sistema di pianificazione urbanistica di tipo gerarchico a cascata. La progressiva difficoltà ad attuare le scelte di piano è stata sperimentata anche dal Comune di San Donato Milanese, ogni qual volta diventava evidente “la non attualità” delle trasformazioni a suo tempo previste, intesa nel senso della loro incapacità a rispondere alle caratteristiche del contesto urbano e socio economico per il quale erano state pensate. Si può ritenere, in linea generale, che ciò sia tanto più ricorrente in contesti territoriali dinamici e attrattivi e, non a caso, talune delle più recenti trasformazioni hanno reso necessario il ricorso a varianti al PRG per adeguare le originarie previsioni dello strumento urbanistico alle mutate condizioni dello stato di fatto e alle nuove caratteristiche delle istanze di sviluppo non prevedibili al momento della sua formazione.

Partendo da questa constatazione **l’idea-guida** che, fin da subito, ha orientato la redazione del PGT è stata quella della **flessibilità** intesa come capacità propria dello strumento di adattarsi a soluzioni diverse e alternative ma tutte ugualmente capaci di dimostrare la loro sostenibilità rispetto alla costruzione della città pubblica e al disegno complessivo del piano. Il termine di flessibilità nel PGT di San Donato Milanese non coincide, né così potrebbe essere, con una certa qual debolezza del piano, debolezza che porterebbe immancabilmente al venir meno delle scelte operate dal Comune a vantaggio delle proposte formulate dai privati aventi contenuti del tutto diversi. Come si è detto, la flessibilità è invece la capacità di prevedere nel piano opzioni alternative valorizzando al contempo il ruolo propositivo dei diversi attori, nella consapevolezza che le migliori opportunità talora possono essere perseguite attraverso la concertazione e la consensualità, una volta che siano stati resi espliciti e condivisi gli obiettivi non negoziabili del piano.

Un’ulteriore considerazione ha poi confermato **l’idea di flessibilità come caratteristica qualificante del piano**: nell’analisi dello stato di fatto, propedeutica all’individuazione nel documento di piano delle cd aree di trasformazione, ai sensi della LR 12/2005, si è constatato che nessuna delle aree del territorio comunale, aderiva, per caratteristiche, stato di fatto e di diritto, a quelle che tecnicamente vengono così definite. In altri termini, per “aree di trasformazione” s’intendono quegli ambiti non urbanizzati e con destinazioni diverse da quelle urbane, ma per i quali, in virtù delle loro caratteristiche (contiguità con il tessuto urbanizzato, vicinanza a servizi e infrastrutture ecc.) può essere prevista nel documento di piano la loro trasformazione previa pianificazione attuativa. Tipicamente tali compendi coincidono con le aree agricole contigue al tessuto urbanizzato. Ebbene, le aree che il PGT di San Donato Milanese prevede come aree di trasformazione *non* rientrano tra le aree agricole, trattandosi al contrario di aree già destinate dal PRG ad usi urbani, ma non attuate.

Tali premesse e la considerazione, in fase di redazione del PGT, delle proposte e dei contributi presentati dai diversi attori presenti sul territorio, hanno condotto ad uno strumento di pianificazione in cui le previsioni, per ciascuna delle diverse tipologie di **Ambiti di Trasformazione**, si strutturano su più livelli.

Ferme restando delle “previsioni di base” per il tessuto consolidato, rappresentate dall’insieme degli interventi di tipo manutentivo e di recupero (fino alla ristrutturazione edilizia) volti a mantenere in efficienza il patrimonio edilizio esistente i quali sono regolati dal Piano delle Regole, conformemente a quanto stabilito dalla LR 12/2005, le previsioni del Documento di Piano si articolano su uno, due o tre livelli a seconda delle caratteristiche e delle potenzialità proprie di ciascuno degli **Ambiti di Trasformazione**. In alcuni casi, il terzo livello favorisce la sinergia tra le previsioni di due diversi ambiti, al fine di ottimizzarne i risultati attesi, in questo caso la loro attuazione sarà integrata e contestuale.



I livelli di negoziazione del Documento di Piano sono dunque la traduzione del concetto di flessibilità. Esemplicando: accedere al primo livello di negoziazione significa attuare previsioni, per un determinato **Ambito di Trasformazione** non dissimili da quelle già contenute per la corrispondente area nello strumento previgente -verificata la loro attualità- rispetto alle quali la realizzazione dei soli servizi e delle attrezzature direttamente funzionali ai diversi insediamenti, dà conto della loro sostenibilità rispetto al sistema urbano complessivo e alla città pubblica. Accedere al **secondo livello** di negoziazione significa invece attuare trasformazioni per il medesimo *Ambito di Trasformazione* potendo disporre di indici di utilizzazione territoriale incrementati per effetto dell'attribuzione degli indici provenienti da una certa categoria di ambiti di perequazione. Il secondo livello di negoziazione, a determinate condizioni, può permettere di insediare funzioni aggiuntive rispetto al primo livello in quanto ritenute compatibili. In questo caso la sostenibilità rispetto allo sviluppo urbano è associata oltre che alla cessione di aree, anche a prestazioni, in termini di opere e attrezzature, per il raggiungimento di una dotazione che non si limita al soddisfacimento dei bisogni connessi all'insediamento, ma che viceversa concorre alla riqualificazione e alla realizzazione, anche in quota parte, del sistema dei servizi di interesse generale nel suo complesso.

Come accennato, il limite dimostrato da un lato da previsioni di piano rigide e vincolanti e dall'altra dalle opportunità perseguibili attraverso forme di pianificazione di tipo negoziale, ha fatto propendere per una certa apertura del Documento di Piano anche rispetto a ipotesi pianificatorie non perfettamente configurabili al momento della sua redazione, ma non per questo da escludersi a priori, ricadendo così nello stesso limite di rigidità già dimostrata dai PRG. Per alcuni degli **Ambiti di Trasformazione** individuati dal Documento di Piano, è stata dunque prevista la possibilità di accedere a un ulteriore livello di pianificazione, **il terzo**. Si è trattato evidentemente in questo caso di delineare attraverso il Documento di Piano una maglia di regole progettuali che, indicati chiaramente gli irrinunciabili obiettivi da raggiungere, permettesse di valutare anche ipotesi di trasformazione diverse da quelle previste dal Documento di Piano nei due precedenti livelli di pianificazione, per dimensione, destinazione e livello di infrastrutturazione, ferma restando in capo al proponente la realizzazione delle compensazioni che garantiscono la sostenibilità rispetto al corretto sviluppo urbano della proposta formulata.

Alla flessibilità delle previsioni del Documento di Piano corrisponde la gradualità nelle procedure di autorizzazione degli interventi, secondo una logica che tende a una verifica tanto più semplificata quanto più determinate siano le trasformazioni ammesse e, viceversa, tanto più incisiva quanto più orientativi e di indirizzo siano i contenuti del Documento di Piano per ciascuno degli ambiti di trasformazione.

*Sebbene la LR 12/05, art.14,c.4 bis, preveda in alcuni casi gli interventi per gli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano possano essere attuati con un piano attuativo adottato dalla Giunta Comunale, per una maggiore partecipazione alla gestione del territorio, l'organo competente individuato per l'adozione di tutti i piani attuativi degli interventi relativi agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano è il Consiglio Comunale e, se di rilievo regionale, subordinati all'approvazione di un Accordo di Programma.*<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Il periodo è stato così modificato a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 21 (prot. com. n. 6478 del 3 marzo 2011) in sostituzione di "Analogamente a quanto previsto per il tessuto consolidato dal Piano delle Regole, in cui gli interventi ammessi saranno attuati con titolo abilitativo semplice o con permesso di costruire convenzionato in relazione all'entità delle trasformazioni previste, gli interventi per gli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, potranno essere attuati con piano attuativo, in alcuni casi anche adottato dalla Giunta Comunale ai sensi della LR 12/2005, art. 14, c. 4 bis, ovvero con un Programma Integrato di Intervento, di competenza del Consiglio Comunale o, se di rilievo regionale, subordinati all'approvazione di un Accordo di Programma"



### **1.3 La perequazione, compensazione e incentivazione: i criteri del Documento di Piano.**

Il modello perequativo si configura come meccanismo attuativo degli strumenti urbanistici generali, finalizzato al superamento dei limiti connessi all'applicazione dell'esproprio nell'acquisizione di aree ad uso pubblico. Si tratta di uno strumento al tempo stesso capace di risolvere le controversie giuridiche legate al "doppio regime" dei suoli urbani (suoli edificabili e suoli vincolati a standard), causa di una disparità di trattamento tra proprietari di aree nelle medesime condizioni di fatto (suoli urbanizzati o urbanizzabili), nonché di limitare le difficoltà connesse alla reiterazione dei vincoli una volta decaduti dopo i cinque anni dalla loro apposizione (Cfr. Sentenza Corte Costituzionale 179/99).

L'applicazione di **meccanismi perequativi/compensativi marginalizza il ricorso allo strumento dell'esproprio**, e tende a garantire un'uniformità di trattamento di tutti i suoli urbani a partire da regole urbanistiche omogenee (indici di edificabilità e quote di cessione per aree pubbliche, opere) definite sulla base delle condizioni di fatto e di diritto delle aree, assicurando una sostanziale "indifferenza" delle scelte del piano rispetto alla proprietà delle aree.

Perequazione, compensazione e incentivazione sono indicati dalla LR 12/2005, all'art. 11, come strumenti di riferimento dell'azione urbanistica. La legge conferma l'efficacia operativa del "meccanismo" perequativo, già sperimentata in recenti esperienze di pianificazione, legandola ai concetti di compensazione e incentivazione urbanistica. In particolare, la LR 12/2005, al citato art. 11, attribuisce al Documento di Piano la definizione di eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione. In sintesi, si tratta dell'introduzione della possibilità di definire criteri per l'acquisizione, senza oneri per il comune, delle aree da destinare a usi di interesse collettivo e di garantire l'attuazione di politiche e obiettivi attraverso forme di incentivazione (es. edilizia sociale, edilizia convenzionata, ecc.). L'applicazione di **meccanismi attuativi di tipo perequativo e compensativo** è perciò una modalità utile a garantire la **sostenibilità ambientale e finanziaria delle azioni** e delle strategie del PGT, in un'ottica complessiva di riqualificazione del territorio e di miglioramento della qualità dei luoghi dell'abitare, a partire da un coinvolgimento diretto dei privati nei processi di trasformazione urbana.

Ad esempio la cd **perequazione infra-comparto** (LR 12/2005, art. 11, c. 1) si riferisce all'applicazione del meccanismo all'interno di comparti soggetti a pianificazione attuativa, confermando la sostanziale indifferenza rispetto alla struttura fondiaria, a partire da un concetto di ripartizione proporzionale, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, degli "onori" (in base ad un indice di edificabilità omogeneo attribuito a tutte le aree comprese nel comparto di intervento) e degli "oneri" (la cessione di aree per opere di urbanizzazione) della trasformazione.

Le possibilità offerte dalla disciplina, ad opera della legge regionale, dell'istituto della perequazione, sono state colte nella redazione del PGT di San Donato Milanese. Anzi si può dire che le scelte urbanistiche più rilevanti del nuovo strumento e che si riferiscono agli **Ambiti di trasformazione** sono fortemente connotate dalla sua applicazione.

L'analisi dell'attuazione delle previsioni già contenute nello strumento urbanistico previgente, aveva infatti evidenziato la mancata attuazione di alcune importanti aree già destinate a standard.

Gli oneri connessi alla loro acquisizione, nel caso della riconferma della destinazione a servizi e della reiterazione dei relativi vincoli preordinati all'esproprio, unitamente a valutazioni sulla sostenibilità di sviluppi di tipo insediativo degli ambiti di trasformazione indicati dal piano stesso, hanno portato all'adozione del metodo.

Ai sensi del secondo comma dell'art. 11 della LR 12/2005, alle aree destinate a servizi e con vincolo decaduto, è stato attribuito un indice di edificabilità territoriale perequato, differenziato in relazione al relativo stato di diritto: a partire da 0,15 mq/mq per le aree già destinate ad AP "Per Attrezzature Pubbliche" e di 0,10 mq/mq per quelle ricadenti all'interno del perimetro del





Parco Agricolo Sud Milano destinate dal PTC ad “*Ambiti della fruizione*” di cui all’art. 27 delle relative norme (cfr. PARTE I § 2.3.1. ).

L’utilizzazione dell’edificabilità attribuita alle aree destinate ad usi di interesse pubblico o generale (cd di provenienza) è vincolata, conformemente a quanto stabilito dalla legge, alla loro cessione gratuita al Comune.

Resta ferma, nel caso delle aree a standard ricadenti nel Parco e destinate alla fruizione, la possibilità della realizzazione diretta di servizi e attrezzature di interesse generale a cura del privato, ai sensi dell’art. 8 c. 6 degli Indirizzi normative del presente Documento di Piano.

Nel caso del PGT di San Donato Milanese non si può parlare di perequazione generalizzata a tutto il territorio, riguardando la modalità perequativa prescelta soltanto alcuni ambiti di trasformazione ed essendo finalizzata esclusivamente all’acquisizione alla proprietà comunale delle aree residue a standard non attuato, siano esse esterne al Parco Agricolo Sud Milano che interne.

A partire dal *secondo livello* di pianificazione gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) attribuito agli *Ambiti di Trasformazione* del Documento di Piano vengono incrementati, in considerazione dei rilevanti benefici pubblici aggiuntivi che derivano dal raggiungimento degli obiettivi prefissati e rappresentati dalla diretta realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche e servizi compensativi ovvero in considerazione della previsione, per la parte eccedente l’indice di base, di edilizia convenzionata.

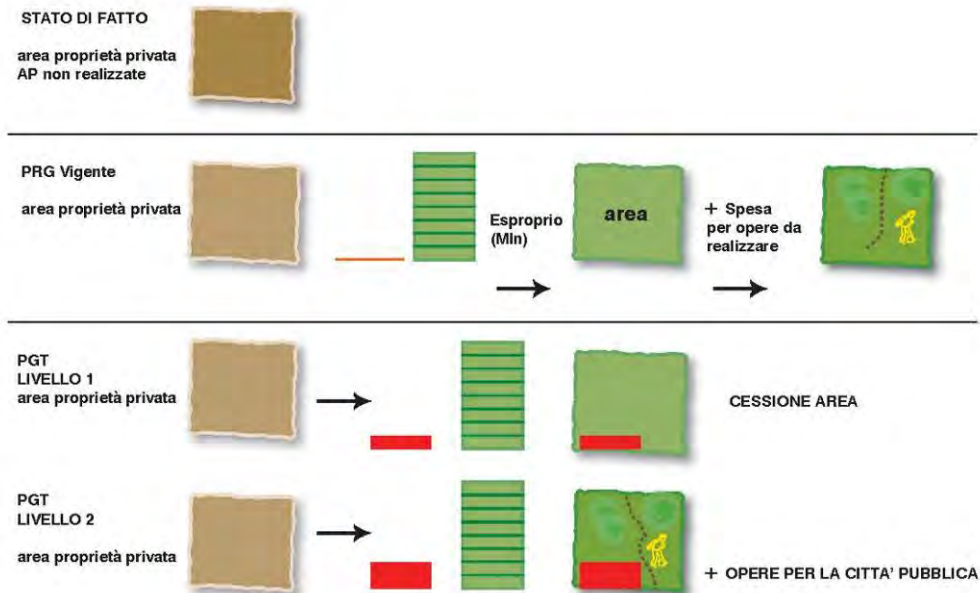
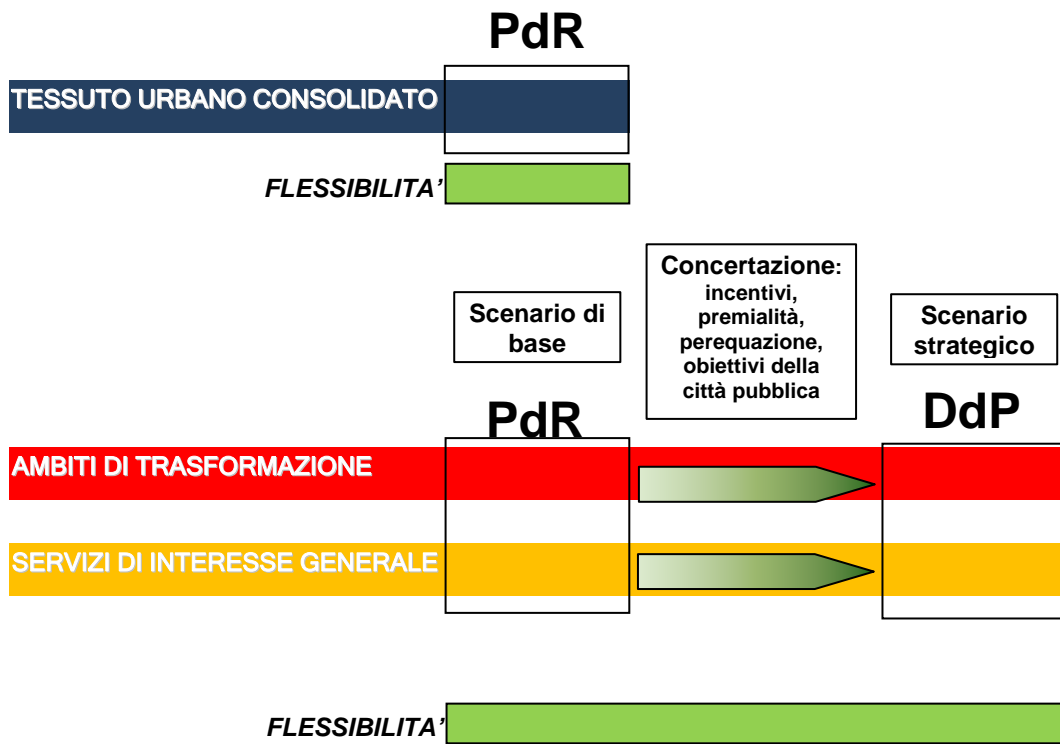
Le previsioni, il dimensionamento e i criteri per l’attuazione di ciascun **Ambito di Trasformazione**, distinti in relazione alla diversa tipologia di ambito e ai **due o tre livelli di negoziazione**, sono dettagliati nelle **Schede-norma** redatte per ciascuno di essi e di cui al documento **Indirizzi Normativi** del presente Documento di Piano nonché riportati in sintesi nell’apposita Tabella “*Quadro sintetico delle previsioni del Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione*”, di seguito riportata.

In relazione alla forte connotazione verso la funzione a terziario direzionale del Comune, è altresì prevista una forma di incentivazione premiale consistente nel riconoscimento quale *servizio qualitativo* di quei servizi e attrezzature realizzate dall’operatore, quali gli asili aziendali, volti a facilitare la cura dei figli da parte delle madri e dei padri lavoratori, gli spazi mensa, o la messa a disposizione di navette aziendali, in questo caso prevedendo forme di abbattimento percentuale dalle superfici a servizi dovute. Tale scelta deriva dal riconoscimento del sostanziale concorso dell’insieme di detti servizi all’implementazione dei servizi pubblici o di uso pubblico comunali. I servizi qualitativi sono disciplinati alle **Norme di Attuazione** del Piano dei Servizi.

In tema di efficienza energetica, il Documento di Piano promuovere la produzione di edifici ad alto rendimento energetico *ed a basso impatto ambientale*<sup>49</sup>, nei piani attuativi, compresi i programmi integrati di intervento, relativi agli ambiti di trasformazione oltre all’adozione di opportune riduzioni al contributo di costruzione ex art. 43 della LR 12/2005 da approvarsi successivamente (si veda anche l’art. 10 Indirizzi normativi del DdP).

Si ritiene che l’introduzione di meccanismi di incentivazione e di forme premiali, applicati a processi di trasformazione urbanistica, **definisca** un principio di grande interesse quale **stimolo** nel sostenere politiche “*virtuose*” di **miglioramento della qualità urbana**, consentendo all’Amministrazione di indirizzare con maggior forza ed efficacia gli esiti delle pratiche negoziali verso obiettivi di condiviso interesse collettivo.

<sup>49</sup> Il periodo è stato così integrato a seguito dell’approvazione, in sede di adozione del PGT, dell’emendamento n. 23 (prot. com. n. 6478 del 3 marzo 2011)





## PARTE III - 2. Lo scenario strategico di Piano.

L'attuale identità territoriale di San Donato Milanese evidenzia una molteplicità di temi rilevanti e prioritari che ha richiesto al Piano di Governo del Territorio la definizione di una **strategia** d'azione articolata e al contempo unificante; una **strategia** che incorpori scelte strutturali di lungo periodo che fungano da cornice e possano contenere singole azioni e progetti locali coerenti, e che attraverso gli strumenti urbanistici propri del Piano di Governo del Territorio delinei **uno scenario concretamente attuabile** che permetta di cogliere le occasioni di sviluppo economico, di perseguire gli urgenti obiettivi di tutela e rigenerazione del sistema ambientale del Lambro e del territorio del Parco Agricolo Sud Milano, e di raggiungere un'omogenea qualità della città pubblica in ogni quartiere, coerentemente con l'ossatura portante del sistema della mobilità.

Il Piano parte inoltre da un'idea di sviluppo economico e insediativo che si basa sulla trasformazione compatibile di aree già compromesse, utilizzando a questi fini quasi esclusivamente quei comparti insediativi dismessi o previsti nel Piano Regolatore Generale e non attuati. Uno degli obiettivi assunti è stato infatti quello di delineare un nuovo assetto insediativo pensando alla riqualificazione urbana e non all'espansione, e utilizzando le occasioni date dal recupero, dalla trasformazione e dalla ricucitura dei margini urbani, limitando in tal modo fortemente il consumo di suolo.

Dal punto di vista della **mobilità**, il Documento di Piano si è occupato di costruire innanzitutto un quadro di coerenze infrastrutturali che possano, da un lato rispondere alle esigenze di risoluzione di problemi di traffico veicolare interni alla città e, dall'altro, che facciano da supporto ai flussi della struttura urbana esistente e alle future trasformazioni, operando sull'ossatura della viabilità di livello sovracomunale e contemporaneamente agendo sulla riqualificazione e promozione dell'accessibilità al trasporto pubblico su ferro, ricercando soluzioni progettuali che rispondano alle necessità, ma con il minor impatto possibile sull'ambiente circostante.

Facendo proprie le scelte sovracomunali di riqualificazione del sistema della viabilità ed integrandole, il Piano recepisce il progetto di riqualificazione della SP 415 "Paullese" che, relativamente alla città di San Donato Milanese prevede la desemaforizzazione e la chiusura delle attuali immissioni; a rafforzare tale previsione, e perciò con l'intento di razionalizzare il sistema dell'accessibilità veicolare proprio verso la "Paullese" stessa e verso la via Emilia, è stata prevista verso nordovest la riorganizzazione della viabilità e dei nodi di ingresso e uscita nei pressi del capolinea della M3 (in collaborazione con il Comune di Milano), e verso nord e sudest, attraverso la riproposizione e la ridefinizione del tracciato del progetto di bretella tra Paullese e via Emilia, a completamento di un anello che, potrà ridurre significativamente nella viabilità urbana l'attuale traffico di attraversamento, in costante conflitto con i flussi locali.

Mentre per la riqualificazione della Paullese si tratta di un progetto della Provincia di Milano, la previsione della bretella e la ridefinizione del suo tracciato rispetto a quanto già proposto nel PRG, si basano sullo Studio di Fattibilità sottoscritto congiuntamente oltre che dalla Provincia di Milano dai Comuni di San Donato Milanese, Peschiera Borromeo e, da ultimo, condiviso anche dall'Amministrazione comunale di San Giuliano Milanese. Si tratta della previsione alternativa a quella del sovrappasso, contenuto nel medesimo Studio di Fattibilità per rendere possibile la desemaforizzazione della SP 415 Paullese.<sup>50</sup>

Risultano inoltre significativi alcuni Interventi che riguardano il sistema della viabilità urbana principale come la ridefinizione e il completamento dell'asse di via Battisti, o il tratto di viabilità che permetterà di separare i flussi veicolari del quartiere Di Vittorio da quelli dei mezzi pesanti verso la limitrofa zona produttiva, ed infine la riqualificazione di alcuni importanti svincoli ed incroci.

