PGT | Variante Piano di Governo del Territorio

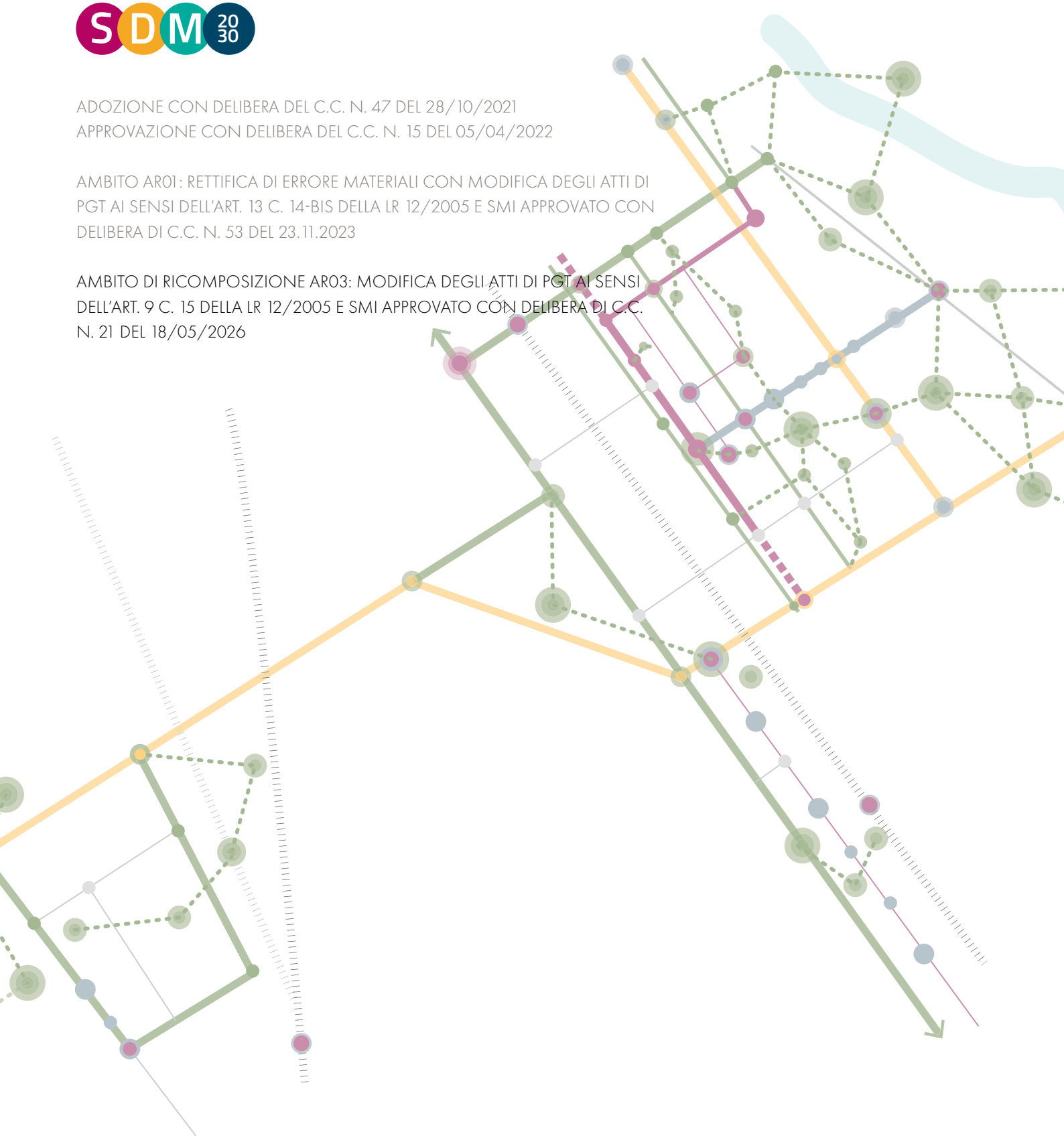
Rl.Pr

Relazione Illustrativa di Progetto

ADOZIONE CON DELIBERA DEL C.C. N. 47 DEL 28/10/2021
APPROVAZIONE CON DELIBERA DEL C.C. N. 15 DEL 05/04/2022

AMBITO AR01: RETTIFICA DI ERRORE MATERIALI CON MODIFICA DEGLI ATTI DI PGT AI SENSI DELL'ART. 13 C. 14-BIS DELLA LR 12/2005 E SMI APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 53 DEL 23.11.2023

AMBITO DI RICOMPOSIZIONE AR03: MODIFICA DEGLI ATTI DI PGT AI SENSI DELL'ART. 9 C. 15 DELLA LR 12/2005 E SMI APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 21 DEL 18/05/2026



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

SINDACO
Francesco Squeri

DIRIGENTE AREA TERRITORIO, AMBIENTE E ATTIVITA' PRODUTTIVE
Ing. Domenico Martini

UFFICIO DI PIANO
Arch. Alessandro Carminati [Responsabile del Servizio Urbanistica]
Arch. Angelo Gualandi [Funzionario del Servizio Urbanistica]
Dott.ssa Francesca Lauretti [Istruttore del Servizio Urbanistica]

Si ringraziano:
Gli assessori Tutti e i colleghi degli uffici che hanno collaborato alla stesura della variante:

CENTRO STUDI PIM
Direttore
dott. F. Sacchi

Capo Progetto
arch. C. Alinovi

Gruppo di lavoro
PGT: pianif. terr. F. Bugnoni, arch. F. Bianchessi, arch. F. Pomilio [consulenti esterni]
PGT: viste assonometriche dott. A. Colombo [stage presso il Centro Studi PIM]
VAS: ing. F. Boeri, pianif. terr. X. Cecconello [Consulente esterno]
PGTU: ing. M. Barzizza

IST_12_19_ELA_ID_03DP_04_RELAZIONE_DI_PIANO_modificato a seguito di Delibera di CC n.15 del 05/04/2022
[aprile 2022, aprile 2024]

i indice

INTRODUZIONE 1

CINQUE OBIETTIVI PER SDM 2030 3

Una città inclusiva e attrattiva 7

Una città bella e abitabile 7

Una città rigenerata e ospitale 7

Una città verde e resiliente 8

Una città sostenibile e intelligente 8

PARTECIPAZIONE COME PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA VARIANTE 9

Istanze 11

Approfondimento n.1 - Sintesi delle istanze presentate 12

1 DOCUMENTO DI PIANO 21

1.1 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA 23

Gli ambiti di rigenerazione urbana nel quadro normativo e pianificatorio 23

La delibera comunale anticipatoria [art. 8-bis della LR 12/2005] 24

Gli ambiti di rigenerazione urbana nel Documento di piano 25

Modalità di attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] 36

1.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE 37

1.3 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PAULLESE 38

1.4 PEREQUAZIONE COMPENSATIVA 38

Perequazione e compensazione: i criteri del Documento di Piano [DdP] 39

1.5 CONSUMO DI SUOLO 40

La Carta del consumo di suolo al 2014 41

La carta del consumo di suolo al 2021 44

Verifica della riduzione del consumo di suolo ai sensi del Piano Territoriale Regionale 44

Verifica della riduzione del consumo di suolo ai sensi del Piano Territoriale Metropolitano 46

2 PIANO DEI SERVIZI 51

2.1 I SERVIZI DIFFUSI E LO SPAZIO PUBBLICO COME TESSUTO CONNETTIVO DELLA CITTÀ 54

2.2 GLI INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI PROGETTO DELLA CITTÀ PUBBLICA: OPPORTUNITÀ PER IL DISEGNO DEGLI SPAZI URBANI, DELLA CITTÀ E DELLE PRIORITÀ DI INTERVENTO 58

Indirizzi possibili per la città pubblica 58

2.3 RETE VERDE 60

2.4 AMBITI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE2.5 RETE ECOLOGICA COMUNALE **65**
primo livello, scala sovralocale 66
secondo livello, scala locale 67
terzo livello, scala urbana 68

2.6 RETE VERDE COMUNALE **68**

2.7 QUESTIONE CLIMATICO AMBIENTALE **73**

2.8 DOTAZIONE DI SERVIZI **74**

2.9 FABBISOGNO E DOTAZIONE RICHIESTA NELLE **74**

2.10 SISTEMA DELLA MOBILITA' **78**

2.11 MOBILITÀ LENTA **78**

3 PIANO DELLE REGOLE 81

3.1 LA CITTÀ CONSOLIDATA **83**
Tessuti urbani: semplificazione delle destinazioni d'uso 83
Densità edilizia e saturazione 85
Modalità di attuazione 87
Cambi d'uso 87
Norma transitoria: il doppio regime 88

3.2 TESSUTI URBANI: DISCIPLINA **89**
Nuclei di Antica Formazione [NAF] e complessi cascinali in ambito agricolo 89
Approfondimento n.2 - I beni di interesse paesaggistico e storico - monumentale 90
Ambiti prevalentemente residenziali [TUC-A] 93
Approfondimento n.3 - Uno sviluppo sostenibile che pone particolare attenzione al consumo di suolo e dei suoi impatti, anche se internamente al TUC le aree libere sono comunque molto limitate. 94
Ambiti delle attività economiche (TUC-AE) 95
Logistica sopra i 5000 mq ST 96
Ambiti di Ricomposizione 97
Verde privato con valenza paesistica 98

3.3 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE **99**

3.4 IL COMMERCIO **100**

3.5 AMBITI AGRICOLI **101**
Disciplina delle aree agricole 103
Forme di incentivazione per il patrimonio edilizio esistente 104

3.7 INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE **106**

Sostenibilità Climatico Ambientale e resilienza urbana 106

Edifici dismessi con criticità 107

3.8 TUTELE SOVRAORDINATE **108**

Piano di rischio Aereo 110

INTRODUZIONE

CINQUE OBIETTIVI PER SDM 2030

PARTECIPAZIONE COME PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA VARIANTE

introduzione

Il testo della Relazione è articolato in tre sezioni riferite a ciascun atto del Piano di Governo del territorio: la prima illustra il Documento di Piano e il metodo adoperato per valutare i diversi scenari di sviluppo con riferimento al consumo di suolo; la seconda descrive gli obiettivi e le scelte del Piano dei Servizi e, infine, la terza ed ultima spiega le azioni e le regole definite nel Piano delle Regole.
Il presente capitolo ha lo scopo di illustrare complessivamente la struttura del Piano e le sue scelte; intende quindi delineare e descrivere il progetto di città, lasciando ai capitoli successivi il compito di trattare più approfonditamente i diversi temi.

I capitoli sono strutturati in modo da seguire, in via generale, l'organizzazione della normativa di Piano, al fine di agevolare la consultazione e permettere, a chi intenda approfondire i contenuti delle norme, di ritrovare facilmente nella relazione le parti di testo che spiegano la logica delle singole scelte.

CINQUE OBIETTIVI PER SDM 2030

San Donato Milanese rappresenta storicamente un territorio attrattivo e di valore strategico nel contesto metropolitano, il cui sviluppo è stato fortemente condizionato da almeno **tre fattori**:

- il **primo**, dato dal ruolo cardine del sistema infrastrutturale, caratterizzato dall'intersezione del sistema autostradale (A1 Milano-Bologna) e ferroviario (linea Milano-Bologna-Firenze-Roma-Napoli) e delle Tangenziali (Est, Ovest), insieme alle due direttrici storiche che hanno guidato la formazione e la concentrazione dello sviluppo del territorio urbano (la via Emilia e l'asse della Paullese);
- il **secondo**, dato dal ruolo svolto dall'industria di stato (ENI) nel promuovere una serie di insediamenti direzionali e residenziali secondo modelli urbanistici specifici e spesso innovativi;
- il **terzo**, dato dalla matrice agricola garantita dalla presenza del Parco Agricolo Sud Milano che insiste su buona parte del territorio.

A questi si aggiunge la peculiarità della presenza di edifici di architettura contemporanea di elevata qualità che sono oggetto di studi urbanistici ed edilizi nonchè di interesse culturale e turistico.

Questi fattori hanno condizionato radicalmente lo sviluppo di San Donato Milanese, conferendo al suo territorio una serie di specificità rilevanti.

San Donato Milanese: città multipolare

San Donato Milanese è una città di "cluster", dove si individuano Metanopoli e altri poli insediativi come altrettanti nuclei identitari, ciascuno con caratteristiche omogenee o simili e spazi propri di aggregazione:

- la città direzionale dell'ENI e degli altri grandi gruppi (affaccio lungo la tangenziale/ferrovia) con il quartiere delle Torri Lombarde;

- la città-giardino di Metanopoli;
- la città densa compresa tra gli assi di via Emilia e di via De Gasperi;
- la città medio-densa compresa tra l'asse di via De Gasperi-Trivulziana e della Paullese;
- il nucleo antico e la città-giardino di Bolgiano;
- il quartiere del Policlinico;
- il nucleo rurale di cascina Montello;
- le frazioni a bassa densità di Sorigherio e Poasco.

Una città di "cluster" necessita di una disciplina che riconosca, valorizzi e nel caso migliori l'assetto urbanistico specifico di ogni singola parte, cercando di non imporre differenze e tantomeno confini, ma di fare emergere identità e specificità locali.
Necessita, inoltre, di una dotazione locale di servizi e di luoghi di aggregazione, attorno a cui i singoli nuclei possano costruire centralità autonome, oltre che di relazioni tra le parti.

San Donato Milanese: città "nuova"

San Donato Milanese è una città priva di centro storico, cresciuta tra il Dopoguerra e gli anni Settanta come polo residenziale e terziario dell'area metropolitana.

Nel disegno della compagine urbana, si riconosce tuttavia l'intento di creare una centralità principale attorno all'asse dei servizi lungo via Martiri di Cefalonia (comune, biblioteca, scuole, cimitero, aree verdi, laghetto).

Il nuovo piano è chiamato a rafforzare le polarità esistenti ed a metterle in relazione tra loro entro una prospettiva di rete, consolidando così il tessuto connettivo di un contesto urbano comunque bisognoso di spazi di aggregazione e di luoghi identitari attorno a cui ancorare il senso di appartenenza della comunità locale.

San Donato Milanese: città delle infrastrutture

Linea metropolitana (M3), ferrovia, tangenziale, Paullese (SP 415) sono risorse in termini di accessibilità, ma anche spesso barriere quasi invalicabili.

Il centro abitato di San Donato Milanese è pressoché interamente incapsulato verso est e verso ovest dall'asse della strada Paullese e dal fascio infrastrutturale tangenziale-ferrovia. A livello di mobilità dolce, sono critici i collegamenti con il fiume Lambro ad est e con il Parco Agricolo Sud Milano ad ovest.

Verso nord il collegamento con Milano e il quartiere Santa Giulia è fortemente ostacolato dal nodo di interscambio della M3, dalla relativa area logistica (deposito mezzi) e dalla tangenziale.
Il piano deve quindi individuare le impermeabilità e prevedere una serie di interventi di deframmen-

tazione.

San Donato Milanese: città direzionale

Dagli anni Cinquanta (primi insediamenti ENI) agli anni Duemila (Quartiere Affari e San Francesco) San Donato Milanese è stata sede privilegiata per la rappresentanza e l'amministrazione di grandi gruppi multinazionali.
I vuoti urbani ed i fenomeni di dismissione in atto sono indicativi di una possibile riduzione di attrattività e/o dell'obsolescenza di questo modello insediativo.

Il nuovo piano è quindi chiamato ad intervenire sui temi della riconversione e della rigenerazione, con l'obiettivo di definire scenari flessibili e sostenibili a livello di fattibilità.

San Donato Milanese: città dell'abitare

Dal 2001 al 2011 la popolazione di San Donato Milanese ha subito una contrazione, per poi riprendere a crescere, in particolare grazie alla componente migratoria.
Il nuovo piano analizza questo trend per supportarlo o meno in relazione agli scenari di assetto del territorio. In tale prospettiva si pone il tema del social housing (ERS e forme innovative dell'abitare) come possibile risposta ai fabbisogni presenti e futuri, specie laddove si individuano prospettive di rigenerazione o comunque di riutilizzo dell'esistente.
In un'ottica di riequilibrio delle sperequazioni urbane e di miglioramento della qualità dell'abitare, appare inoltre strategico ridurre il gap tra gli ambiti a città-giardino e il patrimonio edilizio meno qualificato (la città densa lungo gli assi paralleli alla via Emilia).

Nella consapevolezza dei caratteri specifici e identitari di San Donato Milanese, il nuovo PGT opera attraverso:

- un approccio concreto e puntuale che punta a ricucire le diverse parti di città mirando a uno sviluppo equilibrato e sostenibile;
- l'uso prevalente degli strumenti messi in campo per la rigenerazione urbana, declinata sotto i molteplici aspetti paesistico-ambientali, energetici, sociali, culturali ed economici.

Nello specifico, il nuovo PGT, in raccordo con gli altri strumenti di settore esistenti e con uno sguardo alle politiche metropolitane, intende:

- avviare politiche di riqualificazione di spazi pubblici e potenziare il sistema delle aree a verde, sportive e culturali;
- incrementare la mobilità sostenibile;
- identificare strumenti utili alla riprogettazione delle aree di confine, promuovendo al contempo azioni rivolte alla coesione territoriale e sociale;
- promuovere interventi di rafforzamento della coesione sociale, anche grazie ad azioni di ri-

qualificazione che prevedano la realizzazione di spazi pubblici condivisi e dedicati a favorire lo sviluppo delle comunità locali (con particolare attenzione alle famiglie), dell'imprenditoria – soprattutto giovanile – e dello spazio/sistema pubblico;
- aggiornare lo strumento urbanistico in funzione della capacità reale di sviluppo economico della città;
- favorire lo sviluppo di strumenti utili a stimolare gli aspetti qualitativi dei progetti, sia privati sia della città pubblica, valorizzando in particolare il ruolo dei concorsi di idee.

Sulla scorta di quanto sopra, il nuovo PGT individua una serie di temi di valenza strategica, legati in particolare alla riqualificazione della città esistente:
- la rigenerazione urbana, al fine di recuperare ambiti dismessi anche individuando interventi prioritari che consentano forme di riutilizzo temporanee e/o parziali, attraverso cui risolvere le principali conflittualità ed esigenze del sistema urbano, prevedendo interventi di qualità, ambientalmente ed economicamente sostenibili, che valorizzino e rafforzino le risorse locali; in questa prospettiva le grandi rigenerazioni per ambiti unitari devono essere considerate in sinergia con le azioni individuate per il resto della città, ovvero con politiche, azioni e regole volte ad agevolare le trasformazioni minute e diffuse dell'esistente, per incentivare in modo allargato il rinnovamento del costruito ed incrementare il metabolismo urbano;
- la valorizzazione del sistema dei servizi come strumento per incentivare la rivitalizzazione dell'organismo urbano, in una logica di multipolarità, specie in risposta alla necessità di potenziamento e completamento di attrezzature strategiche ed a supporto delle attività economiche;
- lo sviluppo di alcune direttrici viabilistiche come assi dei servizi e del commercio, per rafforzare il tessuto connettivo della compagine edilizia e strutturare contesti più fortemente "urbani" attorno a cui costruire un sistema di centralità capaci da fungere da attrattori per l'intero territorio comunale;
- la messa a sistema del centro abitato di San Donato Milanese con le frazioni di Poasco e Bolgiano, anche attraverso il miglioramento dei collegamenti laddove questi risultano frammentati dalle grandi barriere infrastrutturali;
- la salvaguardia del suolo libero, sia nel contesto extraurbano, sia all'interno della città, specie quando le porosità assumono valenze strategiche a fini ambientali, ecologici o sociali (particolare rilievo assumono a riguardo i vuoti urbani della Campagnetta e del Pratone);
- il rafforzamento del rapporto tra città e campagna, in particolare rafforzando o ricostruendo le relazioni con gli elementi caratterizzanti del paesaggio agrario, come il corso del fiume Lambro, le aree più integre del Parco Agricolo Sud Milano, le cave dismesse, il sistema dei manufatti rurali, le dell'architettura religiosa, anche attraverso la rete della mobilità dolce.

Questo **percorso si articola** in **cinque obiettivi per la città di San Donato Milanese**, da raggiungere attraverso le dinamiche di sviluppo urbano dei prossimi anni.

Una città inclusiva e attrattiva

Il nuovo PGT rappresenta un'opportunità per individuare azioni e misure volte a promuovere nuove economie urbane e contrastare le diseguaglianze economiche, sociali e spaziali. Una visione che guardi allo sviluppo di nuove funzioni di richiamo metropolitano, pubbliche e private, per attività legate ad università, ricerca, innovazione, sport, cultura e salute.
Al contempo, il piano individua misure attraverso cui conferire una dimensione sinergica fra i diversi settori economici e produttivi, compreso quello dell'artigianato di servizio e del commercio al dettaglio, all'interno di un contesto che sia di mutuo vantaggio per la città.
Il **Piano dei Servizi,** dovrà non solo agire sul sistema di gestione e reperimento finanziamenti, ma **migliorare i molti servizi alla persona,** recependo le suggestioni che sono emerse dal **processo partecipativo**.

Una città bella e abitabile

San Donato Milanese è una città di elevata qualità ambientale, grazie alla disponibilità di aree verdi e alla loro varietà e ricchezza.
San Donato Milanese 2030 deve essere una città bella e abitabile, non solo paradigma dello sviluppo economico, ma luogo dove far convivere gli spazi permeabili dell'abitare con le dimensioni del paesaggio circostante, attribuendo importanza soprattutto ai rapporti con le grandi dimensioni dello spazio aperto dilatato che penetra senza soluzione di continuità.

La San Donato Milanese del futuro deve puntare alla rigenerazione degli spazi e dei luoghi per crescere nel segno della qualità urbana e territoriale.
Il tema dei servizi di interesse generale è il campo d'azione prioritario, ponendo il benessere del cittadino e delle famiglie al centro dell'azione.
Il nuovo PGT quindi:

- definisce un progetto unitario degli spazi aperti considerandoli come luoghi privilegiati di aggregazione, di socialità e benessere;
- avvia politiche di riqualificazione di edifici e spazi pubblici orientati all'efficientamento energetico e alla riqualificazione funzionale;
- favorisce lo sviluppo di strumenti utili a stimolare la dimensione qualitativa dei progetti, sia privati sia della città pubblica, valorizzando in particolare il ruolo dei concorsi di idee.

Una città rigenerata e ospitale

Il piano rappresenta un'opportunità per promuovere la qualità e la rigenerazione urbana, riducendo il consumo di suolo libero e costruendo politiche dell'abitare capaci di rispondere alla nuova e variabile domanda abitativa: piuttosto che nuove case, un nuovo modo di abitare quelle già costituite, incentivando il recupero del patrimonio sfitto e dismesso.

Il nuovo PGT pertanto favorisce:

- l'attivazione di forme di uso/riuso temporaneo degli immobili;
- gli interventi sull'apparato normativo con l'obiettivo di introdurre misure di semplificazione;
- l'incentivazione all'insediamento di attività economiche, in particolare innovative, ibride e di condivisione degli spazi (co-working);
- l'incentivazione della rigenerazione, dell'efficienza energetica, del trasferimento dei diritti edificatori;
- le strategie di rigenerazione urbana estese anche alla città pubblica e alle sue dotazioni territoriali.

Una città verde e resiliente

San Donato Milanese 2030 valorizzerà il grande patrimonio verde della città.
A partire dalla presenza del Parco Agricolo Sud Milano, del parco della Vettabbia, nonché del fiume Lambro, occorre rafforzare le politiche per la resilienza ai cambiamenti climatici, la tutela e la valorizzazione dello spazio aperto e del sistema dei parchi, la progettazione della rete ecologica nonché la messa in sicurezza del territorio.

La valorizzazione del sistema del verde, dei parchi urbani e del Parco Agricolo Sud Milano deve essere considerata nell'ottica della costituzione del Parco metropolitano in sinergia con la rete delle cascine ancora esistenti e delle emergenze storiche.
Il nuovo PGT pertanto disegna la Rete Ecologica Comunale, ed affronta il tema del rischio idraulico, oltre che, più in generale, della sicurezza del territorio.

In coerenza con una visione multi-scalare, il PGT coglie e mette a sistema le opportunità del Masterplan di ampliamento dell'Ospedale San Donato al fine di realizzare il Parco di Confine tra San Donato e San Giuliano.
Il nuovo PGT rafforza la resilienza del territorio agli impatti dei cambiamenti climatici, grazie alle politiche per la riduzione del consumo di suolo e all'incremento delle superfici permeabili e verdi, allo sviluppo di nuove forme di agricoltura 4.0 e ad azioni di forestazione urbana.

Una città sostenibile e intelligente

Il nuovo PGT sviluppa una serie di misure e progettualità riguardanti il sistema di mobilità integrato fra le diverse tipologie e scale territoriali del trasporto pubblico e privato, della sosta e, non ultimo, della mobilità sostenibile (mobility sharing, l'uso di mezzi più ecologici, strumenti di infomobilità).
Facilita inoltre l'integrazione tra programmazione urbanistica e politiche di mobilità sostenibile con un approccio sempre multi-scalare.
Pertanto, il nuovo PGT recepisce e mette a sistema le previsioni contenute nelle direttive per il Pia-

no Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) dell'ambito omogeneo del Sud Est Milano inteso come progetto pilota più rilevante per il tema della mobilità.