Per quanto riguarda l'**accessibilità alle stazioni del trasporto pubblico** le principali strategie del Piano hanno riguardato la stazione del sistema ferroviario regionale e suburbano e il capolinea della linea M3. Nel primo caso, viene previsto all'interno dell'Ambito di Trasformazione San Francesco (AT.SS.) un parcheggio di interscambio in struttura, nel secondo caso la completa

<sup>50</sup> Per ulteriori approfondimenti si rinvia, oltre che al PARTE III §2.5 della presente Relazione, alla Relazione del PGTU.



riorganizzazione del sistema viario di adduzione al capolinea che include anche la mobilità ciclabile. Inoltre il Piano contiene un'ipotesi di miglioramento dell'accessibilità e la realizzazione di un parcheggio di interscambio per la stazione di Borgo Lombardo, in questo caso sarà necessario addivenire un accordo con il Comune di San Giuliano Milanese di cui l'Amministrazione si fa promotrice.

Benché si tratti di una previsione infrastrutturale, non di competenza comunale, viene altresì recepito nel Documento di Piano il tracciato del prolungamento della M3 verso Paullo. D'altro canto non si possono sottacere alcuni elementi di criticità del progetto connessi ai tempi e alle difficoltà tecniche correlate alla sua realizzazione (il cantiere interesserebbe il Viale De Gasperi), la localizzazione della stazione in relazione all'ambito servito, il sistema di tariffazione.

Ulteriore tema del sistema della mobilità è quello del disegno della rete di percorsi ciclopedonali, il quale trasversalmente interessa anche il sistema ambientale e quello insediativo. Il Documento di Piano completa ed estende la dotazione esistente della rete ciclopedonale innanzitutto attraverso la proposizione di alcune direttrici portanti urbane (primo fra tutti il percorso Caviaga-Ospedale) ed extraurbane, anche di collegamento con la frazione di Poasco, il circostante sistema agricolo, le aree verdi esistenti e previste, le zone extraurbane di pregio ambientale.

Relativamente alle politiche e alle azioni del Documento di Piano per il sistema ambientale e per il paesaggio, si può affermare che **le previsioni di tutela**, riqualificazione e valorizzazione del territorio riguardano innanzitutto i grandi ambiti agricoli ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano e l'ambito vallivo del Fiume Lambro. In tal senso la redazione del PGT è l'occasione per l'adeguamento della disciplina urbanistica comunale ai **contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco oltre che a quelli del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**. **Le proposte del Documento di Piano devono tuttavia essere interpretate** come occasione per la concreta realizzazione di tali contenuti. Si tratta in definitiva di tradurre tali previsioni di tutela in progetti ed interventi reali e fattibili.

Tra le aree incluse nel Parco figurano infatti, oltre alle quelle tipicamente costituenti gli ambiti agricoli destinati all'uso agricolo produttivo, le aree del **Lambro** e taluni altri ambiti destinati alla realizzazione di interventi di fruizione. E' su tali due ultime categorie di aree che si è concentrata l'attenzione del PGT. Nel caso delle aree del Lambro, interessate peraltro dalla proposta di parco naturale ai sensi della L 394/91, si è trattato innanzitutto di operare una verifica della coerenza degli usi attualmente in atto, rispetto all'attuale sistema vincolistico. Molte delle attività insediate risultano non coerenti o non compatibili con detto sistema. Partendo dall'esperienza della rinaturalizzazione dell'area interessata dal fontanile Pennsylvania, già attuata con successo in collaborazione con aziende private, associazioni ambientaliste e il Parco stesso, il Documento di Piano propone interventi di bonifica e delocalizzazione dei servizi e degli impianti presenti non coerenti con le destinazioni stabilite dal PTC del Parco e incompatibili con le condizioni di sicurezza idraulica e, contestualmente, interventi di rinaturalizzazione delle sponde (ad esempio l'ambito attualmente destinato agli orti o quello dell'ex impianto di depurazione). Si precisa che il quadro strategico delineato dal Documento di Piano è sviluppato per le singole previsioni, anche con riferimento alle risorse attivabili, dal Piano dei Servizi.

Quanto alle aree destinate dal PTC del Parco ad attività di tipo fruitivo e ricreativo, **il piano introduce una modalità attuativa che rende di fatto possibile il raggiungimento dell'obiettivo**.

Si tratta in questo caso delle aree che in virtù della loro localizzazione, immediatamente ai margini del tessuto urbanizzato, e della loro prossimità con il Policlinico (oggi importante centro di cura d'eccellenza) rappresentano per la città l'occasione per il completamento del sistema dei servizi e delle aree attrezzate. Per tali aree, attualmente di proprietà privata, l'obiettivo principale è quello della loro acquisizione alla proprietà comunale e in secondo luogo quello della definizione di usi compatibili con quelli definiti dallo strumento sovracomunale e utili alla collettività. Questo rende possibile la rilocalizzazione delle attività non consentite e/o non compatibili dall'interno dell'ambito fluviale del Lambro, il contestualmente completamento della dotazione di verde pubblico attrezzato (conformemente alla disciplina dettata dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano), anche a servizio dell'attuale struttura ospedaliera, la quale necessita peraltro di una maggiore dotazione di parcheggi ai margini dell'area.



Il **quadro strategico e i singoli interventi sono resi attuabili grazie ai meccanismi perequativi** che permetteranno l'acquisizione gratuita al patrimonio pubblico delle aree e in alcuni casi anche la loro realizzazione ovvero il reperimento delle risorse necessarie secondo quanto previsto nel Piano dei Servizi.

Parallelamente risulta altrettanto strategica la realizzazione di **nuove centralità di verde attraverso l'acquisizione gratuita delle relative aree in corrispondenza degli ambiti già destinati a standard, mai attuati, nel PRG** contenuti nei comparti di trasformazione del Documento di Piano. L'attuazione di questi comparti porterà ad un significativo miglioramento della qualità urbana in zone carenti di verde attrezzato, con la realizzazione di nuovi parchi come ad esempio quello della Campagnetta, a ridosso del quartiere Di Vittorio nell'area dell'ex Canale Navigabile, o a Poasco nelle vicinanze dell'ex tracciato ferroviario.

Dal punto di vista insediativo, un primo caposaldo delle strategie insediative del Documento di Piano è costituito dalla rinnovata sinergia tra la realtà urbana di San Donato Milanese e il colosso economico rappresentato dall'ENI.

La storica presenza di ENI sul territorio ha caratterizzato la struttura economica della città in senso terziario e direzionale, e dopo un periodo di stasi, la ricerca di una spinta e di un nuovo equilibrio produttivo si incentrerà nella realizzazione del Sesto Palazzo Uffici, nella trasformazione prevista nell'Ambito di Trasformazione Strategica De Gasperi Est (**AT.S.**)

Di portata strategica è inoltre la trasformazione dell'area San Francesco (**AT.SS.**), che, per le dimensioni, per l'estrema accessibilità alle principali infrastrutture della viabilità, e per la separazione fisica connessa alla presenza delle stesse infrastrutture dal resto del tessuto consolidato e dalla viabilità locale, ha tutte le caratteristiche per poter accogliere un mix di funzioni (ad esclusione della residenza) di livello metropolitano.

Il **Documento di Piano** affronta parallelamente il tema **dell'accesso alla casa** anche da parte delle **fasce deboli**. In alcuni ambiti di trasformazione, tale proposta assume importanza sia per l'assetto urbano, in termini aree per servizi e infrastrutture, che per le ricadute sociali positive.

In particolare, per la categoria di Ambiti di Trasformazione relative all'attuazione delle aree a standard di PRG non attuate, è prevista, il DdP oltre ad una edificabilità di base che permette, come già citato, l'acquisizione e la realizzazione di nuove centralità di verde e servizi, anche un incentivo volumetrico finalizzato alla realizzazione di residenze sociali.

Anche in questo caso il Piano ricerca, attraverso l'utilizzo e l'articolazione degli strumenti di attuazione di ogni previsione, un equilibrio ed una spinta comune tra sviluppo insediativo di tipo privato e con finalità sociali, città pubblica, mobilità e ambiente.

### **2.1 I principali indirizzi per il Piano.**

Gli obiettivi, che l'Amministrazione ha inteso perseguire nella redazione del Piano di Governo del Territorio e che sono stati esplicitati fin dalle sue prime fasi di formazione nel documento "Linee Guida" del Luglio 2009, si possono così riassumere:

**01. Confermare, sostanzialmente, le previsioni non attuate** del PRG previgente, tenendo conto del permanere dell'attualità della destinazione assegnata ovvero dell'insorgere di nuovi bisogni o di intervenuti mutamenti dello stato di fatto che rendono necessario anche un ripensamento delle originarie previsioni e, conseguentemente, la proposta di usi alternativi.

**02. Contenere le ipotesi di nuove espansioni urbanizzative**, anche in considerazione della qualità e della quantità dei fabbisogni espressi dalla popolazione insediata ed insediabile.

**03. Offrire una risposta al fabbisogno abitativo espresso dalle giovani coppie**, considerato che un mercato immobiliare molto selettivo, ha determinato un fenomeno di progressiva espulsione di residenti, prevalentemente verso i comuni della seconda cintura di Milano e verso quelli della Provincia di Lodi, attraverso la previsione di quote di edilizia residenziale a prezzo convenzionato, anche con limitati incrementi della capacità insediativa.



**O4. Rafforzare la struttura economica e produttiva** con una disponibilità a soddisfare le esigenze di trasformazione delle funzioni presenti.

**O5. Realizzare uno spazio collettivo riconosciuto** per compensare la mancanza di una centralità urbana riconoscibile. A tale riguardo si sottolinea la necessità di connotare lo spazio pubblico e gli edifici destinati ad accogliere i servizi collettivi con forme tali da valorizzare il loro carattere simbolico. Com'è noto, il progetto per le aree centrali ha tentato di rispondere a tale istanza, ma al momento esso non è stato ancora attuato. Pertanto, pur confermando le ipotesi progettuali già approvate, in accordo con la proprietà potranno essere favorite eventuali nuove idee di sviluppo parzialmente modificative di quelle già definite.

**O6. Definire un sistema di interventi coerenti con le caratteristiche ambientali dell'ambito fluviale del Lambro**, anche prevedendo la delocalizzazione dei manufatti e il trasferimento delle attività non compatibili, e, al contempo, valorizzare le iniziative che possano avviare in concreto la progressiva riqualificazione ambientale del Fiume, anche in sinergia con le iniziative promosse dal Parco Agricolo Sud Milano.

**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, utilizzabile come riferimento per le altre realtà del contesto territoriale, con particolare riferimento alla riqualificazione delle aree di frangia, promuovendo dunque quelle iniziative, anche private, che prestino attenzione all'innalzamento della qualità urbana.

**O8.** Con riferimento alle **infrastrutture di servizio** di scala locale e sovra comunale presenti nella città, operare non solo per garantire l'attuale livello di dotazione e di efficienza, ma anche per migliorarlo con particolare attenzione anche agli aspetti gestionali.

**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 sovra locale e la protezione della città dal traffico di attraversamento; la valorizzazione delle linee di forza del trasporto pubblico presenti e previste sul territorio; il potenziamento dell'offerta infrastrutturale per la mobilità dolce (ciclisti e pedoni), anche ricercando la collaborazione dei soggetti e delle aziende insediate per l'ottimizzazione dei servizi già offerti (navette).

**O10.** In termini generali di governo della città, per il raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico e generale, fare ricorso al set degli strumenti disponibili che consentono modalità operative non rigide, ma, al contrario caratterizzate da **flessibilità, efficienza ed efficacia**, in modo da poter calibrare le azioni e le scelte del piano, attraverso la negoziazione, adeguandole alle nuove esigenze.

**O.11** Sostenibilità degli interventi edilizi.

## **2.2 L'interrelazioni con gli obiettivi e progetti con i comuni della zona e con la Provincia di Milano.**

Il Comune di San Donato Milanese è inserito nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano ed ha sviluppato continui e costanti rapporti di collaborazione con i Comuni della zona.

Il Comune di San Donato Milanese, nella stesura del proprio strumento per il governo del territorio si adegua e, dall'altro, fornisce un contributo alla pianificazione di scala vasta per quanto riguarda il proprio territorio comunale.

In particolare San Donato Milanese concorre a:

- adeguare o realizzare ex novo, con gli strumenti a disposizione ed in piena collaborazione con gli altri enti territoriali competenti e interessati, una rete di **infrastrutture stradali** utili al



miglioramento della percorribilità, in sicurezza, delle strade nelle diverse direzioni dei flussi di traffico. Tra gli interventi previsti:

- Il raccordo di collegamento fra la SP 415 e la via Emilia;
- La riqualificazione della strada provinciale Paullese.
- Partecipare al completamento e potenziamento sia della **stazione ferroviaria di interscambio** (area per parcheggi in struttura) del trasporto da gomma a ferro sia in previsione della **nuova fermata** della linea **M3**. Tra gli interventi previsti:
  - La previsione di quadruplicamento della linea Milano Rogoredo-Pavia;
  - Lo sviluppo del servizio ferroviario Suburbano verso i Comuni del sud milanese;
  - Il prolungamento della linea M3 da San Donato Milanese a Paullo;
- Compartecipare **all'aggiornamento degli strumenti di pianificazione specifica**, di Settore e d'Area.
- **Collaborare con il Parco Agricolo Sud Milano**, i comuni vicini e gli enti interessati, alla politica e agli interventi di tutela ambientale per la rete delle cascade, delle rogge, dei fontanili e del territorio agricolo in generale;
- Realizzare e rafforzare il **piano di sviluppo della mobilità lenta, ciclopedonale**, con l'inserimento della realtà locale nel circuito di percorsi esistenti e in programma come il progetto "MI-Bici", con opportune aree di sosta e nei pressi di punti di ristoro. L'obiettivo finale è quello di mettere in connessione il territorio del Parco Agricolo Sud Milano con il sistema del verde urbano.





## 2.3 Il sistema insediativo.

### 2.3.1. Obiettivi e azioni.

#### Obiettivi (O1) e (O2):

Confermare, esclusivamente, le previsioni non attuate del PRG previgente;  
Contenere le ipotesi di nuove espansioni urbanizzative.

#### Azioni:

- rifunionalizzazione, ricalibratura dei parametri edilizi, prevedendo anche adeguamenti dei perimetri dei piani;
- prevedere ambiti di trasformazione solamente in aderenza all'edificato esistente;
- recepire la pianificazione attuativa vigente mettendola a sistema con il Piano;
- mantenimento degli ambiti agricoli previsti nel PRG previgente;
- risolvere le problematiche legate alla frammistione di funzioni;
- recuperare le situazioni di degrado edilizio e urbano;
- prevedere ambiti di trasformazione che siano autosufficienti nella dotazione dei servizi e ne producano un significativo aumento attraverso il meccanismo dei differenti livelli negoziali.

Per rispondere all'**obiettivo** di Piano volto al **contenimento del consumo di suolo**, si confermano le previsioni già contenute nel PRG e non attuate, tenendo conto del permanere dell'attualità della destinazione assegnata e, allo stesso tempo però, l'insorgere di nuovi bisogni o di intervenuti mutamenti dello stato di fatto che rendono necessario l'individuazione di azioni volte alla rifunionalizzazione, alla ricalibratura dell'indice, alle parziali modifiche, quali l'individuazione di un unico piano attuativo e la sua nuova perimetrazione in funzione dell'assetto proprietario.

Azioni che 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 Milanese 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.

Da sottolineare anche il fatto che le zone agricole, individuate nel PRG previgente anche esterne al Parco Agricolo Sud Milano, non state riclassificate in altri usi diversi da quelli agricoli. L'obiettivo è stato quello di lasciare tali superfici, sebbene di dimensioni non significative, per uno sviluppo futuro e mantenere per esempio la frazione di Poasco in equilibrio.

In termini generali di governo della città le trasformazioni dovranno 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 anche un ripensamento delle originarie previsioni e, conseguentemente, la proposta di usi alternativi.

La città di San Donato Milanese ha oggi, innanzitutto, **l'obiettivo di mantenere la qualità edilizia del tessuto urbano e l'equilibrio insediativo esistente**, caratterizzato dagli spazi aperti interclusi all'abitato e dall'accostamento delle diverse densità edilizie. In base alle caratteristiche morfologiche e tipologiche del costruito, si intende promuovere gli interventi nel tessuto consolidato, nel rispetto delle norme stabilite dal Piano delle Regole e in coerenza con i caratteri del contesto; in particolare, si deve tenere conto delle densità esistenti, delle altezze degli edifici, degli allineamenti stradali, dei rapporti tra gli spazi privati e gli spazi pubblici. Si intendono favorire ampliamenti e adeguamenti del tessuto edilizio esistente in modo da ridurre il consumo





di suolo e, nel contempo, migliorare il rapporto con il Parco e il sistema ambientale circostante sia in termini di fruibilità (apertura di nuovi percorsi e accessi, previsione di nuovi spazi e attrezzature pubbliche, ecc.), sia in termini visivi (creazione di nuovi fronti, allineamenti, aperture di visuali, ecc.). Inoltre, nel tessuto prevalentemente residenziale si incentiva la realizzazione degli interventi secondo le caratteristiche di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico, secondo quanto prescritto dalla normativa vigente.

Il piano è quindi l'occasione anche per rendere **le diverse porzioni di città fra loro più organiche** nel tentativo di superare la visione della città per parti che è stata logica di costruzione della città nella sua storia recente.

La creazione di nuove residenze dovrà avvenire in maniera limitata e mirata, legata a occasioni che possano contribuire a migliorare l'ambiente cittadino senza individuare nuove aree di espansione rispetto all'urbanizzato esistente.

#### Obiettivo (O3):

Offrire una risposta al fabbisogno abitativo espresso dalle giovani coppie.

##### Azioni:

- rispondere al principale fabbisogno di alloggi per le classi sociali più deboli;
- interventi di risanamento del patrimonio edilizio comunale esistente;
- individuare quote di edilizia residenziale sociale negli Ambiti di Trasformazione.

In continuità con la politica che l'Amministrazione Comunale ha intrapreso fino ad oggi, uno degli obiettivi che il Piano si prefigge è quello di riuscire a mettere a disposizione **una percentuale di alloggi di edilizia residenziale convenzionata o canone sociale** negli ambiti di trasformazione ambientale e di riqualificazione urbana. Con riferimento al Piano dei Servizi (PdS) viene evidenziato il tema della fragilità sociale. Si tratta di prestare attenzione, oltre che alle situazioni di grave disagio, cui sono e vanno rivolti specifici interventi, anche a quei segmenti sociali, "invisibili" ai tradizionali settori dell'assistenza, che si trovano in condizioni di rischio per quanto concerne il bisogno temporaneo di supporto pubblico per superare momenti di emergenza. Il riferimento riguarda in particolare anziani soli, famiglie con malati gravi, famiglie numerose.

Si propone di prevedere una quota percentuale per edilizia residenziale convenzionata all'interno della dotazione minima dei servizi, per rispondere a tale fabbisogno, considerando la casa come bene primario irrinunciabile anche per quelle fasce di popolazione che hanno difficoltà ad accedere al mercato privato. Andranno altresì riconsiderate le politiche per l'affitto, con riferimento all'esigenza di evitare situazioni di aggravamento della morosità per gli alloggi che vengono a fare parte del patrimonio comunale. Sempre riguardo all'edilizia pubblica, si evidenzia il problema, pur non direttamente connesso al PGT, di valutare le condizioni manutentive del patrimonio pubblico (proprietà comunali e ALER), ad esempio per quanto riguarda gli interventi di risanamento necessari per l'eliminazione dell'amianto.

#### Obiettivo (O4):

Rafforzare la struttura economica e produttiva.

##### Azioni:

- individuazione delle aree di completamento industriale;
- razionalizzazione della distribuzione delle attività produttive sul territorio;
- sviluppo e riqualificazione delle zone commerciali.

Le attività produttive sia di tipo industriale che di tipo artigianale rappresentano una grande ricchezza della città che si intende valorizzare nel rispetto della compatibilità con la funzione residenziale. Nel Piano delle Regole, il piano individua, con una disponibilità a soddisfare le esigenze di trasformazione delle funzioni presenti, alcune aree di completamento all'interno del

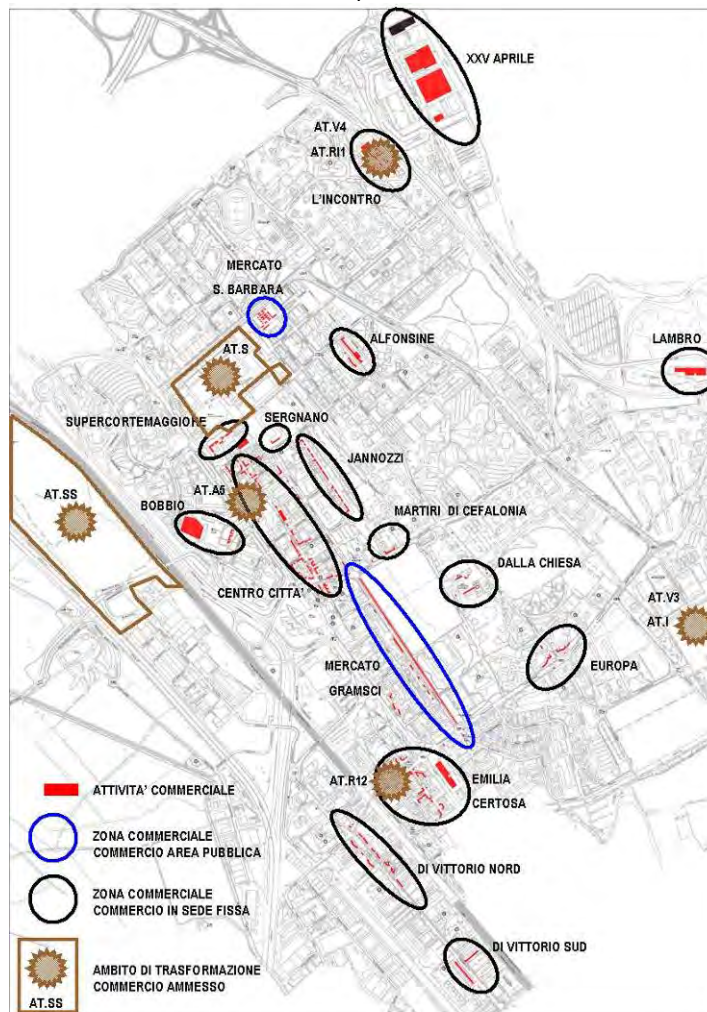


comparto produttivo di via Buozzi, anche esse sono aree classificate come espansioni industriali dal PRG previgente e dagli indici volumetrici non attuabili.

Il piano prevede inoltre, sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole, la conversione di alcuni comparti cittadini in funzioni residenziali e/o miste a commercio e terziario. L'obiettivo è di risolvere alcune situazioni degradate ecologicamente, come cascina Monticello nel PdR, oppure con scarsa accessibilità diretta dalla Strada Paullese, come il centro commerciale "L'Incontro" nel DdP, 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; oppure l'altro ambito di riqualificazione urbana, già sede dello stabilimento produttivo Carta e Valori, ormai dismesso. Quest'ultimo compendio rappresenta un'opportunità da valorizzare nel quartiere Certosa perché area 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.

Nel Piano la riconversione funzionale di alcuni ambiti è legata anche al più ampio tema del commercio. A tal proposito è stata condotta una ricognizione della struttura distributiva presente sul territorio comunale integrata da un'analisi di contesto sovracomunale. Nella fase analitica sono stati inoltre valutati gli aspetti critici esistenti e sono state individuate le più opportune linee di sviluppo urbanistico della rete commerciale locale che possono essere sintetizzate con le idee di:

- riqualificare la rete esistente;
- valorizzare il carattere diffuso;
- sviluppare il modello policentrico;
- rivitalizzare il sistema dell'offerta complessiva.





Il Documento di Piano per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione, e il Piano delle Regole per il territorio consolidato, esprimono perciò alcune linee strategiche riguardanti la programmazione degli interventi in ambito commerciale che sono orientate, condividendo gli indirizzi stabiliti nella d.c.r. VIII/352 del 13 marzo 2007, al perseguimento dei seguenti obiettivi coerenti e integrati a quelli più generali del PGT stesso:

- minimizzare il consumo di suolo;
- elevare la compatibilità ambientale;
- incrementare il livello di accessibilità e di dotazione di servizi;
- recuperare le aree sofferenti;
- utilizzare l'attività commerciale come elemento di riqualificazione del tessuto urbano, attraverso l'integrazione col sistema dei servizi;
- salvaguardare l'equilibrio tra le diverse tipologie distributive;
- qualificare le diverse forme di concentrazioni commerciali presenti in tutto l'ambito comunale attraverso il modello dei distretti commerciali urbani.

Il carattere diffuso del sistema commerciale di San Donato ha spinto alla scelta di politiche di sviluppo fondate sulla multi polarità però in ottica integrata. Si tratta di una direzione che bene si aggancia al modello dei Distretti urbani del commercio (DUC) che consente di evidenziare e/o assegnare specifiche identità dell'offerta alle diverse zone e quindi anche di sviluppare misure adeguatamente radicate nei connotati locali in una strategia unitaria di rivitalizzazione della rete cittadina.

In altri termini la politica comunale individua il territorio come un Distretto del commercio che però si articola in componenti (zone commerciali) ognuna delle quali possiede un'adeguata identità.

In questo disegno le zone commerciali prevedono scelte di programmazione diversificate anche in relazione al grado di "maturità" espresso dagli operatori presenti, alle priorità delle politiche urbanistiche, alle risorse disponibili per la riqualificazione.

Il tema della specificità e qualità delle imprese e del lavoro della città deve essere affrontato attraverso l'incentivazione all'insediamento di imprese qualificanti, in particolare della filiera Hi-tech e dell'energia, ed alla riqualificazione di ambienti ed ambiti della produzione esistenti.

Il piano, pertanto, promuove l'uso di energia da fonti rinnovabili mediante forme di scomputo dagli oneri di urbanizzazione. Negli ambiti di trasformazione si potranno adottare tecnologie costruttive che garantiscano il risparmio energetico degli edifici e/o soluzioni impiantistiche in grado di assicurare la riduzione del fabbisogno di energia da fonti tradizionali mediante l'uso di energie alternative.

#### **Obiettivo (O5):**

**Realizzare uno spazio collettivo riconosciuto;**

**Promuovere la riconoscibilità ed identità dei luoghi, valorizzando le presenze storiche, artistiche e ambientali.**

#### **Azioni:**

- ricucire le diverse parti di città;
- favorire la riqualificazione dell'asse commerciale di via Libertà insieme al sistema delle aree e attrezzature pubbliche esistenti e di progetto per creare un sistema centrale di spazi urbani riconoscibili come luogo simbolico di centralità.

"Creare uno spazio centrale che possa fungere da cuore di tutti i quartieri, riconoscibile da tutti i cittadini, simbolo di funzioni e spazi della quotidianità".<sup>51</sup>

<sup>51</sup> Autori vari (2008), "Oltre la company town. Piani e progetti per San Donato Milanese", n. 136, pp. 29-71, INU.



A tale riguardo si sottolinea la necessità di connotare lo spazio pubblico e gli edifici destinati ad accogliere i servizi collettivi con forme tali da valorizzare il loro carattere simbolico. Com'è noto, il progetto per le aree centrali ha tentato di rispondere a tale istanza, ma al momento esso non è stato ancora attuato. Pertanto, pur confermando le ipotesi progettuali già approvate, in accordo con la proprietà potranno essere favorite eventuali nuove idee di sviluppo parzialmente modificative di quelle già definite. Dall'altro lato, attraverso anche lo studio di settore sul commercio e il Piano Urbano Generale del Traffico Urbano (PGTU), partire dall'asse commerciale esistente di via Libertà per creare un sistema di spazi urbani pubblici cogliendo unitamente anche le ipotesi progettuali approvate (il Pratone), i cantieri in corso (via Battisti), l'ammodernamento delle scuole comunali e il centro della Cascina Roma e della Pieve.

Il piano, nel Piano delle Regole, riconosce come fattori dell'identità locale anche le permanenze ancora riconoscibili nei diversi nuclei storici, come per esempio la Pieve e cascina Roma, Bolgiano, cascina Triulzo inferiore, ma anche la città contemporanea nelle sue emergenze architettoniche che vanno dai palazzi per uffici ENI ma anche la chiesa di Sant'Enrico. Gli indirizzi normativi del Piano delle Regole e dei suoi allegati sono, perciò, orientati al recupero, per quanto possibile, dei complessi esistenti e alla loro valorizzazione mediante trasformazioni compatibili e rispettose delle strutture morfologiche e stilistiche preesistenti.

#### **Obiettivo (O8):**

**Operare per garantire l'attuale livello di dotazione e di efficienza delle infrastrutture di servizio locale e sovralocale.**

#### **Azioni:**

- mantenere i servizi di carattere sovralocale presenti nel territorio comunale;
- rispondere ai principali fabbisogni di servizi locali rilevati;
- migliorare l'accessibilità dei servizi;
- favorire l'integrazione e continuità spaziale tra le diverse attrezzature e il sistema del verde.

Di seguito si enunciano gli obiettivi che complessivamente il Piano intende affrontare e che verranno approfonditi e disciplinati nel Piano dei Servizi.

San Donato Milanese accoglie una serie di servizi di scala territoriale che ne fanno una polarità sovralocale per il Sud Est Milanese. Di conseguenza, uno degli obiettivi del Piano è quello di mantenere la presenza di tali strutture nel territorio andando ad individuare azioni che ne migliorino l'accessibilità veicolare, per esempio la nuova bretella via Emilia - Pauledese, oppure l'individuazione di aree a parcheggio nelle zone limitrofe sia per l'ospedale che il centro poliambulatoriale di viale De Gasperi. Questi sono alcuni esempi di servizi qualitativi individuati, grazie al meccanismo dei diversi livelli negoziali, e che hanno ricadute nella concorsualità di gestione e mantenimento anche delle attrezzature di servizi a carattere sovra locale. Lo scopo ultimo è quello non solo di mantenerle ma anche di potenziarle, andando a realizzare strutture altamente specializzate nella città.

San Donato Milanese gode attualmente di una dotazione rilevante di attrezzature destinate ad uso pubblico<sup>52</sup> che verranno del resto ulteriormente implementate dalle realizzazioni in corso o già programmate. Il Piano prevede di mantenere la stessa dotazione di servizi di interesse generale e di acquisire le aree a standard non attuate, ritenute strategiche, grazie al meccanismo della perequazione negli Ambiti di Trasformazione Ambientale e della compensazione negli Ambiti di Compatibilità Ambientale. In tale ultimo caso, in via esemplificativa, il Piano propone che le aree di compatibilità ambientale interne al Parco Agricolo Sud Milano cedute gratuitamente all'AC, possano essere utili sia alla realizzazione di infrastrutture e servizi per la

<sup>52</sup> Una dotazione di aree pubbliche pari a circa 42 mq per abitante escludendo le aree e attrezzature di uso pubblico, quantità che aumenta a più di 50 mq per abitante includendo le aree e attrezzature private ad uso pubblico.



fruizione del parco, sia a preservare il sedime relativo alla bretella di collegamento via Emilia-Paullese. 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. Tali Ambiti sono dotati dei servizi necessari alla funzione insediata, con particolare riferimento ai parcheggi.

Il Piano non prevede, perciò, l'individuazione di nuove aree da destinare a servizi quanto piuttosto il recupero di quelli dismessi e il miglioramento dell'accessibilità a quelli esistenti e dei collegamenti tra di essi. Il Piano punta, laddove necessario come il quartiere Certosa o via Jannozi, perciò su una maggiore permeabilità del tessuto urbano attraverso la creazione di collegamenti destinati alla mobilità dolce capaci di mettere a sistema servizi e spazi aperti e di renderli maggiormente accessibili anche al resto della città.

L'obiettivo è quello di creare una buona integrazione e continuità spaziale tra le diverse attrezzature esistenti, il sistema del verde, delle aree agricole, degli ambiti fruibili, di particolare pregio e/o sensibili tramite una adeguata rete di percorsi ciclopedonali.

Per quanto riguarda i servizi per l'**istruzione dell'obbligo**, la verifica della dotazione è rivolta, oltre che alla capacità di risposta ai bisogni attuali ed a quelli previsti, nel quadro delle variazioni dovute all'eventuale sviluppo demografico, anche alla qualità delle strutture stesse, in relazione alle condizioni di manutenzione. Medesima attenzione riguarda le strutture di assistenza, come il caso degli **asili nido**.

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 compensative individuate nei diversi livelli negoziali degli Ambiti di Trasformazione e che costituiranno le priorità di azioni nel Piano dei Servizi.

### 2.3.2. Le politiche.

#### Tessuto edilizio esistente

- Ammissibilità di interventi di ampliamento e di completamento: si fa fronte alle richieste di nuova edificazione e di ampliamento, che l'attuale assetto insediativo è in grado di assorbire; ciò attraverso il completamento dei lotti ineditati, con funzioni residenziali e mix funzionali, a seconda dell'ambito territoriale di appartenenza dell'intervento, nonché attraverso la promozione di interventi di recupero e riqualificazione urbanistica. Questo consente di limitare il consumo di suolo, in coerenza con gli indirizzi di sostenibilità del PTCP.
- Migliore qualità dell'ambiente costruito e dello spazio pubblico, sia in termini percettivi che di vivibilità: gli interventi sono mirati alla cura dell'aspetto ambientale e architettonico estendendo la qualità ambientale di Metanopoli al resto dei tessuti urbani.

#### Politiche per le attività commerciali e produttive

- Incentivazione all'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di prima necessità nelle zone residenziali, e razionalizzazione, ammodernamento o ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti, anche attraverso interventi di configurazione di Medie Strutture di Vendita "minori". Tali riorganizzazioni dovranno avvenire attraverso progetti di riqualificazione complessiva del contesto territoriale, economico e distributivo in cui sono inserite ed in stretto raccordo con lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato esistenti e di nuovo insediamento.



- Individuazione di un'area per un possibile ampliamento e completamento produttivo per dare la possibilità d'insediamento e razionalizzazione delle attività produttive, in un tessuto produttivo vitale ormai saturo.
- Migliore qualità degli ambiti produttivi e commerciali:
  - qualificare e dare identità al sistema delle attività commerciali nelle diverse zone (centro città, Iannozzi, Alfonsine, Moro-kennedy, Certosa, Di Vittorio, Gramsci, Morandi), migliorando la visibilità e l'accessibilità, ma anche attraverso riorganizzazione degli spazi pubblici, in relazione ai percorsi e agli spazi di sosta;
  - migliorare il rapporto con gli spazi inedificati di valore ambientale su cui affacciano i capannoni produttivi.

#### **Politiche per la residenza**

- Incremento dell'offerta di abitazioni all'interno del tessuto consolidato, attraverso la riqualificazione urbana dei tessuti densi e gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e nelle aree di nuovo insediamento.
- Possibilità di reperire quote di edilizia convenzionata, o a canone agevolato all'interno della dotazione dei servizi essenziali al fine di perseguire finalità sociali, favorendo così le categorie più deboli (anziani, disabili) o comunque sfavorite (giovani coppie, single).
- Conferma della qualità del contesto residenziale esistente, in termini di tipologie edilizie e di rapporto degli spazi aperti privati con il contesto ambientale all'intorno.

#### **Politiche per favorire la commistione delle funzioni**

- Favorire la diffusione della "mixité" funzionale, in particolare nelle zone centrali dei nuclei, attraverso: l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di prima necessità e dei pubblici esercizi all'interno delle zone residenziali degli ambiti di trasformazione; il potenziamento delle strutture a servizio dei residenti; la riqualificazione urbanistica ed edilizia delle aree su cui insistono attività produttive disperse nel tessuto residenziale, favorendo la permanenza delle attività artigianali che non arrecano danni o disturbo; la connessione delle diverse funzioni mediante percorsi ciclopedonali protetti e la realizzazione di interventi di arredo urbano.
- Incentivazione allo spostamento delle attività produttive non più compatibili con l'intorno, a causa degli effetti indotti dal traffico e/o delle diverse forme di inquinamento prodotte, cogliendo al contempo preziose opportunità per riqualificare e mettere in rete spazi di uso pubblico, creare connessioni ambientali e valorizzare visuali prospettiche.

#### **Politiche per il sistema dei servizi**

- **Potenziamento delle condizioni di accessibilità e fruibilità ai servizi esistenti.** Si prevede la **realizzazione di spazi pubblici di connessione**, in grado di mettere a sistema gli elementi caratterizzanti il territorio (il patrimonio storico-monumentale, il sistema ambientale, il sistema del commercio, del tempo libero e dei servizi).
- **Valorizzazione delle aree dismesse**, attraverso una conversione delle strutture pubbliche a nuove funzioni che apportino valore aggiunto alla città.
- **Possibilità di reperire quote di edilizia convenzionata, o a canone agevolato all'interno della dotazione dei servizi essenziali** al fine di perseguire finalità sociali, favorendo così le categorie più deboli (anziani, disabili) o comunque sfavorite (giovani coppie, single) attraverso politiche di incentivazione volumetrica o di scomputo degli oneri di urbanizzazione.

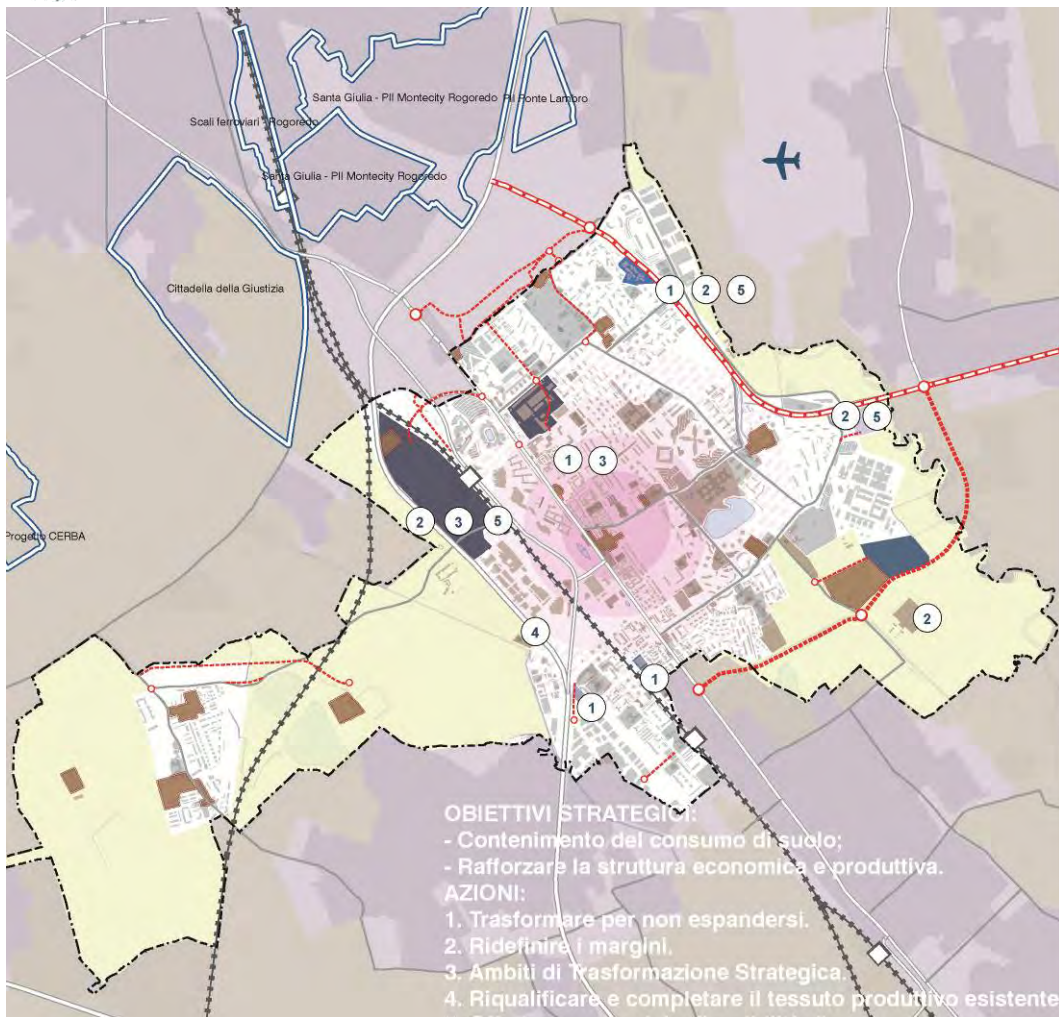


Figura 1\_ Sistema Insediativo - Ambiti di Trasformazione.(tavola 3.1dp)



## 2.4 Il Sistema ambientale

### 2.4.1. Obiettivi e azioni.

#### Obiettivo (O6):

Definire un sistema di interventi coerenti con le caratteristiche ambientali dell'ambito fluviale del Lambro;

Tutelare l'attività agricola;

Mantenimento e potenziamento del verde pubblico e miglioramento delle condizioni di fruibilità.

#### Azioni:

- recuperare e valorizzare i complessi cascinali;
- tutelare il sistema irriguo;
- mantenere la rete ecologica esistente;
- continuare nel processo di costruzione di una nuova qualità ambientale;
- sostenere e valorizzare la fruizione del paesaggio agricolo.
- creazione di nuovi parchi;
- creazione di connessioni verdi;
- creazione di fasce verdi di mitigazione ambientale e paesistica lungo le infrastrutture previste.

Le previsioni del PTCP in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici hanno, ai sensi dell'art. 18 della LR 12/2005, efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT. Benché il vigente PTCP non sia al momento stato adeguato alla LR 12/2005 e al Piano Territoriale Regionale (PTR), ai sensi dell'art. 77 della citata legge regionale, esso costituisce in ogni caso per i comuni della provincia un utile riferimento relativamente alle aree e agli elementi che nel loro complesso costituiscono il sistema paesistico, ambientale e, pertanto, i contenuti del redigendo PGT approfondiranno, alla scala comunale, i temi e gli elementi segnalati, nell'ottica della tutela e della valorizzazione del paesaggio, della difesa del suolo e della tutela degli ecosistemi. Analogamente, per le aree ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, il PGT fa proprie quelle disposizioni di tutela delle aree e dei beni che connotano gli ambiti agricoli e quelli di rilevanza paesistico ambientale del territorio comunale. In tale ottica assumono una particolare importanza i seguenti temi.

Il tema del **recupero ambientale** delle aree circostanti il **Fiume Lambro**. In molti strumenti e progetti di scala sovra comunale<sup>53</sup> il tema è stato affrontato in un'ottica di ampio respiro volto a inserire le aree attraversate dal fiume all'interno di un programma di riqualificazione complessiva dell'asta fluviale e a creare, in tal modo, una vera e propria "green way" di collegamento fra i diversi comuni rivieraschi del Lambro. Ai fini del raggiungimento di tale obiettivo, si ritiene che il PGT debba delineare un sistema organico di interventi volti innanzitutto alla bonifica di determinate aree dell'ambito vallivo del Lambro, alla delocalizzazione di manufatti e attività la cui permanenza, alla luce degli approfondimenti avviati, dovesse risultare incompatibile rispetto agli obiettivi di tutela, e, successivamente, alla previsione di interventi di rinaturazione delle sponde e di rimboschimento, nonché volti al miglioramento delle condizioni di accessibilità e sicurezza ai fini di una migliore fruizione dell'ambito, da attuarsi anche con il contributo dei

<sup>53</sup> Si fa qui riferimento anche ai Contratti di Fiume promossi dalla Regione Lombardia e accordo di programma per la salvaguardia idraulica e riqualificazione dei corsi d'acqua dell'area metropolitana milanese.





privati. In un'ottica di cooperazione pubblico/privato, è altresì possibile valorizzare, mettendoli a sistema, l'insieme delle iniziative già poste in essere o in fase di realizzazione<sup>54</sup>.

Per il recupero dell'ambito, sarà altresì necessario definire appositi criteri e modalità di attuazione per taluni ambiti di trasformazione o interventi interessanti aree di rilevanza paesistica o manufatti di rilevanza storico-architettonica, per la stretta interrelazione esistente tra questi e l'ambito vallivo<sup>55</sup>. Ciò anche al fine di garantire un sistema di connessioni fra il territorio del Parco Agricolo Sud Milano e il sistema del verde urbano, dando così origine ad una sorta di anello verde interno che unisca i quartieri della città e abbia anche la funzione di raccordo con lo spazio aperto esterno attraverso una serie di percorsi radiali.

Il tema della **ridefinizione dei margini urbani** e la caratterizzazione degli spazi aperti di Poasco o del territorio urbanizzato in accordo con l'Ente Parco o anche quello dei complessi cascinali. Si pensi, a tale ultimo proposito, alla previsione contenuta nel vigente PRG relativa alla riconversione all'uso residenziale della "Cascina Monticello", la cui concreta attuazione, oltre che dipendere dalla necessaria verifica della coerenza delle modalità di intervento con le norme del PTC del Parco, pone la questione dell'accessibilità all'area e dell'intervento quale definizione di un nuovo limite urbano.

Il tema della **mitigazione ambientale** delle barriere infrastrutturali che attraversano la città di San Donato Milanese sia esistenti che di progetto, come la bretella di raccordo tra la strada Paullese e la via Emilia, che interessa il Parco Agricolo Sud Milano<sup>56</sup>. Nel caso specifico si fa qui riferimento all'impegno condiviso tra gli enti interessati alla realizzazione dell'opera a porre particolare attenzione, nella fase di progettazione, agli aspetti ambientali e alla qualità del progetto, in considerazione delle caratteristiche paesistico ambientali del territorio attraversato. La vocazione agricola del territorio e la forte connotazione ambientale, richiederanno la previsione di misure di compensazione ambientale a favore dell'ambito vallivo del Lambro. L'accordo dello scorso 23 dicembre 2008 relativo alla ripartizione tra gli enti interessati della spesa derivante dal quadro economico dell'opera prevede, anche, gli oneri relativi alle compensazioni ambientali a favore del Parco. Il tema della mitigazione ambientale degli effetti derivanti dalle grandi infrastrutture della mobilità riguarda anche la protezione dal rumore. In tal senso in fase di redazione di PGT il problema è stato affrontato su due piani diversi, quello della definizione delle nuove scelte localizzative in rapporto alle caratteristiche delle aree, e quello della programmazione degli interventi per il risanamento acustico degli ambiti già edificati<sup>57</sup>.

Al fine di garantire una maggiore qualità dei luoghi di vita, il Piano opera conservando e valorizzando le risorse esistenti, mantenendo la rete ecologica, mitigando la pressione antropica

<sup>54</sup> Si fa qui riferimento a iniziative quali, il Progetto Metrobosco promosso dalla Provincia di Milano in collaborazione con la Società Ricoh, per la realizzare di una nuova area boschiva nell'ambito vallivo del Lambro con la messa a dimora di circa 9.000 esemplari arborei e quello in corso di realizzazione ad opera del Parco Agricolo Sud Milano e dell'Associazione Lipu, con i finanziamenti della Fondazione Cariplo, teso alla riqualificazione ambientale dell'area.

<sup>55</sup> Si pensi ad ambiti per i quali il vigente PRG prevede l'attuazione a mezzo di Piano attuativo o piano di recupero nella frazione di Monticello.

<sup>56</sup> Nel marzo 2007, la Provincia di Milano, il Parco Agricolo Sud Milano e i Comuni di Peschiera Borromeo e San Donato Milanese hanno sottoscritto un Accordo di Collaborazione, ai sensi dell'art. 15 della L. 241/90, "Per la realizzazione di opere stradali nei Comuni di Peschiera Borromeo e San Donato Milanese, relative al collegamento tra la SP 415 "Paullese" (svincolo di Peschiera) ed il Comune di San Donato Milanese (direzione Via Emilia) e alla rimozione degli incroci semaforizzati lungo la medesima SP ex SS 415 Paullese al fine del coordinamento delle attività connesse alla realizzazione delle opere oggetto dell'Accordo e alla ripartizione, tra la Provincia di Milano e i Comuni di Peschiera Borromeo e San Donato Milanese, dei relativi costi di progettazione e realizzazione". I successivi incontri tecnici tra la Provincia e i Comuni, ai quali ha partecipato anche il Comune di San Giuliano Milanese, si sono conclusi con il consenso unanime rispetto alla realizzazione della bretella di collegamento "SP Paullese-Via Emilia" già contenuta nell'Accordo, quale ipotesi alternativa preferibile alla realizzazione del viadotto previsto allo Studio di Fattibilità al fine di rendere possibile la desemaforizzazione sulla SP 415 Paullese.

<sup>57</sup> La commissione aeroportuale ha recentemente definito la mappatura acustica dell'intorno aeroportuale. Conformemente alle disposizioni di legge, per le aree in cui l'esposizione al rumore superi i 65Lva sono previsti a carico della SEA la realizzazione di interventi per il risanamento acustico. Analoghi interventi sono posti a carico dei rispettivi enti proprietari di Autostrada, Paullese e Ferrovia.



sulle risorse naturali, riequipaggiando i filari e i sistemi verdi, riqualificando il sistema idrico minore delle rogge e dei canali.