In questo contesto le principali linee d'azione sono:

- l'attuazione delle indicazioni contenute nel "Biciplan" sulla mobilità sostenibile;
- la programmazione di puntuali interventi infrastrutturali, con priorità agli interventi per migliorare l'integrazione modale;
- il potenziamento del trasporto pubblico sull'asse Paullese;
- gli interventi sulla viabilità, attraverso una programmazione integrata tra i Comuni della Zona omogenea delle priorità e l'implementazione dei progetti di fattibilità più rilevanti (ad es. la desemaforizzazione della Paullese), considerando forme di disincentivazione del traffico di attraversamento (ZTL).

PARTECIPAZIONE COME PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA VARIANTE

Il processo di definizione degli scenari di sviluppo per il nuovo PGT, data la loro importanza rispetto alla nuova visione di città, si è sviluppato attraverso un processo partecipativo mirato, inclusivo e di condivisione.
Il percorso tiene conto anche dei contributi derivanti dalle diverse attività di coinvolgimento svolte dall'Amministrazione comunale.

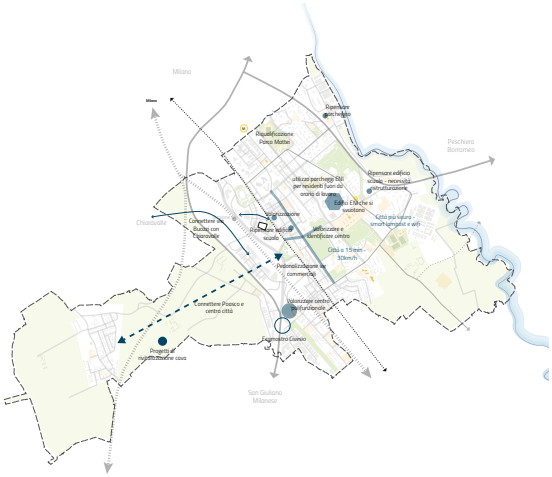
Dopo una prima fase nella quale l'Amministrazione comunale ha definito i cinque obiettivi per San Donato Milanese, come spiegati sopra, si è passati al coinvolgimento allargato dei cittadini, con percorsi mirati e strutturati per tematiche e anche per classi di età.

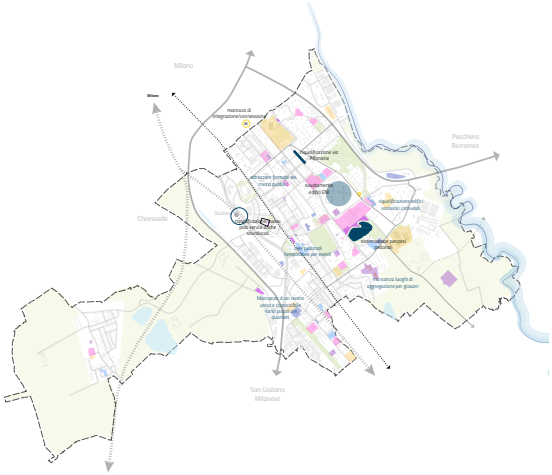
Diversi percorsi tematici sono stati pensati, come il progetto "La città dei ragazzi", al fine di individuare alcuni spazi o percorsi della città che rispondessero a specifiche necessità per la vita urbana. L'emergenza sanitaria attualmente in corso (Covid-19) ha messo un freno allo sviluppo del processo partecipativo e degli incontri/eventi ad essi collegate. Ad esempio, il percorso con i ragazzi, che ha preso avvio alla fine del 2019 e che avrebbe dovuto concludersi a giugno 2020 non ha avuto la conclusione finale sperata. Ciò nonostante, da quanto fatto sono emerse alcune tematiche importanti: l'esigenza di uno spazio polifunzionale accessibile nel quale ritrovarsi, la realizzazione di più spazi di convivialità, la necessità di una città più dinamica e il bisogno di un maggior numero di attrezzature sportive (ad es. campi da basket e calcio) accessibili a tutti. Nella pagina a fianco possiamo vedere la rappresentazione delle proposte dai ragazzi.

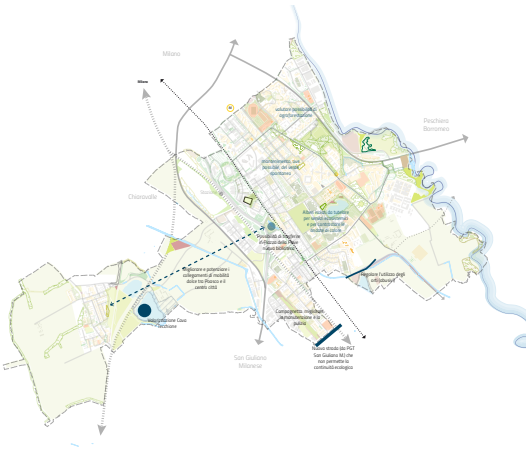
Si è pensato quindi di rivedere il processo di costruzione e condivisione delle scelte di piano, stu-

diando nuove modalità interattive. Sono stati organizzati 3 workshop, svolti con modalità a distanza:

- Città costruita: come ricreare città (23 febbraio 2021) E' emersa la mancanza di un vero e proprio centro, di un luogo di aggregazione visibile e riconoscibile dall'intera cittadinanza. Questa identità di luogo che manca porta con sé, negli abitanti e nelle persone che vivono San Donato Milanese, la sensazione di città poco vivibile e attrattiva. Gli spazi che oggi si trovano lungo via Gramsci e via Battisti sono delle aree-opportunità per progettare un sistema di spazi pubblici centrali.
- Città pubblica: diffusione e prossimità di servizi (2 marzo 2021). Benché San Donato si qualifichi per l'ottima dotazione di servizi pro-capite emerge la carenza di luoghi di aggregazione, in particolar modo di un luogo "centrale". È emerso che esistono dei piccoli luoghi di aggregazione che sono però di quartiere, i quali hanno tutti caratteristiche differenti e rischiano di diventare delle "enclave", delle parti distinte che non comunicano tra loro. La necessità di stabilire un centro comune sembra quindi oggi sempre più importante e prioritaria, assieme alla rivitalizzazione e valorizzazione dei centri dei piccoli quartieri, al fine di creare una rete di centralità che renda la città sempre più attrattiva.
- Città verde: paesaggio e sistema ambientale (9 marzo 2021) E' emersa un'ottima qualità degli spazi verdi fruibili e dei percorsi ciclabili esistenti. La trasformazione della Campagnetta in parco pubblico può e deve essere l'opportunità per riqualificare e ampliare il percorso ciclo-pedonale della Valle dei Monaci che collega la Campagnetta fino a Chiaravalle.







E' stato organizzato un Incontro mirato con i professionisti/operatori (23 aprile 2021) da cui sono emersi i seguenti temi principali: il sistema del verde, oggi elemento qualitativo della città, necessita di essere ripensato come una rete territoriale o tessuto connettivo della città rispetto al quale progettare anche gli spazi pubblici; il tema porre attenzione agli aspetti climatico ambientali e alla progettazione degli spazi aperti; la notevole presenza di servizi pubblici permette la creazione di una rete/sistema di servizi pubblici diffusi; mettere a sistema le grandi trasformazioni derivanti da pianificazione attuativa vigente nel disegno della mobilità e della Variante al PGT; gli ambiti di rigenerazione urbana oggetto di una politica di riqualificazione complessiva; la vicinanza con Milano impone però la necessità di prevedere collegamenti di mobilità dolce anche con il capoluogo Lombardo; a partire dall'esperienza della pandemia ripensare a nuovi modelli di mobilità (anche smart) e una visione differente per gli spazi dedicati alla sosta (ad oggi poco utilizzati causa smartworking).

Oltre ai workshop in presenza sono stati proposti ai cittadini anche tre questionari online. I questionari hanno trattato:

- Il verde a San Donato Milanese - 31 risposte
- Il sistema dei servizi a San Donato Milanese - 26 risposte
- Il sistema del commercio a San Donato Milanese - 35 risposte

La sintesi del percorso partecipativo e di condivisione svolto è stata pubblicato in un Report sul sito on line dedicato alla Variante generale al PGT.

Proseguendo nel percorso, si è svolto un incontro di presentazione e confronto con il Consiglio Comunale sul Quadro conoscitivo e Strategie di intervento per il nuovo Documento di Piano del 11/05/2021. Successivamente è stato presentato il lavoro svolto e i contenuti della Variante alla Commissione propedeutica al Consiglio Comunale.

Istanze

Le istanze, inviate dai cittadini all'Amministrazione comunale a seguito dell'avvio del procedimento per la stesura del nuovo PGT sono otto.
L'analisi di ogni singola domanda e del loro insieme permette di avere un quadro complessivo dei bisogni che i cittadini esprimono nei confronti del Piano.
Il maggior numero di istanze chiede all'Amministrazione di modificare le previsioni vigenti attraverso il riconoscimento di indice di edificabilità o il cambio d'uso. Quest'ultimi in buona parte verso la funzione residenziale.

Vi è poi un'istanza che affronta diversi temi legati alla tutela e riqualificazione ambientale e un'altra il tema del recupero di spazi aperti di aree ex cave non solo a carattere ambientale ma anche ludico sportivo interne al PASM.

Approfondimento n.1 - Sintesi delle istanze presentate

Istanza n. 1 n. [17757 del 8 maggio 2017, n. 40984 del 16 ottobre 2017]

L'istanza riguarda la parte non più attiva della Cava Tecchione rispetto alla quale si richiede la possibilità di insediare un'attività ludica sportiva all'interno del recupero ambientale dell'ambito.
Si precisa che le aree oggetto dell'istanza ricadono all'interno del Parco Agricolo Sud Milano disciplinate dalle norme del PTC del Parco medesimo.

Istanza n. 2 n. [7723 del 27 febbraio 2018]

L'Istanza riguarda l'immobile ad uso ricettivo, collocato lungo la via Emilia, per il quale si chiede il cambio d'uso da TUC-t "Ambiti del tessuto urbano consolidato terziario" a residenziale.

Istanza n. 3 n. [7770 del 27 febbraio 2019]

L'Istanza evidenzia diverse questioni a carattere generale, con particolare riferimento alle tematiche ambientali, quali la tutela delle aree agricole; il censimento degli edifici dismessi con particolare riferimento all'ambito di via Marcora e Buozzi e regole per evitare abbandoni; la conclusione delle attività estrattive nella cava Tecchione; il ridimensionamento dell'Ambito di Trasformazione San Francesco per ridurre il consumo di suolo e dare attenzione alla cascina San Francesco; lo stato di attuazione del Parco del Labirinto; lo stato di attuazione e le caratteristiche dei Parchi e dei parcheggi, di nuova realizzazione, adiacente al Policlinico San Donato Milanese; la tutela dell'ambito Ex parco Tubi; eliminare la previsione di bretella Paullese San Donato Milanese; l'Area libera a nord del Centro Incontro da classificare a verde; confermare la previsione dell'Ambito di Trasformazione a Poasco e del relativo parco; Stralcio della previsione ricettiva a nord della città oggetto di procedura SUAP; eliminazione delle volumetrie sul Pratone e riduzione carico insediativo sull'ambito De Gasperi ovest; conferma del Parco Mattei; la Campagnetta e il suo sistema di connessioni verdi; risolvere la questioni della presenza di diversi orti abusivi nel territorio comunale; trasformare le vasche della Piazza della Pieve in aree umide didattiche; indicazioni per il Regolamento edilizio per interventi di qualità ambientale come tetti verdi.

Istanza n. 4 n. [39228 del 29 ottobre 2019]

L'Istanza riguarda l'area libera [circa 3.900 mq ST], a seguito di demolizioni di alcuni edifici presenti, interclusa nell'isolato delimitato da via Olona, via Ticino, via Arno per la quale si richiede l'edificabilità con un indice edilizio pari a 1 mq/mq [TUC-r2 PGT vigente] con PdCC oppure la conferma delle previsioni insediative da PRG previgente per 8.500 mc con una quota del 30%per edilizia convenzionata pari 2.500 mc.
Sul lotto attualmente nel PGT vigente insiste una pianificazione attuativa vigente il cui iter non è stato concluso per mancata sottoscrizione della convenzione del Piano.

Istanza n. 5 n. [7760 del 27 febbraio 2020]

L'istanza riguarda la richiesta di inserire l'area libera, già distributore carburanti, adiacente al Centro Incontro come ambito di rigenerazione urbana. Il PGT vigente destina l'area come cessione extra comparto della pianificazione attuativa.

Istanza n. 6 n. [7784 del 27 febbraio 2020]

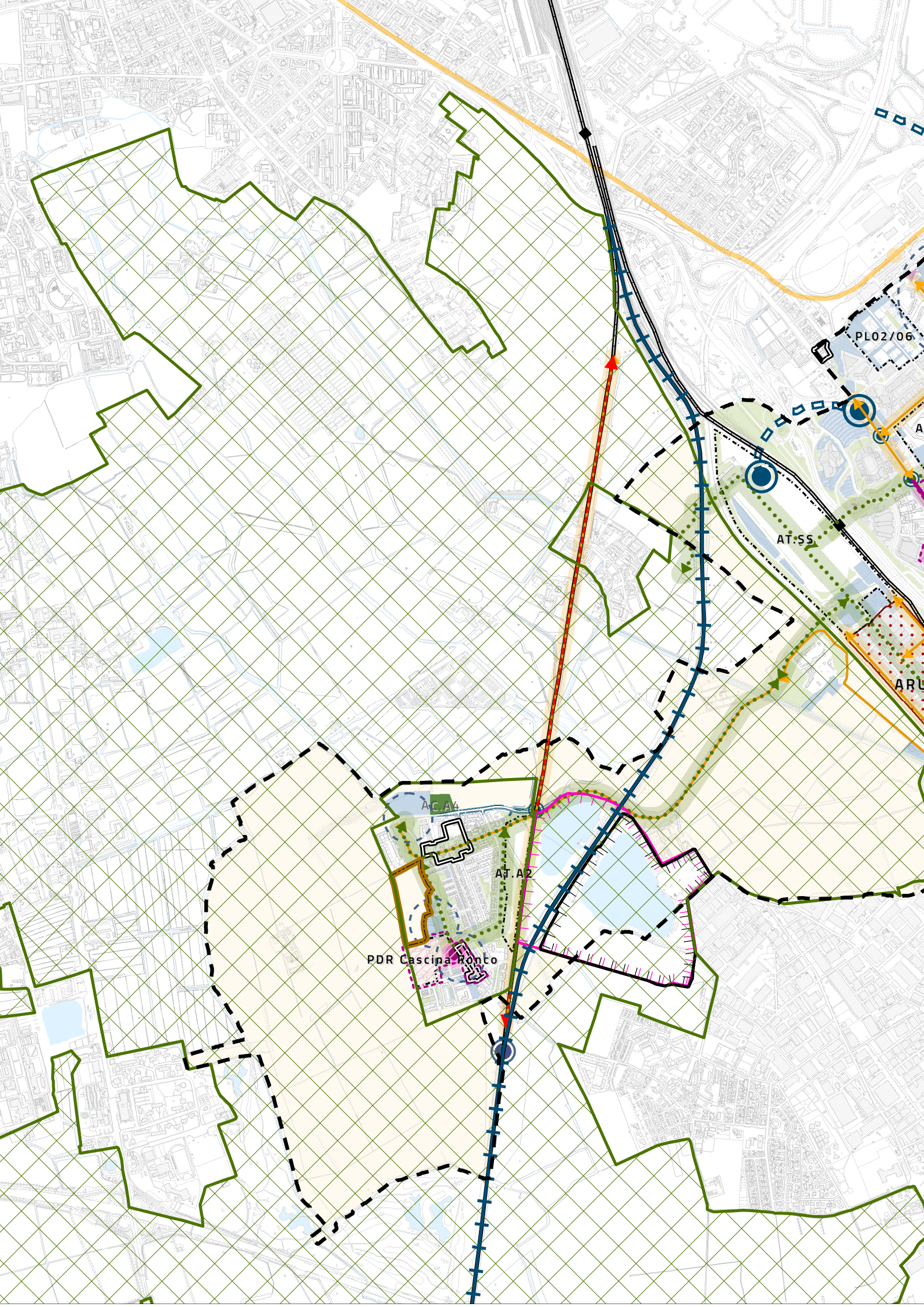
L'Istanza riguarda l'area libera in via Fellini per la quale si richiede di riconoscere la capacità edificatoria (direzionale, commerciale e ricettiva) analoga a quelle limitrofe.
Nel PGT vigente tale area è classificata TUC-t "Ambiti del tessuto urbano consolidato terziario" con il riconoscimento della Superficie Lorda esistente.

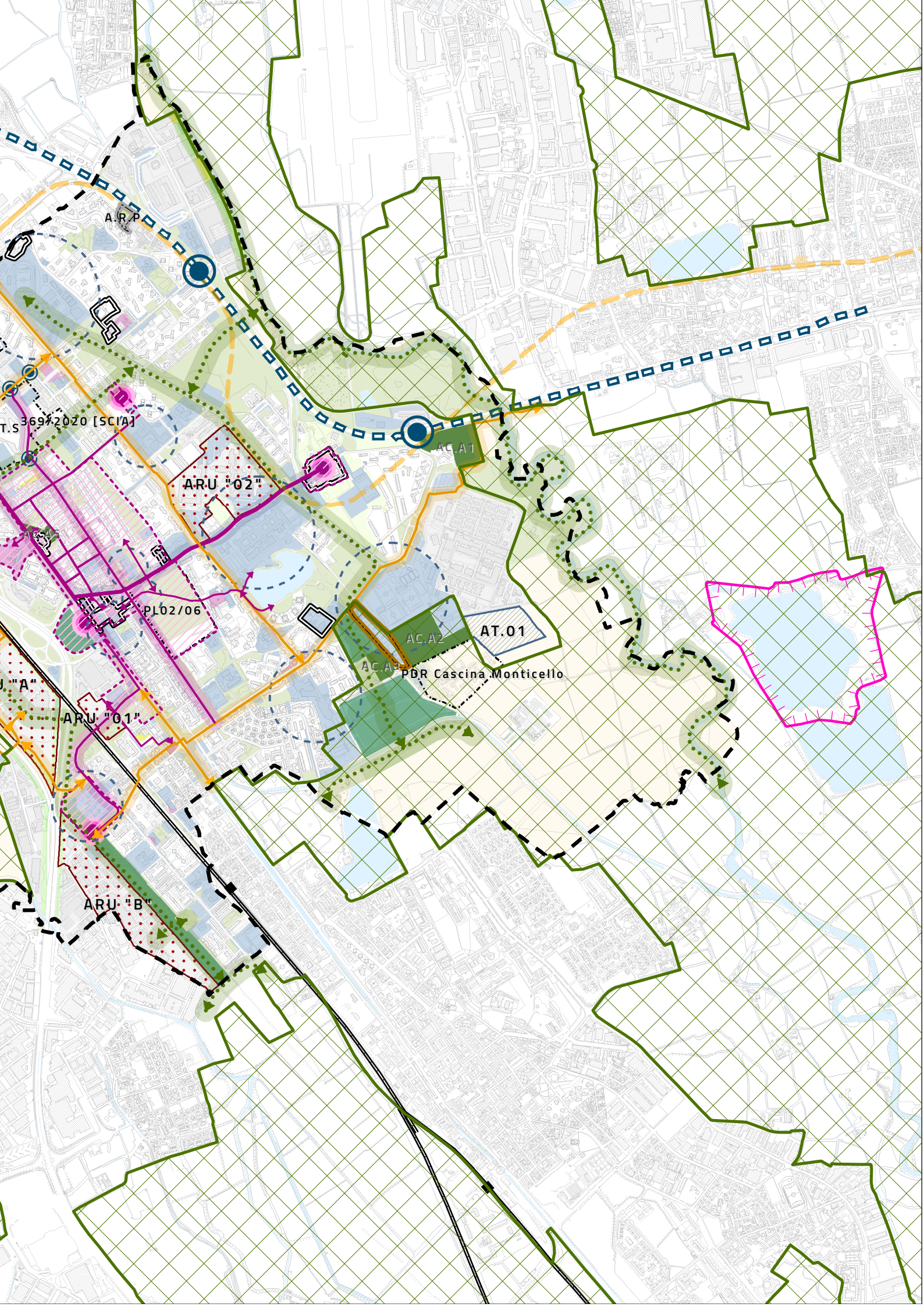
Istanza n. 7 n. [25079 del 08 luglio 2021]

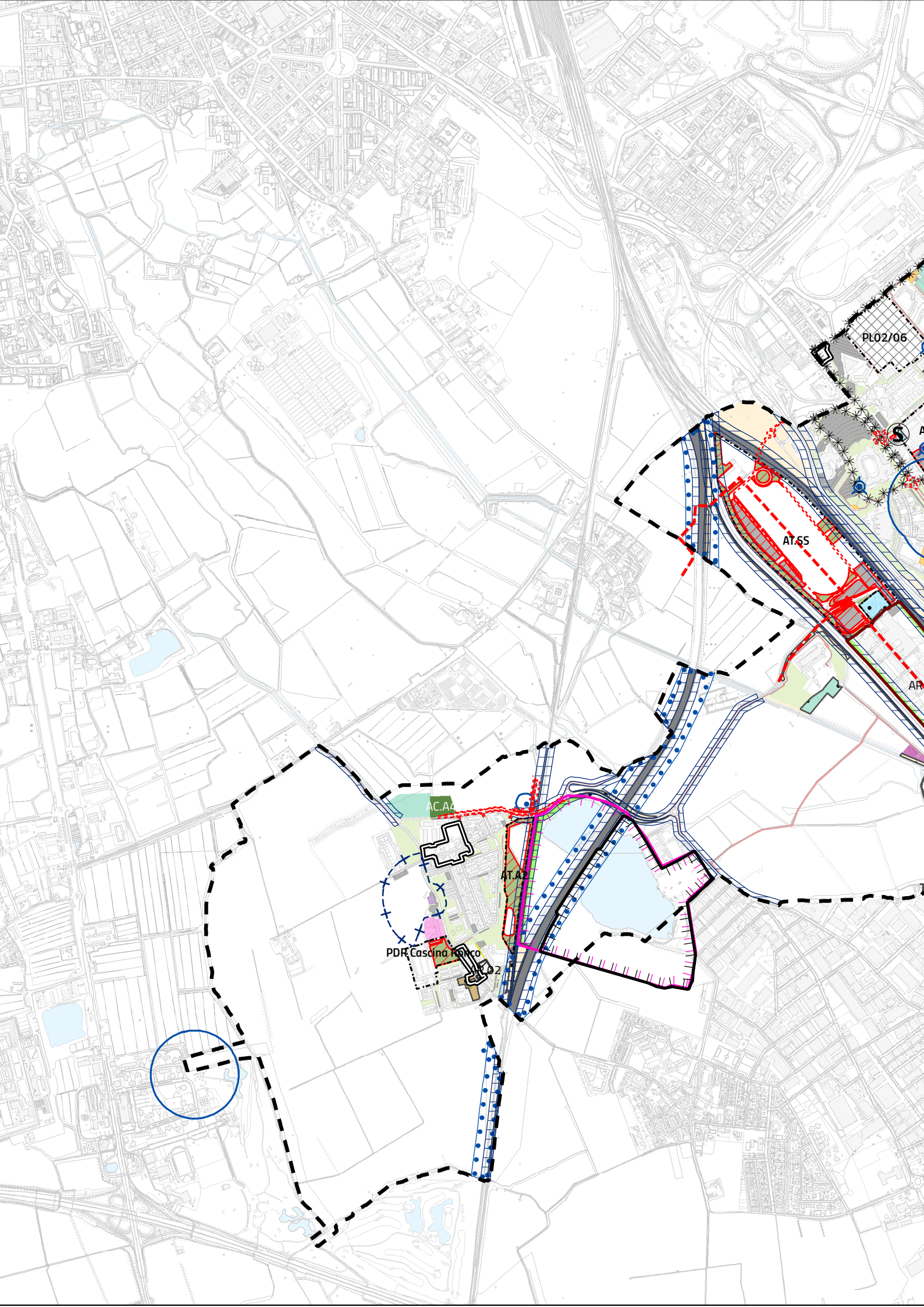
L'Istanza riguarda l'area a vivaio in Bolgiano per la quale si richiede il cambio d'uso da verde privato a residenza.

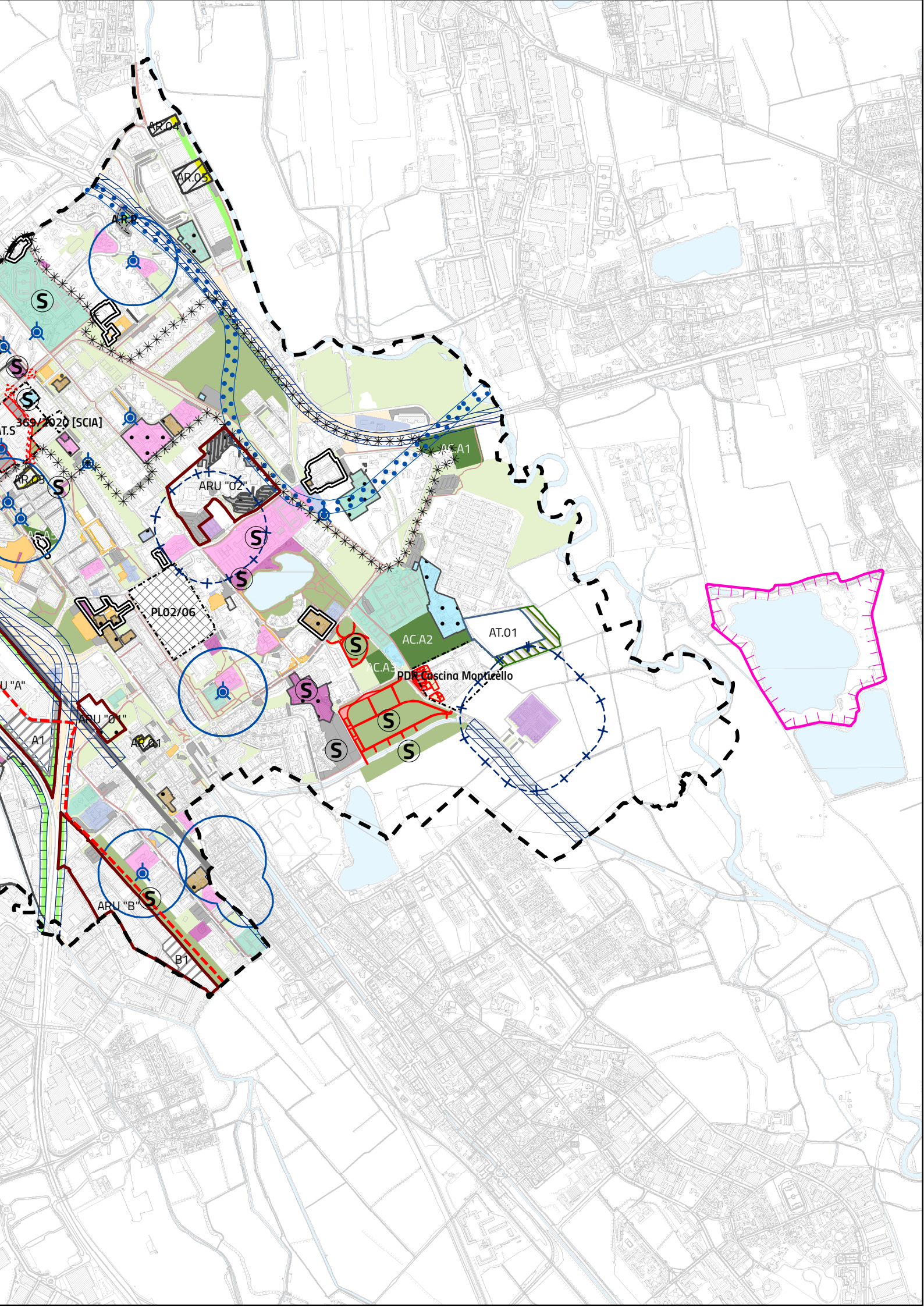
Istanza n. 8 n. [luglio 2021]

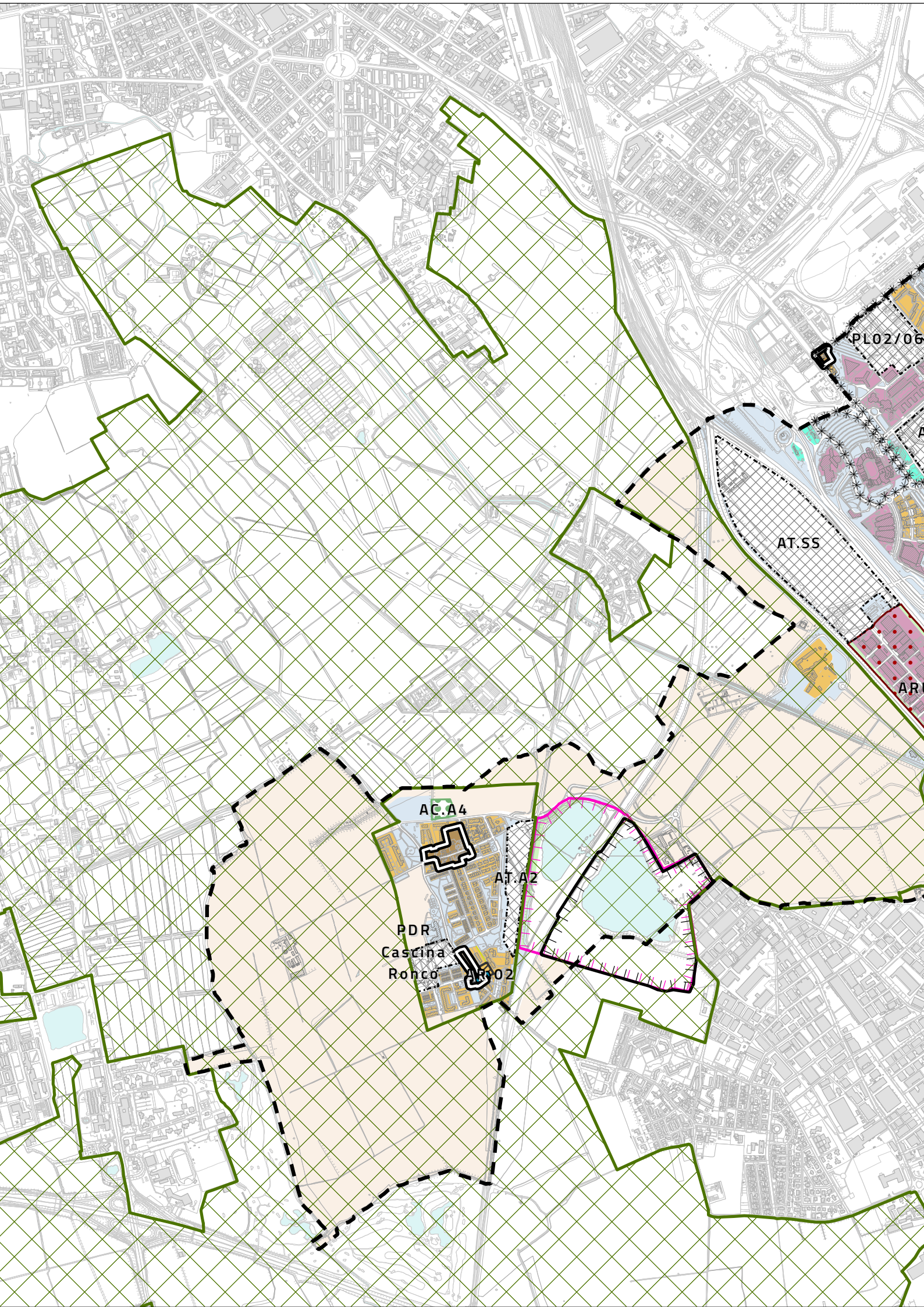
L'Istanza riguarda l'immobile commerciale in via Correggio chiede il cambio d'uso da commerciale esistente a residenziale.
Nel PGT vigente tale area è classificata a pianificazione attuativa "PL 01/04".

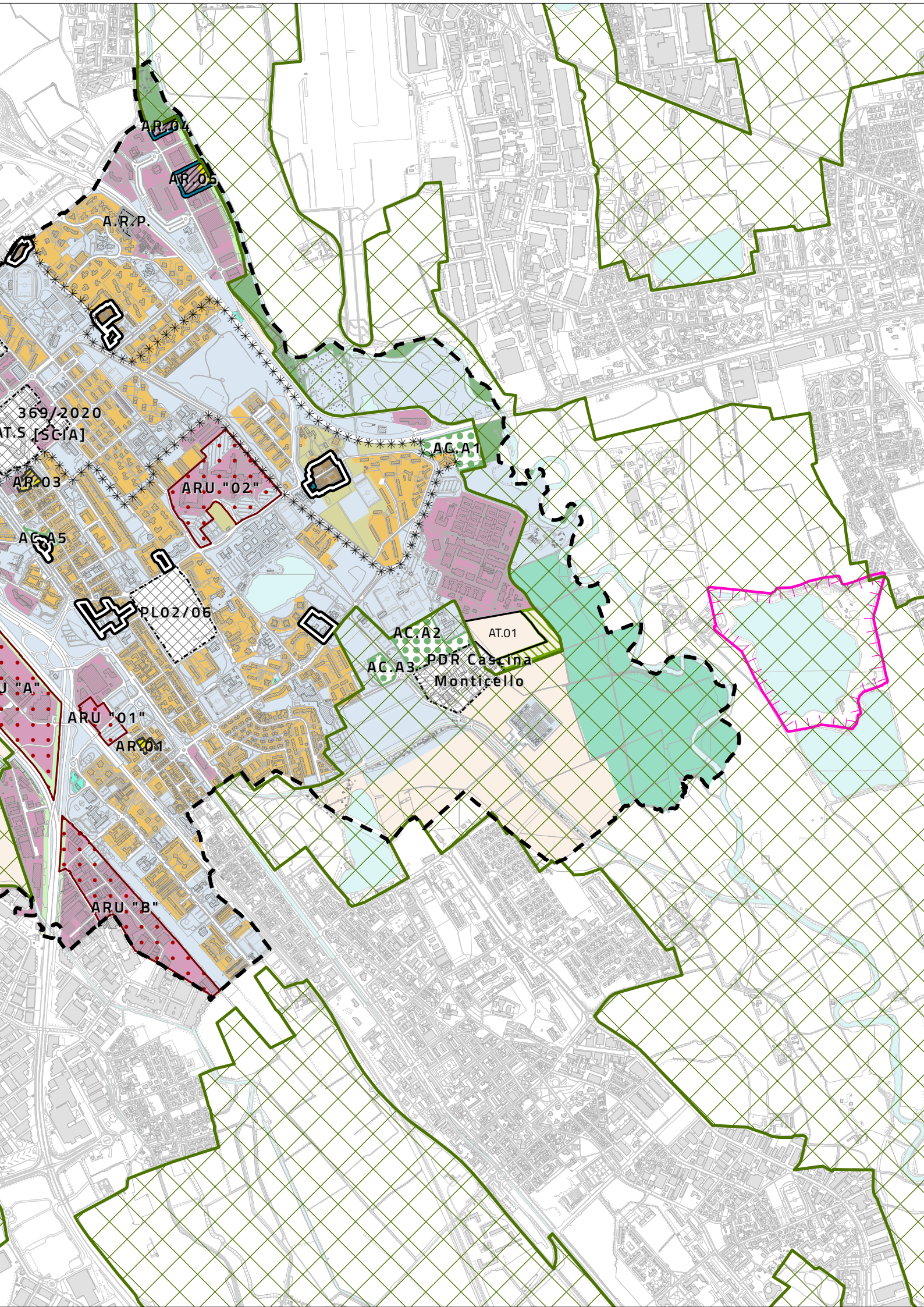

PL02/06
AT.SS
AC.A4
AT.A2
PDR Cascina Ronco

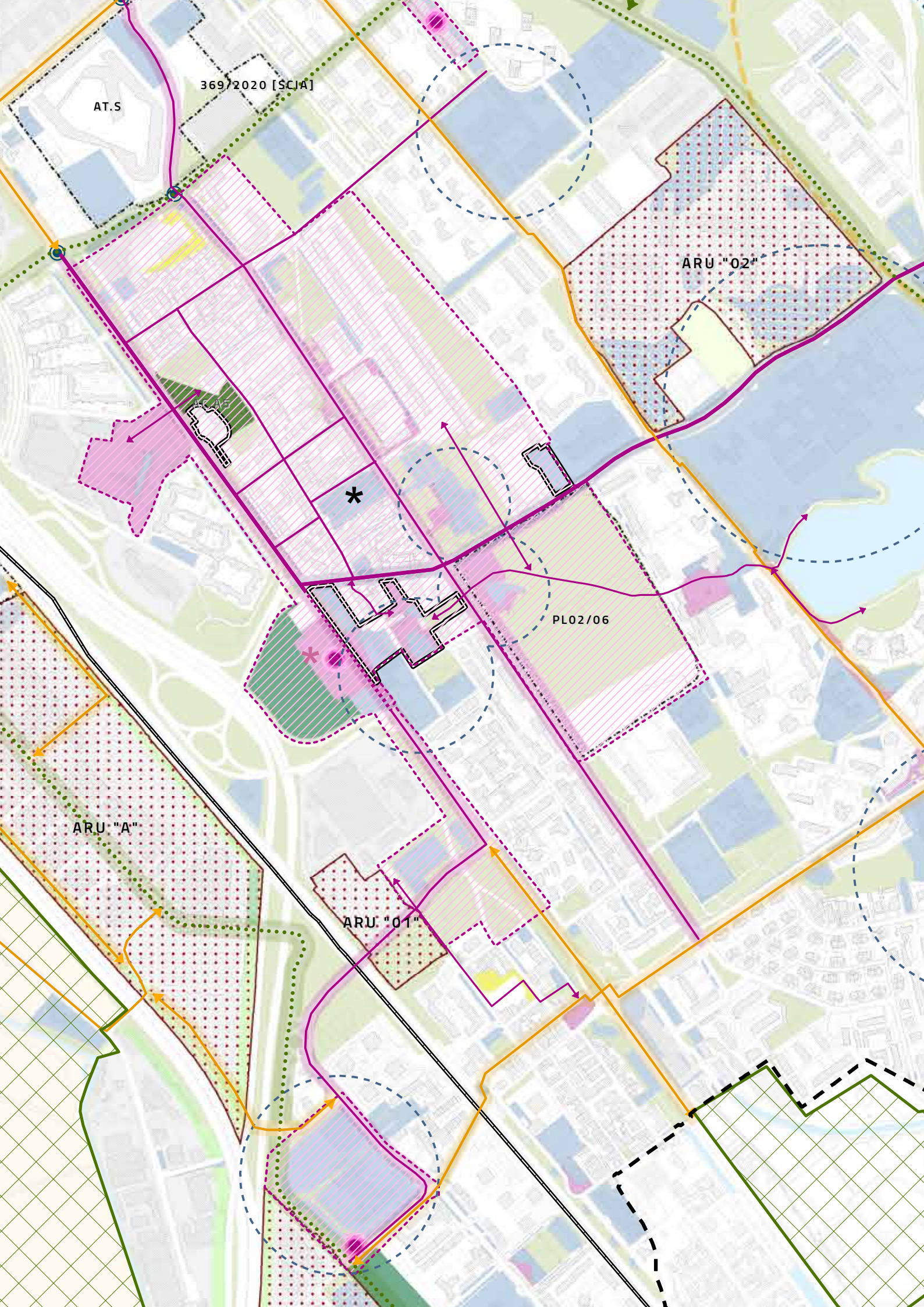

A.R.P
T.S 369/2020 [SCIA]
ARU "02"
AC.A1
AC.A2
AC.A3
AT.01
PDR Cascina Monticello
PL02/06
U "A"
ARU "01"
ARU "B"


PL02/06
AT.SS
AC.A4
AT.A2
PDR Cascina Rancò


AR.04
AR.05
A.R.P
369/2020 [SCIA]
AR.03
ARU "02"
AC.A1
AC.A5
PL02/06
AC.A2
AT.01
PDR Cascina Monticello
ARU "01"
A1
AR.01
ARU "B"
B1


PL02/06
AT.SS
AC.A4
AT.A2
PDR
Cascina
Ronco
AR.02


AR.04
AR.05
A.R.P.
369/2020
T.S [SC-A]
AR.03
ARU "02"
AC.A1
AC.A5
PL02/06
AC.A2
AT.01
AC.A3
PDR Cascina
Monticello
U "A"
ARU "01"
AR.01
ARU "B"


369/2020 [SCIA]
AT.S
ARU "02"
PL02/06
ARU "A"
ARU "01"

1 DOCUMENTO DI PIANO

1.1 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA
1.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE
1.3 PEREQUAZIONE COMPENSATIVA
1.4 CONSUMO DI SUOLO

CAPITOLO 1

1 documento di piano

Il Documento di Piano [DdP] definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio" [d'ora in poi LR 12/2005]. Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, esso costituisce il Piano di Governo del Territorio del Comune di San Donato Milanese, ai sensi della citata LR 12/2005.
Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale [PTR], del Piano Territoriale Metropolitano [PTM], del Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
Il Documento di Piano individua e disciplina gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana, ai sensi dell'articolo 8 – bis e 8 comma 2 lettera e) quinquies della LR 12/05, allo scopo di aumentarne le prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e paesaggistiche

.

1.1 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

[Obiettivo n. 3 Una città rigenerata e ospitale]

Gli ambiti di rigenerazione urbana nel quadro normativo e pianificatorio

Secondo il nuovo impianto legislativo regionale delineato prima con la LR 31/2014 e poi con le modifiche introdotte alla LR 12/2005 dalla LR 18/2019, la rigenerazione urbana e territoriale è, insieme al contenimento del consumo di suolo, uno degli obiettivi principali del governo del territorio alla scala regionale e metropolitana. Entrambi gli obiettivi rientrano nel modello prefigurato di sviluppo territoriale sostenibile, da attuarsi anche mediante strumenti di partenariato pubblico-privato e di programmazione negoziata.

Il nuovo assetto legislativo, in particolare, attribuisce al Documento di piano (articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies) il compito di individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione, anche allo scopo di garantire obiettivi quali lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche, nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Gli ambiti di rigenerazione urbana sono luoghi di particolare interesse e attenzione, che manifestano esigenze di natura specifica rispetto a situazioni più ordinarie (di mobilità, ambientali, produttive,

di sicurezza, ecc.) e di diversa scala (non solo locale) e che in quanto tali richiedono interventi di tipo più complesso e oneroso, che vanno preparate e alimentate con un percorso ad hoc, di carattere spesso interdisciplinare ed esteso ad un articolato ventaglio di attori e soggetti.
Secondo l'impianto della legge 12, i criteri per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione e la relativa disciplina devono essere pertanto oggetto di una specifica politica di piano volta a promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Stante la valenza strategica di questo tema, la stessa legge regionale 12 ha introdotto una disposizione che consente ai comuni di anticipare alcune decisioni relative agli ambiti di rigenerazione anche preliminarmente all'adeguamento del Documento di piano, attraverso una deliberazione di Consiglio Comunale con le seguenti finalità:

a. individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
b. incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
c. prevedere gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
d. prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

Agli interventi connessi con le politiche di rigenerazione urbana previste nei PGT è riconosciuta una premialità nella concessione dei finanziamenti regionali di settore, anche a valere sui fondi della programmazione comunitaria, in particolare se riferiti al patrimonio pubblico e agli interventi di bonifica delle aree contaminate.

La delibera comunale anticipatoria [art. 8-bis della LR 12/2005]

Come evidenziato dal Quadro conoscitivo, il territorio di San Donato Milanese non è caratterizzato da importanti fenomeni di dismissione di comparti produttivi, frequenti invece in ambito metropolitano nei comuni di prima e cintura e non solo. Oltre ad un fisiologico sottoutilizzo del patrimonio residenziale, si registrano tuttavia ad alcune situazioni specifiche ove le previsioni di sviluppo non si sono completamente attuate o si stanno verificando fenomeni di contrazione e progressiva chiusura delle attività in essere. È quindi possibile individuare aree qualificabili come ambiti di rigenerazione, o poiché in oggettive situazioni critiche e di abbandono, o perché necessitano di rilancio e di riqualificazione.

L'individuazione di tali ambiti è frutto di un lungo percorso, anche esito di azioni partecipative di

consultazione della comunità e degli stakeholders, che ha avuto una prima formalizzazione nella deliberazione anticipatoria adottata dal Consiglio Comunale sulla scorta di quanto previsto dall'art. 8-bis della LR 12/2005.
La delibera, approvata con il n. 4 in data 26.01.2021, ha individuato quattro ambiti (Ambito a)- via Buozzi; Ambito b)- via Civesio; Ambito c)- via Marcora; Ambito 01- via Fellini/via Olona/Cavalcavia Parri), prevedendo le seguenti modalità di attuazione:

a. presentazione, a cura del soggetto attuatore, di uno studio di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica (schema di assetto planivolumetrico) per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione, ai fini della verifica di coerenza con le azioni di piano, e finalizzato alla successiva presentazione di uno strumento attuativo di programmazione negoziata (piano attuativo o permesso di costruire convenzionato);
b. possibilità di attuazione per sub ambiti, garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, l'equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste;
c. coerenza con gli indirizzi del PGT in fieri, relativamente al reperimento di aree a servizi e per interesse generale dove previsto;
d. per gli ambiti a), b) e c), recepimento dei progetti di riqualificazione e di attrezzatura ambientale di cui alle linee guida del PGT, con particolare riguardo al progetto di riqualificazione del Parco G. Hauser.

Gli ambiti di rigenerazione urbana nel Documento di piano

Coerentemente con la propria impostazione metodologica e con le individuazioni preliminari effettuate all'inreno della deliberazione del gennaio 2021, il Documento di piano ha ulteriormente sviluppato l'analisi e gli indirizzi progettuali per gli ambiti di rigenerazione, sulla base dei criteri di seguito esposti.

In particolare, gli ambiti di rigenerazione urbana sono stati individuati:

- in considerazione del loro "stato di fatto" ossia della situazione di oggettiva criticità in cui si trovano quali specifiche porzioni dell'urbanizzato con ripercussioni evidenti anche sull'intorno;
- per la dimensione consistente e/o la disomogeneità interna, con alternanza di aree dismesse, sottoutilizzate, libere, o anche di attività in fase di progressiva marginalizzazione, e che tuttavia nell'insieme si configurano come "parti di città" che richiedono una visione unitaria;
- per la presenza di situazioni di degrado che per dimensione, localizzazione e altre caratteristiche (assetto proprietario, relazione con funzioni esistenti e contermini, ecc.), richiedono un coordinamento degli interventi nonché una guida progettuale integrata e coerente, alternativa alla disciplina ordinaria.

Nello specifico, declinando gli obiettivi regionali e metropolitani, il Documento di piano si propone le

seguenti finalità nell'individuazione degli ambiti e dei relativi interventi:

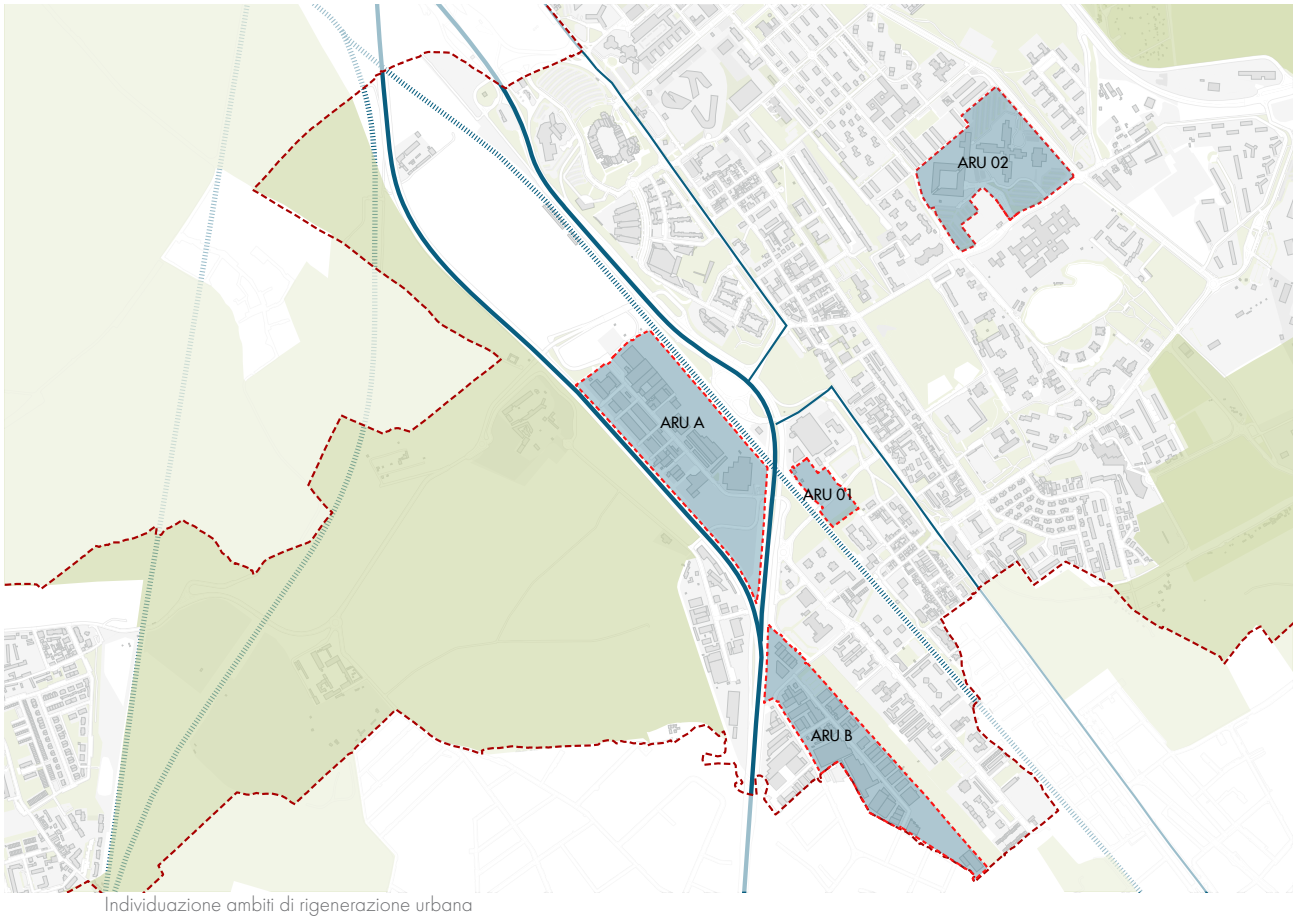
- valorizzare la fase di progettazione, anche attraverso l'utilizzo dello strumento del concorso a maggiore garanzia di qualità;
- favorire la pluralità di destinazioni e di funzioni, anche con la previsione di soluzioni insediative ibride e flessibili, legate per lo più al rilancio di attività economiche;
- favorire la realizzazione di attrezzature di servizio di interesse pubblico e generale;
- favorire l'interscambio modale, la ciclabilità, la mobilità pedonale e le relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione dei nodi e della rete infrastrutturale per la mobilità;
- favorire l'insediamento di usi temporanei, anche con funzioni di uso pubblico che facciano da "volano";
- prevedere una forte connotazione ambientale degli interventi (riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni; demolizione o delocalizzazione di edifici in eventuali aree a rischio e/o pericolosità idraulica e idrogeologica; interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, drenaggio urbano sostenibile; riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica comunali);
- attuare eventuali interventi di bonifica degli edifici e dei suoli se contaminati.