Circondato dal Parco Agricolo Sud Milano, San Donato Milanese possiede oggi poche realtà agricole ancora produttive ultime testimonianze di una civiltà un tempo fiorente. È pertanto interesse del Piano **salvaguardare la produttività delle aziende** e le attività di carattere agricolo ancora presenti sul territorio comunale. La loro rivitalizzazione richiede certamente anche l'introduzione di **nuove tecnologie** utili alla corretta ed economica conduzione delle aziende agricole che dovranno tuttavia tener conto delle norme di salvaguardia e di tutela del paesaggio. Sono da favorire anche le nuove forme di fruizione connesse all'agricoltura quali l'agriturismo, la vendita diretta di prodotti agricoli coltivati o allevati in loco, la permanenza e la ricettività di persone nelle aziende agricole opportunamente attrezzate per viabilità, servizi essenziali e senza stravolgere il paesaggio rurale e la percezione che si ha di esso. Il Piano prevede, pertanto, il recupero dei complessi cascinali di Bosco, Tecchione, San Francesco dell'Accesso in cui potranno essere insediate attività compatibili a quelle agricole. Anche Cascina Monticello che, collocata a sud di Bolgiano, riveste, per la sua posizione, interesse sovralocale potrà essere oggetto di un piano di recupero. Nell'ottica della creazione di nuovi spazi aperti in cui gli aspetti agricoli si coniughino a quelli di fruizione, il Piano prevede che anche nello **spazio aperto a cavallo di via Leopardi**.

Al fine di incrementare le attività di carattere produttivo, di concerto tra privati ed enti di gestione territoriale, si potrà prevedere **la formazione di aree boscate**, sul territorio.

#### Obiettivo (O7):

Estendere la qualità ambientale.

#### Azioni:

- Promuovere regole ed interventi che prestino attenzione all'innalzamento della qualità urbana.

All'interno del sistema ambientale, il Piano affronta anche l'obiettivo di 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, utilizzabile come riferimento per le altre realtà del contesto territoriale, con particolare riferimento alla riqualificazione delle aree di frangia, promuovendo dunque quelle iniziative, anche private, che prestino attenzione all'innalzamento della qualità urbana.

Il tema del **vincolo paesaggistico** (D.Lgs. 42/2004, art. 136 già L. 1497/39) apposto sulle aree di Metanopoli, la considerazione dei criteri di applicazione del vincolo stesso e le modalità del loro recepimento nelle norme di attuazione del PdR, con particolare riferimento alle ricadute della disciplina dettata dal decreto di vincolo sulle aree pubbliche. A tale proposito è, infatti, utile rilevare che i riscontri non positivi circa la gestione del Centro sportivo<sup>58</sup>, hanno portato l'Amministrazione, in quest'ultimo anno, a dover sondare la possibilità di rendere attuabili modalità di intervento ulteriori e alternative per il rilancio del Centro stesso. È apparso evidente che la valorizzazione del centro sportivo dipende non solo dal potenziamento delle attrezzature e degli impianti ma anche dalla possibilità dell'insediamento di nuovi servizi a supporto delle prevalenti attività sportive e di svago. Tale strategia però, non sembra poter essere facilmente realizzata a meno di un diretto coinvolgimento della Regione nella fase di formazione del PGT finalizzato alla definizione di modalità di intervento condivise e, nel loro complesso, volte a garantire il contemperamento delle esigenze funzionali del centro sportivo e dei peculiari caratteri paesistici del contesto nel quale ricade. Si tratta in definitiva di interpretare

<sup>58</sup> Con atto n. 73/2000 il consiglio comunale ha deliberato l'acquisizione al patrimonio comunale, tra gli altri, del Centro Sportivo Snam, a conclusione del lungo processo di governo delle trasformazioni che ha interessato le aree già di proprietà dell'ENI. Nel 2006 il Centro Sportivo è stato concesso mediante ricorso allo strumento del Project Financing per la gestione e la riqualificazione, anche attraverso la realizzazione di un sistema di opere e interventi.



correttamente la disciplina del vincolo, disciplina che ammette, su tutto l'ambito, esclusivamente le sole categorie di intervento di tipo manutentivo. Essa è sicuramente finalizzata ad escludere modificazioni diffuse, e pertanto tali da produrre nel tempo un contesto del tutto differente rispetto all'originario, ma finisce con il limitare anche l'iniziativa pubblica sebbene riguardi la realizzazione di opere e infrastrutture di interesse collettivo, inquadrare all'interno di un progetto organico, unitario e coerente con i valori che si intendono tutelare.

Nel Piano dei Servizi viene affrontato il tema di **mantenerne, estenderne, gestirne lo standard** qualitativo, poiché la visione più frequente nell'immaginario collettivo di San Donato Milanese è quella di una città verde, data la disponibilità, la ricchezza e la varietà degli spazi verdi esistenti.

San Donato Milanese presenta attualmente una dotazione rilevante di aree verdi rappresentate sia dagli spazi aperti di quartiere sia da parchi urbani come Tre Palle. Il Piano prevede comunque un incremento delle dotazioni di quartiere che scaturiranno dalle cessioni dei nuovi ambiti di trasformazione.

Ma al di là della creazione di nuovi spazi aperti il piano promuove la valorizzazione di quelli esistenti mediante interventi che ne permettano una maggiore fruibilità anche grazie alla formazione di nuove connessioni verdi. I progetti di mobilità dolce già previsti da Mibici, vengono integrati all'interno di una rete che alla dorsale principale rappresentata dall'asse di via Caviaga (capolinea M3)-Europa (Policlinico San Donato) connette percorsi trasversali minori in grado di rispondere non solo alle esigenze ricreative della popolazione residente, ma anche a quelle lavorative garantendo il collegamento ciclopedonale della residenza ai luoghi della produzione.

#### **Obiettivo (O.11):**

**Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi.**

#### **Azioni:**

- definire interventi in grado di compensare gli impatti sull'ambiente;
- costruire politiche in grado di prevenire gli eventuali effetti negativi sull'ambiente;
- ridurre i tassi di consumo delle risorse naturali;
- ricorrere a tecnologie avanzate di basso impatto;
- utilizzare sistemi alternativi di produzione energetica.

Una gestione urbana sostenibile, cioè capace di misurarsi con la scarsità delle risorse disponibili e con la capacità di carico dell'ambiente, si deve costruire a partire da un'analisi sintetica, ma sufficientemente completa, dello stato delle diverse componenti ambientali e deve essere in grado di mettere a punto politiche e progetti che vanno nella direzione di riequilibrare il rapporto tra ecosistema ed uomo, per lungo tempo sbilanciato a favore di quest'ultimo.

Tale riequilibrio può avvenire attraverso:

- la definizione di interventi in grado di compensare gli impatti sull'ambiente con progetti di riqualificazione e di ripristino della qualità ecologica del territorio,
- la costruzione di politiche in grado di prevenire gli eventuali effetti negativi sull'ambiente,
- la riduzione dei tassi di consumo delle risorse naturali (acqua, suolo) e non (energia, combustibili),
- la promozione di stili di vita basati su un rapporto più autentico con il territorio e su forme di consumo e di produzione più compatibili con l'ambiente,
- il ricorso a tecnologie avanzate a basso impatto.

In questa prospettiva la sostenibilità diventa una chiave di lettura e di interpretazione dei fenomeni territoriali e urbanistici e la Valutazione della compatibilità ambientale delle azioni di piano è la traduzione "normativa" del concetto appena espresso.

Necessariamente le attività conoscitive per la valutazione delle azioni di piano sono state concentrate sulla caratterizzazione delle risorse disponibili, per le quali è stato necessario acquisire dati relativi al livello di consumo per verificarne il reale livello di sfruttamento.



La definizione di soglie di sfruttamento delle risorse disponibili hanno orientato la pianificazione verso una maggiore sostenibilità incrementando l'efficienza tecnologica e energetica delle azioni, nonché l'entità e il dimensionamento degli interventi.

In questo senso è stato utile definire, di concerto con le autorità ambientali e anche in conseguenza del processo di partecipazione, le priorità, le criticità e i punti di forza nel territorio comunale rispetto al tema della sostenibilità, ed evidenziare i criteri di compatibilità ambientale verso cui orientare le politiche e i progetti in atto.

Gli obiettivi di sostenibilità fanno riferimento anche a temi che non sono direttamente oggetto del documento di piano del PGT, ma che indirettamente verranno interessati dalle trasformazioni previste nel documento stesso.

A partire dal quadro di riferimento costituito dalle normative in vigore e dall'analisi del contesto ambientale sono stati ricavati gli obiettivi di sostenibilità per il territorio di San Donato Milanese, che si possono così sintetizzare:

1. diminuzione delle fonti di inquinamento presenti sul territorio,
2. diminuzione dell'impiego di energie non rinnovabili e incremento dell'utilizzo di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili,
3. tutela della qualità dei suoli e contenimento del consumo di suolo,
4. tutela e valorizzazione della biodiversità e degli ambiti di qualità ambientale e paesistica,
5. conservazione e miglioramento della qualità delle risorse idriche,
6. conservazione e miglioramento della qualità dell'ambiente urbano,
7. ulteriore sensibilizzazione alle problematiche ambientali; sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale.

Si lavorerà anche per valorizzare concretamente il principio della sostenibilità ambientale attraverso scelte orientate alla qualità ambientale caratterizzate da azioni che mirino alla:

- riduzione delle fonti di inquinamento presenti nel territorio;
- incentivazione nell'uso di fonti di energia pulite;
- contenimento nel consumo di energia e nell'uso di risorse ambientali.

#### 2.4.1. *Le politiche.*

- **Riqualificazione ambientale delle aree ricadenti nella Proposta di Parco Naturale del fiume Lambro**, dal punto di vista agricolo e della fruizione, al fine della costituzione di una Green Way della valle fiume Lambro.
- **Valorizzazione dell'ambito di Fruzione "i"** attraverso gli Ambiti di compatibilità ambientale.
- **strutturazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento tra gli spazi aperti.**
- **Valorizzazione** delle aree agricole attraverso la promozione di attività compatibili con l'agricoltura.



Figura 2\_ Sistema Ambientale.(tavola 3.1dp)



## 2.5 Il sistema infrastrutturale della mobilità

### 2.5.1. Obiettivi e azioni.

#### Obiettivo (O9):

Il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare di scala sovra locale e la protezione della città dal traffico di attraversamento.

La valorizzazione delle linee di forza del trasporto pubblico presenti e previste sul territorio.

Il potenziamento dell'offerta infrastrutturale per la mobilità dolce (ciclisti e pedoni).

#### Azioni:

- realizzare progetti infrastrutturali viabilistici, primo fra tutti il nuovo itinerario SP 415-via Emilia;
- realizzare infrastrutture di servizio di ausilio al trasporto pubblico, primo capolinea M3 e stazione ferroviaria;
- realizzare nuovi percorsi di mobilità lenta.

Alcune delle maggiori infrastrutture della mobilità, la cui realizzazione interesserà in concreto il territorio comunale, sono contenute negli strumenti di programmazione regionale e provinciale e, conseguentemente, i relativi tracciati risultano prevalenti rispetto alla pianificazione di livello comunale. Altre disposizioni in materia di infrastrutture della mobilità e del loro corretto inserimento, anche in relazione agli sviluppi urbanizzativi, sono contenute nel vigente PTCP.

Il **raccordo di collegamento tra la SP 415 "Paulese" e la Via Emilia**. Come già accennato, comportando minori impatti, l'infrastruttura rappresenta un'alternativa preferibile al sovrappasso sulla SP 415 "Paulese" previsto nello Studio di fattibilità per la desemaforizzazione della Strada provinciale. Tale nuova infrastruttura, rappresentando un asse viabilistico sovralocale di connessione tra la SP 415 e la SS 9, appare infatti rispondente, sia rispetto alla corretta gestione dei flussi di traffico di attraversamento, i quali ad oggi utilizzano impropriamente la rete della viabilità locale, sia rispetto all'accessibilità ai servizi di interesse sovracomunale. Si fa riferimento a servizi pubblici che soddisfano fabbisogni di scala sovracomunale. Tra questi l'istituto Omnicomprensivo per l'istruzione secondaria superiore, ma soprattutto l'Ospedale Clinicizzato il quale, caratterizzandosi per il suo elevato livello di specializzazione, si pone tra le strutture sanitarie di rilievo nazionale e richiede, conseguentemente, un livello adeguato di accessibilità. D'altro canto si è pure accennato al tema della mitigazione dell'impatto generato dall'infrastruttura rispetto all'ambito attraversato. Si ribadisce pertanto la necessità della definizione, di concerto con il Parco, delle modalità per la realizzazione del relativo tracciato nel tratto che da Peschiera Borromeo, superato il Lambro, si connette alla via Emilia nel territorio di San Giuliano Milanese (*cf. § 10.1*).

Il **prolungamento della linea M3 da San Donato Milanese a Paullo/Zelo Buon Persico**. Il progetto prevede la stazione in San Donato in prossimità dell'incrocio tra il Viale De Gasperi e la via Martiri di Cefalonia, per la quale dovrà essere approfondito lo schema di accessibilità. Per le possibili ricadute sul grado di attrattività della stessa stazione dovranno essere valutati gli aspetti di tariffazione, pur non direttamente connessi al PGT<sup>59</sup>.

L'esigenza di favorire la protezione della città dal **traffico** di attraversamento, pur garantendo le opportune condizioni di accessibilità, con particolare attenzione alla definizione delle zone a traffico limitato (ZTL).

<sup>59</sup> Il progetto è contenuto nell'Accordo di Programma "per la realizzazione della Tangenziale Est Esterna di Milano e il potenziamento del sistema della mobilità dell'est milanese e del nord lodigiano" tra gli "Interventi sulla rete ferroviaria e metropolitana".



Il tema dell'incentivazione della **mobilità dolce** e della protezione delle utenze deboli, con estensione della rete dei percorsi ciclo pedonali e la sua integrazione con la rete sovra locale.

### **Gli interventi proposti**

Il Piano ripropone, in sinergia con il redigendo PGTU, modifiche allo schema di circolazione esistente e la sistemazione-ristrutturazione di assi viari e di alcune importanti intersezioni.

### **Ambito M3-Fabiani-Kennedy (PGTU tav.9a)**

La soluzione proposta si pone l'obiettivo di risolvere le criticità emerse nella fase analitica, in particolare di migliorare le connessioni ciclopedonali e l'accessibilità veicolare alla fermata della metropolitana alleggerendo la pressione veicolare sull'asse di via Caviaga.

La soluzione proposta tiene conto anche degli interventi previsti da ATM e di quanto emerso nella riunione tecnica con Atm e i comuni di Milano e San Donato Milanese e degli sviluppi successivi.

La proposta mira a risolvere nel complesso sia per la città di San Donato Milanese che per i fruitori del trasporto pubblico le criticità esistenti; in particolare propone di:

- recepire i contenuti della studio di fattibilità per la defemaforizzazione della Paullese, in particolare la realizzazione di una rotatoria sulla viabilità di adduzione al capolinea della M3, la connessione di quest'ultima con via Marignano e la chiusura dell'innesto, di via Marignano stessa, sulla rampa dello svincolo della SS415 Paullese;
- realizzare/completare sulla viabilità perimetrale alla fermata M3 un anello circolatorio antiorario a senso unico a due corsie (di cui una dedicata al trasporto pubblico su gom-ma), utilizzando, nel tratto a sud il torna-indietro ad oggi poco utilizzato;
- innestare sull'anello circolatorio, sopra descritto, via Fabiani, che diventerà la porta d'accesso veicolare principale alla fermata M3 per la città di San Donato Milanese, consentendo il transito a tutte le categorie veicolari;
- connettere in ingresso verso la città di San Donato Milanese l'anello circolatorio con via Fermi;
- riqualificare via Marignano, mediante:
  - o sistemazione a verde, o parcheggi a pagamento (ad eccezione dei primi 30 minuti) nel tratto fra via Fabiani e via Fermi recuperando l'attuale sedime viario;
  - o trasformazione in area pedonale del tratto antistante via Caviaga;
  - o istituzione di senso unico, orientato verso sud, nel tratto di via Trivulziana anti-stante la cascina Triulzo;
  - o riqualificazione a strada residenziale del tratto a nord della nuova rotatoria prevista.
- realizzare/completare il percorso ciclopedonale parallelo all'attuale via Marignano, di connessione fra l'Emilia e via XXV Aprile;
- riqualificare via Fabiani, ampliandone la sede stradale in occasione dall'attuazione degli interventi previsti in affaccio sull'asse stesso;
- riqualificare via Fermi, con l'introduzione del senso unico in direzione di via De Gasperi nel tratto tra via Marignano e via Volta e la predisposizione di spazi di sosta a spina sul lato sinistro;
- riqualificare via Caviaga e realizzare, in sostituzione degli stalli di sosta esistenti sul lato sud, un percorso ciclopedonale bidirezionale;
- riqualificare via Trivulziana, al fine di moderare la velocità sull'asse pur garantendo una buona capacità, realizzando un'intersezione rialzata all'intersezione con via Kennedy, prolungando lo spartitraffico esistente nel tratto terminale (via Dei Tigli), al fine di consentire solo manovre in destra, e riqualificando, pur mantenendo un ambito con precedenza ai pedoni, il tratto di connessione con via Moro;
- riqualificare/fluidificare il tratto di via De Gasperi compreso tra le vie Trivulziana ed Emilia con la ricalibrazione dell'asse viario (due corsie per senso di marcia da 3,50 m. ciascuna), la sistemazione/realizzazione:



- di tre roatorie rispettivamente all'intersezione di via De Gasperi con le vie Trivulziana, Fermi e Fabiani (le roatorie proposte hanno caratteristiche simili tra loro: diametro isola centrale minimo 19 m., corona sormontabile 1,50 m, anello giratorio di 9 m);
  - di un'intersezione rialzata all'intersezione De Gasperi-Caviaga;
  - dello spartitraffico continuo lungo via de Gasperi;
  - messa in sicurezza del percorso ciclabile.
- rivitalizzare l'area del centro commerciale in affaccio su via Kennedy attraverso primi interventi atti a segnalare la presenza del comparto commerciale, garantire la rotazione della sosta (istituzione della sosta a pagamento, ad eccezione dei primi 30 minuti nell'area del parcheggio antistante), ad incrementare il numero dei potenziali clienti (apertura del parcheggio interrato del centro commerciale, in forma gratuita per i clienti a pagamento per gli utenti della città, con la possibilità di sosta notturna per i residenti, PGTU cfr cap.11).

**L'assetto proposto è finalizzato a:**

- migliorare la viabilità di adduzione all'attuale capolinea della M3 sia per le provenienze dalla Pallese che dall'Emilia;
- migliorare ed ottimizzare l'accessibilità ai parcheggi d'interscambio della linea M3;
- migliorare la sicurezza dei pedoni diretti dalla città di San Donato Milanese alla metropolitana con la realizzazione dell'area pedonale;
- migliorare l'accessibilità alla metropolitana da San Donato Milanese sia per il trasporto pubblico che per il traffico veicolare. Vengono infatti individuati 4 assi di adduzione: Fabiani, Trivulziana, Fermi e Caviaga;
- favorire gli spostamenti a piedi e in bicicletta creando lungo gli assi Caviaga-Piaderna, Marignano e De Gasperi una continuità pedonale-ciclabile che privilegi gli spostamenti a piedi e in bicicletta;
- compensare la riduzione dei posti auto in via Caviaga con l'aumento dei posti offerti nelle vie limitrofe Fermi-Fabiani (circa +7 posti auto rispetto alla situazione esistente).

**Ambito Parri-Impastato-Per Civesio (PGTU tav.9b)**

In quest'ambito nella fase analitica sono emerse alcune criticità legate soprattutto ad esigenze di sosta conflittuali tra i residenti e i fruitori della piscina.

Al fine di risolvere tali criticità si propone, un riassetto complessivo dell'area, da attuare in due fasi distinte, e l'introduzione della sosta a pagamento per le aree di sosta più appetibili.

*Prima fase:*

istituzione della sosta a pagamento (esclusi i residenti muniti di contrassegno) nel parcheggio antistante gli ingressi della piscina;

apertura al pubblico e istituzione della sosta a pagamento, per il parcheggio (20 posti auto) oggi riservato ai dipendenti della piscina, consentendo la gratuità o abbonamenti agevolati ai dipendenti della piscina;

riqualificazione di via Pastore attraverso l'introduzione del senso unico di marcia in direzione sud-ovest da via Parri a via Per Civesio e realizzazione di stalli per la sosta libera (circa 10 posti auto) lungo via Pastore;

modifica dell'intersezione tra le vie Pastore-Per Civesio al fine di consentire ai veicoli in uscita da via Pastore di effettuare anche la manovra di svolta a sinistra;

riqualifica del percorso pedonale di collegamento fra il parcheggio situato sul retro della piscina e gli ingressi della piscina stessa.

*Seconda fase:*

realizzazione della nuova via per Civesio, (come previsto dal PGT) al fine di allontanare dagli ambiti residenziali il traffico diretto al comparto industriale e riorganizzare/riqualificare il parcheggio retrostante la piscina;

riqualificazione di largo Impastato e realizzazione di un percorso ciclopedonale di connessione fra le residenze a nord e a sud della ferrovia e l'ambito "Campagnetta";





introduzione del senso unico di marcia in via Marcora al fine di ridurre le criticità esistenti e garantire stalli per la sosta.

Il riassetto complessivo dell'area, oltre ad una messa in sicurezza della mobilità per tutte, è finalizzato ad incrementare (circa +90 posti auto) la dotazione di posti auto dell'ambito.

#### Ambito Stazione RFI Borgo Lombardo (PGTU tav.9b)

In relazione alla recente attivazione della linea S1 fino a Lodi e alla futura estensione del servizio nelle ore di punta, la Stazione di Borgo Lombardo (territorialmente in comune di San Giuliano Milanese) offrirà un buon servizio per le relazioni verso Milano, Lodi e l'area metropoli-tana. Al fine di incentivare l'uso del treno si propongono i seguenti interventi:

la riqualifica a strada pedonale dell'asta di adduzione alla stazione RFI di Borgo Lombardo situata a nord dell'oratorio;

la realizzazione di un parcheggio di inter-scambio, su un reliquato (2.500 mq circa), a sud della linea ferroviaria e adiacente alla stazione. Il parcheggio di interscambio sarà accessibile dalla strada a sud dell'oratorio e dovrà essere collegato pedonalmente alla stazione. Essendo l'area individuata per il parcheggio territorialmente in comune di San Giuliano Milanese, sarà necessario de-finire un accordo con il comune di San Giuliano Milanese.

#### Ambito via Gramsci (PGTU tav.9b)

L'ambito di via Gramsci registra criticità dovute alla conflittualità fra ciclisti e veicoli in sosta.

A risoluzione delle criticità rilevate, si propone la riorganizzazione degli spazi stradali attraverso l'eliminazione della pista ciclabile in carreggiata;

- l'allargamento (almeno 3.00) del marciapiede esistente sul lato sud al fine di realizzare un percorso ciclopedonale protetto;
- l'allargamento (almeno a 3.00) del marciapiede esistente sul lato nord utilizzando, se necessario, lo spazio a margine, esterno alla carreggiata, al fine di realizzare un percorso ciclopedonale protetto;
- la riorganizzazione della sosta in carreggiata, garantendo per ogni direzione di marcia una corsia (larghezza 3,50m.) e stalli per la sosta in linea (larghezza 2–2,5m.).

#### Frazione Poasco

I rilievi di traffico effettuati lungo la strada comunale Sorigherio-San Donato, mostrano entità di traffico compatibili con il calibro stradale esistente. *Si prevede la completa realizzazione della proposta viabilistica presente nel PRG con l'eliminazione del sottopasso del vecchio tracciato ferroviario, attualmente inutile e soggetto a frequenti e pericolosi allagamenti.*<sup>60</sup>

Appare opportuna una riqualificazione dell'asse finalizzata a mettere in sicurezza sia il percorso ciclabile esistente (di connessione con il resto della città e con la fermata ferroviaria), ed eventualmente le intersezioni presenti.

In particolare, agli incroci con le vie Cardinal Schuster e strada comunale Chiaravalle-Poasco, potranno essere realizzate due rotonde, che dovranno diventare le porte d'accesso principali alla frazione esistente e ai futuri ambiti di espansione residenziale previsti dal PGT.

Dovranno inoltre essere garantite in sede di Piano Particolareggiato dell'Isola Ambientale le condizioni di sicurezza nei confronti del traffico del complesso scolastico di Cascina Ronco.