Allo scopo di favorire la semplificazione degli interventi, il Documento di piano conferma il principio dell'attuazione per stralci funzionali mediante il ricorso al convenzionamento o successivi atti di pianificazione attuativa, in coerenza con il disegno di sviluppo complessivo.
Più specificamente, si sono individuati quattro principali ambiti, che riprendono e sviluppano gli ambiti perimetrati attraverso la delibera, aggiungendone uno ulteriore:

- Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) | A, via Buozzi;
- Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) | B, via Civesio, via Marcora;
- Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) | 01, via Fellini/via Olona;
- Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) | 02, via Martiri di Cefalonia.

Si tratta di ambiti con specificità proprie e situazioni diverse al loro interno, ma anche accomunati dalle seguenti caratteristiche:

- sono localizzati prevalentemente presso il confine sud-est del centro abitato, lungo l'asse della via Emilia e del fascio infrastrutturale autostradale-ferroviario;
- presentano situazioni di parziale ma progressivo sottoutilizzo;
- sono storicamente legati a funzioni quali produzione, commercio, terziario;
- appaiono vocati ad una riconversione generale, che favorisca una transizione da un assetto monofunzionale o polarizzato attorno a poche funzioni verso una dimensione di "servizio" nel senso più estensivo del termine, in alcuni casi ponendosi come snodi tra la città ed il contesto extraurbano.

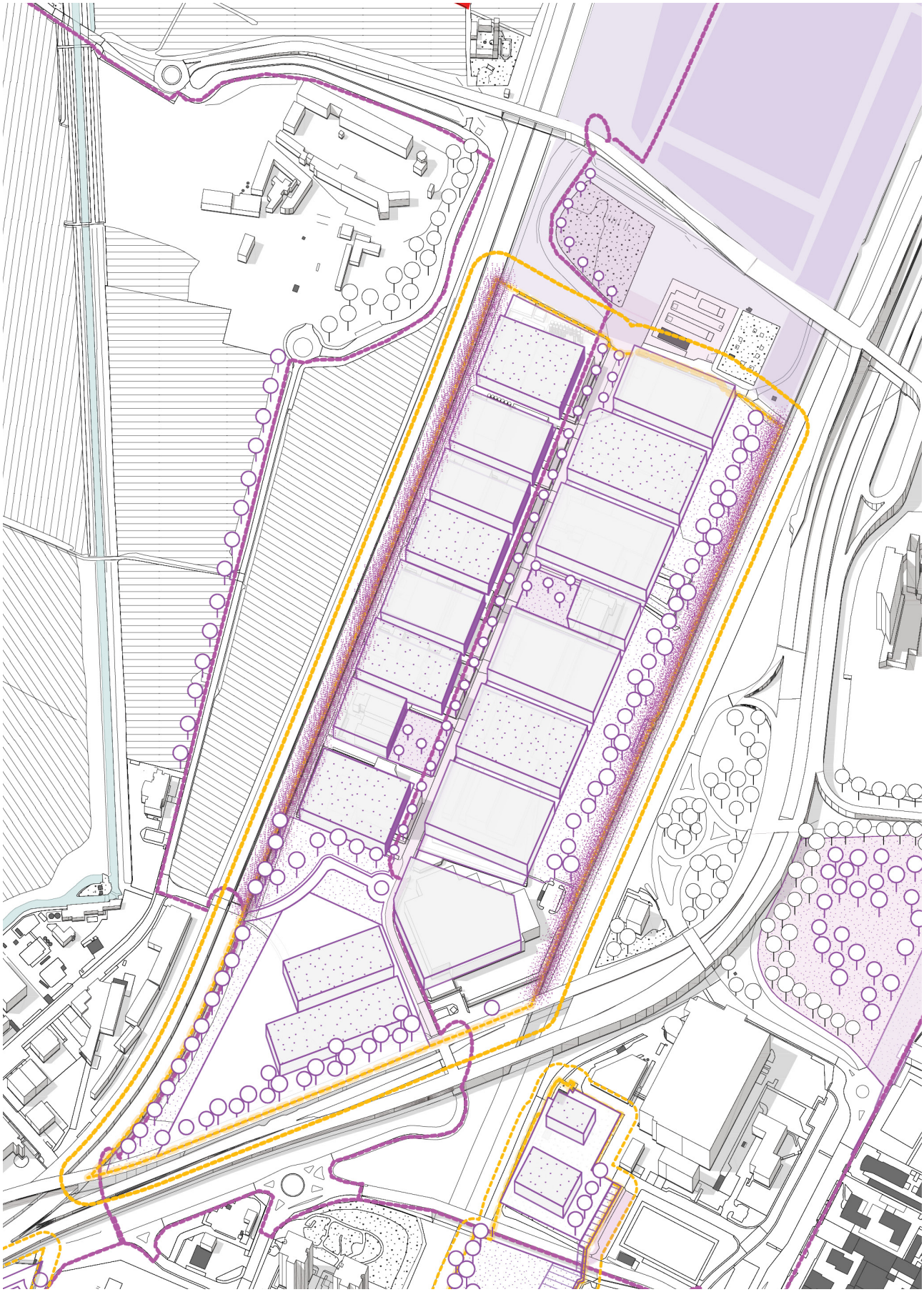


Individuazione ambiti di rigenerazione urbana

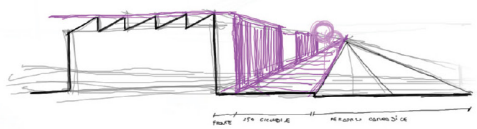
Nel quadro di questi tratti comuni, ciascun ambito si contraddistingue per caratteri e vocazioni proprie.

1. L'ARU A è un comparto di significativa estensione, intercluso tra infrastrutture (ferrovia a nord-ovest, tangenziale a sud ovest, autostrada a sud-est, cavalcavia Bagnolo-Sorigherio a nord); si tratta inoltre di un ambito monofunzionale dedicato ad attività produttive, che:
   - include aree edificate ed aree libere;
   - evidenzia una diffusa e progressiva dismissione delle attività economiche in essere;
   - è contiguo all'ambito interessato dai progetti di sviluppo dell'area San Francesco;
   - manifesta problemi di permeabilità e collegamenti verso la città e verso la campagna;
   - gode di una buona accessibilità per la mobilità "forte" ma non per quella "debole";
   - grazie alla presenza di varchi in sovrappasso e sottopasso alle barriere infrastrutturali si configura come una potenziale "cerniera" tra città e campagna.
2. L'ARU B è un ambito che interessa un insieme di aree situate a ovest del territorio comunale, in adiacenza al vasto comparto produttivo di San Giuliano Milanese, che:
   - risulta strategico per la posizione (stretto legame con il futuro dell'area Campagnetta e con il territorio del Parco Agricolo Sud Milano) e per le funzioni insediate;
   - risulta vocato all'attivazione di un sistema virtuoso di rigenerazione che possa garanti-

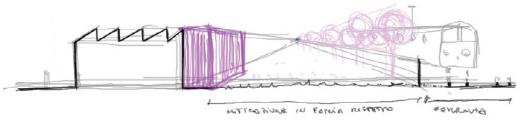
Ambito di Rigenerazione Urbana "A"

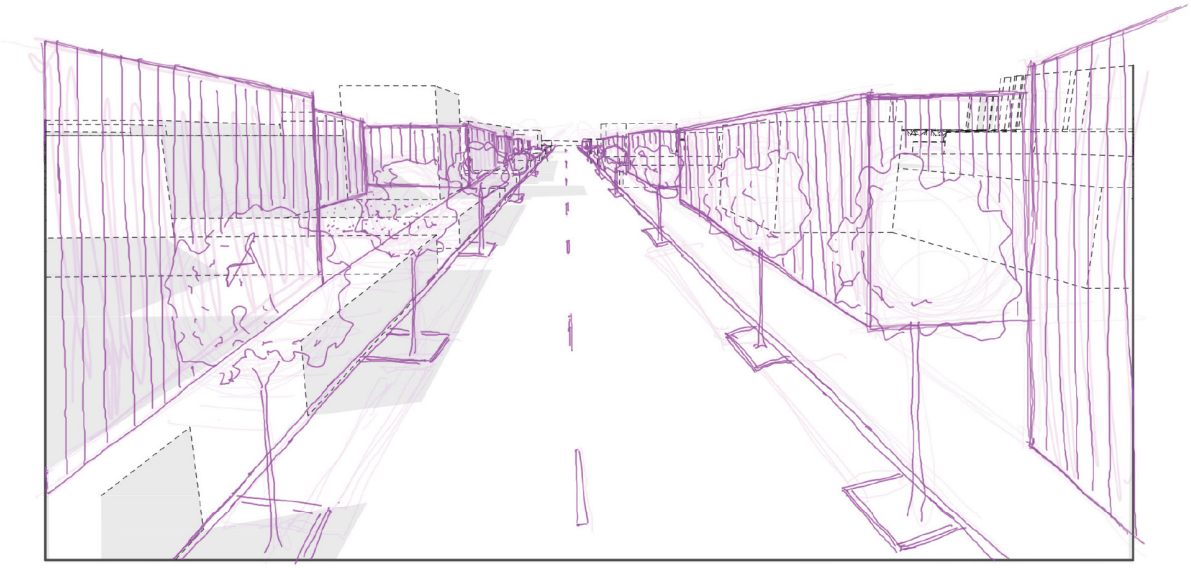


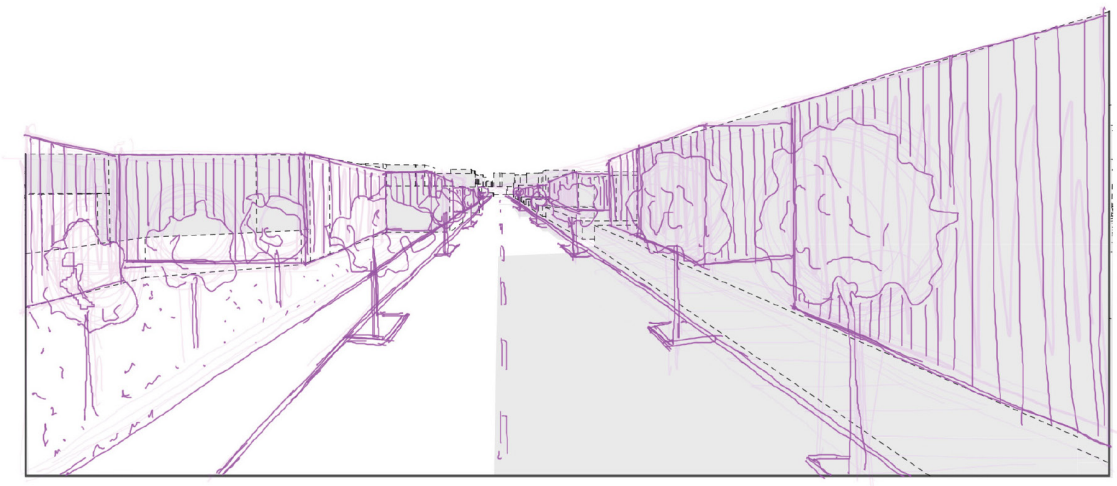
FRONTE



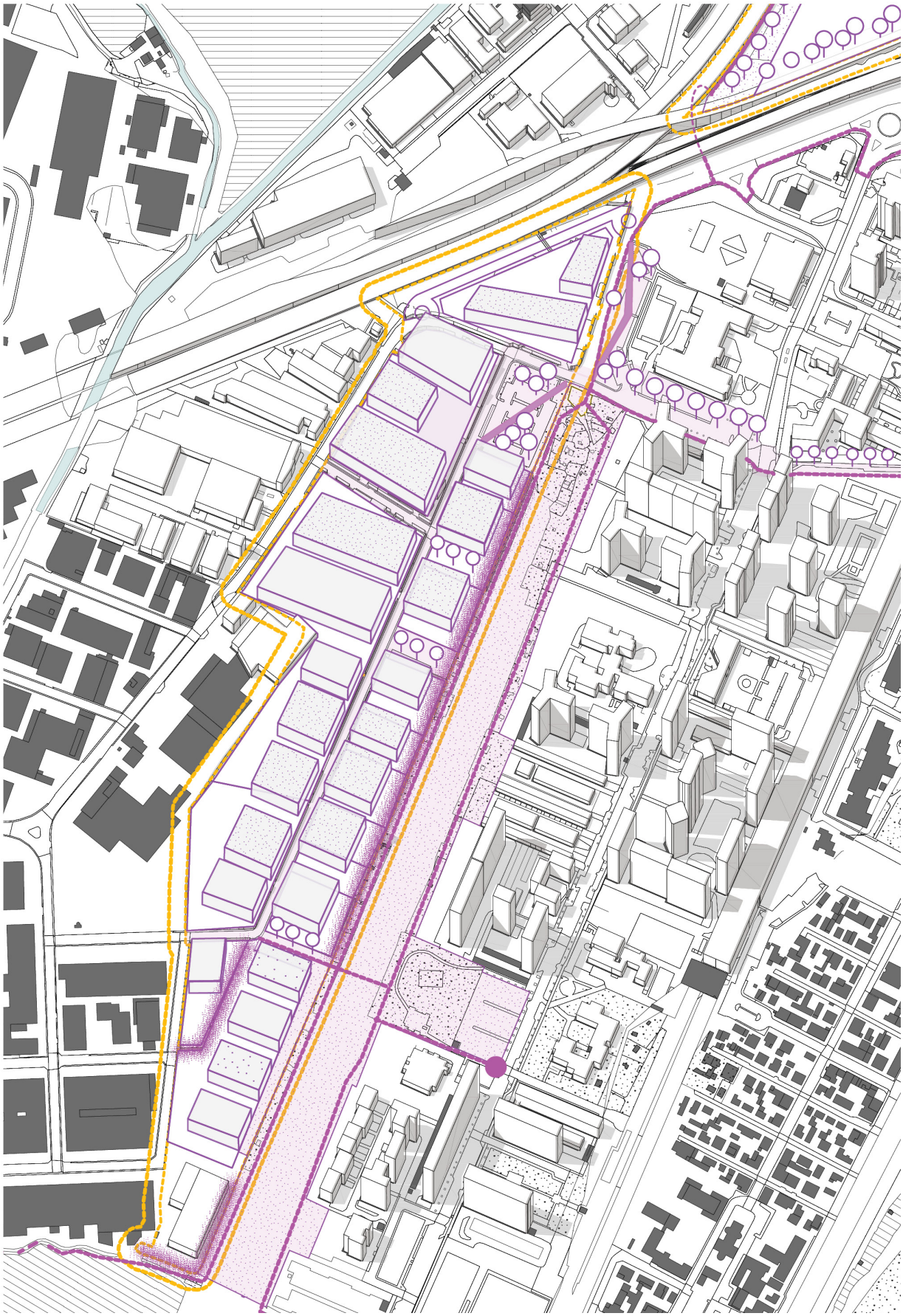
RETRO

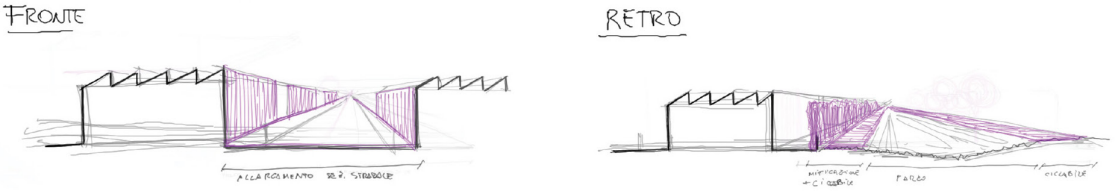


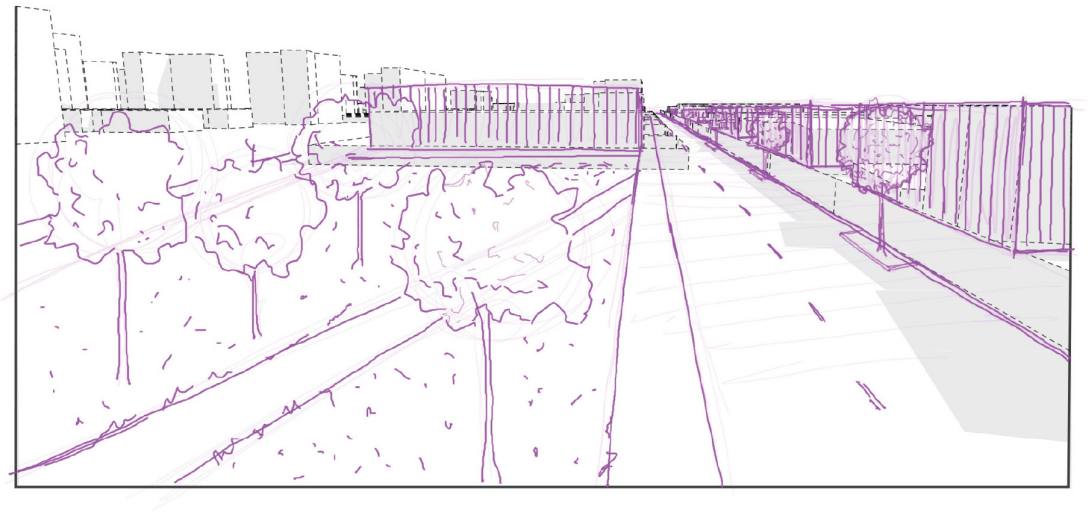


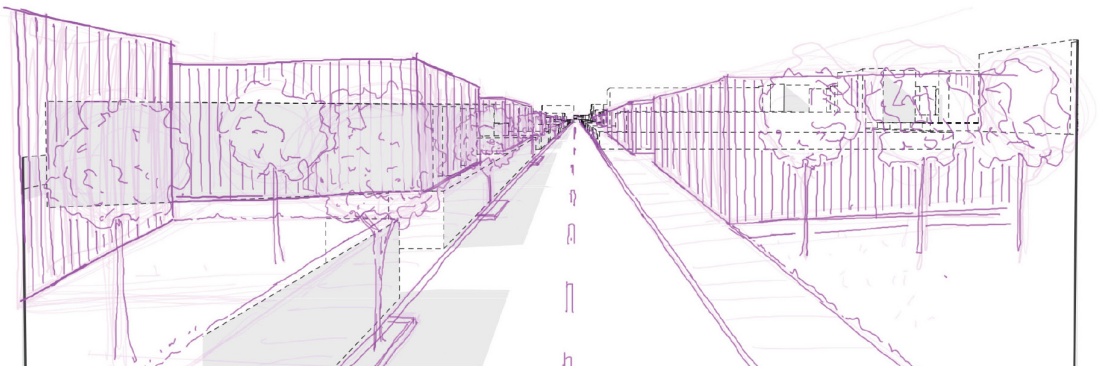


Ambito di Rigenerazione Urbana "B"

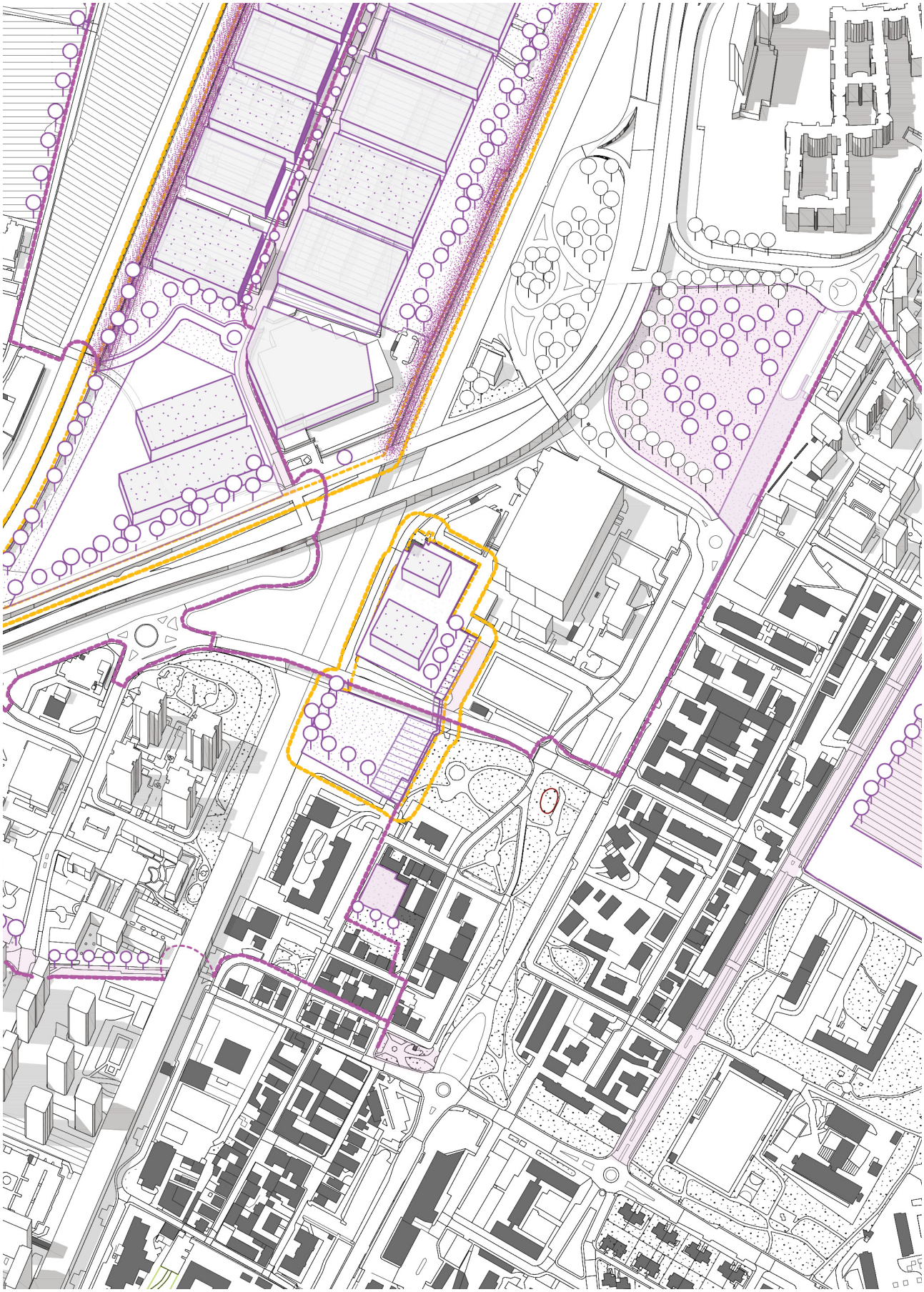


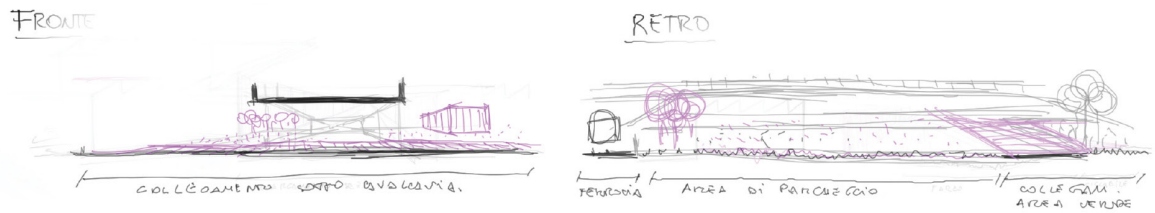

FRONTE
RETRO

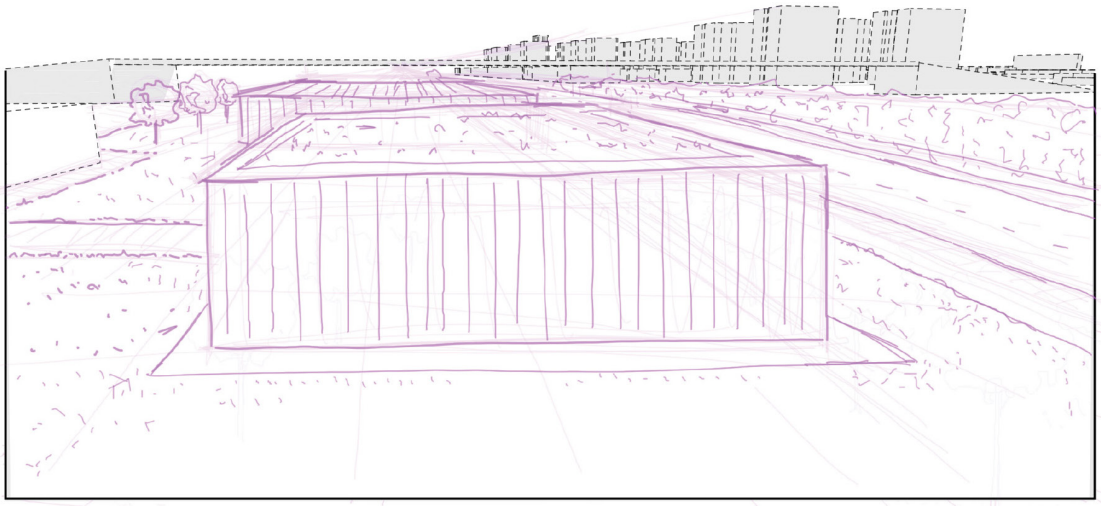


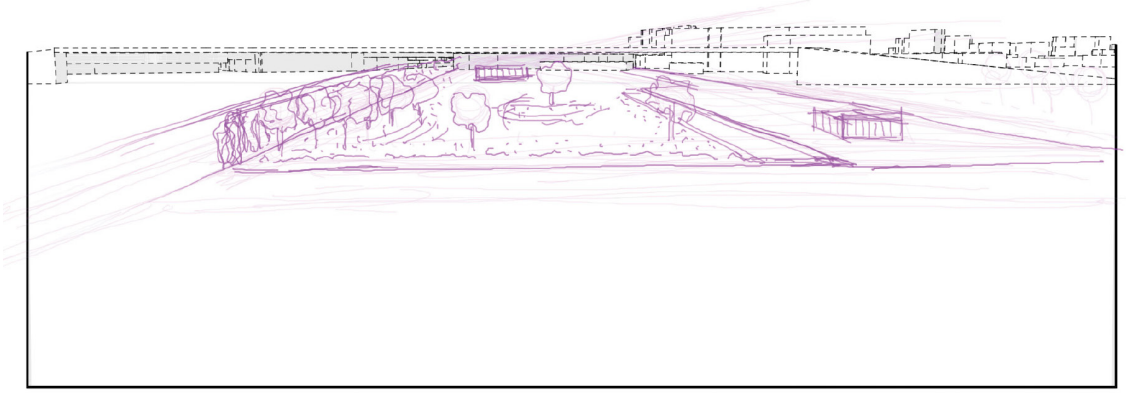


Ambito di Rigenerazione Urbana "01"

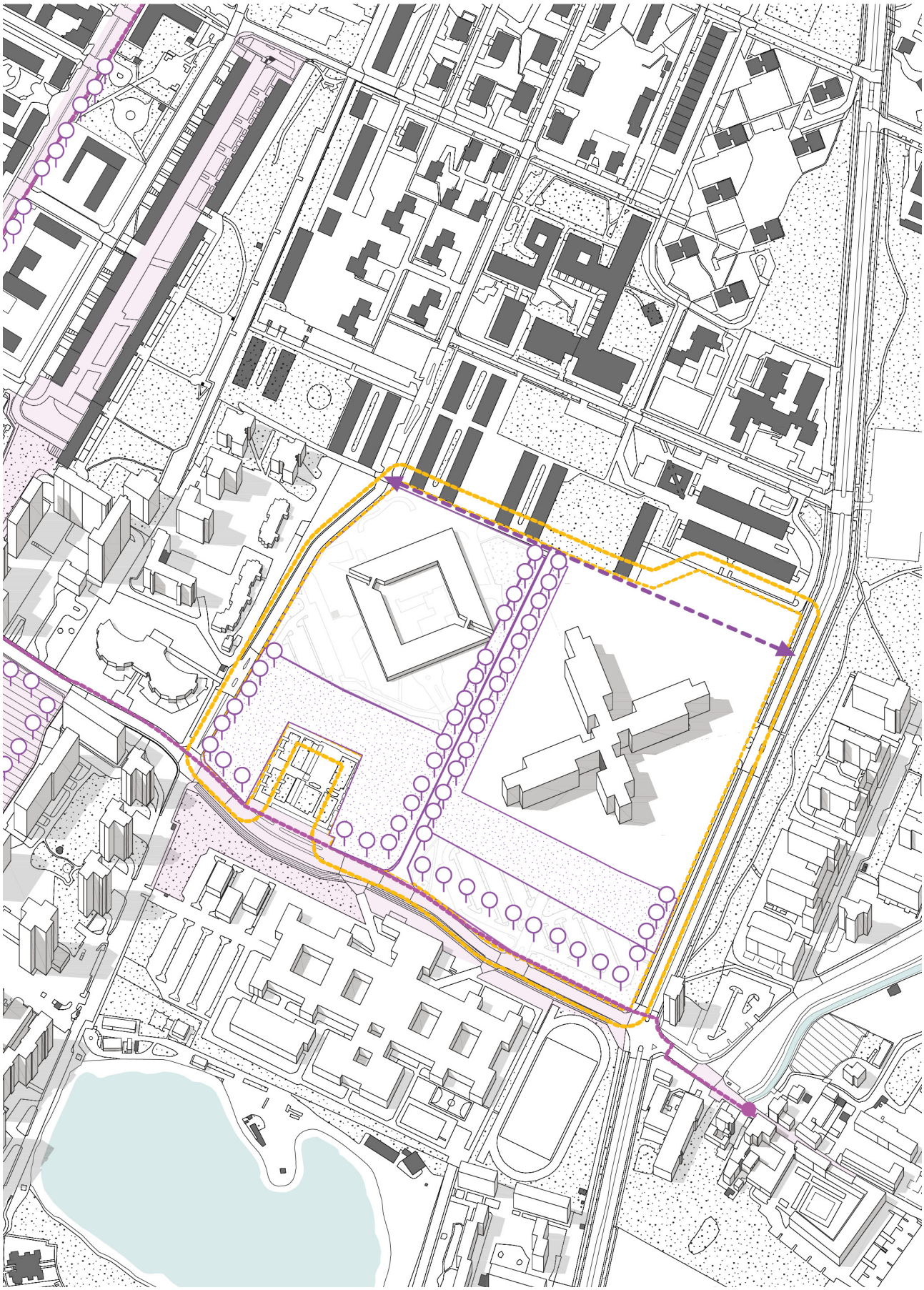


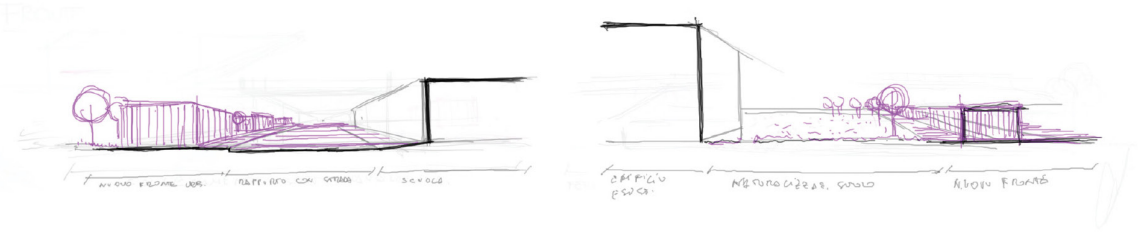

FRONTE
RETRO

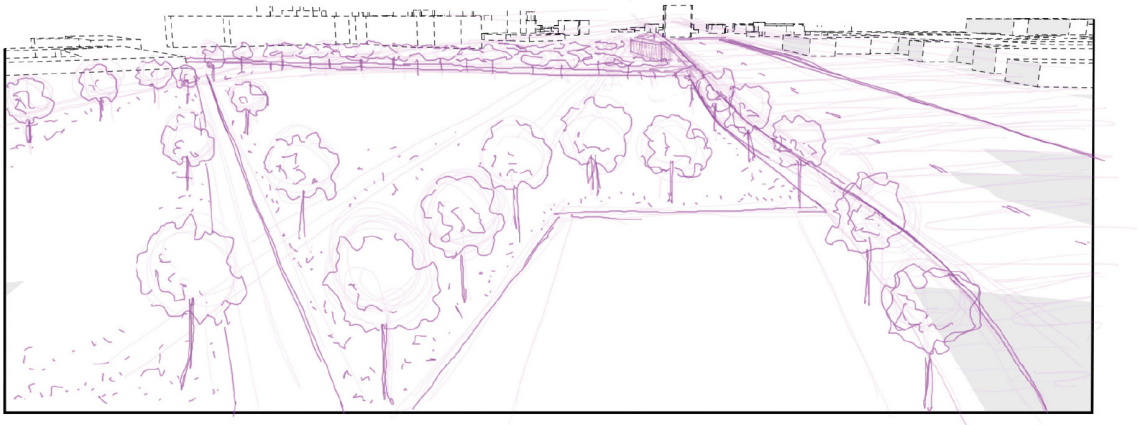


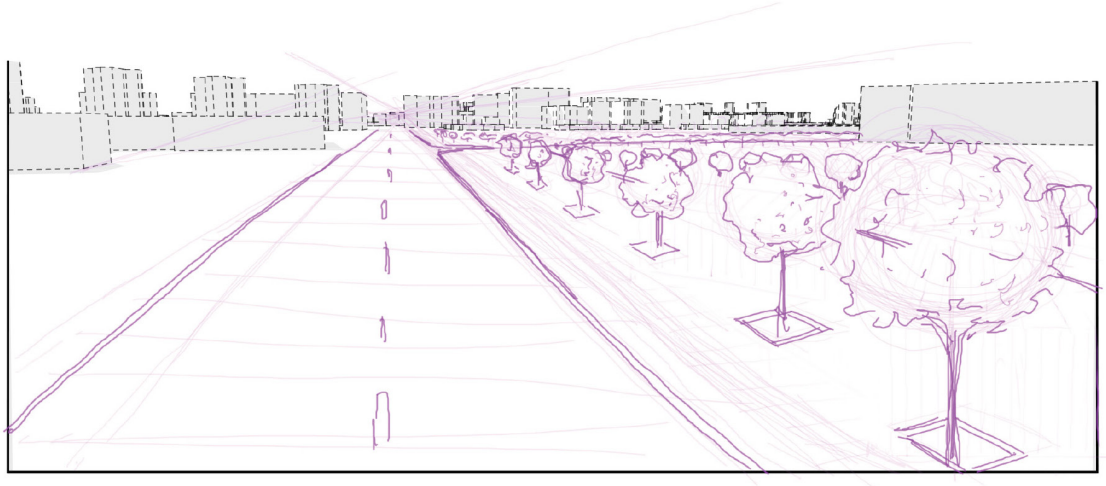


Ambito di Rigenerazione Urbana "02"









re alle aziende un innalzamento della qualità e funzionalità dei luoghi della produzione, e alla comunità la concretizzazione di alcuni obiettivi di riqualificazione e connessione ambientale anche a scala sovracomunale.

3. L'ARU 01 è un ambito di modesta dimensione, composto di due aree, situate nella zona centro-meridionale del territorio comunale all'interno del quartiere Certosa, in adiacenza alla linea ferroviaria Milano-Bologna e separate fisicamente dall'infrastruttura viabilistica del cavalcavia di via Parri. La porzione a sud del cavalcavia confina con il tessuto residenziale di Certosa e con un'area a verde ed ospita un parcheggio, oggi sottoutilizzato. L'ambito appare vocato ad una concentrazione di nuove volumetrie a nord ed alla riqualificazione del parcheggio, escludendovi nuove edificazioni ed implementando le dotazioni verdi.
4. L'ARU 02 è costituito dal comparto del terzo e quarto palazzo Eni, sito lungo via Martiri di Cefalonia e via De Gasperi, nei pressi della sede municipale, del cimitero e di altre polarità urbane. È costituito da due grandi complessi edilizi monofunzionali, storicamente legati alla storia produttiva di San Donato, oggi in fase di dismissione, per i quali si prefigurano riconversioni complesse, da incernierare attorno a funzioni di servizio ed alla configurazione di nuove forme di residenzialità sociale.

Per una disamina più dettagliata delle caratteristiche degli ambiti e delle relative modalità di intervento si rimanda all'elaborato si rimanda all'Allegato 02 Ambiti di Rigenerazione Urbana degli Indirizzi normativi.

Modalità di attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU]

L'individuazione estesa degli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] è stata fatta per cogliere l'opportunità di riqualificare parti di città con uno sguardo di insieme nello spirito della normativa regionale.

Per gli ARU è prevista e favorita la riqualificazione condizionata al perseguimento di criteri di sostenibilità volti ad incrementare la qualità urbana e ambientale, i servizi [housing sociale] di queste porzioni di città, in coerenza con quelli definiti nelle DGR 3508 e 3509 nonché al perseguimento dell'attuazione della perequazione prevista dal PGT. Si sottolinea, inoltre, che la scelta di aver incluso anche gli spazi aperti urbani è stata fatta perché questi ultimi sono stati considerati come "tessuto connettivo". La rigenerazione di questo "tessuto connettivo" è una delle azioni strategiche per il recupero dell'intero epicentro nonché della città nel suo insieme.

Nel dettaglio, i materiali urbani [gli oggetti] che in essi ricadono sono riconducibili a parti di città esistente, piani attuativi vigenti ma non ancora attuati, a lotti liberi con pianificazione unitaria non attuata [adottata mai approvata], a spazi e aree pubbliche.
Il DdP prevede azioni e modalità differenti per ognuno di essi:

- Ambiti già edificati: per essi il DdP pone l' obiettivo di una riqualificazione minuta e diffusa.

Pertanto, vengono previste forme di incentivazione superiori rispetto al resto della città per promuoverne la riqualificazione. In particolare, si prevedono incentivazioni da articolo 11 LR 12/05, unitamente alla perequazione urbanistica legata agli ambiti di compensazione. La perequazione è una forma di incentivazione aggiuntiva, attivabile con la cessione di aree di valenza ambientale, che si somma a quella prevista dall'art. 11 della LR 12/2005, concessa invece in base alle performance qualitative degli interventi edilizi.

- Ambiti non edificati [Lotti liberi con pianificazione non attuata e pianificazione attuativa approvata e/o scaduta] per essi il DdP definisce le modalità di intervento attraverso una scheda di indirizzo, con prescrizioni progettuali, specifiche forme di incentivazione e di perequazione compensativa, individuate sempre con l'obiettivo di incrementare la qualità urbana ed ambientale, nonché di promuovere l'housing sociale.
- Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale [aree pubbliche e spazi urbani]: sono aree progetto prioritarie sulle quali sviluppare studi di fattibilità e interventi di riqualificazione grazie alle trasformazioni previste nei comparti degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

1.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

[Obiettivo n. 1 Una città inclusiva e attrattiva]

Il ruolo degli Ambiti di Trasformazione è stato considerato in relazione al tema del consumo di suolo e all'interno della visione strategica del nuovo PGT che, oltre all'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione urbana sulle aree degradate e dismesse, li considera come opportunità di un limitato completamento, ridisegno e rinaturalizzazione del margine urbano della città verso il Parco Agricolo Sud Milano.

Nel complesso la proposta del Documento di Piano, a partire dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione vigenti definisce le scelte seguenti:

- "AT.01": riproposizione dell'Ambito di Trasformazione Integrata [AT.I], a Bolgiano,su suolo libero con sensibile riduzione di nuove superfici edificate e di dimensioni più contenute ;
- "A.TA" e "AT.C": riclassificazione degli Ambiti di trasformazione Ambientale [AT.A3, AT.A5] e commerciale [AT.C] come Ambiti di Compensazione individuati al fine di recuperare aree verdi a completamento dei margini urbani e completamenti di giardini di quartiere;
- "A.CA": conferma degli Ambiti di Compatibilità Ambientale [A.CA3, A.CA4] vigenti al fine di completare il sistema dei parchi urbani a confine con San Giuliano Milanese;
- "TUC" riclassificazione dell'Ambito di Trasformazione [AR.I], individuato su un ambito costruito, nel tessuto urbano consolidato.

In sintesi, il Documento di Piano conferma e ridefinisce, unicamente, l'Ambito di Trasformazione

"AT.01" in coerenza con l'obiettivi di riduzione del consumo di suolo e puntando su uno sviluppo sostenibile e contenuto.
L'attuazione dell'AT01 se da un lato concorre al completamento di una parte di città dall'altro dovrà essere un'opportunità per ridefinire e risolvere il margine urbano verso il Parco Agricolo Sud Milano e incrementare la dotazione di edilizia residenziale sociale.

1.3 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PAULLESE

[Obiettivo n. 1 Una città inclusiva e attrattiva]

Al fine di agevolare l'attuazione degli ambiti di compensazione ambientale è stato definito l'Ambito di Riqualificazione Paullese [A.R.P] la cui attuazione potrà avvenire solo utilizzando i diritti volumetrici derivanti dagli A.CA.

L'A.R.P. risulta essere una previsione, relativamente contenuta, che può contribuire alla riqualificazione e al completamento della parte di città in continuità con l'ambito commerciale "Centro Incontro" lungo la Pauellese risolvendo al suo interno la questione degli spazi per la sosta.

Il comparto dismesso si trova nella zona settentrionale del Comune lungo la strada Paullese (ex SP415) adiacente ad una zona residenziale ad ovest, a sud con un ambito commerciale e a est alla strada Paullese. Si precisa chel'ARP presenta problematiche legate alla bonifica e accessibilità.
Per l'ARP è previsto un mix funzionale legate alle attività economiche subordinando l'attuazione alla realizzazione di opere di protezione ambientale rispetto a fonti di rumore e inquinamento presenti nell'area.

1.4 PEREQUAZIONE COMPENSATIVA

[Obiettivo n. 4 Una città verde e resiliente]

Il quadro conoscitivo del territorio comunale e dello stato di attuazione del PGT preliminare alla stesura della presente Variante generale ha confermato la significativa dotazione della città quanto a verde e servizi.
L'esigenza di valorizzare questa particolare connotazione del territorio di San Donato Milanese, con particolare riferimento alle questioni ambientali e di definizione del margine urbano verde, evidenzia tuttavia il problema di acquisire le aree mancanti per completare il progetto di rete verde.

Per realizzare più aree verdi e per il completamento mirato di alcuni servizi, il Documento di Piano

attinge agli strumenti introdotti dalla disciplina regionale, che consentono l'attribuzione alle aree già precedentemente vincolate a servizi oppure che da acquisire come patrimonio pubblico di un valore edificatorio, da mettere in gioco nei processi di trasformazione, affinché nella negoziazione il Comune possa ottenerne la cessione diretta o forme non onerose di gestione.

Perequazione e compensazione: i criteri del Documento di Piano [DdP]

Il modello perequativo/compensativo 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 L.R. 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 L.R. 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'attua- zione 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 cosidetta perequazione infra-comparto [L.R. 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 della proposta del nuovo PGT di San Donato Milanese.
L'analisi dell'attuazione delle previsioni già contenute nello strumento urbanistico vigente aveva infatti evidenziato la mancata attuazione di alcune importanti aree destinate in verde pubblico negli Ambiti di Trasformazione lungo i margini dell'edificato.

1.5 CONSUMO DI SUOLO

[Obiettivo n. 4 Una città verde e resiliente]

In forza del rinnovato impianto della legislazione urbanistica regionale ed in particolare delle disposizioni introdotte dalla LR 31/2014, la verifica del consumo di suolo è un caposaldo della pianificazione comunale. Nella consapevolezza che il suolo libero costituisce una risorsa scarsa e non rinnovabile, oltre che strategica ai fini degli assetti sociali, produttivi ed ambientali del territorio, i nuovi strumenti di pianificazione sono pertanto oggi chiamati a governare lo sviluppo urbanistico minimizzando le previsioni di espansione e massimizzando invece il recupero del patrimonio esistente.

Secondo l'impostazione della legge 31/2014 ed il successivo adeguamento della pianificazione regionale [PTR] e provinciale [PTM], il riferimento da assumere per la verifica è costituito dalle previsioni vigenti alla fine del 2014; in particolare, i nuovi PGT devono garantire una percentuale minima di riduzione rispetto al suolo urbanizzabile secondo gli strumenti urbanistici in essere a tale soglia temporale.

In base all'integrazione al Piano Territoriale Regionale [PTR] approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19/12/2018 [Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo], la verifica della soglia di riduzione del consumo di suolo si costruisce quindi innanzitutto attraverso un raffronto tra il suolo urbanizzabile ricompreso negli ambiti di trasformazione [AT] al 2014 e come invece previsto dagli AT del nuovo scenario di piano, assicurando una percentuale di decremento di superfici libere urbanizzabili almeno pari al minimo prescritto dalle soglie introdotte dal PTR e dal PTM.

Il Piano Territoriale della Città Metropolitana [PTM] ha introdotto inoltre ulteriori verifiche, relative ad altri parametri disciplinati dai criteri del PTR, tra cui in particolare il residuo, l'indice di urbanizzazione, l'indice di suolo utile netto, nonché ad altri specifici parametri individuati dallo stesso PTM.

Ai fini della verifica in oggetto, il nuovo PGT di San Donato Milanese ha previsto le seguenti elaborazioni:

- carta del consumo di suolo al 2014 [scenario di piano all'entrata in vigore della legge 31];
- carta del consumo di suolo al 2021 [nuovo scenario di piano];
- verifica del consumo di suolo ai sensi del PTR;
- verifica del consumo di suolo ai sensi del PTM.

L'approccio del piano al risparmio di suolo non è tuttavia meramente quantitativo. Il nuovo strumento urbanistico infatti assume lo spazio agricolo e naturalistico come elemento centrale per la tutela e la promozione dei valori del territorio di San Donato Milanese.

La Carta del consumo di suolo al 2014

La carta del consumo di suolo al 2014 costituisce lo scenario di riferimento per il calcolo delle soglie di riduzione ai sensi del punto 2.1 dell'allegato "Criteri per l'applicazione della politica di riduzione



Carta del consumo di suolo al 2014

del consumo di suolo".
L'elaborato è stato costruito applicando le definizioni di superficie urbanizzata, superficie agricola o naturale, e superficie urbanizzabile così come disciplinate dal medesimo punto 2.1 dell'allegato al PTR, effettuando questa lettura alla soglia di entrata in vigore della legge 31 [2 dicembre 2014], e identificando le previsioni tali da configurare consumo di suolo, a quella data vigenti e non attuate. Il database di riferimento è stato ricavato utilizzando la cartografia presente sul Geoportale di Regione Lombardia, incrociando il livello informativo delle previsioni di piano al 2011-2012 con le foto aeree dei voli più prossimi all'entrata in vigore dello strumento urbanistico [2012] e all'entrata in vigore della legge [2015].

Operativamente, la carta è stata innanzitutto costruita perimetrando il suolo già urbanizzato al 2014, considerando a tal fine:

- tutte le aree urbanizzate riconducibili al tessuto urbano consolidato o comunque agli ambiti edificati secondo il Piano delle Regole, ad eccezione delle aree destinate a parchi urbani e territoriali e alle aree verdi pubbliche o di uso pubblico non intercluse e/o di margine [ovvero con le caratteristiche di cui al punto successivo];
- i lotti liberi interclusi e/o di margine, laddove ricorrano le seguenti condizioni: superficie complessiva inferiore a 5.000 mq; perimetro contiguo per almeno il 75% alla superficie urbanizzata;
- le strade interne ed esterne al tessuto urbano consolidato e tutte le infrastrutture viabilistiche di livello sovralocale e locale, compresa, per quanto riguarda le linee ferroviarie, la fascia di rispetto di 30 metri per parte anche in territorio extraurbano;
- le fasce di rispetto cimiteriali quando contigue, anche solo in parte, al tessuto edificato;
- gli eventuali cantieri di edifici e infrastrutture in costruzione;
- le cave in attività.

Effettuata tale perimetrazione, si sono individuate le previsioni su suolo libero [ovvero appunto tali da interessare la superficie non urbanizzata], considerandole superficie urbanizzabile [ovvero suolo potenzialmente oggetto di consumo nello scenario di piano al 2014] qualora ricorressero le seguenti condizioni:

- previsioni di ambiti di trasformazione per funzioni private, di pubblico interesse e pubbliche su suolo libero [si precisa che tra queste non sono stati considerati gli ambiti di compatibilità ambientale, trattandosi di zone di compensazione completamente inedificabili ricomprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud];
- previsioni di piani attuativi non approvati, qualora di superficie superiore a 5.000 mq;
- previsioni di lotti direttamente edificabili, qualora di superficie superiore a 5.000 mq;
- previsioni relative a nuovi servizi con perimetro non contiguo all'urbanizzato;
- previsioni relative a nuovi servizi con perimetro contiguo per almeno il 75% alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e urbanizzazione e di superficie superiore a 5.000 mq;
- previsioni relative a previsioni infrastrutturali comunali e sovracomunali e impianti tecnologi-

ci e per la produzione di energia.
Per quanto riguarda la superficie non urbanizzata ad uso agricolo e naturalistico, questa è stata ricavata per differenza tra la superficie totale, la superficie urbanizzata e la superficie urbanizzabile, sempre considerando le definizioni del glossario PTR, e quindi conteggiando in tale fattispecie i loti liberi maggiori di 5.000 mq e/o non contigui all'urbanizzato, nonché gli ambiti a verde pubblico esistenti o in previsione nel Piano dei Servizi.
Ai fini del calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo, coerentemente con le definizioni della legge 31 e del glossario PTR, si sono considerate in particolare solo le previsioni relative agli ambiti di trasformazione.