Nella tavola 9 vengono infine richiamati/ individuati, in sinergia con il PGT, oltre agli interventi propri del PGTU (tavole 9a, 9b), gli interventi connessi alla realizzazione di interventi sovracomunali e i principali ambiti per i quali è opportuno uno specifico approfondimento:

- Piano Particolareggiato della via Emilia nel tratto a nord di via Morandi;
- Piano Particolareggiato via De Gasperi nel tratto tra via Moro e via Maritano,
- Accessibilità all'area San Francesco, realizzazione di un parcheggio di interscambio e connessione ciclo-pedonale con il sottopasso di stazione esistente.

<sup>60</sup> Il periodo aggiunto a seguito dell'approvazione, in sede di adozione del PGT, dell'emendamento n. 37 (prot. com. n. 6478 del 3 marzo 2011)



Per quanto riguarda le tematiche relative al trasporto pubblico, alla sosta e ai percorsi ciclabili si rimanda ai capitoli successivi.

### *2.5.2. La politica della sosta*

La politica della sosta e la sua organizzazione tariffaria, in relazione agli spazi per la sosta disponibili, all'obiettivo di proteggere determinati ambiti e alle esigenze delle diverse componenti (residenti, commercianti, utenti della città e dei suoi servizi), mirano a minimizzare le interferenze fra le diverse esigenze e influenzano in maniera determinante i flussi di traffico circolanti e la qualità/vivibilità dell'ambiente circostante.

Le misure essenziali per una efficace politica della sosta e per disincentivare il traffico parassitario sono:

- ottenere un maggiore e migliore utilizzo delle attuali disponibilità (intervenendo sulla tariffa e sulla durata della sosta);
- aumentare l'offerta di parcheggi nelle aree critiche;
- informare gli utenti su localizzazione dei parcheggi e disponibilità di posti auto;
- controllare sistematicamente la regolarità della sosta.

#### **Migliorare l'utilizzo delle attuali disponibilità di sosta**

Per migliorare l'utilizzo delle attuali disponibilità di sosta occorre innanzitutto:

- migliorare la campagna di informazione su regolamentazione e localizzazione dei parcheggi: in superficie, in struttura, esterni agli ambiti a particolare attrattività (segnaletica di indirizzo, manifesti, depliant da distribuire alle fermate del trasporto pubblico su ferro, nei negozi e negli uffici pubblici, articoli sulla stampa locale) per informare l'utenza, anche quella proveniente da fuori San Donato Milanese o non sistematica.
- La campagna d'informazione, oltre a fornire la localizzazione dei parcheggi, dovrà comunicare la loro regolamentazione/tariffazione e la viabilità idonea al loro raggiungimento, al fine di ridurre l'afflusso veicolare ed incrementare l'afflusso pedonale, con evidenti benefici per le attività commerciali presenti e per la vivibilità della città stessa;
- migliorare l'accessibilità pedonale-ciclabile, attraverso la riqualificazione di assi stradali (come nel caso dell'asse Caviaga-Piadena-Bellincioni-Europa, cfr PGU capitolo 13).

### *2.5.3 Gli indirizzi di riqualificazione del trasporto pubblico su gomma*

Il trasporto pubblico su ferro a servizio del comune di San Donato Milanese è destinato nel prossimo futuro (già oggi si registrano i primi effetti) a registrare un forte miglioramento, indotto dal potenziamento del servizio delle linee S.

Parallelamente ad esso il trasporto pubblico su gomma (linee urbane ed extraurbane) dovrà rivedere (anche attraverso interventi diversificati temporalmente) linee e percorsi, al fine di offrire un servizio migliore di connessione fra le fermate del servizio su ferro, i poli attrattori della città (ospedale, scuole, uffici pubblici e privati, ecc) e le residenze.

All'interno del comune dovranno essere inoltre valutati nuovi percorsi alternativi agli esistenti sia di adduzione alle stazioni ferroviarie, che finalizzati a catturare nuova utenza.

Un consistente miglioramento del servizio, che consolidi e acquisisca ulteriore utenza, potrà essere ottenuto integrando due sistemi:

Il primo, tradizionale, ad orari e percorsi stabiliti a servizio delle scuole e degli altri maggiori poli di attrazione comunale (stazioni ferroviarie e metropolitana, ospedale, poli produttivi, uffici comunali ecc);

Il secondo, a chiamata, innovativo, con mezzi più piccoli e più maneggevoli, ad orari variabili in funzione dell'esigenza degli utenti.

Il servizio di linea tradizionale, strutturato su percorsi standard, non può essere inteso come servizio "door to door", garantendo il raggiungimento di tutte le destinazioni da tutte le origini; deve invece essere forte sulle relazioni più importanti e di appoggio in quelle di media e bassa



importanza. Pertanto deve garantire collegamenti veloci e diretti nel primo caso, solitamente per i poli di attrazione significativi, e cadenzato ed integrato nei restanti casi.

Il Piano riconferma e individua, oltre agli interventi previsti, quegli interventi di ricucitura della maglia ciclabile esistente e prevista (PGTU tavola 10).

Si segnala inoltre l'importanza di rivitalizzare/potenziare la dotazione di parcheggi per biciclette sia private che pubbliche in prossimità dei poli attrattori (scuole, poste, uffici pubblici, parchi urbani, ospedale, fermate del sistema su ferro, ecc).

Rispetto al sistema in uso (C'entro in bici) un esempio innovativo è rappresentato dal sistema attuato nelle città di Parigi, Bruxelles, Roma, Brescia, Milano, ecc., finalizzato alla riduzione del traffico e dello smog nella città.

Nel caso della città di Parigi in 750 stazioni è possibile (a breve distanza una dall'altra, circa 300 m., noleggiare una bicicletta per una giornata, per una settimana o anche per un anno. Il parco bici conta ben più di 10.000 veicoli. Il sistema si chiama "Velib", un acronimo di "Velò e Liberté",

#### **2.5.4. La componente debole: pedoni e ciclisti**

E' un sistema innovativo perché permette di prendere una bici da una stazione e lasciarla in un'altra 24 ore su 24. Il rilascio della bici avviene elettronicamente tramite apposita carta "Carte Velib" o con la propria carta di credito ed è gratuito l'uso della bici nei primi 30 minuti.

Un servizio analogo è stato attuato (dicembre 2008) nella città di Milano. Il servizio di Bike Sharing, è denominato "bikeMi", prevede, a seguito di un abbonamento, l'uso di una bicicletta, gratuito per i primi 30 minuti, fino ad un massimo di 2 ore consecutive. Il servizio è usufruibile tutti i giorni della settimana dalle 7 alle 23. Il sistema dispone di circa 100 stazioni; ne è previsto l'ampliamento a 250 con una dotazione prevista di circa 5.000 bici.

La città di San Donato probabilmente non ha la forza economica/contrattuale per attivare sul proprio territorio un sistema analogo, ma a fronte di una scelta d'incentivo alla mobilità ciclabile e di una domanda e propensione della cittadinanza all'uso della bicicletta per spostamenti non solo legati al tempo libero ma anche per spostamenti quotidiani (casa-fermata trasporto pubblico, casa-lavoro, casa scuola ecc) e alla presenza di relazioni ciclabili con i Comuni contermini o verso strutture a valenza sovracomunale (Ospedale, fermate servizio su ferro, ecc), si potrebbe valutare se esistono le condizioni, per sottoscrivere un accordo con il gestore "Clear Channel" del BIKE-Mi, al fine di poter estendere il medesimo servizio di Bike Sharing, (attivo a Milano) alla città di San Donato Milanese..

Il PGTU , come interventi a protezione della mobilità ciclistica e a completamento della rete esistente, oltre all'istituzione delle isole ambientali, propone (PGTU tavola 10):

- la realizzazione di un percorso ciclopedonale di connessione fra la fermata della linea metropolitana M3 e l'Ospedale a servizio della città e delle residenze in affaccio lungo l'asse Caviaga-Piaderna-Bellincioni-Europa. L'intervento prevede:
  - o la rinuncia della sosta in carreggiata lungo il lato sud;
  - o l'ampliamento dei marciapiedi esistenti, finalizzato alla realizzazione di un percorso bidirezionale di larghezza pari al-meno a 2,50m.;
  - o il recupero di spazi stradali attraverso la riqualifica delle intersezioni, come ad esempio nel caso dell'intersezione Caviaga-De Gasperi-Piaderna (tavola 9);
  - o Tale itinerario viene inoltre proposto in alternativa al percorso ciclabile parallelo alla SS415 paullese. Quest'ultimo infatti presenta criticità legate alla sicurezza, alla salute e problematicità legate al mantenimento in efficienza dell'itinerario;
- la messa in sicurezza della pista ciclabile in via de Gasperi, in particolare nel tratto Emilia-Dei Tigli (cfr. PGTU paragrafo 10.3, tav.9a);
- il completamento del percorso ciclopedonale lungo via Marignano, al fine di realizzare un itinerario continuo dall'Emilia a via XXV Aprile;
- la messa in sicurezza della pista ciclabile lungo via Gramsci, eliminando la conflittualità fra le auto in sosta e i ciclisti, mediante l'ampliamento dei marciapiedi e la riorganizzazione degli spazi stradali (cfr. PGTU paragrafo 10.3);



- la sistemazione/messa in sicurezza di un percorso ciclopedonale di adduzione alle fermate RFI;
- il miglioramento dell'accessibilità ciclopedonale alla fermata FRI di Borgo Lombardo (San Giuliano Milanese);
- il completamento della riqualifica/messa in sicurezza della pista ciclabile di connessione della frazione Poasco con il resto della città e la stazione RFI;
- con la riqualificazione, messa in sicurezza di largo via Giuseppe Impastato (cfr. PGTU paragrafo 10.3), la realizzazione di un percorso ciclopedonale di connessione degli ambiti residenziali a nord e a sud della linea ferroviaria con l'ambito della "campagnetta";
- la realizzazione/completamento di un percorso ciclabile verso il Cimitero e verso il Comune di San Giuliano Milanese;
- la realizzazione, nell'ambito della connessione viaria fra la SP 415 e la SS 9, di un collegamento ciclabile verso il Comune di Peschiera Borromeo, attraverso l'utilizzo di strade bianche esistenti di connessione fra il Cimitero (S. Donato M.) e la Cascina Baguttino (Peschiera B.) e la realizzazione di un ponte ciclabile sul fiume Lambro;
- la realizzazione in occasione della riqualificazione della SP 415 Paullese di un sottopasso ciclopedonale in corrispondenza di via Moro.

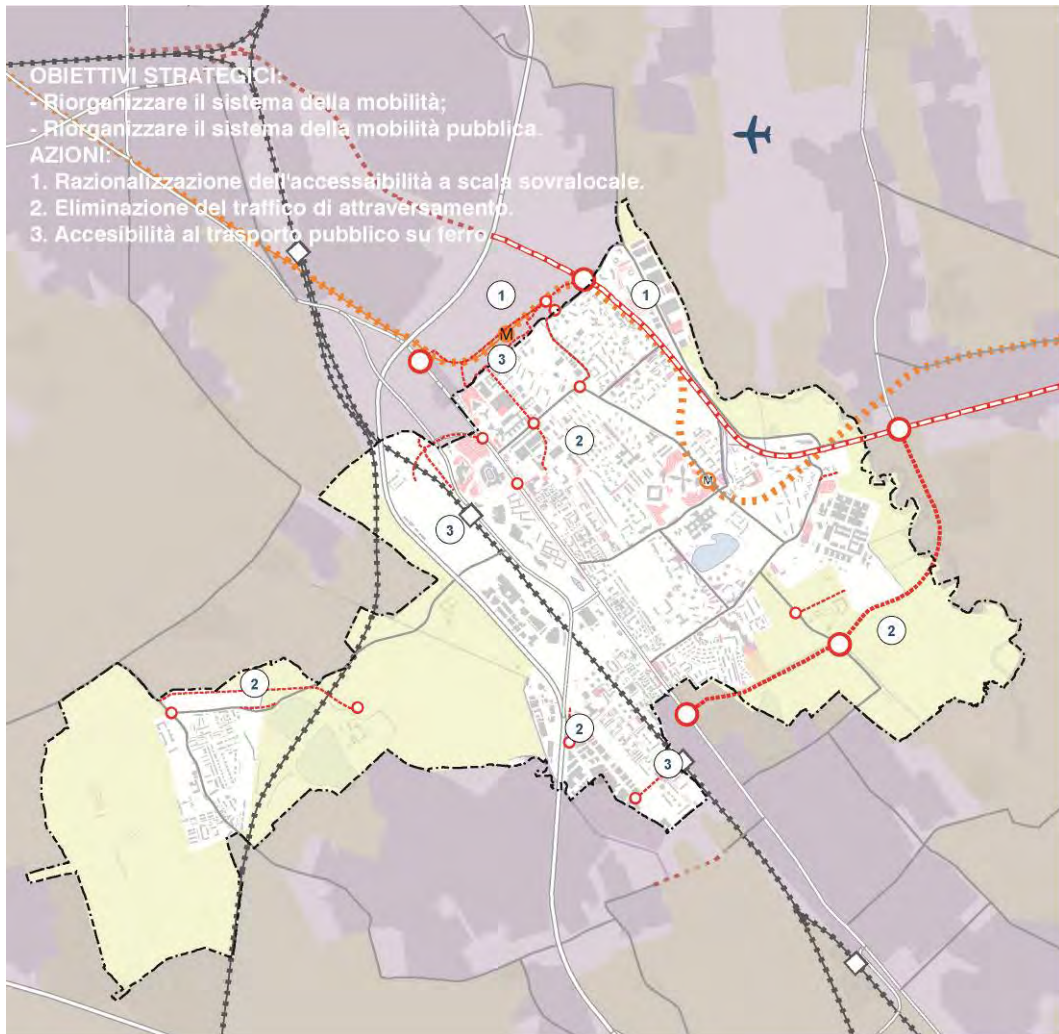


Figura 3\_ Sistema Infrastrutturale \_ Quadro di sintesi (tavola 3.1dp)



## 2.6 Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

Si è già detto che l'impegno economico necessario per l'acquisizione delle aree già destinate a standard nel previgente strumento urbanistico comunale ha, di fatto, rappresentato il principale ostacolo per la realizzazione delle relative attrezzature pubbliche previste. Tale ostacolo è divenuto, in questi ultimi anni, ancor più impegnativo a fronte delle mutate disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità (acquisizione a valore di mercato), oltre al già consolidato diritto all'indennità per la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio.

La definizione delle scelte del Documento di Piano per tali ambiti, nel senso della loro riconferma ad aree per servizi e attrezzature ovvero nella destinazione ad usi diversi, si è imposto, quale passaggio cruciale, fin dalle prime fasi del processo pianificatorio, anche con riferimento alla quantificazione delle risorse finanziarie necessarie nel Piano dei Servizi.

Il primo passo è stato dunque quello dell'analisi dell'attuazione delle aree a standard generale previste dal PRG. Successivamente, si è proceduto a rivalutare la funzionalità di ciascuna di esse a soddisfare il nuovo fabbisogno di servizi e attrezzature con riferimento alle relative caratteristiche, localizzazione, estensione, previsioni sovraordinate e vincoli sopraggiunti.

Confermata dunque l'esigenza dell'acquisizione di una parte di tali aree per il corretto ed equilibrato sviluppo della città, rispetto a quella complessivamente indicata dal PRG, il presente Documento di Piano ha poi inteso utilizzare gli istituti della perequazione e della compensazione in quanto strumenti a disposizione per acquisire la proprietà delle aree al patrimonio comunale a titolo gratuito, superando quindi i problemi di ordine economico connessi alla reiterazione del vincolo e all'indennizzo.

Quanto alle caratteristiche delle aree da acquisire, esse ricadono sostanzialmente in due grandi categorie: a) le aree comprese all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano (limitatamente ai soli ambiti per i quali il Parco riconosce una certa vocazione alla fruizione e che pertanto si prestano alla realizzazione di aree per il gioco, lo sport e il tempo libero) e le aree ricadenti all'interno del tessuto urbanizzato che, conseguentemente, possono essere destinate, una volta acquisite, alla realizzazione di servizi anche diversi.

**La conferma della loro utilità per la costruzione della città pubblica e la volontà di realizzare, in concreto, i servizi e le attrezzature necessari, ha conformato le previsioni del Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione, poiché, anche se in modo differente a seconda delle specificità, i contenuti di piano per tali ambiti sono finalizzati alla loro definitiva acquisizione.**

In particolare, le diverse categorie di *ambiti di trasformazione* comprendono, gli Ambiti di Trasformazione a Carattere Ambientale (AT.A.) che interessano proprio le aree cd. a standard decaduto; gli Ambiti di Trasformazione a carattere commerciale o terziario, in relazione alla prevalente vocazione individuata (AT.C., AT.T.), gli Ambiti di Trasformazione di riqualificazione urbana (AT.Ri.) i quali interessano aree edificate dismesse o da riqualificare. Un'ulteriore categoria di ambiti di trasformazione è poi quella degli Ambiti di Trasformazione Strategica, in relazione alla capacità di rappresentare il *motore* dello sviluppo e del rinnovamento urbano (per dimensione, localizzazione, capacità edificatoria, servizi aggiuntivi).

Dunque rientrano nella categoria di Ambiti di Trasformazione a Carattere Ambientale (AT.A.) gli ambiti da **AT.A1** ad **AT.A5**. Si tratta degli Ambiti di Trasformazione Ambientale del Parco della Campagnetta, del Parco della Ferrovia e di via delle Cascine, nella frazione di Poasco, di via Parri e dell'Osterietta. Le previsioni del Documento di Piano per tale categoria di ambiti consistono sostanzialmente nel riconoscimento di un indice volumetrico perequato di base a destinazione residenziale, che dovrà essere concentrato sull'area garantendo la massima cessione a titolo gratuito all'AC della parte rimanente. Attraverso la gradualità delle previsioni, propria del Documento di Piano, l'indice perequato viene ricalibrato, nell'interesse pubblico a ottenere prestazione aggiuntive rispetto alla semplice cessione delle aree, quali la concreta realizzazione delle opere anche di mitigazione ambientale, la realizzazione o la riqualificazione delle infrastrutture della mobilità, ovvero la produzione di edilizia convenzionata.

Fa eccezione, quanto a concentrazione dell'indice perequato, il solo Ambito di Trasformazione della Campagnetta che, in relazione alla sua morfologia allungata e alla sua potenzialità per il



riequilibrio ambientale di uno dei più popolosi quartieri della città (l'inedificabilità dell'ambito può evitare la conurbazione con il comune limitrofo e preservare la connessione con le aree del Parco Agricolo Sud Milano oltre che con l'ambito vallivo della Vettabbia) ha fatto propendere per la scelta del trasferimento dell'indice perequato generato in altre aree, due delle quali contigue all'ambito stesso, e una esterna. In quest'ultimo caso, nel dimensionamento, si è tenuto conto del diverso valore differenziale di posizione.

Mentre tutti **gli Ambiti di Trasformazione a carattere Ambientale, garantiscono**, attraverso il ricorso alla perequazione, **l'acquisizione delle aree già destinate a standard ma non attuate** ed eventualmente la concreta realizzazione delle attrezzature previste (secondo e terzo livello di pianificazione), l'acquisizione delle aree interessate dalle previsioni azzonative (fruizione) del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano e la relativa sistemazione a verde è invece affidata all'attuazione delle previsioni delle altre categorie di Ambiti di Trasformazione. Tali ambiti sono individuati quali **Ambiti di compatibilità ambientale** (AC.A1, AC.A2, ecc.), ad essi, in considerazione della funzione attribuita dal PTC del Parco, è stata associata la possibilità di attribuire incrementi volumetrici in Ambiti di Trasformazione esterni al Parco, nella misura di 0,10 mq di SIp per ogni 10 mq di area ceduta. Si tratta in questo caso di ambiti per i quali è ammissibile una scelta pianificatoria di densificazione purché a questa corrisponda, come contropartita, la definitiva acquisizione di aree interne al parco vocate alla fruizione, per far sì che le condivise scelte di pianificazione territoriale, a suo tempo operate dal PTC del Parco, siano concretamente attuate e, in quest'ottica, l'acquisizione al patrimonio comunale rappresenta il primo importante passo.

Un esempio è rappresentato dalla modalità di attuazione dell'Ambito di Trasformazione Strategica De Gasperi Est (**AT.S.**), ambito già edificato e da riqualificare incluso nel quartiere Metanopoli. Qui il potenziamento della funzione a terziario-direzionale da parte del Gruppo ENI richiede, a ben vedere, solo i servizi ad esso direttamente funzionali oltre che le opere di miglioramento e di riqualificazione delle principali infrastrutture della mobilità, in relazione ai flussi attratti (interventi sulla via Emilia, quali il rondò San Martino, quelli necessari per la razionalizzazione dell'accesso alla M3, ecc.). Le risorse messe in gioco dall'intervento possono viceversa avere un respiro più ampio e rendere possibile il miglioramento di aree anche esterne al comparto. L'ambito, accogliendo un indice compensativo, rende possibile la cessione al comune dell'Ambito di compatibilità ambientale (AC.A.) nel comparto della fruizione "i". Si tratta dell'ampio comparto nella frazione di Monticello, la cui acquisizione, se attuata, attraverso l'esproprio, sarebbe di fatto economicamente insostenibile. L'area, in virtù della sua estensione, rappresenta una risorsa unica per la localizzazione di attrezzature per il tempo libero e lo sport (conformemente alla disciplina del PTC del Parco). La sua localizzazione, ai margini del tessuto urbanizzato, la rende più esposta a usi impropri e degrado che, in qualche modo, compromettono anche il corretto inserimento nella città del Policlinico (servizio di rilievo nazionale) e dei più recenti interventi di edilizia convenzionata. L'utilizzo per il quale essa era destinata nel vigente PRG è ad oggi un'occasione mancata, mentre è evidente il ruolo di supporto che essa può svolgere per le funzioni insediate e il completamento di un brano di città. La previsione del Documento di Piano per l'ambito AT.S prevede dunque la sua acquisizione e la realizzazione di un progetto altrimenti inattuabile: l'esportazione anche in altre parti del territorio sandonatese di quel modello di città verde che è la caratteristica peculiare di Metanopoli, la ridefinizione del margine urbano a sud attraverso la sua successiva sistemazione a parco. Non più aree di frangia, ma nuovo polmone verde della città.

Tra i comparti di importanza strategica va menzionato l'Ambito di Trasformazione Strategica a carattere Sovracomunale **AT.SS.** relativo all'area San Francesco. In questo caso, si tratta della conferma di una previsione urbanizzativa ormai condivisa da tempo che trova la sua principale motivazione nelle eccezionali condizioni di accessibilità dell'area che la rendono, evidentemente, tra le più vocate della Provincia di Milano ad accogliere funzioni di rango metropolitano.

I contenuti del Documento di Piano per l'ambito si articolano su tre livelli e rinviano a successivi approfondimenti in sede di pianificazione attuativa, data la complessità degli aspetti coinvolti. Si sottolinea qui, in relazione alla strategia di promuovere, ove possibile, la densificazione urbana



quale azione concreta per ridurre il consumo di suolo, la proposta di accogliere nell'ambito la capacità edificatoria dell'Ambito di Trasformazione Integrata (AT.I) relativa agli ex Laboratori di Bolgiano, ai fini del miglioramento, anche in senso ambientale, delle aree più prossime al fiume Lambro.

Si rinvia alle relative schede-norma l'approfondimento della motivazione delle scelte e delle previsioni per gli Ambiti di Trasformazione a carattere commerciale, terziario e di riqualificazione urbana (AT.C., AT.T., AT.RI. ecc.).

Di seguito invece, una sintesi dei principali parametri degli Ambiti di Trasformazione e delle alternative nei livelli negoziali.

#### **Ambito di Trasformazione Strategico e Sovralocale - AT.SS : San Francesco**

- livello 1

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,4$  mq/mq; destinazione d'uso prevalente *terziario*; dotazione minima di aree per servizi 100% slp tot max + standard pregresso.

- livello 2

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,45$  mq/mq; destinazione d'uso *mix funzionale (terziario, commercio, ricettivo, servizi di interesse generale)*; dotazione minima di aree per servizi 100% slp tot max + servizi compensativi + standard pregresso.

- livello 3

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,45$  mq/mq + accoglimento volumetria da AT.i (slp 22.710 mq); destinazione d'uso prevalente *grandi funzioni di rango metropolitano private e pubbliche*; dotazione minima di aree per servizi 100% slp tot max + servizi compensativi + ulteriore cessione di 75.700 mq extracomparto nell' AT.I + standard pregresso.

#### **Ambito di Trasformazione Strategico - AT.S: De Gasperi Est**

- livello 1

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,7$  mq/mq; destinazione d'uso terziario *direzionale*; dotazione minima di aree per servizi 100% slp tot max + pregresso.

- livello 2

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,75$  mq/mq + accoglimento indice compensativo per la cessione dell'ambito di compatibilità ambientale AC.A1 nel comparto della fruizione "i"; destinazione d'uso *terziario direzionale*; dotazione minima di aree per servizi 100% slp tot max + servizi compensativi + cessione di 150.000 mq extracomparto (AC.A1).

#### **Ambito a Trasformazione Integrata - AT.I: Ex Laboratori di Bolgiano**

- livello 1

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,45$  mq/mq; destinazione d'uso *produttivo (industriale artigianale)*; dotazione minima di aree per servizi 20% St.

- livello 2

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,5$  mq/mq; destinazione d'uso *mix funzionale (residenza max 60%, produttivo-piccolo artigianato, terziario, commercio max 40%)* dotazione minima di aree per servizi residenziali 55% slp, produttivo 20% St, terziario 100% slp + servizi compensativi.

- livello 3

Trasferimento della quota terziario commerciale maturata nel livello 2 (40% - slp 22.710 mq) nell'AT.SS, e contestuale cessione totale della St (75.700 mq).

#### **Ambiti di Trasformazione di Riqualificazione Urbana - AT.Ri**

*AT.Ri1: Centro commerciale Incontro*

- livello 1

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,55$  mq/mq; destinazione d'uso *mix funzionale (terziario, commercio max 60%, residenza max 40%)*; dotazione minima di aree per servizi terziario 100% slp e residenza 55% slp.

- livello 2



Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,6 \text{ mq/mq}$  + accoglimento indice compensativo per la cessione di un ambito extracomparto; destinazione d'uso *mix funzionale (residenza max 60%, terziario e commercio max 40%)*; dotazione minima di aree per servizi: terziario 100% slp e residenza 55% slp + servizi compensativi + cessione di 4.600 mq extracomparto.

- livello 3

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,6 \text{ mq/mq}$  + accoglimento indice compensativo per la cessione di un ambito extracomparto e di un indice compensativo per la cessione dell'ambito di compatibilità ambientale AC.A3 nel comparto della fruizione "i"; destinazione d'uso *residenza*; dotazione minima di aree per servizi 55% slp + servizi compensativi + ulteriore cessione di 14.600 mq di area extracomparto e AC.A3.

#### **AT.Ri2: Ex Carta e Valori**

- livello 1

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,55 \text{ mq/mq}$ ; destinazione d'uso *residenza*; dotazione minima di aree per servizi 26,5 mq/ab.

- livello 2

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,6 \text{ mq/mq}$  + accoglimento indice compensativo per la cessione dell'ambito di compatibilità ambientale AC.A2 nel comparto della fruizione "i"; destinazione d'uso *residenza*; dotazione minima di aree per servizi residenziali 55% slp, + servizi compensativi + cessione di 44.500 mq extracomparto (AC.A2).

#### **Ambito di Trasformazione Commerciale - AT.C: Ex Parco Tubi**

- livello 1

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,18 \text{ mq/mq}$ ; destinazione d'uso *produttivo-artigianale*; dotazione minima di aree per servizi 20% St.

- livello 2

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,2 \text{ mq/mq}$ ; destinazione d'uso *commercio (vendita differita)*; dotazione minima di aree per servizi 100% slp tot max + servizi compensativi + ulteriore cessione di 15.000 mq extracomparto.

#### **Ambito di Trasformazione Terziario - AT.T: Via Civesio**

- livello 1

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,55 \text{ mq/mq}$ ; destinazione d'uso *produttivo-artigianale*; dotazione minima di aree per servizi 20% St.

- livello 2

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,65 \text{ mq/mq}$  + accoglimento volumetria; destinazione d'uso *terziario e commercio*; dotazione minima di aree per servizi 100% slp tot max + servizi compensativi.

- livello 3

Ambito a Progettazione Unitaria AT.T + AT.A1.

Indice di Utilizzazione territoriale AT.T  $Ut = 0,65 \text{ mq/mq}$ ; destinazione d'uso *terziario, commercio*; dotazione minima di aree per servizi AT.T 100% slp tot max + servizi compensativi.

#### **Ambiti di Trasformazione Ambientale - AT.A**

**AT.A1: Di Vittorio – Il Parco della Campagnetta**

**AT.A2: Poasco - Il Parco della ferrovia**

**AT.A3: Poasco – Via delle Cascine**

**AT.A4: Via Parri**

**AT.A5: Ambito Osterietta**

- livello 1

Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,15 \text{ mq/mq}$ ; destinazione d'uso *residenza*; dotazione minima di aree per servizi 80% St.

- livello 2





Indice di Utilizzazione territoriale  $Ut = 0,25$  mq/mq; destinazione d'uso *residenza*; dotazione minima di aree per servizi 80% St, tranne AT.A2 e AT.A3 60%; + servizi compensativi.

- livello 3 (solo AT.A1)

Ambito a Progettazione Unitaria AT.A1 + AT.T

Indice di Utilizzazione territoriale AT.A1  $Ut = 0,30$  mq/mq; concentrazione della volumetria in parte nell'attuale area 'parcheggio' e in parte trasferimento nell'area di via Ravenna; destinazione d'uso *residenza*; dotazione minima di aree per servizi AT.A1 80% St + servizi compensativi.

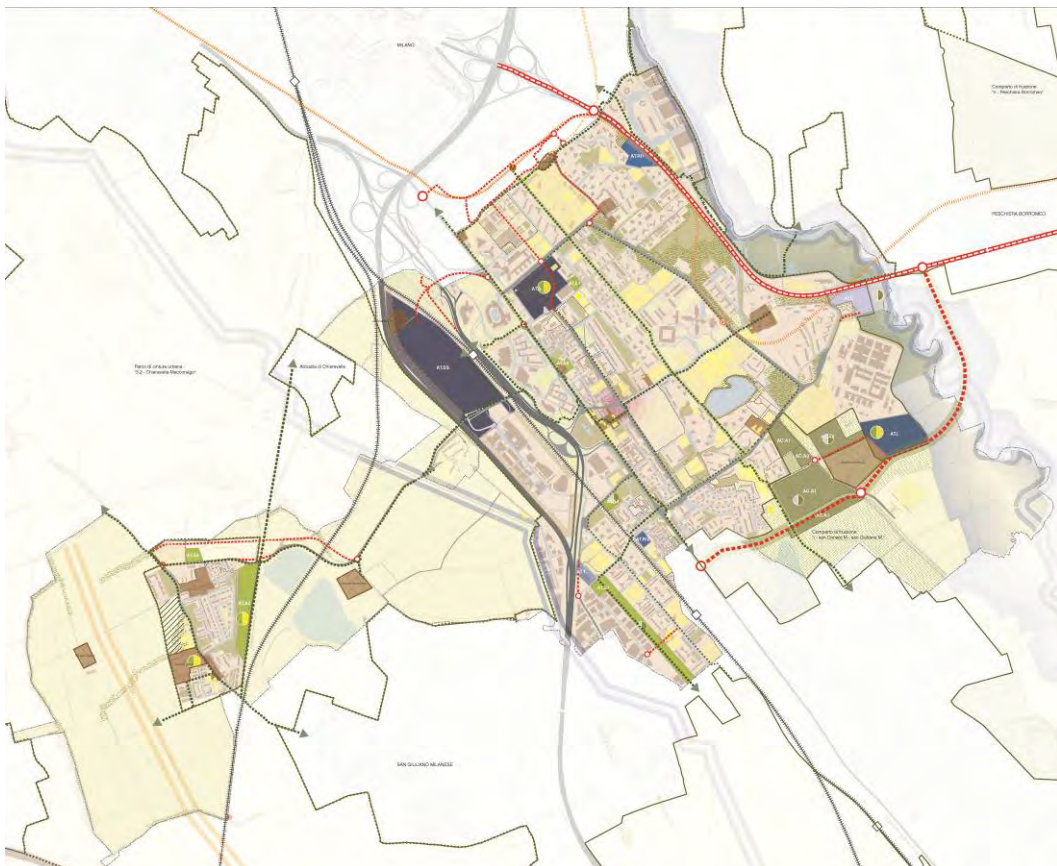


Figura 4\_ Sintesi delle Strategie. (tavola 3.1dp)



QUADRO SINTETICO DELLE PREVISIONI DEL DdP PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (LIVELLO 1)

			LIVELLO 1							
Descrizione		Piano delle regole	Documento di Piano - Previsioni							
Denominazione	Stato dell'area		Destinazione d'uso	St presunta	Ut	Slp totale max mq	abitanti teorici (50 mq/ab)	Dotazione minima di aree e servizi mq		
<b>AT.SS.</b>	Ambito di Trasformazione Strategico e sovratocale - SAN FRANCESCO	area inedificata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DDP.	TERZIARIO	300.000	0,4	120.000	-	165.000	➔
<b>AT.S.</b>	Ambito di Trasformazione Strategico - DE GASPERI EST	area edificata	Mantenimento esistente fino alla ristrutturazione	TERZIARIO	78.434	0,7	54.904	-	61.904	➔
<b>AT.C.</b>	Ambito di Trasformazione Commerciale, EX PARCO TUBI, VIA GELA	area inedificata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DDP.	PRODUTTIVO-ARTIGIANALE	30.340	0,18	5.461	-	6.068	➔
<b>AT.I.</b>	Ambito a Trasformazione Integrata, EX LABORATORI DI BOLGIANO	area inedificata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DDP.	PRODUTTIVO	75.700	0,45	34.065	-	15.140	
<b>AT.R11</b>	Ambito di Trasformazione di Riqualificazione urbana, CENTRO COMMERCIALE INCONTRO	area edificata	Mantenimento esistente fino alla ristrutturazione	MIX FUNZIONALE (terziario-commercio-residenza)	21.800	0,55	7.194 4.796	- 96	9.832	➔
<b>AT.R12</b>	Ambito di Trasformazione di Riqualificazione urbana, EX CARTA E VALORI	area edificata	Mantenimento esistente fino alla ristrutturazione	RESIDENZA	5.200	0,55	2.860	57	1.573	➔
<b>AT.T.</b>	Ambito Trasformazione Terziario, VIA CIVESIO	area edificata	Mantenimento esistente fino alla ristrutturazione	PRODUTTIVO	9.768	0,55	5.372	-	1.074	➔
<b>AT.A1</b>	Ambito di Trasformazione Ambientale, IL PARCO DELLA CAMPAGNETTA, DI VITTORIO	area AP non realizzata con 1 area pubblica realizzata e una pubblica con una parte in acquisizione	Ambito che rimanda agli indirizzi di DDP e PDS.	RESIDENZA (concentrata su area a parcheggio)	60.000	0,15	9.000	180	48.000	➔
<b>AT.A2</b>	Ambito di Trasformazione Ambientale, IL PARCO DELLA FERROVIA, POASCO	area AP non realizzata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DDP e PDS.	RESIDENZA	47.000	0,15	7.050	141	37.600	➔
<b>AT.A3</b>	Ambito di Trasformazione Ambientale, VIA DELLE CASCINE, POASCO	area AP non realizzata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DDP e PDS.	RESIDENZA	8.200	0,15	1.230	25	6.560	➔
<b>AT.A4</b>	Ambito di Trasformazione Ambientale, VIA PARRI AMPLIAMENTO GIARDINO DI QUARTIERE	area AP non realizzata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DDP e PDS.	ATTREZZATURE PUBBLICHE	7.300	0,15	1.095	22	7.300	➔
<b>AT.A5</b>	Ambito di Trasformazione Ambientale, AMBITO OSTERIETTA	area AP non realizzata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DDP e PDS.	RESIDENZA	5.400	0,15	810	16	4.320	➔



QUADRO SINTETICO DELLE PREVISIONI DEL DdP PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (LIVELLO 2)

			LIVELLO 2									
Descrizione		Piano delle regole	Documento di Piano - Previsioni									
Denominazione	Stato dell'area		Destinazione d'uso	St presunta	Ut	Slp totale max mq	abitanti teorici (50 mq/ab)	Dotazione minima di aree e servizi mq	Ulteriori cessioni (AC.An) e aree extracomparto mq	Elenco dei principali Servizi Compensativi (II livello)		
<b>AT.SS.</b>	Ambito di Trasformazione Strategico e sovralocale - SAN FRANCESCO	area ineditata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DdP.	MIX FUNZIONALE (terziario, commercio, ricettivo, servizi pubblici).	300.000	0,45	135.000	-	180.000	-	a) Realizzazione parcheggio di interscambio in prossimità della stazione ferroviaria. b) Collegamento con la città attraverso percorsi ciclopedonali. c) Interventi di rinaturazione delle sponde del fiume Lambro e di rimboscimento, miglioramento delle condizioni di accessibilità e sicurezza ai fini di una migliore fruizione dell'ambito fluviale. d) Cascina San Francesco: Restauro. Destinazione a servizio pubblico o di uso pubblico.	
<b>AT.S.</b>	Ambito di Trasformazione Strategico - DE GASPERI EST	area edificata	Mantenimento esistente fino alla ristrutturazione	TERZIARIO concentrazione dell'indice compensativo per cessione Ambito di Compatibilità Ambientale (AC.A1 UT=0,1 mq/mq)	78.434	0,75+15.000 Slp mq	73.826	-	58.826	150.000	a) Concorso nelle opere di riqualificazione del Centro Sportivo di via Caviaga, in coerenza con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2009-2012. b) 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).	
<b>AT.C.</b>	Ambito di Trasformazione Commerciale, EX PARCO TUBI, VIA GELA	area ineditata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DdP.	COMMERCIO (vendita differita) cambio d'uso.	30.340	0,2	6.068	-	6.068	15.000	Realizzazione opere di sistemazione spondale dell'ambito extracomparto ceduto.	
<b>AT.I.</b>	Ambito a Trasformazione Integrata, EX LABORATORI DI BOLGIANO	area ineditata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DdP.	MIX FUNZIONALE (produttivo-piccolo artigianato, terziario, commercio, residenza)	75.700	0,5	7.570	15.140 22.710	454	27.631	-	a) Cessione aree interne al comparto attrezzate a verde di mitigazione ambientale o, cessione e realizzazione residenza sociale, nel caso siano verificate le precondizioni per l'insediamento della funzione residenziale. b) 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. c) Cessione aree per la realizzazione del collegamento stradale tra la strada SP 415 e la via Emilia. d) Interramento linea elettrodotto (obbligatorio nel caso dell'insediamento di funzioni anche in parte residenziali).
<b>AT.RI1</b>	Ambito di Trasformazione di Riqualificazione urbana, CENTRO COMMERCIALE INCONTRO	area edificata	Mantenimento esistente fino alla ristrutturazione	MIX FUNZIONALE (terziario-commercio-residenza) concentrazione volumetrica per cessione ambito extra comparto	21.800	0,60+460 Slp mq	8.308	5.232	-	9.548	4.600	a) Bonifica della cessione dell'ambito extracomparto. b) Realizzazione fascia di mitigazione ambientale verso la Paulllese. c) Riqualificazione spazi pubblici verso il quartiere.
<b>AT.RI2</b>	Ambito di Trasformazione di Riqualificazione urbana, EX CARTA E VALORI	area edificata	Mantenimento esistente fino alla ristrutturazione	RESIDENZA concentrazione volumetrica concentrazione volumetrica per cessione Ambito di Compatibilità Ambientale (AC.A2 UT=0,1 mq/mq)	5.200	0,60+ 4.450 Slp mq	7.570	-	151	1.716	44.500	a) 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. b) Riqualificazione aree in corrispondenza del sottopassaggio verso via Di Vittorio. c) Realizzazione percorso ciclopedonale di connessione con parco di via Parri e oratorio di Maria Ausiliatrice.
<b>AT.T.</b>	Ambito Trasformazione Terziario, VIA CIVESIO	area edificata	Mantenimento esistente fino alla ristrutturazione	TERZIARIO	9.768	0,65	6.349	-	6.349	-	a) Realizzazione viabilità. b) Riqualificazione aree e parcheggio. c) Ristrutturazione edilizia asilo "Le Coccinelle".	
<b>AT.A1</b>	Ambito di Trasformazione Ambientale, IL PARCO DELLA CAMPAGNETTA, DI VITTORIO	area AP non realizzata con 1 area pubblica realizzata e una pubblica con una parte in acquisizione	Ambito che rimanda agli indirizzi di DdP e PDS.	RESIDENZA concentrata su area a parcheggio con volume anche sulla via ravenna	65.000	0,25	16.250	-	325	48.000	-	a) Realizzazione del parco. b) Realizzazione nuova viabilità. c) Realizzazione sede polizia stradale.
<b>AT.A2</b>	Ambito di Trasformazione Ambientale, IL PARCO DELLA FERROVIA, POASCO	area AP non realizzata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DdP e PDS.	RESIDENZA (di cui max 0,10 residenza sociale)	47.000	0,25	11.750	-	235	30.000	-	Realizzazione del parco (comprendente la realizzazione di fasce alberate e la riqualificazione dei corsi d'acqua).
<b>AT.A3</b>	Ambito di Trasformazione Ambientale, VIA DELLE CASCINE, POASCO	area AP non realizzata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DdP e PDS.	RESIDENZA (di cui max 0,10 residenza sociale)	8.200	0,25	2.050	-	41	6.560	-	Realizzazione del parco (comprendente la realizzazione di fasce alberate e la riqualificazione dei corsi d'acqua).
<b>AT.A4</b>	Ambito di Trasformazione Ambientale, VIA PARRI AMPLIAMENTO GIARDINO DI QUARTIERE	area AP non realizzata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DdP e PDS.	ATTREZZATURE PUBBLICHE	7.300	0,25	1.825	-	37	7.300	-	REALIZZAZIONE del parco
<b>AT.A5</b>	Ambito di Trasformazione Ambientale, AMBITO OSTERIETTA	area AP non realizzata	Ambito che rimanda agli indirizzi di DdP e PDS.	RESIDENZA (di cui max 0,10 residenza sociale)	5.400	0,25	1.350	-	27	4.320	-	a) REALIZZAZIONE del parco, b) REALIZZAZIONE parcheggio interrato.



QUADRO SINTETICO DELLE PREVISIONI DEL DdP PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (LIVELLO 3)

			LIVELLO 3							
Descrizione		Piano delle regole	Documento di Piano - Previsioni							
Denominazione	Stato dell'area		Destinazione d'uso	St presunta	Ut	Slp totale max mq	abitanti teorici (50 mq/ab)	Dotazione minima di aree e servizi mq.	Ulteriori cessioni (AC.An) e aree extracomparto mq	Elenco dei principali Servizi Compensativi (III livello)
<b>AT.SS.</b> Ambito di Trasformazione Strategico e sovralocale - SAN FRANCESCO	area inedificata	Ambito che rimanda agli Indirizzi di DDP.	<b>MIX FUNZIONALE GRANDI FUNZIONI DI RANGO METROPOLITANO ANCHE CON CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA DA AT.I. CON ACCORDO DI PROGRAMMA DI LIVELLO REGIONALE</b>	300.000	0,45+ 22.710 Slp mq	157.710	-	180.000	75.700	a) Realizzazione parcheggio di interscambio in prossimità della stazione ferroviaria. b) Collegamento con la città attraverso percorsi ciclopedonali. c) Interventi di rinaturazione delle sponde del fiume Lambro e di rimboscimento, miglioramento delle condizioni di accessibilità e sicurezza ai fini di una migliore fruizione dell'ambito fluviale. d) Cascina San Francesco: Restauro. Destinazione a servizio pubblico o di uso pubblico.
<b>AT.S.</b> Ambito di Trasformazione Strategico - DE GASPERI EST	area edificata	Mantenimento esistente fino alla ristrutturazione								
<b>AT.C.</b> Ambito di Trasformazione Commerciale, EX PARCO TUBI, VIA GELA	area inedificata	Ambito che rimanda agli Indirizzi di DDP.								
<b>AT.I.</b> Ambito a Trasformazione Integrata, EX LABORATORI DI BOLGIANO	area inedificata	Ambito che rimanda agli Indirizzi di DDP.								
<b>AT.RI1</b> Ambito di Trasformazione di Riqualificazione urbana, CENTRO COMMERCIALE INCONTRO	area edificata	Mantenimento esistente fino alla ristrutturazione	<b>RESIDENZA</b> concentrazione volumetrica per cessione ambito extra comparto e Ambito di Ambito di Compatibilità Ambientale (AC.A3 UT=0,1 mq/mq)	21.800	0,60+1.460 Slp mq	14.540	291	7.194	14.600	a) Bonifica dell'ambito AT.V4. b) Realizzazione fascia di mitigazione ambientale verso la Paullese. c) Riqualificazione spazi pubblici verso il quartiere.
<b>AT.RI2</b> Ambito di Trasformazione di Riqualificazione urbana, EX CARTA E VALORI	area edificata	Mantenimento esistente fino alla ristrutturazione								
<b>AT.T.</b> Ambito Trasformazione Terziario, VIA CIVESIO	area edificata	Mantenimento esistente fino alla ristrutturazione	<b>MIX FUNZIONALE</b> (terziario, commerciale, direzionale) (AT.T. +AT.A1) volume concentrato	9.768	0,65	6.349	-			a) Realizzazione viabilità. b) Riqualificazione aree a parcheggio. c) Ristrutturazione edilizia asilo "Le Coccinelle". d) Realizzazione del parco. e) Realizzazione nuova viabilità. f) Realizzazione sede polizia stradale.
<b>AT.A1</b> Ambito di Trasformazione Ambientale, IL PARCO DELLA CAMPAGNETTA, DI VITTORIO	area AP non realizzata con 1 area pubblica realizzata e una pubblica con una parte in acquisizione	Ambito che rimanda agli Indirizzi di DDP e PDS.	In AT.T. E VIA RAVENNA	65.000	0,30	18.000	360	54.349	-	
<b>AT.A2</b> Ambito di Trasformazione Ambientale, IL PARCO DELLA FERROVIA, POASCO	area AP non realizzata	Ambito che rimanda agli Indirizzi di DDP e PDS.								
<b>AT.A3</b> Ambito di Trasformazione Ambientale, VIA DELLE CASCINE, POASCO	area AP non realizzata	Ambito che rimanda agli Indirizzi di DDP e PDS.								
<b>AT.A4</b> Ambito di Trasformazione Ambientale, VIA PARRI AMPLIAMENTO GIARDINO DI QUARTIERE	area AP non realizzata	Ambito che rimanda agli Indirizzi di DDP e PDS.								
<b>AT.A5</b> Ambito di Trasformazione Ambientale, AMBITO OSTERIETTA	area AP non realizzata	Ambito che rimanda agli Indirizzi di DDP e PDS.								



**2.7 Il dimensionamento di Piano**

Il PGT, in base alla sua articolazione per tre diversi livelli negoziali che danno luogo a distinti scenari dimensionali, prevede una capacità insediativa **minima** di **4.100** abitanti teorici circa e una massima di **5.000** abitanti teorici circa, in cui sono inclusi anche gli abitanti derivanti dalla pianificazione attuativa vigente e i cantieri, pari a più dell' 85% delle previsioni, nella situazione minima, e al 60% delle previsioni nella previsione di massimo sviluppo.

I servizi di interesse generale<sup>14</sup> richiesti attraverso la superficie di cessione interna e extracomparto degli Ambiti di Trasformazione ammontano complessivamente, nel Livello minimo, a poco più di 364.000 mq circa e, nel Livello massimo, a poco più di 683.000 mq circa. A tali quantità vanno aggiunte quelle derivanti dall'applicazione di indici premiali in relazione alla realizzazione di residenza sociale.

L'incremento degli addetti rispetto alle previsioni contenute nel Piano Regolatore Vigente è compreso tra un minimo di addetti insediabili pari a 960 unità e un massimo di 2.060 nel caso dell'attuazione massima delle previsioni di Documento di Piano. Dalle stime deriva che, rispetto ai 22.900 addetti al 2006<sup>15</sup>, la proposta di piano comporta un incremento massimo del 9% degli addetti rispetto alle attuali previsioni di PRG. Gli addetti del terziario sono stati calcolati secondo il parametro adottato dal Comune di Milano di 30 mq/ad, per ragioni di omogeneità del contesto economico-territoriale con il capoluogo. Per il produttivo è stato invece utilizzato il parametro di 125 mq/ad.