Dal momento inoltre che il PTR differenzia le soglie di risparmio di suolo a seconda delle funzioni prevalenti, considerando altresì che il PGT vigente al 2014 prevedeva un meccanismo di attuazione per livelli o scenari [in svariati casi con diverse opzioni funzionali], le superfici così determinate sono state distinte tra usi residenziali ed altri usi utilizzando il seguente criterio:

- assimilazione alle funzioni del primo livello nei casi di previsioni completamente inattuate;
- assimilazione alle funzioni effettivamente insediate nei casi di previsioni realizzate, oppure in fase di convenzione, approvazione di piani attuativi, presentazione di istanze in corso di istruttoria.

Sulla scorta di tale criterio, le superfici sono state quantificate come segue.

- superficie totale comunale: 12.832.642 mq
- superficie urbanizzata: 6.935.969 mq
- superficie agricola/naturalistica: 5.339.944 mq
- superficie urbanizzabile totale: 556.730 mq, di cui:
  - per funzioni residenziali: 49.020 mq
  - per altre funzioni: 507.710 mq

Va precisato che ai fini del calcolo delle soglie disciplinate dal PTR si rilevano solo le funzioni residenziali e le altre funzioni. Nel caso specifico di San Donato Milanese non si riscontrano peraltro previsioni relative a servizi e impianti.

Nel complesso, la lettura del consumo di suolo al 2014 restituisce il quadro di uno strumento urbanistico costruito con l'obiettivo di consolidare e definire i margini urbani, ovvero privo di grandi comparti di espansione, eccezion fatta che per l'ambito di San Francesco, che tuttavia, pur a fronte delle grandi dimensioni, riveste un carattere interstiziale per la sua interclusione tra i fasci infrastrutturali dell'autostrada A1-tangenziale est e della linea ferroviaria Milano-Bologna, oltre ad essere del tutto contiguo al tessuto urbano. Va peraltro osservato che i principali ambiti di trasformazione erano concepiti con l'obiettivo della densificazione, concentrando cioè le aree effettivamente edificabili in porzioni limitate dei comparti, destinando la restante superficie alla creazione di aree verdi poste a filtro tra la città e la campagna, o comunque finalizzate a preservare la porosità del tessuto edilizio

.

La carta del consumo di suolo al 2021

La carta del consumo di suolo generato dal nuovo scenario di piano è stata costruita con criteri analoghi di quella al 2014, distinguendo quindi tra superfici urbanizzate, superfici urbanizzabili e superfici agricole/naturalistiche in base alle definizioni del glossario PTR.
Anche in questo caso per il calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo si sono computate solo le previsioni degli ambiti di trasformazione, distinguendo tra funzioni residenziali ed altre funzioni.
Coerentemente con le indicazioni degli stessi criteri PTR, sulla carta sono state inoltre riportate le perimetrazioni degli ambiti di rigenerazione così come individuati dal Documento di Piano.

Sempre in coerenza con i criteri PTR ed ai fini delle verifiche previste dal PTM, la carta individua inoltre le superfici non urbanizzate che, a causa di fattori limitanti e/o di vincoli di inedificabilità assoluta, non possono diventare urbanizzabili e che pertanto devono essere detratte dalla superficie agricola/naturalistica per ottenere il suolo utile netto.
Nell'insieme, la carta restituisce uno scenario di completamento rispetto alle prefigurazioni del precedente PGT, senza nuove prospettive di espansione, ma con una maggior quantità di aree a verde pubblico (restituite quindi all'uso agricolo/naturalistico) ed un ridimensionamento delle peraltro poco consistenti previsioni inattuate, tra cui in particolare l'eliminazione dell'ex ambito AT.A2 di Poasco.

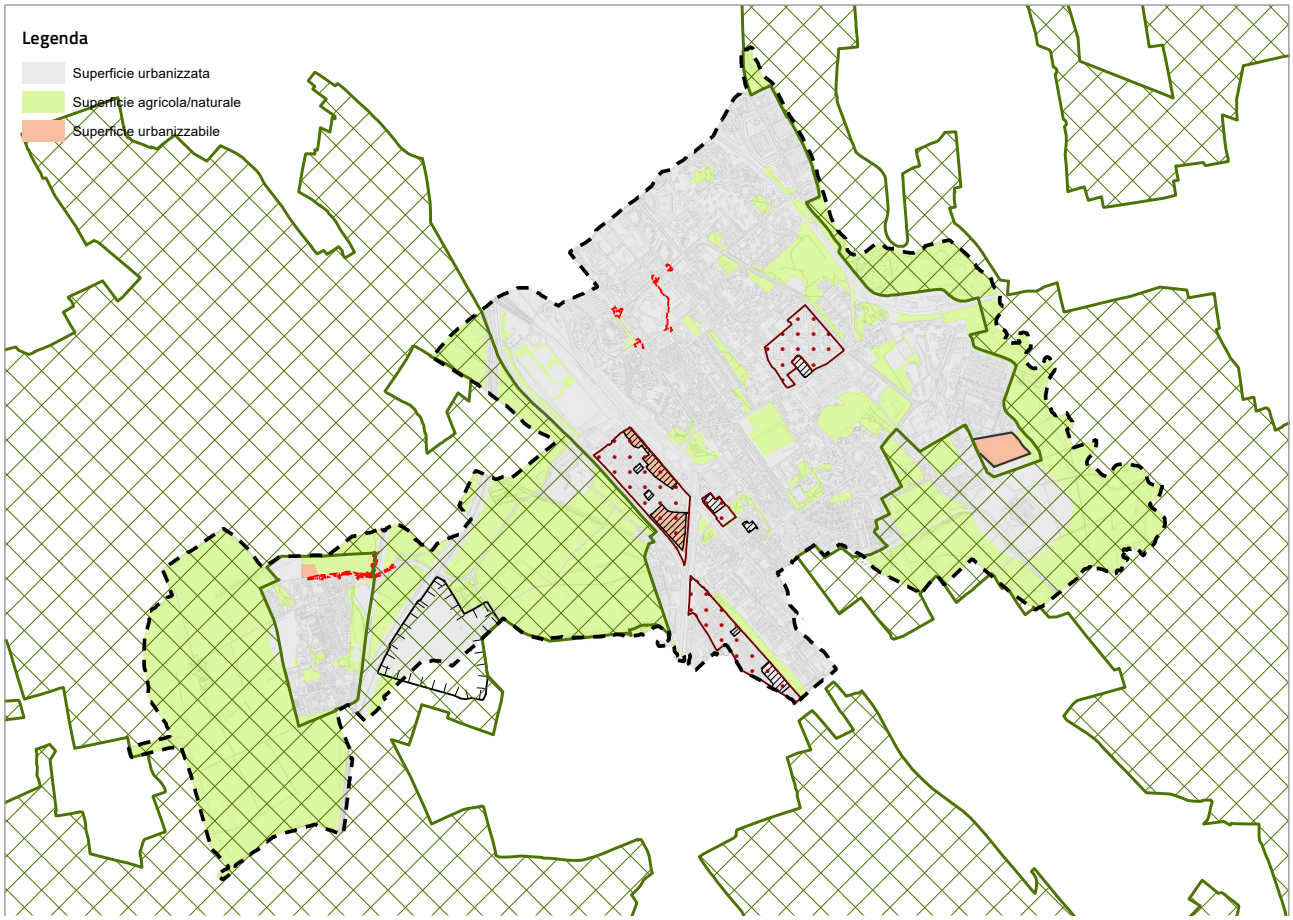
Verifica della riduzione del consumo di suolo ai sensi del Piano Territoriale Regionale

Applicando i parametri definiti dal Piano Territoriale Regionale (PTR) così come al punto 2.2. dell'allegato relativo ai criteri per la riduzione del consumo di suolo, che per la città metropolitana [ambito territoriale di riferimento] risultano pari al -25/30% per la funzione residenziale ed al -20% per le altre funzioni, si vengono a determinare le seguenti soglie di riduzione, intese come la superficie individuata dagli AT al 2014 da restituire all'uso agricolo o naturalistico nel nuovo scenario di piano:

	soglia riduzione
e. funzione residenziale -25% funzione residenziale -30%	-12.255 mq -14.706 mq
f. altre funzioni -20%	-101.542 mq
funzioni a) + b) soglia residenza -25% funzioni a) + b) soglia residenza -30%	-113.797 mq -116.248 mq

Calcolo delle soglie di riduzione e della massima superficie urbanizzabile secondo il PTR (quest'ultima individua un valore indicativo da riferirsi alla futura attuazione dello scenario previsionale valevole al 2014 al momento dell'entrata in vigore della legge 31).

Le soglie di cui sopra sono state ricavate in base alla definizione di cui al punto 8) del glossario dei



Carta del consumo di suolo al 2021

criteri PTR, secondo cui: "La percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate da AT su suolo libero in base al PGT vigente al 2 dicembre 2014 "da ricondurre" [ovvero restituite] a superficie agricola o naturale". La soglia di riduzione si determina cioè applicando le percentuali del PTR al suolo consumabile dagli AT al 2014, secondo la seguente formula:

soglia di riduzione %=(sup. AT 2014 restitituita ad agricolo-naturalistico)/(sup.AT 2014) × 100

In riferimento all'applicazione del calcolo si specificano i seguenti assunti:

- il dato di partenza è costituito dalla sola superficie degli AT 2014 su suolo libero;
- la riduzione si calcola sulla quantità della superficie urbanizzabile di cui sopra che viene restituita all'uso agricolo/naturalistico, ovvero che muta destinazione nel passaggio dal PGT vigente 2014 alla variante di adeguamento;
- sempre in base al glossario PTR (punto 4), la superficie agricola/naturale comprende anche "le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei Servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi", ragion per cui mentre un AT su suolo libero costituisce superficie urbanizzabile tout court (glossario,

punto 3), lett. a), le relative previsioni a verde, una volta attuate e/o inserite nel Piano dei Servizi, costituiscono superficie agricola/naturale, e pertanto concorrono alla quota di superfici da ricondurre a tale fattispecie ai fini del calcolo della soglia di riduzione.

Come già evidenziato in precedenza, secondo il PTR [criteri, 2.2.1] si sottolinea infine che il calcolo va fatto separatamente:

- per la funzione residenziale [riduzione 25-30%];
- per le altre funzioni [riduzione 20%].

L'applicazione del metodo di calcolo dimostra che il nuovo PGT garantisce il raggiungimento delle soglie di riduzioni previste. Risulta infatti quanto segue:

obiettivi PTR rispetto alle previsioni AT 2014	**riduzione garantita**
a. funzione residenziale -25% funzione residenziale -30%	**-24.874**
b. altre funzioni -20%	**-153.944**
funzioni a) + b) soglia residenza -25% funzioni a) + b) soglia residenza -30%	**-178.818**

Verifica della riduzione del consumo di suolo ai sensi del Piano Territoriale Metropolitano

Secondo il mandato della legge 31/2014 e del PTR, il Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Milano (PTM) definisce ad una scala di maggiore dettaglio gli obiettivi ed i criteri rispetto alla rigenerazione territoriale ed al consumo di suolo contenuti nell'integrazione del PTR attuativa della stessa LR 31/2014.
In particolare il PTR assegna al PTM:

- una soglia minima di riduzione del consumo di suolo al 2020 sul complesso del territorio compresa tra il 25% e il 30% per la funzione residenziale e del 20% per le altre funzioni, con riferimento alle previsioni insediative dei PGT alla data di pubblicazione della LR 31/2014 (2 dicembre 2014);
- una soglia minima di riduzione al 2025 del 45% per la funzione residenziale, articolata secondo specifici criteri.
- A partire dal criterio per il calcolo della soglia di riduzione previsto dal PTR, il PTM non introduce ulteriori definizioni ma un meccanismo per ricalibrare la soglia base in funzione del grado di urbanizzazione e di altri parametri che caratterizzano il territorio comunale.

In particolare, partendo da una riduzione base del 20% per tutte le funzioni (senza distinzione quindi

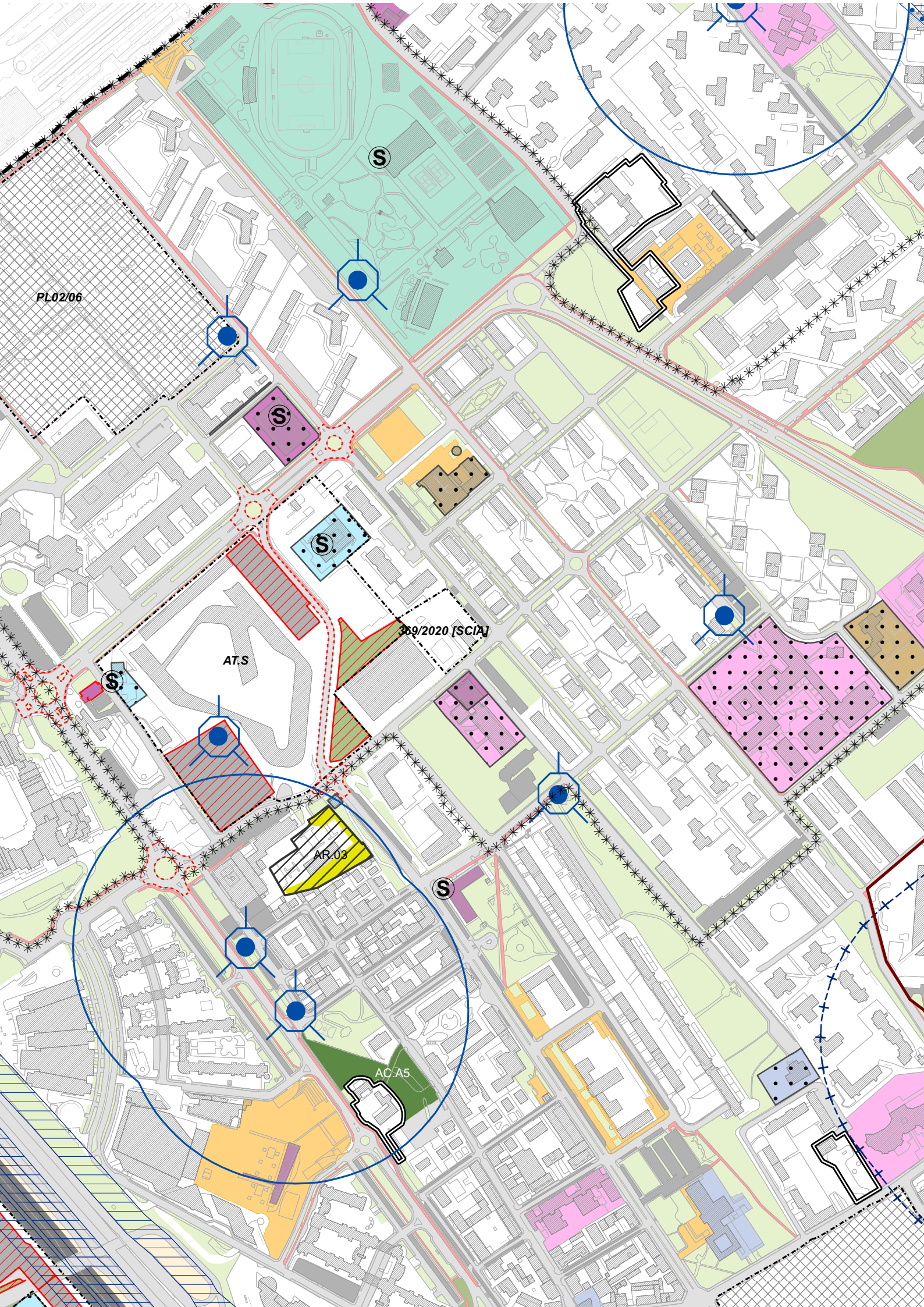
tra residenziale e non residenziale), il PTM assegna una soglia di riduzione specifica ai diversi comuni sulla base dei nove criteri di seguito esposti.
I primi tre criteri (guida) determinano eventuali variazioni rispetto alla soglia base; i successivi cinque (differenziali) modulano la percentuale in decremento o incremento; l'ultimo (di controllo) effettua un check conclusivo attivando ulteriori riduzioni qualora non positivamente verificato.

- Criterio guida (escludente): se il residuo (rapporto tra la superficie urbanizzabile programmata non attuata e la superficie non attuata) è inferiore del 2% rispetto al valore metropolitano, il PGT è esonerato dalla riduzione (nel caso di San Donato tale condizione non ricorre).
- Criterio guida (conformante): se l'indice di urbanizzazione (rapporto tra superficie urbanizzata e superficie comunale) è superiore al 60%, la soglia di riduzione raddoppia (nel caso di San Donato tale condizione non ricorre).
- Criterio guida (conformante): se l'indice di suolo utile netto (rapporto tra suolo utile netto e superficie comunale) è inferiore al 30%, la soglia di riduzione raddoppia (nel caso di San Donato tale condizione non ricorre).
- Criterio differenziale: se il territorio incluso in parchi regionali o PLIS è superiore al 60%, la soglia di riduzione si decrementa del 30% (nel caso di San Donato tale condizione non ricorre).
- Criterio differenziale: se l'indice di suolo utile netto è inferiore al 30%, la soglia di riduzione si decrementa del 30% (nel caso di San Donato tale condizione non ricorre).
- Criterio differenziale: se il comune ha funzione di polarità urbana o interscambio per la mobilità secondo il PTM, la soglia di riduzione si decrementa del 30% (nel caso di San Donato tale condizione non ricorre).
- Criterio differenziale: se il comune presenta un tasso di incremento annuo delle imprese attive superiore all'1%, la soglia di riduzione si decrementa del 30% (nel caso di San Donato tale condizione non ricorre).
- Criterio differenziale: se l'indice di urbanizzazione è maggiore del 10% rispetto al valore metropolitano, la soglia di riduzione si incrementa del 30% (nel caso di San Donato tale condizione ricorre, determinandosi così un aumento della soglia di riduzione al 26%).
- Criterio differenziale: se il residuo è maggiore del 4% rispetto al valore metropolitano, la soglia di riduzione si incrementa del 30% (nel caso di San Donato tale condizione non ricorre).
- Criterio controllo finale: se il residuo è superiore al 20%, il PGT deve effettuare ulteriori riduzioni sino al raggiungimento di questa percentuale (nel caso di San Donato tale condizione non ricorre).

Per il dettaglio dei calcoli relativi ai criteri si rimanda alla tabella riportata nella tavola PR 05 (Carta del consumo di suolo).
Sulla scorta di tale verifica, nel caso di San Donato si individua pertanto la soglia di riduzione prevista dal PTM nella percentuale complessiva del 20%, ottenuta sommando alla soglia base del 20% il 30% aggiuntivo determinato dal criterio differenziale relativo all'indice di urbanizzazione e sottraendo il 30% derivato dal tasso di incremento annuo delle imprese.

Anche in questo caso lo scenario del nuovo PGT assicura il rispetto del requisito, garantendo una riduzione del consumo di suolo in misura superiore al minimo prescritto dal PTM.
In coerenza con gli obiettivi del consumo di suolo e l'obiettivo di piano n. 4 Una Città Verde e Resiliente non è stata confermata la previsione viabilista che collegava la Via Emilia, il Cimitero di Monticello e il vicino comune di Peschiera Borromeo, contribuisce a restituire al suolo agricolo/naturale circa 14.000 mq, oltre alla soglia di riduzione garantita calcolata con i criteri del PTM.

	soglia riduzione (20%)	riduzione garantita (39%)
previsioni suolo urbanizzabile AT al 2014	92.439 mq	- 178.818 mq


PL02/06
369/2020 [SCIA]
AT.S
AR.03
AC.A5

2 PIANO DEI SERVIZI

2.1 I SERVIZI DIFFUSI E LO SPAZIO PUBBLICO COME TESSUTO CONNETTIVO DELLA CITTÀ

2.2 GLI INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI PROGETTO DELLA CITTÀ PUBBLICA: OPPORTUNITÀ PER IL DISEGNO DEGLI SPAZI URBANI, DELLA CITTÀ E DELLE PRIORITÀ DI INTERVENTO

2.3 RETE VERDE

2.4 AMBITI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

2.5 RETE ECOLOGICA COMUNALE

2.6 QUESTIONE CLIMATICO AMBIENTALE

2.7 FABBISOGNO E DOTAZIONE RICHIESTA NELLE TRASFORMAZIONI

2.8 MOBILITÀ LENTA

CAPITOLO 2

2 piano dei servizi

Il Piano dei Servizi [PdS], così come definito dalla legge regionale n. 12/2005, art. 9, ha l'obiettivo di assicurare al territorio comunale:

- un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, incluse le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le aree a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato;
- una razionale distribuzione delle stesse aree, a supporto delle funzioni insediate e previste.

La legge regionale non indica quali funzioni di servizio assicurare all'interno delle previsioni di Piano, ma demanda alle amministrazioni comunali la definizione della propria programmazione in funzione delle caratteristiche specifiche dei singoli territori e, in particolare, in base:

- alla popolazione stabilmente residente nel comune e gravitante sulle tipologie di servizi presenti, anche in base alla loro distribuzione territoriale;
- alla popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano;
- alla popolazione gravitante nel territorio (occupati nel comune, studenti, utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, ecc.).

Spetta dunque all'Amministrazione comunale definire la propria programmazione, e dunque, i contenuti del Piano dei Servizi. In tale impegno si è tenendo conto innanzitutto dello stato dell'offerta dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, sia dal punto di vista quantitativo [dimensioni, aree di pertinenza, ecc.] che qualitativo [utenze, ambito territoriale di riferimento, stato di conservazione, ecc.] e valutando altresì le relative caratteristiche di fruibilità e accessibilità. Un altro aspetto fondamentale della valutazione afferisce ai fabbisogni espressi dai cittadini residenti all'interno del territorio e dai cd. city user [addetti, fruitori di servizi a carattere sovra locale, ecc]. Infine, è stata valutata la sostenibilità dei costi di realizzazione di nuovi servizi e attrezzature, in relazione alla concreta disponibilità di risorse pubbliche e di quelle previste nonché alle possibilità del diretto intervento da parte dei privati all'interno di proposte di trasformazione di propria iniziativa.

Il Piano dei Servizi è, inoltre, uno strumento di lavoro per sua natura intersettoriale, poiché coinvolge diversi settori dell'amministrazione pubblica [assistenza sociale, istruzione, cultura, ecc.] oltre a soggetti esterni e che affronta anche aspetti qualitativi come la fruibilità delle attrezzature e le caratteristiche dei servizi offerti [grado di utilizzo, costi di manutenzione, accessibilità, ecc.].
Da ultimo, lo strumento è correlato ad altri studi e strumenti di programmazione ovvero di rilevazione dei fabbisogni come lo studio elaborato dal Dastu o il Bicicplan. Tra questi, il principale è sicuramente il Programma Triennale delle opere pubbliche, rispetto al quale la stessa legge sottolinea la necessità del coordinamento delle relative previsioni.

Non ultimo, la redazione del nuovo PGT è stata colta come opportunità per aggiornare e perfezionare lo studio di settore del PUGSS [Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo]

2.1 I SERVIZI DIFFUSI E LO SPAZIO PUBBLICO COME TESSUTO CONNETTIVO DELLA CITTÀ

[Obiettivo n. 1 Una città inclusiva e attrattiva; 02 Una Città bella e abitabile]

Il nuovo Piano mantiene l'impegno di un PGT a crescita zero e contestualmente dà seguito allo sviluppo di una "Urbanistica incentrata sulle persone" che tenda alla qualità degli spazi e dei servizi nell'ottica di realizzare una "Città Pubblica".
Dalla lettura dell'offerta esistente di servizi pubblici o privati di uso pubblico emerge una situazione molto soddisfacente sia da un punto di vista quantitativo complessivo che per ogni singolo quartiere.

Infatti, a fronte di una popolazione residente di 32.070 abitanti al 31.12.2019, sono state conteggiate aree per servizi riconducibili a standard urbanistici [servizi di interesse generale locale pubblici e privati di uso pubblico] per complessivi 1.649.000 mq che determinano un parametro di 51 mq/ab e, dunque, una dotazione totale di servizi pubblici nettamente superiore anche al previgente minimo di legge [18 mq/ab].

San Donato Milanese pertanto ripensa all'idea di città, non necessariamente da rivoluzionare, ma da rivedere in funzione dell'accompagnamento delle trasformazioni – anche importanti, per entità e ampiezza – in atto, e della gestione della città pubblica, già allo stato attuale caratterizzata da standard elevati, sia quantitativi che qualitativi. In questo quadro, si aggiunge la necessità di ripensare alla città e ai suoi servizi anche in funzione della resilienza post pandemica e, dunque, di una rinnovata qualità e distribuzione delle funzioni urbane, nonché di un nuovo modello di mobilità [densificazione/rarefazione urbana, pedonalizzazione, creazione di centralità, ecc.], tenendo conto degli effetti che ne derivano per i comportamenti individuali e collettivi in una città che è cresciuta per policentrismi, spesso senza un progetto unitario di messa a sistema dei vari luoghi della vitta urbana e collettiva.

La gestione sostenibile [dal punto di vista ambientale, sociale, economico e sanitario] della città pubblica, consistente e diffusa, diventa così un cardine del progetto di rinnovo del piano e delle soluzioni tecniche proposte.