**CARICO INSEDIATIVO TEORICO**

Abitanti residenti al 31/12/2008		32.594	
Piano Regolatore vigente	Abitanti teorici dai Piani Attuativi Vigenti	ab*	
		In realizzazione o appena ultimati	1.300
		non realizzati	1.812
	<b>TOT.</b>	<b>3.112</b>	<b>35.706</b>
PGT	PIANO DELLE REGOLE: abitanti teorici in zone di completamento	470	
	<b>TOT.</b>	<b>470</b>	<b>36.176</b>
	DOCUMENTO DI PIANO: stima abitanti teorici in ambiti di trasformazione (PA ordinari o PII)	ab**	
		Livello 1	537
		Livello 2	1.436
		Livello 3	866
<b>TOTALE MASSIMO</b>		<b>1.436</b>	<b>37.612</b>
*abitanti teorici calcolati con il parametro di 50 mq/ab			
**abitanti teorici calcolati con il parametro di 50 mq/ab			
<b>TOTALE CARICO INSEDIATIVO TEORICO</b>		<b>Totale</b>	<b>37.612</b>
			n. addetti
Addetti gravitanti calcolati sui dati ASIA 2006 (95% degli addetti totali)		22.000	
Piano Regolatore Vigente residuo	equivalente	Livello 1 DdP	6.377
<b>Documento di Piano</b>		<b>TOT.</b>	<b>6.377</b>
addetti insediabili		Livello 2 DdP	964
addetti insediabili		Livello 3 DdP	2.064
<b>TOTALE MASSIMO</b>		<b>TOTALE MASSIMO</b>	<b>2.064</b>
			<b>30.441</b>

Figura 5

<sup>14</sup> Per la definizione di "servizi essenziali e dotazione minima" si rimanda al Piano dei Servizi.

<sup>15</sup> Secondo il Registro statistico delle imprese "ASIA" dell'ISTAT



**DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

			dotazione servizi per abitante	
SERVIZI ESISTENTE	sup. mq.	<b>totale</b>	mq/ab*	mq/ab**
aree e attrezzature pubbliche	1.381.734		42	25
aree a verde attrezzato e sportivo privato di uso pubblico	231.909			
parcheggi privati di uso pubblico	139.808			
		<b>1.753.451</b>	54	32
PIANI ATTUATIVI VIGENTI: aree e attrezzature cedute	46.652			
PIANI ATTUATIVI VIGENTI: aree e attrezzature asservite	33.546		***	***
		<b>1.833.649</b>	54	33
PIANI ATTUATIVI VIGENTI DA REALIZZARE: aree a servizi da cedere	115.669			
PIANI ATTUATIVI VIGENTI DA REALIZZARE: aree a servizi da asservire	9.170		***	***
<b>TOTALE SERVIZI ESISTENTI</b>		<b>1.958.488</b>	55	34
<b>SERVIZI DI PROGETTO</b>				
aree e attrezzature per servizi di interesse generale nelle zone di completamento (PDR)	47.600	<b>2.006.088</b>	55	31
<b>scenari negoziali</b>				
aree e attrezzature per servizi di interesse generale negli Ambiti di Trasformazione (DDP-PA ordinario o PII)				
LIVELLO 1	364.371	<b>2.370.459</b>	65	36
LIVELLO 2	600.418	<b>2.606.506</b>	69	39
LIVELLO 3	683.763	<b>2.689.851</b>	73	40
note				
* abitanti residenti al 31/12/2008				
** Addetti gravitanti calcolati sui dati ASIA 2006 (95% degli addetti totali non è residente nel Comune di San Donato Milanese) + addetti insediabili articolati per livelli diversi				
*** Abitanti teorici da Pianificazione Attuativa calcolati con 50 mq/ab				

Figura 6



### PARTE III - 3. Le coerenze paesaggistiche.

Il territorio comunale incluso nel Parco Agricolo Sud Milano copre poco più del 44% dell'intera superficie comunale.

Il Parco è dotato di PTC che deve considerarsi, secondo le Norme Tecniche del P.T.P.R. "atto a specifica valenza paesistica" e come tale strumento della pianificazione paesistica integrato nel Piano del paesaggio lombardo. In base "al principio di maggiore definizione" le sue previsioni in quanto "atto definitivo" sostituiscono a tutti gli effetti quelle del P.T.P.R.

Il PGT deve conformarsi alle prescrizioni del PTC di carattere paesaggistico del Parco.

Il PGT deve attenersi agli "indirizzi", alle "direttive" e alle "prescrizioni" contenute nel PTC della Provincia.

Il PGT deve attenersi alle "indicazioni" contenute nel Piano di Indirizzo Forestale della Provincia e al Piano Cave essendo interessato il territorio comunale da una cava attiva.

Per l'**analisi dei principali** contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore che vengono recepiti nei tre diversi atti, che compongono il PGT, **si rinvia alla PARTE II** capitolo 2.





#### **PARTE III - 4. La compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dalla amministrazione comunale.**

La legge urbanistica regionale (l.r. 12/05 art. 8, comma 2, lett. d) prevede che il Documento di Piano dimostri la compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

Le previsioni del Documento di Piano si riferiscono ad un periodo temporale di cinque anni (l.r. 12/05 art. 8, comma 4), durante il quale è previsto che vengano attuati sia gli interventi privati, relativi alla nuova edificazione negli ambiti di trasformazione e alla riqualificazione del tessuto consolidato, sia gli interventi ritenuti strategici per la città pubblica e per il sistema ambientale e paesistico.

Nella prospettiva di rendere fattibili le previsioni del Documento di Piano, si ritiene che le risorse necessarie a realizzare i principali interventi strategici per la città pubblica possano essere generate sulla base:

- delle previsioni prescrittive contenute nelle schede relative agli ambiti di trasformazione, relativamente alle opere pubbliche richieste ai promotori degli interventi sia per quanto riguarda la dotazione minima di servizi che per i servizi compensativi;
- della disciplina del Piano dei Servizi, in particolare in merito alle quantità minime di cessione di aree per servizi e alla possibilità di ricorso alla monetizzazione;
- della contrattazione e del convenzionamento tra l'AC e il proponente, come previsto dalla l.r. 12/05 agli articoli 12 e 87, in cui l'AC valuterà per ogni singolo intervento l'entità del contributo dei soggetti privati alla costruzione della città pubblica, in coerenza con le strategie di piano e sulla base delle indicazioni fornite nei diversi atti del PGT.







## PARTE III - 5. L'adeguamento al [PTC] del Parco Agricolo Sud Milano.

La gestione del territorio e l'insieme delle attività comunali devono tenere conto dell'utilizzo del suolo in modo funzionale alle reali esigenze e sono orientate alle azioni di riqualificazione urbanistica dei contesti esistenti, alla difesa e al miglioramento del paesaggio, alla tutela e valorizzazione ambientale per l'attuazione dei principi di sostenibilità e compatibilità, anche nel rispetto di quanto indicato dagli obiettivi e dagli strumenti di pianificazione di carattere sovracomunale.

Le previsioni di PGT prendono in considerazione il sistema delle c.d. "invarianti territoriali" e, dunque, la forte connotazione agricola del territorio (salvo poche eccezioni, la maggior parte delle aree non edificate ricade all'interno del Parco Agricolo Sud Milano) e quella paesistica che, in particolare, caratterizza l'ambito vallivo del Lambro.

A tali esigenze il Documento di Piano risponde, da un lato, facendo proprie quelle disposizioni di tutela delle aree e dei beni che connotano gli ambiti agricoli e quelli di rilevanza paesistico ambientale del territorio comunale, mantenendo i confini vigenti del Parco e, dall'altra, valorizzando le potenzialità delle risorse ambientali che appaiono oggi, in misura significativa, ancora inesprese e potrebbero rappresentare una variabile di primaria importanza nella costruzione di strategie di trasformazione della città. In tale ottica assumono una particolare importanza i temi relativi al recupero ambientale delle aree circostanti il fiume Lambro, al fine di garantire un sistema di connessioni fra il territorio agricolo del Parco Agricolo Sud Milano, l'ambito di fruizione e il sistema del verde urbano; alla ridefinizione dei margini urbani e dei complessi cascinali; alla mitigazione ambientale delle barriere infrastrutturali.

La realizzazione del Parco della Fruizione può attuarsi attraverso la cessione gratuita all'AC degli Ambiti di compatibilità ambientale (A.C.A) interni al Parco Agricolo Sud Milano, utili anche per la realizzazione di infrastrutture e di servizi per la fruizione del parco. 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.

Per quanto riguarda l'ambito vallivo del Lambro, il Documento di Piano garantisce la continuità ecologica alla scala sovracomunale per la formazione del Parco Naturale così come individuato dall'azonamento del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, tenendo conto anche del fatto che alcune porzioni di questo territorio sono già di proprietà comunale e come già detto, in altre parti della presente relazione, sono state oggetto in alcuni casi anche di interventi di rinaturalizzazione. 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.

Relativamente invece a quegli ambiti per i quali il PTC del Parco, in considerazione della loro collocazione tra l'area metropolitana milanese e i vasti territori agricoli, dispone la redazione di appositi piani attuativi delle previsioni del PTC del Parco cd "Piani di cintura", il PGT non può che rinviare ogni determinazione alla redazione di detti piani, la cui formazione è di iniziativa dell'Ente Gestore sentiti i comuni interessati. Come si è detto alla Parte I, Cap. 2, § 2.3 della presente Relazione, alla quale si rinvia per una più dettagliata descrizione dei contenuti del PTC del Parco, si tratta dei territori vicini alla frazione di Poasco nonché di quelli posti nella porzione settentrionale la valle del Lambro, rispettivamente subordinati alla redazione del Piano di Cintura Urbana comparto 3 (PCU 3) Parco delle Abbazie – "L'agricoltura in città" e del Piano di Cintura Urbana comparto 5 (PCU 5) "Lambro Monluè".

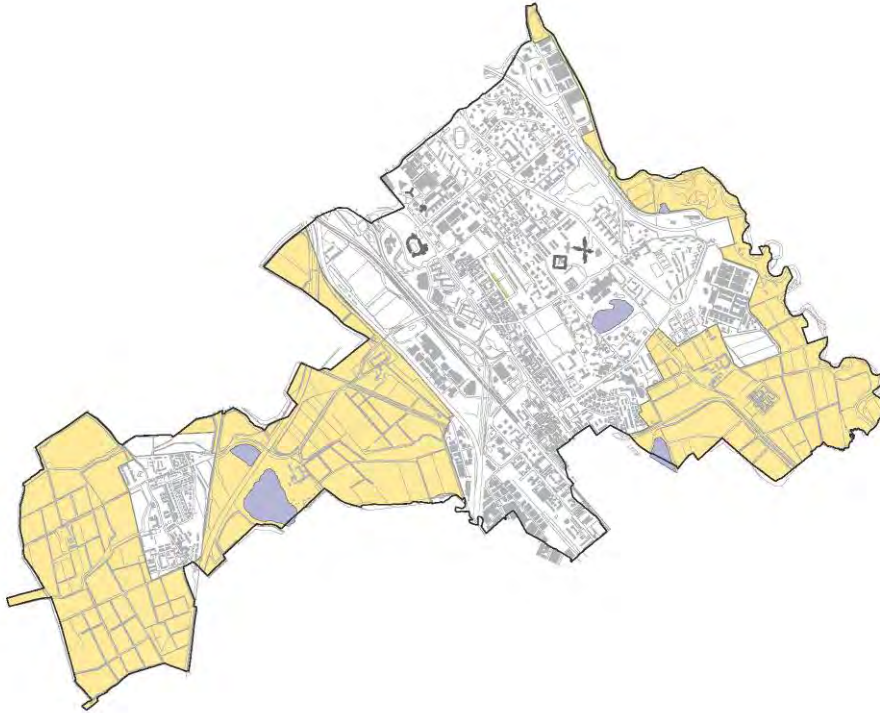


Figura 7\_Territori vincolati dal Parco Agricolo Sud Milano.



## PARTE III - 6. La compatibilità con il [PTCP] e il recepimento delle previsioni prevalenti.

### 6.1 La compatibilità con le previsioni sovracomunali.

#### 6.1.1. Il recepimento delle previsioni dei piani sovracomunali.

Il Documento di Piano recepisce i contenuti della programmazione di livello sovracomunale ed individua pertanto:

- *Il raccordo di collegamento fra la SP 415 e la via Emilia*, oggetto di uno Studio di fattibilità predisposto in seguito ad uno specifico Accordo tra Provincia di Milano, Parco Agricolo Sud Milano e Comuni di San Donato Milanese e Peschiera Borromeo, inserito nel PRG benché con un tracciato diverso. L'itinerario inserito nel PGT è il recepimento dello Studio di fattibilità e si sviluppa in aderenza al tessuto urbanizzato per tener conto dell'esigenza di minimizzare la parcellizzazione degli ambiti agricoli.
- *Il progetto di riqualificazione della strada provinciale Paulese*, oggetto uno Studio di fattibilità e finalizzato alla riorganizzazione delle intersezioni esistenti, al fine di fluidificare, mettere in sicurezza, aumentare complessivamente la capacità dell'itinerario stradale in adeguamento del Codice della Strada.
- *La previsione di quadruplicamento della linea Milano Rogoredo-Pavia*, per il quale sono ancora in corso gli approfondimenti progettuali preliminari.
- *Lo sviluppo del servizio ferroviario Suburbano verso i Comuni del sud milanese*, estendendolo oltre l'attuale attestamento nella stazione di Rogoredo.
- *Il prolungamento della linea M3 da San Donato Milanese a Paullo*, per il quale è in corso di redazione il progetto definitivo.
- *I percorsi ciclopedonali relativi a "Mi-Bici" e "Ciclovia n. 32: Rogoredo, Chiaravalle, Mirasole" per il quale è stato redatto uno Studio di fattibilità della Provincia di Milano-Mi-Bici*.

In merito al recepimento dei contenuti prescrittivi del PTCP della Provincia di Milano si rimanda ai paragrafi successivi.

#### 6.1.2. La compatibilità con gli obiettivi strategici del [PTCP]

Gli obiettivi delineati dal presente Documento di piano tengono conto della coerenza con le politiche di scala sovracomunale, in particolare con i contenuti del PTC della Provincia di Milano.

Il PTCP definisce infatti strategie e indirizzi di riferimento per la pianificazione comunale, in relazione ai rilevanti effetti che le scelte insediative dei comuni producono rispetto a tre strategie fondamentali relative alla **eco sostenibilità**, alla **valorizzazione paesistica**, allo **sviluppo economico**.

Nello specifico, il Piano provinciale stabilisce direttive per gli strumenti urbanistici comunali: per quanto riguarda l'obiettivo di eco sostenibilità viene richiesta l'assunzione di criteri di sviluppo sostenibile nella definizione di tutte le politiche di programmazione; per quanto riguarda l'obiettivo di valorizzazione paesistica, viene richiesta l'assunzione della tutela del paesaggio come valore primario e trasversale nei diversi settori di intervento economico e di pianificazione spaziale. Da ultimo, l'obiettivo di sviluppo economico si fonda sulla creazione delle infrastrutture e delle condizioni territoriali adatte a favorire una crescita equilibrata oltre che di iniziative di marketing territoriale.

Per un territorio come quello della Provincia di Milano, caratterizzato da forte dinamicità economica ed elevata pressione ambientale, lo sviluppo, la competitività e la coesione sociale in un quadro di sostenibilità costituiscono degli obiettivi prioritari del piano.

Sulla base di questo principio, cinque macro obiettivi, trasversali alle diverse componenti territoriali, costituiscono il riferimento per la definizione delle politiche e delle azioni che il PTCP metterà in campo per raggiungere uno "sviluppo economico sostenibile":

- riequilibrio eco sistemico fondato sulla ricostruzione di una rete ecologica;
- riduzione dei carichi inquinanti;



- razionalizzazione del sistema infrastrutturale e trasportistico;
- tutela e valorizzazione del sistema paesistico-ambientale;
- valorizzazione delle potenzialità economiche.

Al fine di concretizzare l'azione di piano rispetto alla sostenibilità, i macro obiettivi sono stati articolati in "obiettivi generali" che delineano lo scenario complessivo di lungo periodo per il territorio milanese.

Gli obiettivi generali assunti alla base della formazione e attuazione del PTCP vengono riportati in un quadro sintetico che li accorpa rispetto ai tre sistemi territoriali:

- paesistico - ambientale e di difesa del suolo;
- infrastrutturale della mobilità;
- insediativo.

Su tale coerenza si basa la verifica di compatibilità delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali nonché l'assegnazione di eventuali meccanismi premiali (ulteriori facoltà di espansione e/o assegnazione di maggiori punteggi nelle graduatorie di bandi provinciali per il finanziamento di interventi).

Ai fini della verifica di compatibilità i comuni sono tenuti pertanto a seguire i seguenti "obiettivi strategici fondamentali" (Provincia di Milano, PTCP, Relazione, § 2.4):

#### **obiettivi strategici per la valorizzazione e la salvaguardia paesistico ambientale.**

- la valorizzazione dei luoghi, degli elementi con significato storico-culturale e del patrimonio paesistico con potenzialità di attrazione turistica e dei parchi regionali;
- la conservazione dell'identità del territorio rurale e la conservazione del suo ruolo di presidio dell'ambientale;
- la valorizzazione e la riqualificazione del paesaggio urbano;
- la costruzione di una rete ecologica polivalente;
- la tutela e la valorizzazione del reticolo idrografico superficiale;
- la salvaguardia e la gestione razionale del patrimonio delle acque sotterranee;
- la riduzione delle fonti inquinanti mediante il sostegno e la promozione dell'innovazione tecnologica.

#### **obiettivi strategici per il miglioramento dell'accessibilità nel territorio provinciale.**

- razionalizzazione ed incremento dell'offerta di trasporto pubblico in funzione della domanda;
- integrazione tra modalità differenti mediante il potenziamento e lo sviluppo degli interscambi;
- potenziamento della rete di trasporto pubblico privilegiando linee di forza su ferro;
- il potenziamento del sistema ferroviario in termini di infrastrutture e di servizi;
- la ristrutturazione del sistema di attestamento delle merci;
- la riorganizzazione e lo sviluppo del sistema viabilistico gerarchizzando e razionalizzando la rete al fine di fluidificare la circolazione veicolare;
- il potenziamento e la razionalizzazione di infrastrutture di accesso alle grandi funzioni strategiche di interesse regionale e sovra regionale;
- la riduzione degli impatti delle infrastrutture sull'ambiente e il territorio mediante interventi di mitigazione/compensazione e specifiche azioni di riqualificazione delle aree in cui le opere si inseriscono;
- lo sviluppo e miglioramento della mobilità ciclabile.

#### **obiettivi strategici assetto territoriale per la valorizzazione della maglia policentrica.**

- la valorizzazione delle potenzialità locali dei diversi ambiti della provincia;
- la promozione della diversificazione, riconversione, qualità e innovazione delle imprese con particolare riferimento ai sistemi locali e alle loro vocazioni;
- il contenimento della dispersione degli insediamenti;
- la definizione di criteri localizzativi e di indicatori su cui misurare la sostenibilità dello sviluppo;
- la promozione e il graduale recupero delle situazioni di sfrangiamento del tessuto urbano orientando lo sviluppo delle nuove urbanizzazioni in adiacenza e continuità con l'edificato esistente;
- il governo del fenomeno della logistica;



- l'introduzione di meccanismi di equa ripartizione territoriale delle ricadute positive e negative degli interventi a carattere sovra comunale anche attraverso lo sviluppo di sistemi perequativi.

Il percorso che il PGT ha inteso perseguire per la verifica di compatibilità segue quello indicato dal PTCP:

- 1- la corrispondenza tra alcuni obiettivi strategici espressi dal PTCP e dagli obiettivi della pianificazione comunale;
- 2- l'applicazione delle regole del consumo di suolo non urbanizzato, la valutazione delle condizioni di accessibilità, il rispetto, in termini complessivi, di alcuni indicatori di sostenibilità per il controllo degli effetti indotti dalle previsioni di PGT;
- 3- l'accoglimento, nello strumento urbanistico comunale, di criteri progettuali e attuativi indicati dal PTCP per gli interventi con effetti sovra comunali.

Gli obiettivi del Documento di Piano di San Donato Milanese, nonché le politiche e i progetti di intervento più specifici, mirano a porsi in coerenza con tali strategie, soprattutto per quanto riguarda:

- la valorizzazione e la salvaguardia paesistico ambientale in tutti i punti indicati;
- il potenziamento del sistema ferroviario in termini di infrastrutture e di servizi;
- l'integrazione tra modalità di mobilità differenti mediante il potenziamento e lo sviluppo degli interscambi;
- lo sviluppo e miglioramento della mobilità ciclabile;
- il contenimento della dispersione degli insediamenti;
- la promozione e il graduale recupero delle situazioni di frangia del tessuto urbano orientando lo sviluppo delle nuove urbanizzazioni in adiacenza e continuità con l'edificato esistente.

### 6.1.3. La compatibilità con i contenuti prescrittivi del [PTCP]

Le norme tecniche del PTCP contengono *indirizzi* volti a fissare obiettivi per l'attività di pianificazione comunale, provinciale di settore e altri soggetti competenti in materia di programmazione territoriale, *direttive* riguardanti disposizioni da osservare nell'attività di pianificazione comunale e provinciale, e *prescrizioni* concernenti le disposizioni relative all'individuazione delle caratteristiche del territorio e alla loro disciplina.

In particolar modo, la verifica di coerenza complessiva del Documento di Piano verterà sul recepimento delle seguenti disposizioni del PTCP:

- parte II "Sistemi territoriali" titolo I,
- parte II " Sistema infrastrutturale della mobilità" titolo II,
- art. 81 e 82 NdA;
- art. 84;
- art. 86.

In riferimento alla "**PARTE II – SISTEMI TERRITORIALI**", il PGT ha preso in considerazione sia il principio di "Valorizzazione" che di "Riqualficazione".

Il PGT ha individuato, come uno degli obiettivi per il Sistema Ambientale, il paesaggio come risorsa da valorizzare, attraverso il recupero ambientale delle aree circostanti il fiume Lambro, la realizzazione dell'ambito della fruizione del Parco Agricolo Sud Milano, le azioni volte al recupero e al mantenimento sia delle presenze storiche che dei complessi storici rurali ancora presenti nel territorio comunale, la implementazione delle piste ciclabili e dei percorsi fruitivi nel verde. La tavola 3.2dp individua la sensibilità dei luoghi mentre si rinvia ad altri elaborati per ulteriori dettagli.

Per quanto riguarda il principio di "riqualificazione", il tema è **stato affrontato attraverso l'individuazione di Ambiti di compatibilità ambientale** che consentono, nel Parco Agricolo Sud Milano, la realizzazione di aree a verde fruitivo e, nell'ambiente urbano, la realizzazione e/o il completamento di aree a verde pubblico.



Fermo restando, ai sensi dell'art. 1 delle relative Norme di Attuazione la prevalenza delle previsioni urbanistiche del PTC del Parco, nella redazione del PGT, si è riscontrata la sostanziale coerenza tra le previsioni dello strumento di settore con quelle del PTCP, che in parte interessa anche i territori ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, per cui si ritiene che il recepimento delle previsioni e delle relative disposizioni per tali ambiti soddisfi, al contempo, anche il requisito della sua compatibilità con il PTCP.

Mentre si rinvia alla Parte I, Cap. 2, § 2.4 della presente Relazione, per una più dettagliata descrizione dei contenuti del PTCP, si riportano di seguito l'indicazione dei documenti e degli elaborati del PGT in cui vengono recepite le previsioni del PTCP, con riferimento alle disposizioni dirette ed indirette, ai fini della verifica di compatibilità.

Con riferimento agli articoli prescrittivi diretti ed indiretti, si elencano, di seguito, i documenti del PGT in cui sono recepite le previsioni del PTCP.

Il PGT declina e specifica le Unità di paesaggio individuate dal PTCP non solo negli obiettivi e azioni del Documento di Piano ma anche attraverso il recepimento, nel Piano delle Regole, della disciplina di tutela paesistica introdotta con il PTPR e normata dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045; la disciplina paesaggistica degli interventi, la Tavola "Ambiti ed elementi del paesaggio", nonché gli articoli delle NTA del PdR; la schedatura degli elementi puntuali di tutela e valorizzazione è riportata nel "Repertorio" allegato alle NTA del PdR che riguarda non solo i complessi cascinali ma anche la città contemporanea. Da quanto sopra discende l'obiettivo del PGT di correlare ogni trasformazione al contesto, nell'intento non solo di conservare, ma altresì di valorizzare un patrimonio rilevante per il miglioramento della qualità urbana e della qualità della vita dei cittadini.

(Cfr. PTCP, art. 29 Nda)

Per gli "Ambiti di rilevanza paesistica" le disposizioni dell'art. 31, in particolar modo quelle di cui ai cc. 2 e 3, vengono fatte proprie nelle strategie del Documento di Piano riguardanti il sistema ambientale (oltre che nel Piano delle Regole) che confermano l'individuazione degli "ambiti di rilevanza paesistica" e degli "ambiti di rilevanza paesistico fluviale" operata dal PTCP nella Tav. 3g e che coincidono, rispettivamente, con gli ambiti agricoli ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano e con la valle del Lambro e la Vettabbia.

Nel primo caso si tratta, come si è detto, degli ambiti agricoli fra l'Autostrada A1 e la via Emilia che ricadono all'interno del Piano di Cintura (PCU3) previsto dal PASM. In quanto tali, essi sono disciplinati nel Piano delle Regole, coerentemente alla disciplina del PTC del Parco. Il Piano delle Regole, in particolare, prevede la creazione di fasce arboreo arbustive di mitigazione delle infrastrutture viarie e, nel caso degli Ambiti di Trasformazione ad esse contigui, fasce arboreo arbustive di definizione dei margini dell'urbanizzato. In tale ultimo caso si vedano anche le prescrizioni contenute negli Indirizzi normativi e nelle schede Norma del presente Documento di Piano.

Analogamente, per l'ambito di rilevanza paesistica coincidente con la valle del Lambro, il Piano delle Regole conferma la proposta di Parco Naturale operata dal PTC del Parco, mentre il Piano dei Servizi pone in essere le misure per la loro progressiva acquisizione alla proprietà comunale e la loro riqualificazione, per garantire la continuità ecologica alla scala sovracomunale lungo la valle del Lambro, tenuto conto degli interventi già attuati su alcune particolari aree.

Il PGT recepisce, altresì, il vincolo paesaggistico (DLgs. 42/04, art. 136 già L. 1497/39) che interessa le aree di Metanopoli, e in particolare i criteri di applicazione del vincolo stesso e nelle norme di attuazione del PdR, con particolare riferimento alle ricadute della disciplina dettata dal decreto di vincolo sulle aree pubbliche.

(Cfr. PTCP, Tav. 3g e art. 31 Nda)

Per quanto riguarda gli ambiti agricoli, gli indirizzi e le direttive vengono recepiti nelle strategie riguardanti il sistema ambientale del Documento di Piano, mentre per gli Ambiti di Trasformazione prospicienti alle aree agricole, si vedano le prescrizioni contenute negli Indirizzi normativi e nelle schede Norma del presente Documento di Piano, che prevedono la realizzazione di opportune fasce arboreo arbustive di mitigazione ambientale e volte alla definizione del margine urbano. In particolare la



superficie destinata all'agricoltura viene mantenuta e, rispetto alle aree agricole già previste dal PRG, implementata. L'adeguamento al PTC del parco prevede ha infatti comportato anche la riclassificazione in ambiti agricoli di aree destinate a standard e non attuate (peraltro ritenute necessarie per il soddisfacimento della dotazione di servizi).

Gli ambiti agricoli sono disciplinati nel Piano delle Regole, coerentemente alla disciplina del PTC del Parco.

(Cfr. PTCP, Tav. 3g e art. 33 Nda).

Le disposizioni, riguardanti gli elementi del paesaggio agrario, vengono disciplinate e individuate cartograficamente nel Piano delle Regole. Inoltre, sempre per le questioni pertinenti al paesaggio agrario, il Piano delle Regole recepisce anche gli aspetti relativi alla componente geologica come la rete irrigua, i fontanili e il reticolo idrografico minore vigente.

(Cfr. PTCP, Tav. 3g e art. 34 Nda)

Gli indirizzi del PTCP per gli ambiti individuati quali "Parchi Urbani e fruizione" mirano alla creazione di aree per la fruizione ricreativa anche attraverso un sistema percorsi ciclopedonali di connessione. Si tratta in sostanza dell'ambito territoriale già individuato dal PTC del parco quale "ambito della fruizione (i)" e per il quale il Documento di Piano individua un Ambito di compatibilità ambientale per la formazione di un Parco attrezzato, in continuità con quello già esistente in San Giuliano Milanese e tale da connettere il sistema del verde a scala urbana con quello territoriale, quale anticipazione del Piano di fruizione previsto dal Parco Agricolo Sud Milano. Le attività fruibili e legate al tempo libero da insediarsi possano recuperare anche in questa porzione del territorio di San Donato gli alti livelli di abitabilità, senza alterare la percezione dell'originaria connotazione agricola del paesaggio.

(Cfr. PTCP, Tav. 3g e art. 35 Nda).

Il DdP, in base all'individuazione fatta nel PTCP Vigente, propone l'individuazione dei Nuclei di Antica Formazione comprendenti i Centri Storici e i Comparti storici del 1930, avendo verificato la permanenza di nuclei storici esistenti e adeguando di conseguenza i perimetri. Oltre a riportare nella tavola delle strategie i perimetri dei nuclei. Gli indirizzi sono stati disciplinati nel Piano delle Regole sia cartograficamente che all'interno delle Nta. Il PdR ha individuato gli Ambiti costituenti il nucleo di antica formazione di San Donato Milanese nonché gli ambiti isolati di Bolgiano, Sorigherio, Poasco, Triulzo Inferiore, la formazione lineare di edifici a corte sulla via Emilia a confine con il comune di Milano.

(Cfr. PTCP, Tav. 3g e artt. 36 e 37 Nda).

Uno degli obiettivi del Documento di Piano è il recupero dei complessi cascinali ancora esistenti, sia interni che esterni al Parco Agricolo Sud Milano, da perseguire attraverso una serie di azioni mirate a questo, mentre il Piano delle Regole precisa la disciplina per essi.

(Cfr. PTCP, Tav. 3g e art. 38 Nda)

Oltre ai beni già tutelati, il PGT intende proporre per alcuni beni la verifica della sussistenza dell'interesse culturale, ai sensi del DLgs 42/2004 degli artt. 10 e 12, essendosi proceduto in sede di redazione del PGT alla ricognizione dello stato di consistenza dei beni storici e degli elementi del paesaggio. Nel dettaglio si propone di inserire la cascina Bosco, cascina Roma, cascina Ospedaletto che è la biblioteca civica, la chiesa di Sant'Enrico opera dell'arch. Gardella. Dal quadro analitico redatto per il Piano sono emerse delle presenze puntuali che, per qualità architettonica e dell'inserimento nel paesaggio, proporrà come oggetto di tutela al pari di altri edifici di interesse storico e di pregio individuati anche nel PTCP. Tali edifici sono il terzo e il quarto palazzi ad uffici Eni, la sede della BMW Italia.

(Cfr. PTCP, Tav. 3g e art. 39 Nda, si veda anche la PARTE II cap. 2, §1.3 e 1.4 della presente relazione)

Gli indirizzi delineati dal PTCP Vigente, per quanto riguarda i percorsi di interesse paesistico, vengono recepiti e declinati nel PGT.

(Cfr. PTCP, Tav. 3g e art. 40 Nda)



Il PTCP Vigente, per quanto riguarda le aree di interesse archeologico, individua una fascia di rispetto archeologico intorno ai corsi del Lambro e della Vettabbia. Inoltre, la Soprintendenza<sup>16</sup> ha richiesto di inserire ed estendere come area di interesse archeologico la via Emilia, via D. Alighieri, via Roma in coincidenza con l'incrocio stradale più significativo in prossimità del V miliario. Tali indirizzi vengono pertanto inseriti negli obiettivi e azioni del Documento di Piano ma anche disciplinati nel Piano delle Regole.

(Cfr. PTCP, Tav. 3g e art. 41 NdA, si veda anche la PARTE II cap. 2, § 1.5 della presente relazione)

Le problematiche legate alla difesa del suolo e i loro approfondimenti hanno trovato precisazione negli studi di settore che vengono allegati al PGT: Studio geologico comunale, Reticolo idrografico minore vigente e Piano Urbano Generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS).

(cfr. PTCP, Tav. 2g e artt. da 44 a 47 delle NdA)

Il Documento di Piano, dopo le verifiche puntuali condotte per la redazione del PGT e secondo quanto previsto dal PTCP Vigente, mantiene il *corridoio ecologico secondario*, salvo proporre una lieve rettifica del tracciato per distanziarlo maggiormente dalla cascina Bosco.

(Cfr. PTCP, Tav. 4 e art. 58 NdA)

Per quanto riguarda gli elementi vegetazionali che il Piano di Indirizzo Forestale disciplina, il PGT li recepisce previo verifica della loro consistenza e di conseguenza avanza la proposta di modifica e aggiornamento degli elaborati del PTCP e PIF, nonché della Banca dati provinciale. Inoltre a riguardo delle infrastrutture di progetto, propone delle fasce di mitigazione ambientale a tutela dell'abitato e dello spazio aperto che esse attraversano.

(Cfr. PTCP, Tav. 3g e artt. 63 e 64 NdA)

Per quanto riguarda gli alberi di interesse monumentale vincolati da PTCP Vigente, il Documento di Piano e il Piano delle Regole propone, previo verifica della consistenza fatta per l'elaborazione del quadro conoscitivo, di inserire due alberi collocati all'ingresso della cascina Triulzo Inferiore, nel quartiere "Di Vittorio" e di stralciarne uno, in via Buoizzi, perché non più esistente.

(Cfr. PTCP, Tav. 3g e art. 65 NdA)

Le previsioni di natura sovraordinata riguardanti il sistema infrastrutturale, ricadenti nel comune di San Donato Milanese, sono recepite nel Documento di Piano. A tale riguardo, per gli approfondimenti si veda la PARTE III capitolo 2.5 "sistema infrastrutturale della mobilità" della presente relazione, di seguito si riportano in sintesi i principali (:

- La riqualificazione della strada provinciale Paullese.
- *La previsione di quadruplicamento della linea Milano Rogoredo-Pavia*, per il quale sono ancora in corso gli approfondimenti progettuali preliminari.
- *Lo sviluppo del servizio ferroviario Suburbano* verso i Comuni del sud milanese, estendendolo oltre l'attuale attestamento nella stazione di Rogoredo.
- *Il prolungamento della linea M3 da San Donato Milanese a Paullo.*
- *I percorsi ciclopedonali relativi a "Mi-Bici" e "Ciclovia n. 32: Rogoredo, Chiaravalle, Mirasole".*

(Cfr. PTCP, art. 76 NdA "Trasformazioni urbanistiche e connessioni lungo la viabilità extraurbana")

Le disposizioni per la pianificazione comunale individuate dal PTCP Vigente, quali gli indicatori di sostenibilità trovano la loro declinazione nel Documento di Piano all'interno delle schede norme degli Ambiti di Trasformazione. In ogni scheda norma si riportano gli indicatori di sostenibilità che si è preso come riferimento per la proposta di Piano.

Per quanto riguarda le direttive per gli insediamenti produttivi, il DdP le disciplina all'interno di ogni singola scheda – norma che viene poi sviluppata anche all'interno delle NTA del Piano delle Regole.

(Cfr. PTCP, art. 91 NdA)

<sup>16</sup> coinvolte nel processo di Valutazione Ambientale Strategica del Piano.





Il Piano delle Regole recepisce e norma gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radio televisione come da indirizzi del PTCP Vigente.

(Cfr. PTCP, art. 92 NdA)

### **6.2 Il consumo di suolo.**

La verifica di compatibilità rispetto al PTCP, definita in funzione dell'obiettivo di contenere il consumo di suolo, prevede di valutare le nuove aree destinate all'espansione insediativa rispetto a due criteri fondamentali:

- 1- Esaurimento delle potenzialità edificatorie dello strumento urbanistico comunale vigente, eventualmente anche per singole funzioni;
- 2- Definizione di una variazione massima ammissibile della superficie urbanizzata che regoli la crescita insediativa.

Lo strumento urbanistico generale vigente, pertanto, è stato analizzato anche rispetto allo stato di attuazione delle relative previsioni di sviluppo urbanistico (zone C e D) ciò al fine di stimare la capacità insediativa residua del PRG preliminarmente all'eventuale previsione di ulteriori sviluppi. Occorre infatti tener conto che la verifica dell'attuazione del PRG è obbligatoriamente richiesta dal vigente PTCP che, ai fini del contemperamento dell'obiettivo del contenimento del consumo di suolo con le istanze di sviluppo insediativo, detta precise disposizioni alla pianificazione comunale.

In particolare l'ammissibilità di ulteriori incrementi urbanizzativi nel PGT è subordinata alla verifica dell'avvenuto utilizzo di almeno il 75% delle previsioni già contenute nel PRG<sup>17</sup>.

Merita una precisazione iniziale lo stato di attuazione dell'area denominata San Francesco. In relazione alle sue caratteristiche dimensionali, d'uso e al relativo livello di accessibilità, essa rappresenta una delle più significative previsioni di espansione contenute nel vigente PRG. Per la sua peculiarità, l'area è stata indicata dal PTCP quale "area di rilevanza sovra comunale", ai sensi dell'art. 81 delle relative norme di attuazione. Ad essa pertanto non si applicano le norme sul consumo di suolo non urbanizzato e la sua mancata attuazione, conseguentemente, non deve essere considerata nella verifica della precondizione sopra descritta.

Nella Tabella che segue vengono riportati i piani attuativi, sia di trasformazione che di espansione, individuati nel vigente PRG con l'indicazione delle relative quantità. Ai fini della verifica vengono considerate attuate le previsioni dei piani attuativi già convenzionati, al momento della redazione del Quadro Conoscitivo del Documento di Piano<sup>18</sup>. Da questa lettura dei dati, emerge che per quanto riguarda le zone di espansione e trasformazione residenziali (CR-PII\_BR4) del PRG sono state attuate tutte, eccezion fatta per un'area di trasformazione/riqualificazione collocata nel quartiere Certosa mentre per quanto riguarda la funzione produttiva (D) rimangono né attuati né adottati i piani attuativi di via Buoizzi. Vi sono poi alcune aree di trasformazione ancora non adottate, di cui le più significative sono collocate intorno all'area terziaria di Bolgiano. La prima si trova a sud mentre la seconda di dimensioni più ridotte è a nord(ex parco Tubi), entrambe sono a vocazione terziario specializzato (TS). La mancata attuazione dei piani attuativi produttivi nel suo complesso, fa sì che non sia verificato il controllo per il consumo di suolo relativo all'attività produttive.

La verifica dell'attuazione delle previsioni di PRG è anche un importante indicatore circa la reale rispondenza, e dunque l'attualità, di dette previsioni.

Nel caso del Comune di San Donato Milanese sono infatti diversi i motivi che hanno determinato l'impossibilità o la non convenienza a realizzare in concreto alcune delle trasformazioni contenute nel PRG. In linea generale tali ragioni si possono ricondurre alle caratteristiche proprie di un contesto territoriale fortemente dinamico e attrattivo che determina opportunità di trasformazione in tempi molto brevi e il loro superamento, in mancanza di attuazione, in tempi altrettanto rapidi.

<sup>17</sup> Restano ferme le ulteriori limitazioni contenute in altri strumenti di pianificazione sovra locale.

<sup>18</sup> Secondo le disposizioni di PTCP si considerano attuate le previsioni contenute in piani anche solo adottati.



Non a caso talune delle più recenti trasformazioni hanno reso necessarie, per poter essere realizzata, l'introduzione di parziali modifiche alle previsioni dello strumento urbanistico comunale per adeguarle alle mutate condizioni dello stato di fatto e alle nuove caratteristiche delle istanze di sviluppo non prevedibili al momento della formazione del PRG stesso.

In sede di formazione di PGT sono state analizzate le ragioni della mancata attuazione di tali previsioni e individuate quelle modifiche che possono renderle idonee a soddisfare gli attuali bisogni. A tale proposito si fa presente che, oltre all'approvazione negli ultimi anni di diversi Programmi Integrati di Intervento<sup>19</sup>, sono stati avviati e sono tutt'ora in corso confronti con diversi operatori per la promozione di talune iniziative di intervento che, a partire dalle ipotesi prefigurate nel corso della stesura degli studi per il PGT<sup>20</sup> nonché sulla base di più recenti verifiche circa l'attuale stato di fatto e le principali problematiche territoriali, hanno portato a prefigurare, in sede di formazione di PGT, le nuove scelte di pianificazione da attuare successivamente alla sua approvazione.

Dal quadro ricognitivo svolto e dagli obiettivi già prefigurati, grazie ad una prima analisi, nelle *Linee Guida* approvati dalla Giunta Comunale, il PGT ha perseguito l'obiettivo di contenimento del consumo di suolo, in coerenza anche con quanto emerso dalla verifica di compatibilità con il PTCP Vigente, nonostante sia stata calcolata, in base ai criteri del PTCP Vigente, una quota pari 64.000 mq circa per espansioni future da utilizzarsi per la funzione residenziale dove le previsioni da PRG previgente sono in gran parte tutte realizzate, non sono stati individuati nuovi Ambiti di Espansione residenziale. Per rispondere alla domanda abitativa, nel Documento di Piano si è proposto la trasformazione dell'esistente e il reperimento, attraverso il meccanismo della perequazione, di percentuali di volume residenziale nelle aree a standard non attuate interne al consolidato, in cambio di elevate cessioni per la contestuale realizzazione di aree a verde e/o servizi.

Obiettivo che è stato realizzato andando a riconfermare gli ambiti non attuati allo scopo di portare a termine la pianificazione del PRG previgente, mentre per alcune aree a standard non attuate, ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano e ritenute non più necessarie dalle analisi condotte per il PdS, si è proceduto a riclassificare tali superfici in ambiti agricoli.

Anche se si considerano, nell'accezione di consumo di suolo, gli Ambiti di Trasformazione Ambientale (AT.A2 e AT.A3) a Poasco, perché individuati su aree a standard a verde non attuate e oggi aree a prato o agricola, si rimane all'interno della superficie di espansione incrementata consentita andando ad utilizzare una superficie edificabile tendente a 20.000 mq circa con la parte restante a parco, avendo però considerato il terzo livello negoziale di massimo sviluppo.

<sup>19</sup> A partire dal 2006 sono stati approvati il PII "Area ex Acsa", PII "Centro Città, Sottostazione Elettrica e De Gasperi Ovest" e il PII "Area ex Bull". Di detti Programmi solo il PII ex Acsa è attualmente in fase di realizzazione.

<sup>20</sup> Si tratta non solo della proposta di PII relativa all'area De Gasperi Est, ma anche alcune altre ipotesi come quelle relative all'area cd Carta e Valori o agli ambiti cascinali quali Monticello e Ronco, già soggetto a piano di recupero ai sensi del vigente PRG.



Verifica dello stato di attuazione delle aree di espansione

Funzioni d'uso	Slpp Previste (mq)	Slpa attuate/programmate (mq)	Stato di attuazione Slpa/Slpp (%)	VERIFICA Slpa/Slpp >75%
Residenziale	157.370	157.370	100%	SI
Produttivo e Tecnologico Specializzato	176.498	62.398	35%	NO
Terziario	10.937	10.937	100%	SI

**B) Indice di Consumo del Suolo**

Superficie urbanizzata	mq.	6.404.844	S.U.
Superficie territoriale comunale	mq.	12.832.642	S.T.C.
Rapporto percentuale	mq.	50%	I.C.S.

**C) Incremento di espansione consentita**

Superficie urbanizzata	mq.	6.404.844
------------------------	-----	-----------

Incremento percentuale di espansione massima consentita (determinato in base alla tab. 3. "Classi di consumo e incrementi percentuali ammessi di superficie urbanizzata")	mq.	0,01	Semax
Superficie di espansione incrementata consentita	mq.	64.048	

Figura 8



## **Le principali riferimenti bibliografici/Fonti.**

### **L'inquadramento socio economico (PARTE II capitolo 1)**

- Annuario Statistico Regionale Lombardia: [www.ring.lombardia.it](http://www.ring.lombardia.it)
- Centro Studi PIM, *Linee strategiche per Milano, Profilo socio-economico e nuove geografie dello sviluppo*, PGT-Documento di Piano, Comune di Milano, 2008
- Centro Studi PIM, Provincia di Milano, *Verso un progetto territoriale condiviso. Materiali per l'adeguamento del PTCP*, Sud-est Milano, 2006
- Comune di San Donato: [www.comune.sandonatomilanese.mi.it](http://www.comune.sandonatomilanese.mi.it)
- CRESME, Rapporto sul fabbisogno abitativo, 2007
- Distretto Sociale Sud-Est Milano, *Piano sociale di zona*, 2009-2011
- Eni, Muoversi, *Indagine di Mobilità: ENI, Sedi di San Donato e Roma, Allegato tecnico*, luglio 2009
- Eniservizi, *Piano spostamenti casa-lavoro, Esito Indagine Mobilità Sedi San Donato M.se – Roma – Pianificazione attività 2009-2011*
  
- Istat, Consultazione del 14° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni: [www.istat.it](http://www.istat.it)
  
- Mappa Imprese, Camera di Commercio di Milano: [www.mappaimprese.it](http://www.mappaimprese.it)
- OSMI, Borsa Immobiliare di Milano: [www.borsaimmobiliare.net](http://www.borsaimmobiliare.net)
- Osservatorio del Commercio, Regione Lombardia: [www.osscom.regione.lombardia.it](http://www.osscom.regione.lombardia.it)
- Osservatorio per le Politiche Sociali della Provincia di Milano, *Prendersi cura: prima relazione sociale della Provincia di Milano*, Provincia di Milano, IRS, CER GAS, 2008.
  
- Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Pianificazione, *Studi e Ricerche per il Piano di Governo del Territorio di San Donato Milanese*, marzo 2007
  
- Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Pianificazione, *I laboratori di quartiere*, settembre 2005
- Ranci Costanzo, d'Ovidio Marianna, Mastripietri Lara, Manfredini Fabio, Torri Rossana, *I limiti sociali della crescita: Milano e le città d'Europa, tra competitività e disuguaglianza*, Secondo Rapporto su Milano Sociale, Laboratorio Politiche Sociali, Politecnico di Milano, 2008

### **Il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento e La struttura del territorio (PARTE I e PARTE II)**

- A cura di Maddalena Gioia Gibelli, "Il paesaggio delle frange urbana", Quaderni del Piano Territoriale n. 19, pp 102-114, Franco Angeli, 2003.
- A cura di Pietro Solera, "Luciano Previato - San Donato Milanese", Città di San Donato Milanese, 2002.
- A cura di Silvana Sermisoni, "Metanopoli, Attualità di un'idea", Snam, 1995.
- Autori vari, "Oltre la company town. Piani e progetti per San Donato Milanese", n. 136, pp. 29-71, INU, 2008.
  
- Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Pianificazione, "Studi e Ricerche per il Piano di Governo del Territorio di San Donato Milanese", marzo 2007
- Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Pianificazione, "I laboratori di quartiere", settembre 2005.
  
- Regione Lombardia, Piano Territoriale Regionale – Documento di Piano, DCR del 19 gennaio 2010, n. 951, BURL. n. 13 del 30 marzo 2010.
- Regione Lombardia, Piano Territoriale Paesistico, DCR del 6 marzo 2001, n. VII/197.



- A cura della Regione Lombardia, "LOTO. Landscape Opportunities, La gestione paesistica delle trasformazioni territoriali. Complessità territoriale e valorizzazione del paesaggio", pp.53-92, maggio 2006.
- Autorità di bacino del fiume Po, "Il Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del Fiume Po", DPCM del 24.05.2001, pubblicato sulla G.U. del 8.08.2001, n. 183.
- Il nuovo Codice della Navigazione di cui al DLgs del. 15.03.2006, n. 151, di modifica e integrazione del precedente DLgs del 09. 05.2005, n. 96
- Provincia di Milano, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, DCP del 14 ottobre 2003, n. 55.
- Provincia di Milano, Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, DGR del 3 agosto 2000, n. 7/818.
- Provincia di Milano, Piano Cave, DCR del 16 maggio 2006, n° VIII/166.
- Provincia di Milano, Piano di Indirizzo Forestale, anno 2004-2014.
- Geologo Felice Sacchi, Studio geologico comunale, anno 2010.

La cartografia:

- Catasto Carlo VI, 1722
- Catasto Lombardo Veneto ,1867
- Carte dell'Istituto Geografico Militare, soglie storiche 1888, 1937, 1964
- Carta Tecnica Regionale, levata 1981 e 1994.

#### ***Il Documento di Piano (PARTE III)***

- A cura di Marcello De Carli, " Strumenti per il governo del territorio", Franco Angeli, 2007.
- Ezio Micelli, " Perequazione urbanistica", Marsilio, 2004.
- Luigi Mazza, " Prove parziali di riforma urbanistica", Franco Angeli, 2004.
- Mauro Cavicchini, Guido A. Inzaghi, Edoardo Marini, "La legge per il governo del territorio della Lombardia", Maggioli Editore, 2005.