La città di San Donato M. vuole (ri)farsi inclusiva e attrattiva, bella e abitabile, rigenerata e ospitale, verde e resiliente. Vuole cioè ripensare gli spazi urbani, concentrandosi non più sulla densificazione edilizia, ma piuttosto sulla qualità urbana, che va riconsiderata in funzione dei mutamenti sociali e abitativi, ambientali e delle relative necessità. In una città che presenta una natura policentrica e di "cluster", si propone di lavorare sul riconoscimento e la valorizzazione degli assetti urbanistici specifici di ogni singola parte, cercando di non imporre differenze e tantomeno confini, ma di fare emergere identità e specificità locali. Si lavora, inoltre, sulla realizzazione di dotazioni locali di servizi

e di luoghi di aggregazione, attorno a cui i singoli nuclei possano costruire centralità autonome, oltre che di relazioni tra le parti, attraverso un censimento dei nodi vocati come polarità di quartiere, evidenziandone le valenze e le criticità specifiche.

Con riferimento agli aggettivi "inclusiva e attrattiva", è stata svolta un'analisi mirata, in particolar modo, approfondendo la "città pubblica". Dall'analisi svolte emerge una città dalla dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico o privato molto sodisfacente dal punto di vista quantitativo e di rango territoriale.

Gli elementi qualificanti si riferiscono all'alta accessibilità [capolinea MM3 e Fermata Passante ferroviario], all'insieme dell'offerta scolastica [dalle primarie alle superiori] includendo specifici settori di ricerca universitaria, alle attrezzature sportive. Per quanto riguarda le attrezzature scolastiche, si evidenzia la necessità di ristrutturazione per rispondere al fabbisogno che deriva da studenti non residenti.

Complessivamente, l'insieme delle attrezzature pubbliche offre una serie di servizi che possono rispondere al primo Obiettivo del nuovo PGT.

È significativa anche la presenza di percorsi ciclabili, spazi verdi nonché di un patrimonio immobiliare di edilizia residenziale sociale. Dalla lettura, della programmazione degli investimenti in corso si evince che costantemente vengono fatti interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio comunale. Purtuttavia, come gran parte delle città dell'area metropolitana, permangono ancora problematiche legate all'età degli immobili pubblici che necessitano di ristrutturazioni importanti non solo dal punto di vista manutentivo ma anche prestazionale per rispondere ai presenti obiettivi.

Con il termine "prestazionale" ci si riferisce alla possibilità che le strutture edilizie possano rispondere all'esigenza, emersa anche durante la prima fase di ascolto, di flessibilità degli spazi per incrementare i servizi diffusi sul territorio e non ultimo anche per questioni legate al tema della sostenibilità come il risparmio energetico.

Dall'analisi dei dati sociodemografici emerge un aumento sensibile della quota di popolazione fragile legato, ad esempio, alla crescita continua di famiglie mononucleari, alla presenza di persone anziane e sole, all'emigrazione della popolazione giovane verso comuni con un'offerta abitativa meno costosa cosi' come evidenziato, anche, nello Studio "Progettare e attuare interventi per la città pubblica a San Donato Milanese. Materiali per il Piano di Governo del Territorio e per le politiche urbane" " redatto dal Dastu Politecninco di Milano. Di conseguenza, una questione che il

nuovo PGT affronta attraverso la maggiore articolazione dell'offerta abitativa in tutte le sue forme. Emergono, anche, diverse progettualità in corso o in attuazione al PGT vigente che devono essere colte come opportunità di sviluppo per il nuovo PGT integrandole in una visione sistemica della città individuando la vocazione specifica della città. Si deve porre particolare attenzione alle funzioni caratterizzanti la città in una visione che dovrà avere un respiro sovralocale e risulta fondamentale, al tempo stesso, il disegno urbano: rapporto tra spazi privati e città.

Il percorso progettuale si svolge principalmente sui seguenti temi e oggetti urbani.

a. Vuoti di cui riappropriarsi. "Se il distanziamento richiede di aumentare lo spazio intorno a noi, dovremo espandere i confini degli ambiti collettivi, per costruire una città che possa accogliere tutti, in sicurezza e senza discriminazioni"1: questo è più facile in contesti, come San Donato M., ove si verifica l'opportunità di lavorare su molteplici spazi che hanno perso il loro valore e la loro funzione di attrattori sociali e culturali, in cerca di utilizzi da parte delle persone e per le persone, che spesso li attraversano ma non li vivono. Molti di questi spazi risultano dei vuoti urbani che necessitano di un progetto non isolato, ma che tenga in considerazione le possibili relazioni territoriali. Ciò a partire, ad esempio, da opportunità di riappropriarsi di strade e aree recuperando spazi dismessi o in attesa, oppure aprendo spazi sottoutilizzati ad usi molteplici, oppure sottraendo spazi alle auto. Le proposte urbanistiche e progettuali sono dunque rivolte a ripensare i luoghi simbolo della città per favorire l'incontro dei cittadini e rendendoli al tempo stesso sicuri; spazi privati, semi-privati e pubblici si riscoprono cioè come possibili e necessari, e possono essere riscoperti nella forma di luoghi di relazione.
b. Luoghi polifunzionali e flessibili. Lo scenario di piano prevede una città con spazi polifunzionali, con più zone per lo sport e per la convivialità; una città a misura di pedone e ciclista, con una rete di percorsi fatti ad hoc per la mobilità lenta. Fondamentale è l'opportunità di ripensare le scuole come spazi plurimi, affinché possano accogliere una molteplicità di funzioni anche al di fuori degli orari di lezione, coniugando questo obiettivo con l'esigenza di aumentare gli spazi dedicati all'istruzione in funzione dell'aumento della popolazione in età scolare e delle esigenze sanitarie. Insieme ai contenitori più ibridi, gli spazi aperti di "aggregazione distanziata", cioè della città che si fa parco diffuso, inoltre, possono assumere un rilievo strategico in un contesto già storicamente connotato come città giardino, almeno nella sua parte più "nobile" e pregiata.
c. Diffusione e prossimità. Diffusione e prossimità dei servizi (nella città dei "15 minuti") sono approcci in grado di orientare le scelte urbanistiche a San Donato M., laddove un esperimento suggestivo è proprio l'associazione tra questa logica di prossimità con la matrice policentrica e spesso frammentata che la città presenta. In un periodo storico in cui il contatto con gli altri è rarefatto ma indispensabile, anzi ancora più richiesto, la città deve rispondere alla domanda di nuovi paesaggi urbani di prossimità, in cui gli spazi di vita si espandono in modo variabile, e nella città si creano confini porosi in cui le reti sociali possono prendere forma: gli spazi tra le case, gli spazi del vicinato, gli spazi verso le strade. Da un lato, gli spazi devo-

1 *https://inchieste.ilgiornaledellarchitettura.com/dobbiamo-fare-spazio-pubblico/*

no essere reinventati per accorciare le distanze, dall'altro ciò significa ripensare una densità senza affollamento. Sul modello parigino della "città dei 15 minuti", è possibile mantenere i vantaggi economici e sociali della densità, ridimensionando il problema dell'affollamento attraverso un uso dei trasporti meno problematico, che incentivi i residenti a camminare e andare in bicicletta. Un modello "distribuito e flessibile" interessante, che risponde anche a un "urbanismo aperto", non sovradeterminato o del tutto definito a priori, così da conservare i benefici del vivere insieme nelle città ma scongiurarne le minacce più pericolose, da quelle derivanti da virus e malattie, a quelle legate agli effetti dei cambiamenti climatici[2].

d. Luoghi intermedi. In stretta correlazione con la promozione della prossimità, si incentiva la creazione di nuovi step intermedi tra casa e lavoro: luoghi diffusi di co-working come forma mediana che si posiziona tra il lavoro smart da casa ed il lavoro "in azienda". Se la nuova

2 https://www.che-fare.com/battiston-sennett-strututre-flessibili-urbanesimo-aperto/?utm_content=bufferb9442&utm_medium=social&utm_source=facebook.com&utm_campaign=buffer

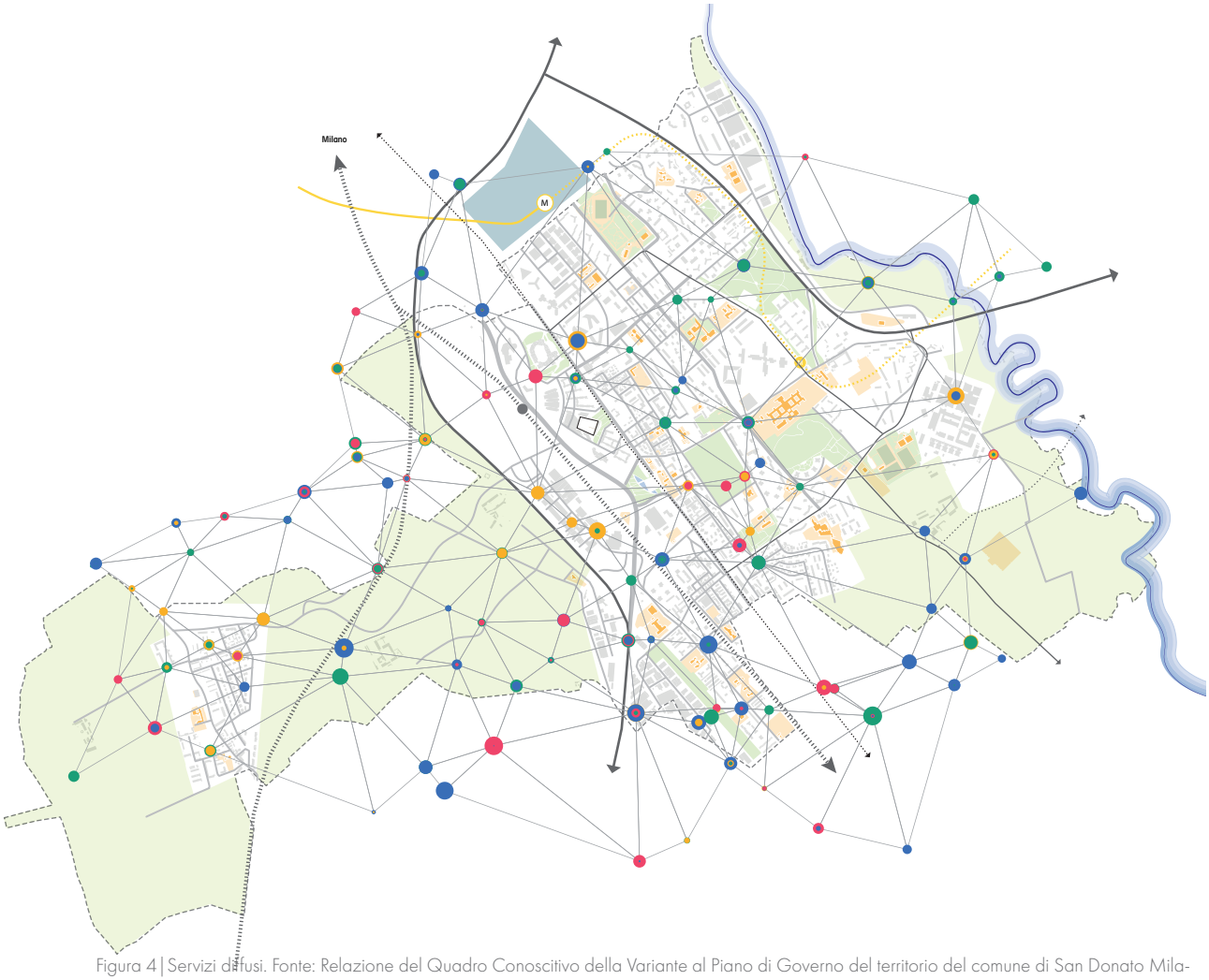


Figura 4 | Servizi diffusi. Fonte: Relazione del Quadro Conoscitivo della Variante al Piano di Governo del territorio del comune di San Donato Milanese, Centro Studi PIM, maggio 2020.

normalità è fatta anche di tempi di vita diversi, avremo bisogno di spazi diversi: per i luoghi di lavoro il co-working sta rispondendo bene alle capacità di adattamento e di trasformazione che riguarda la vita lavorativa. Una città come San Donato M. offre molteplici possibilità di creare tappe intermedie nel percorso casa-stazione-lavoro. Inoltre, è possibile lavorare su queste tappe prendendo a modello "campus o talent garden" come generatori di innovazione che comprendono funzioni multiple che si aggiungono al lavoro tradizionale: dalla formazione, agli eventi, al relax.

2.2 GLI INDIRIZZI PER GLI AMBITI DI PROGETTO DELLA CITTÀ PUBBLICA: OPPORTUNITÀ PER IL DISEGNO DEGLI SPAZI URBANI, DELLA CITTÀ E DELLE PRIORITÀ DI INTERVENTO

[Obiettivo n. 02 Una Città bella e abitabile]

A partire dalle considerazioni scritte relativamente ai "Vuoti di cui riappropriarsi", il nuovo PGT propone una serie di indirizzi progettuali, a diverso livello di approfondimento, che riguardano alcuni ambiti della città, alcune aree di margine fra questa e la campagna.
Si tratta sostanzialmente di idee, suggestioni che riguardano aree per lo più già pubbliche: giardini, spazi stradali, piazze, sistemi di spazi pubblici, percorsi ciclopedonali. Interventi e opere che, ovviamente, competono ai lavori pubblici o alla programmazione finanziaria piuttosto che a un piano urbanistico. Non ultimo, bisogna mettere in evidenza poi che gli spazi pubblici devono essere progettati con il coinvolgimento dei cittadini perché solo questi possono garantire che gli interventi siano effettivamente significativi e mantenuti nel tempo perché vissuti come propri.

Pertanto, le riflessioni avanzate dal nuovo PGT sono solo delle proposte, delle idee con una valenza normativa leggerissima, per avviare una discussione mostrando come potrebbe diventare questi ambiti evidenziando le relazioni che fa di essi esistono.
La strategia sottesa è che questi indirizzi e disegni possano innestare una riflessione e portare ad una maggiore attenzione per lo spazio pubblico della città.

Indirizzi possibili per la città pubblica

L'"Album" della città pubblica si occupa di cinque ambiti della città, individuati rispetto a cinque centralità e il loro contesto urbano: Piazza della Pieve con l'asse dei servizi, via Libertà e il Quartiere Concentrico e Affari; la stazione ferroviaria, via Alfonsine e il quartiere di Metanopoli; Bolgiano, via Civesio e il quartiere Di Vittorio- Certosa; Poasco. Sono schemi che a partire dallo stato di fatto e da sopralluoghi sul campo avanzano qualche proposta e idea per valorizzare queste porzioni di città.

Idee per alcuni quartieri - cluster.

Innanzitutto, mettendo in evidenza i possibili temi delle diverse porzioni della città con l'obiettivo ambizioso di realizzare la città dei servizi diffusi, anche, attraverso la rete degli spazi urbani, verde e progettualità in corso. Si tratta principalmente di un'individuazione di temi e questioni che possono corrispondere a problemi o opportunità. Come, ad esempio, via Martiri di Cefalonia-asse dei servizi, che ha una posizione baricentrica rispetto a diversi quartieri [Metanopoli, Concentrico, ...] e servizi presenti [Cascina Roma, Municipio e giardini, Biblioteca centrale, scuola materna "Le Pagode" e l'Istituto Enrico Mattei, cimitero centrale, etc.]e di futura realizzazione [Centro civico, il parco del Pratone, oppure la previsione del Museo dell'Energia]. Oppure come via Alfonsine con la sua "Stecca di negozi" e il sistema delle scuole che potrebbe essere meglio organizzato e messo in relazione lungo via Correggio, Sesto Palazzi Uffici con la stazione ferroviaria e il sistema di vie intorno a via Libertà. O ancora, Poasco, che, potrebbe essere considerata un progetto pilota per una zona a traffico limitato per la sua dimensione, dotazione di verde e percorsi anche verso la campagna e l'ambito cessato della Cava Tecchione [in una visione a lungo termine]. L'opportunità di valorizzare l'acqua è però un tema che interessa molte altre parti di città dal parco Europa al progetto del Parco Hauser nella Campagnetta.

Cucire e legare.

Questi schemi cercano in secondo luogo di mettere in evidenza le relazioni possibili. Relazioni fra le aree e le parti di città. Come, ad esempio, da un lato la città densa intorno a via Libertà con il quartiere Affari e piazza Bobbio, attraverso ad esempio gli spazi intorno all'Osterietta, e dall'altro con il viale Gramsci e via Jannozzi. Oppure si pensi alla sequenza lungo via Di Vittorio con il Parco della Campagnetta e l'Ambito di Rigenerazione Urbana, viale Buozzi e il quartiere Certosa.
Le "relazioni" che è possibile mettere in evidenza hanno anche un carattere prettamente fisico, nel senso che riguardano la percorribilità del territorio. Sono strade, percorsi ciclopedonali che permettono di legare i diversi "Cluster" della città fra loro ma anche verso la campagna, i servizi fra loro e con la città dell'abitare e del produrre. Proprio perché "legare e cucire" è uno degli obiettivi primari del PGT questi disegni sono riempiti di possibili percorsi e strade ciclopedonali.

Città e campagna.

In terzo luogo, il fascicolo dei possibili progetti per la città pubblica affronta il tema del rapporto fra la città e la campagna (e le aree verdi, più in generale). L'idea della Variante è quella di connettere i Parchi verso la campagna andando come Poasco, Campagnetta verso San Giuliano Milanese, Bolgiano e il fiume Lambro.

e dall'altro il sistema dei parchi urbani. Parchi urbani con attrezzature leggere che ne permettano la fruizione libera e con poca manutenzione. A partire da un parco urbano per ogni quartiere dal quale collegare i giardini minori completando il sistema della mobilità dolce e punti di interesse. Si fa riferimento, ad esempio, al progetto partecipato per il Parco della Campagnetta.

2.3 RETE VERDE

[Obiettivo n. 04 Una Città verde e resiliente]

L'estensione territoriale delle aree verdi pubbliche risulta molto consistente, come già evidenziato nella Relazione del Quadro Conoscitivo, con una superficie destinata a parchi e giardini poco inferiore a 1.200.000 mq, senza considerare le attrezzature sportive, le aree agricole che occupano ancora porzioni relativamente estese del territorio. La dotazione media pro-capite è poco superiore a 36 mq per abitante, dunque, nettamente superiore al previgente riferimento di 15 mq per abitante.

Va detto che di tale quantità complessiva, le aree per il verde attrezzato per il gioco hanno una consistenza pari circa a 590.000 mq. Ammontano invece a circa 195.000 mq le aree a verde non attrezzato.

Gli spazi urbani attrezzati pubblici o asserviti all'uso pubblico occupano una superficie di 30.200 circa mq, mentre gli orti urbani pubblici hanno un'estensione pari a 49.200 mq circa.
All'interno delle aree verdi, un ruolo non marginale è giocato dalle aree agricole incluse nel Parco Agricolo Sud Milano che tutela complessivamente una superficie comunale pari a circa 5.700.000 mq circa.

Questa dotazione fa di San Donato Milanese, oggi, una delle città con la maggior quantità di verde pro capite all'interno della Città Metropolitana Milanese. È significativa la presenza del verde in città, in particolar modo, in alcune zone. È un sistema verde che presenta sia una valenza urbana ma anche una territoriale.

San Donato Milanese presenta una dotazione di verde molto elevata, costituita per la maggior parte da grandi parchi urbani integrati da un sistema di giardini di quartiere relativamente omogeneo e completato da un verde privato diffuso e permeabile. Quest'ultimo concentrato in gran parte nel quartiere di Metanopoli vincolato ai sensi del DLgs 42/04. Nella porzione centrale della città, queste aree sono collegate fra loro da una rete verde lineare costituita in gran parte da viali e vie alberate ma anche da un insieme di superfici verdi boscate di filtro.

In generale il sistema del verde si caratterizza per un disegno molto evidente e consolidato di dorsali verdi dall'andamento nord-sud separate dalla presenza di barriere infrastrutturali esistenti.

La prima si compone degli spazi aperti lungo il fiume Lambro il cui tracciato ricade in buona parte all'interno del Parco Agricolo Sud Milano e sia nella proposta di parco naturale che dei Piani di cintura [n. 3]. La seconda, si snoda in ambito urbano ed è costituito dall'insieme dei grandi parchi urbani a partire dal Parco Tre Palle, poi il Parco Europa [Laghetto] e il sistema del Parco dell'Infinito e dei Conigli fino a raggiungere il verde fruitivo del Parco Nord nel comune di San Giuliano Milanese. La terza, essendo attraversata da diverse infrastrutture della mobilità, si evidenzia come potenziale dorsale verde [Caravaggio-Viboldone] in corrispondenza del Parco Hauser [Campagnetta] e di via Buozzi e l'ambito di trasformazione vigente - San Francesco.

Vi sono, invece, ancora parti di città che presentano una dotazione di verde inferiore rispetto alla media della città circoscrivibili nel quartiere di "Certosa" e nell'ambito produttivo esistente a ovest e sud-ovest verso San Giuliano Milanese.

Vi è poi 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 agro-silvopastorali" oltre a quelle, non meno importanti, di recupero paesistico ambientale delle aree di collegamento tra città campagna e di consolidamento dei sistemi di verde urbano costituisce un solido ancoraggio per confermare la volontà di conservazione dell'ambiente agricolo e naturalistico nel territorio di San Donato Milanese. Ambito agricolo, strutturato per grandi patch, ha mantenuto la compattezza e unitarietà dei fondi, ricco di acque irrigue.

Emerge, quindi, un quadro degli spazi verdi urbani piuttosto diversificato e con funzioni diverse, dove accanto ad aree con una buona dotazione di verde, sia con funzione ambientale che paesaggistica, vi sono aree in cui gli spazi verdi scarseggiano oppure non sono collegati.

La mancanza di collegamenti verdi est - ovest è un tema strategico rispetto al quale il nuovo PGT dovrà proporre soluzioni per poter mettere in relazione la parte orientale della città sia con le zone racchiuse fra le infrastrutture per la mobilità ma, anche, con il sistema agricolo occidentale e la frazione di Poasco e la cava Tecchione. Si sottolinea come possibile elemento a rete la storica presenza del sistema irriguo dello spazio agricolo che comprende la roggia Vettabbia, il canale scolmatore.

Si rileva la necessità di realizzare e connotare la rete verde attraverso una articolazione e funzionalizzazione degli spazi aperti.

Una rete verde che da un lato dovrà connettere il verde con valenza ambientale e territoriale [lungo il fiume Lambro] con le "grandi" aree agricole e con i complessi cascinali nel PASM, non trascurando la presenza dell'"acqua" esistente [Canale derivatore, Vettabbia, specchi d'acqua artificiali],

Il sistema a scala territoriale è dato prevalentemente dalla presenza dei seguenti elementi:

- Parco Agricolo Sud Milano;

- Cava Tecchione;
- Fiume Lambro, Vettabbia, Cavo Redefossi e reticolo idrografico.

La proposta del nuovo PGT conferma le aree verdi pubbliche esistenti e prevede aree a completamento del Verde urbano attraverso l'individuazione di Ambiti di Compensazione Ambientale e aree verde derivanti dalle diverse trasformazioni previste. Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana, ad esempio, concorrono con le superfici in cessione ad incrementare la dotazione del verde in maniera capillare rispetto al tessuto costruito denso.

Il disegno della rete verde è stato impostato con l'obiettivo strategico di superare la visione per singole dorsali, nord sud, ma realizzare un sistema di connessioni attraverso l'individuazione di nodi di attraversamento da riqualificare e potenziare nonché corridoi verdi interni al costruito.

Il Piano inoltre, individua l'esistenza di tre "sistemi" di aree verdi in parte grandi parchi urbano e di quartiere, in parte agricole fluviali e in parte ancora da realizzare, che assumono anche una valenza ecologico ambientale quali elementi "costruttori" della Rete verde. Rete verde all'interno della quale verrà declinata anche quella ecologica.

Il **primo** è costituito dall'insieme dei parchi urbani esistenti e in programmazione da parte dell'AC (parco dell'infinito, parco dei conigli, parco della Pieve, parco del Pratone, parco Hauser, parco della Ferrovia) confermati che possono fungere da aree a supporto della rete con valenza climatico ambientale e di corridoi di ventilazione urbana. la variante, in continuità, con il PGT vigente, prevede due Ambiti di Compensazione Ambientale[ACA2, ACA3], incluso nell'Ambito di Fruizione del PASM, volti a completare il sistema dei parchi urbani verso il Parco Nord del comune di San Giuliano Milanese.

Il **secondo** è costituito dalle aree verdi pubbliche e private diffuse confermate, con particolare riferimento a quelle esistenti in Metanopoli e, più in generale, nel quartiere Concentrico.
Il nuovo PGT propone di completare questo sistema attraverso l'individuazione di Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] e cessioni da piccole trasformazioni che possono ultimare le parti mancanti della rete verde. Si fa riferimento, ad esempio, all'ambito dell'Osterietta [ACA5] per incrementare la dotazione del verde del quartiere lungo via Libertà e nodo di connessione verso la Piazza Bobbio e le aree verdi del quartiere Affari. Con l'obiettivo di estendere la qualità urbana e, in generale, il sistema dei servizi diffusi la Variante prevede, inoltre, nel Quartiere Certosa un incremento delle superfici verdi attraverso l'Ambito di Rigenerazione Urbana 01 e la previsione di uno dei due Ambiti di Ricomposizione all'interno del quartiere. Non ultimo, nella frazione di Poasco, oltre alla conferma delle aree verdi esistenti e al recepimento del parco della Ferrovia e della cascina Ronco, derivanti da una pianificazione attuativa, la Variante individua una ring verde urbano rispetto al quale considerare Poasco come progetto pilota per una zona a traffico limitato che ha come punto di forza la presenza delle aree agricole e dell'ambito cessato di cava. La Variante al PGT riclassifica un Ambito di Trasformazione Ambientale del PGT vigente come Ambito di Compensa-

zione ambientale [ACA4] a supporto del centro sportivo esistente.

Il **terzo** sistema verde poggia sul tratto del fiume Lambro e il sistema irriguo principale [roggia Vettabbia e canale scolmatore] e minore nel PASM. Le aree, ancora libere, che sono individuate lungo il fiume possono costituire un percorso verde di scala sovralocale ma avere anche una funzione idraulica legate alle problematiche derivanti dalle possibili esondazioni del fiume come emerso dall'aggiornamento dello Studio Idraulico. La Variante, pertanto, riclassifica un Ambito di Trasformazione [ex ATC-parco Tubi] come Ambito di Compensazione Ambientale [ACA1]. La sua attuazione permetterebbe di completare le superfici verdi pubbliche mancanti lungo il corso del fiume nonché la connessione ciclopedonale e della Rete ecologica comunale sotto la strada Paullese. Non ultimo, va sottolineata la presenza di diversi fontanili ancora in funzione e tipici del paesaggio che si sviluppa nel territorio di confine fra la pianura asciutta e quella irrigua. Filari alberati e colture agrarie presentano una struttura continua e organica.

Le aree agricole esistenti costituiscono l'elemento di supporto strategico della rete verde sia dal punto di vista paesaggistico ambientale ma anche storico testimoniale che il nuovo PGT recepisce al suo interno.

Il Piano dei Servizi, tra gli strumenti attuativi, prevede l'utilizzo della compensazione, quale modalità fondamentale per perseguire le finalità di completamento della città pubblica. Vengono così individuati gli Ambiti di Compensazione Ambientale che, nel disegno strategico del Documento di Piano, ricomprendono le aree valutate funzionali al completamento e al potenziamento della Rete verde e, in generale, della città pubblica.

2.4 AMBITI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

[Obiettivo n. 04 Una Città verde e resiliente]

Gli Ambiti di Compensazione Ambientale [A.CA] sono ambiti essenzialmente finalizzati al potenziamento del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale paesistico [A.CA5 Osterietta, AC.A1 ex AT.C Parco Tubi3], nonché fruitivo, di spazi aperti extraurbani di margine verso la campagna [A.CA2 e A.CA3]. Quest'ultime aree4 insistono su aree libere nel Parco Agricolo Sud Milano [PASM] come Ambito di fruizione "i" comprese all'interno di ambiti del PGT di Compatibilità vigente non attuati.

Il Piano, inoltre, individua l'Ambito di Compensazione Ambientale [A.CA45] su suolo libero, adiacen-

3 Ambito di Trasformazione Ambientale e Commerciale ATC nel PGT vigente non attuati
4 Ambiti di Compatibilità nel PGT vigente non attuati
5 Ambito di Trasformazione Ambientale nel PGT vigente non attuato

te ad un impianto sportivo esistente per incrementare il verde fruitivo e sportivo.
Secondo i criteri di compensazione, definiti negli Indirizzi normativi del Documento di Piano, a queste aree viene riconosciuto, in forma di compensazione, un corrispettivo tramutato in diritti edificatori, calcolato nella misura di 0,15 mq di SL ogni 1 mq di ST, secondo il principio di cessione compensativa.

Tali diritti edificatori dovranno essere ceduti, per mezzo dei meccanismi di perequazione compensativa secondo i criteri del Documento di Piano e definiti nel Piano dei Servizi, nella quota di incremento volumetrico prevista negli Ambiti di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano nonché di Ricomposizione nel Piano delle Regole. Questo meccanismo di compensazione garantirà la possibilità di poter acquisire a patrimonio pubblico l'insieme delle aree che appartengono agli Ambiti di Compensazione Ambientale, complessivamente pari a ca. 97.600 mq di aree, garantendo al tempo stesso la fattibilità ed attuabilità delle previsioni urbanistiche su queste stesse aree.
I diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dei criteri di compensazione potranno essere "accolti" negli Ambiti di Rigenerazione urbana [ARU], negli Ambiti di Ricomposizione [AR] assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato nonché nel tessuto Urbano Consolidato [TUC] individuati nel Piano delle Regole.

Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana l'incremento sarà maggiore al fine di agevolarne l'attuazione. Invece, una quota minima, inferiore, alternativa alle incentivazioni può essere prevista sul tessuto urbano consolidato.

In seguito, per chiarezza, si riporta una tabella di sintesi che riprende, i possibili volumi originati dagli Ambiti di Compensazione e le quantità che è possibile accogliere nei diversi ambiti.

Aree/Ambiti di atterraggio/Utilizzo dei diritti volumetrici	
Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU]	15% SL/IT min fino a 30% SL
Ambiti di Ricomposizione [AR]	fino a 15% SL min
Nuclei di Antica Formazione [NAF]	10% SL e comunque ≤ 75 mq
Tessuto Urbano Consolidato [TUC-A, TUC-AE]	10% SL e comunque ≤ 200 mq

Aree/Ambiti di produzione/decollo dei diritti volumetrici	
Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA]	0,15 mq/mq
Art. 11 comma 5 della LR 12/05	in base ai criteri del D.G.R. 3508

2.5 RETE ECOLOGICA COMUNALE

[Obiettivo n. 04 Una Città verde e resiliente]

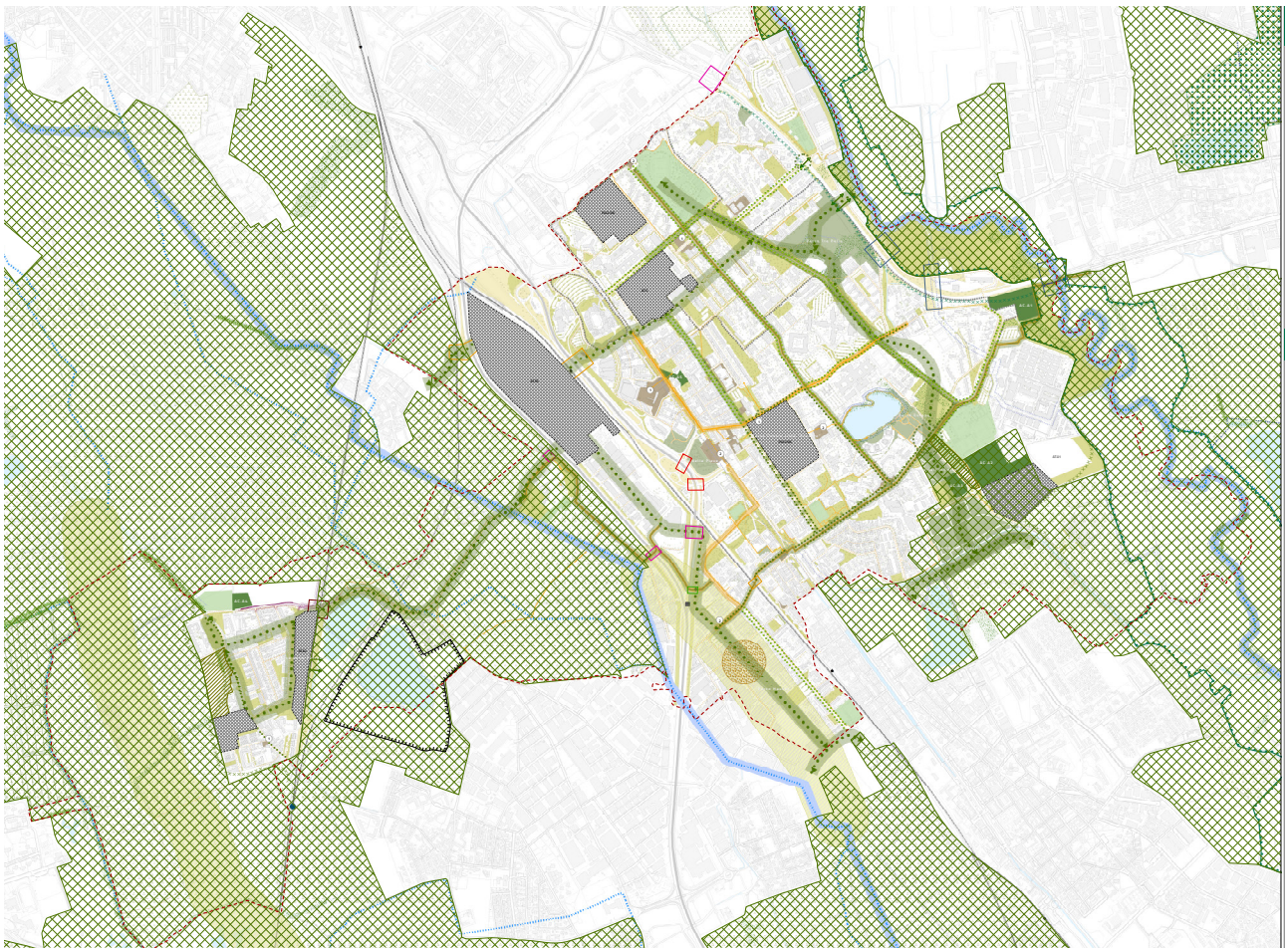
San Donato Milanese si inserisce all'interno di un contesto sovralocale connotato dalla presenza a nord della pianura irrigua. La complessiva prevalenza degli spazi agricoli, che già costituisce una importante risorsa di questo territorio, risulta arricchita dalla presenza di un consistente patrimonio storico-architettonico [ad esempio Caravaggio, Viboldone], legato al ricco sistema delle acque [Fiume Lambro, la roggia Vettabia, lo scolmatore, Redefossi], alla permanenza di una forte struttura agricola a memoria del passato agricolo [diversi complessi cascinali ormai ristrutturati].

La presenza delle aree agricole, infatti, del Parco Agricolo Sud Milano e della proposta di Parco Naturale lungo il Lambro unitamente a quella di elementi rurali di interesse storico - documentale quali cascine, filari alberati, un fitto reticolo idrografico e l'esistenza di fontanili, consente la creazione di nuovi corridoi ecologici in grado di connettere il verde urbano con quello esterno. Il prolungamento dei percorsi paesaggistici all'interno dell'urbanizzato può essere realizzato utilizzando le alberature e gli spazi verdi già esistenti, riqualificandone o creandone di nuovi, sfruttando le potenzialità degli ambiti di rigenerazione, ambiti di Compensazione Ambientale e ricomposizione urbana. Il potenziamento del verde urbano e la riqualificazione/valorizzazione di quello agricolo sono inoltre in grado di realizzare ambiti verdi di protezione dell'edificato e supporto alla Rete ecologica. Per queste ragioni il nuovo PGT propone l'individuazione di una rete di corridoi verdi a valenza ambientale ed ecologica che "legano" fra loro le diverse parti di città e contestualmente la campagna anche ponendo attenzione alla questione climatico-ambientale. Tale strategia dà forma e costituisce la rete ecologica comunale [REC], ovviamente a partire dai corridoi ecologici regionali e provinciali individuati dai rispettivi piani. Corridoi che attraversano San Donato Milanese, a est e ovest, e ne definiscono le fasce di tutela lungo il fiume Lambro e le aree agricole ad ovest di Poasco nel Parco Agricolo Sud Milano [PASM].

La Rete Ecologica Comunale [REC] proposta parte dal riconoscimento di 3 livelli di "attenzione" diversi:

- il primo livello riguarda il riconoscimento del disegno della rete ecologica sovralocale che ha nei corridoi primari regionali gli elementi principali.
- il secondo livello, a scala comunale, si identifica principalmente nelle aree agricole esistenti;
- il terzo livello è alla scala del tessuto urbanizzato il verde diffuso e capillare di proprietà pubblica come privata.

L'immagine sintetica della REC che il nuovo PGT propone riprende l'immagine delle dorsali, nord sud, come evidenziate nell'analisi fatta, il cui obiettivo risulta essere non solo quello della riqualificazione e potenziamento dei varchi esistenti della rete ecologica sovralocale, ma la tutela e valorizzazione di altri passaggi infrastrutturali della mobilità strategici mediante l'individuazione di percorsi di valenza ecologica – ambientale, gli interventi di valorizzazione delle acque nonché l'individuazione di aree preferenziali ove realizzare gli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità.



Carta della rete ecologica

L'articolazione e le specifiche misure proposte derivano da una lettura dello stato di fatto e della pianificazione vigente, elaborata nel Piano, e dalle analisi svolte negli studi di approfondimento condotte contestualmente ad essa. L'Amministrazione comunale, riconoscendo l'importanza delle superfici agricole esistenti rimaste e le problematiche legate al sistema idrografico naturale, sta facendo predisporre la revisione del reticolo idrografico e della componente geologica idrogeologica e sismica nonché lo studio semplificato per l'invarianza idraulica.

I tre livelli di "attenzione", così definiti per facilitare l'illustrazione della logica costitutiva della proposta, devono essere considerati in maniera integrata come proposta unica di Rete Ecologica Comunale che si attua attraverso alcuni elementi costitutivi comuni.

primo livello, scala sovralocale

Il nuovo PGT recepisce i corridoi primari della RER unitamente a quelli provinciali e il suo insieme di Varchi non individuati. Il Piano conferma, altresì, il corridoio fluviale lungo il fiume Lambro e il suo

sistema naturalistico fino agli ambiti agricoli a sud della città. Si precisa che gli ambiti sono inclusi all'interno il Parco Agricolo Sud Milano [PASM] nonché nella proposta di parco naturale e nel Piano di cintura n. 3 del Parco stesso

Il sistema della rete idrografica naturale e artificiale e quelle delle infrastrutture per la mobilità completano questo primo livello. La rete idrografica caratterizza fortemente il territorio di San Donato Milanese nel suo insieme attraverso la presenza di diversi corsi d'acqua a partire dal Fiume dal Lambro, roggia Vettabbia nonché il canale scolmatore e Redefossi. Segnaliamo, inoltre, che la consistente frammentazione degli spazi aperti determinata dalla presenza della rete delle infrastrutture per la mobilità può trasformarsi in un elemento di continuità ecologica laddove le relative fasce di rispetto fossero idoneamente attrezzate con interventi di tipo naturalistico. Le principali misure che ne permettono l'attuazione sono da individuare nel:

- salvaguardare gli spazi aperti esistenti anche attraverso la riclassificazione come Ambiti di Compensazione Ambientale di aree destinate ad Ambiti di Trasformazione non attuati previsti nel PGT vigente, ad esempio ATC e ATA3 - Poasco;
- salvaguardare le superfici a verde significative, all'interno del tessuto costruito, come il l'insieme dei parchi urbani dove poter prevedere politiche per la fruizione e, in particolare, di forestazione con riferimento alle questioni climatico-ambientali come individuato nel Piano dei Servizi;
- salvaguardare il sistema irriguo esistente e di previsione. La Variante recepisce il progetto del Parco Hauser che prevede la realizzazione di un tratto di corso d'acqua.
- prevedere aree a verde interne al costruito per completare ed estendere in tutte le parti di città le superfici a verde, ad esempio il quartiere Certosa.
- conservare e prevedere fasce a verde privato e la possibilità di realizzare interventi di riduzione del rischio idraulico nelle aree lungo il Lambro utili alla riconnessione dei corridoi ecologici;
- confermare le fasce a verde infrastrutturale, dal valore ecologico ambientale, lungo le strutture della mobilità che possono essere oggetto di forestazione;
- prevedere fasce verde di ridefinizione del margine urbano verso la campagna per rispondere ad esigenze ambientali, acustiche e paesaggistiche;
- prevedere e realizzare una rete di percorsi ciclopedonali campestri e di valenza ambientali con fasce di verde a funzione ecologica ambientale che vanno a completare la rete esistente, ad esempio la dorsale Caravaggio – Viboldone, la dorsale trasversale dall'Ambito San Francesco -stazione ferroviaria verso il Parco Tre Palle - Lambro, la dorsale ciclabile che dal quartiere Vittorio percorre via Maritano per proseguire verso il Lambro e Peschiera Borromeo.
- riqualificare e prevedere varchi lungo le infrastrutture della mobilità [A1, ferrovia, Paullese e Campagnetta].

secondo livello, scala locale

Il nuovo PGT individua le aree agricole esistenti, ricadenti nel PASM e nella sua proposta di amplia-

mento a Poasco, come ambiti a supporto della REC sui quali attivare, in coerenza con il primo livello, politiche di forestazione e rinaturalizzazione e potenziamento delle aree boscate esistenti, nonché propone una rete di percorsi ciclopedonali campestri e di valenza ambientali con fasce di verde a funzione ecologica ambientale. Si riprende l'importanza dell'elemento "acqua", all'interno delle aree agricole e del sistema verde, data dal sistema irriguo ma anche dai diversi specchi d'acqua artificiali esistenti. Nello specifico, si fa riferimento alla cava Tecchione e al "Laghetto" del Parco Europa ma anche a quello presente nel Parco Nord di San Giuliano Milanese. Elementi fondamentali non solo dal punto di vista paesaggistico ambientale ma anche climatico ambientale come già evidenziato dalle tavole di analisi.

terzo livello, scala urbana

La qualità dell'ambiente urbano è decisiva in relazione alla sua funzionalità e vivibilità più complessiva ed alla sua capacità di favorire le relazioni sociali, alle quali concorrono prevalentemente la quantità e qualità degli spazi pubblici a verde, sport, gioco, che assolvono anche alla formazione della Rete Ecologica Comunale. Pertanto, il verde diffuso e capillare a scala urbana è considerato un elemento sostanziale del nuovo PGT, il quale conferma la rete del verde pubblico o di uso pubblico e disciplina anche gli spazi a verde privato interni al costruito, in quanto riconosciuti in continuità con la rete ecologica. Ricordiamo, a tal proposito, che la rete delle infrastrutture verde connette e mette in relazione i diversi elementi di naturalità presenti o realizzabili all'interno del territorio agricolo con quelli della città costruite e ha parallelamente definito una strategia ed individuato delle risorse per la loro realizzazione.
Il nuovo PGT, oltre, a confermare il sistema del verde esistente completandolo con l'individuazione di alcune aree mirate ma prevede un disegno di rete che, superi la visione di dorsali longitudinali lunghe gli elementi lineari naturali ed artificiali, miri a connettere le diverse parti di città.

2.6 RETE VERDE COMUNALE

[Obiettivo n. 04 Una Città verde e resiliente]

La Variante generale al PGT attraverso la definizione della Rete verde, degli Ambiti di Compensazione Ambientale, della Rete Ecologica Comunale e dell'aree progetto nell'Allegato al PdS "Indirizzi per le aree progetto della città pubblica" rappresentano il progetto di Rete Verde comunale integrata.
Il metaprogetto, articolo 69 comma 2 delle NdA del PTM, della Rete Verde Metropolitana si articola in cinque elementi, che sono stati declinati nella Variante con l'individuazione dei tre sistemi verdi della Rete verde integrata con quella della Rete Ecologica Comunale.
La Rete Verde Comunale (RVC), come strutture naturali primarie, conferma gli elementi a scala territoriale relativi alla proposta di parco naturale lungo il fiume Lambro, ai corridoi ecologici regionali e provinciali, al sistema lineare della Roggia Vettabbia, alla cava Tecchione e Parco Agricolo Sud

Milano. Successivamente, a livello locale, ad integrazione e supporto degli elementi sovralocali, individua come elementi: il primo sistema relativo ai parchi urbani e degli Ambiti di Compensazione Ambientale e il secondo sistema delle aree a verde pubblico o di uso pubblico diffuse come aree di supporto; il terzo sistema relativo ai corridoi esistenti e in previsione, costituiti dal sistema idrografico comunale nonché dalle dorsali verdi in previsione, come corridoi della RVC in coerenza con il progetto di Rete ecologica comunale (REC) . Non ultimo, il varco esistente nella REC costituisce elemento fondamentale del progetto di RVM.
La Variante generale al PGT, declina per la città di San Donato Milanese, inclusa nelle unità di paesaggio 3c e 4b, le priorità di pianificazione degli elementi come definiti nella RVM, attraverso:

Pratiche colturali sostenibili

- **15b - forestazione nelle aree di rigenerazione urbana** (PGT principali misure: fasce di protezione ambientale e misure relative alla messa a dimora di specie arboree come da regolamento del verde comunale)
- **27 - conservazione delle aree agricole e periurbane** (PGT principali misure: conferma delle aree agricole e Ambiti di compensazione ambientale)

Rinaturalizzazione dei corsi d'acqua

- **19 – riattivare fontanili, ricostruire anche la fascia di vegetazione ripariale** (PGT principali misure: reticolo idrico principale e minore, progetto di recupero ambientale del canale deviatore cavo Redefossi, previsione dei servizi ecosistemici nel PdS)

Mitigare le infrastrutture

- **11 – progettare le fasce di rispetto di mitigazione relative alle parti di territori a margine del territorio** (PGT principali misure: fasce di protezione ambientale)

Costruire le infrastrutture verde e blu urbana

- **25 - servizi ecosistemici** (PGT principali misure: servizi ecosistemici nel PdS, misure di resilienza da PdR e DdP)
- **13 – costruire le infrastrutture verdi e blu** (PGT principali misure: progetto delle dorsali verdi di connessione della rete ecologica)
- **26 – corridoi di ventilazione** (PGT principali misure: conferma e ampliamento dei parchi urbani con riferimento al territorio sud ovest verso San Giuliano Milanese e poi la Campagnetta)

Mobilità sostenibile e integrata

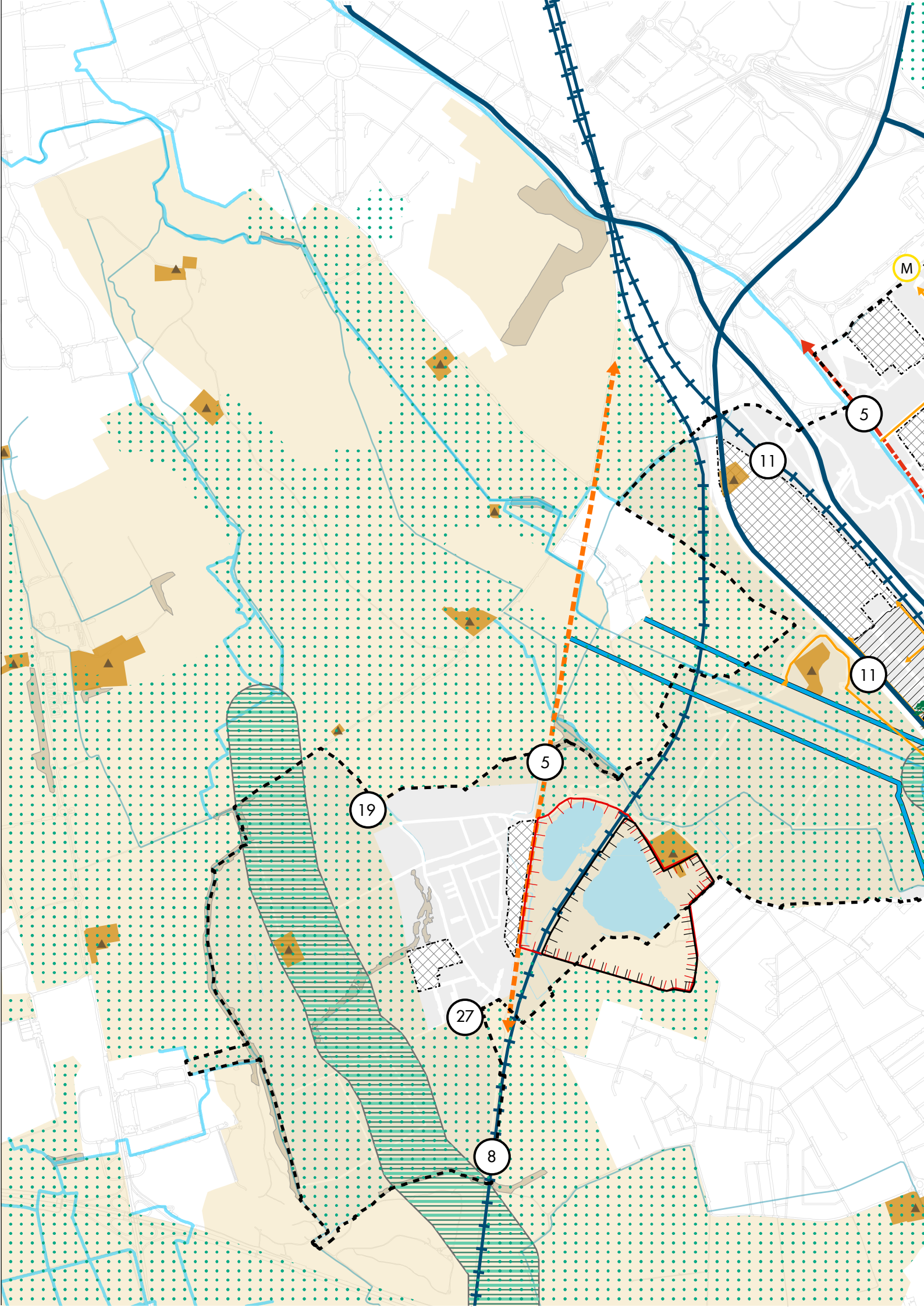
- **5 - Completare la rete dei percorsi ciclopedonali** (PGT principali misure: dorsali della ciclabilità e Biciplan)

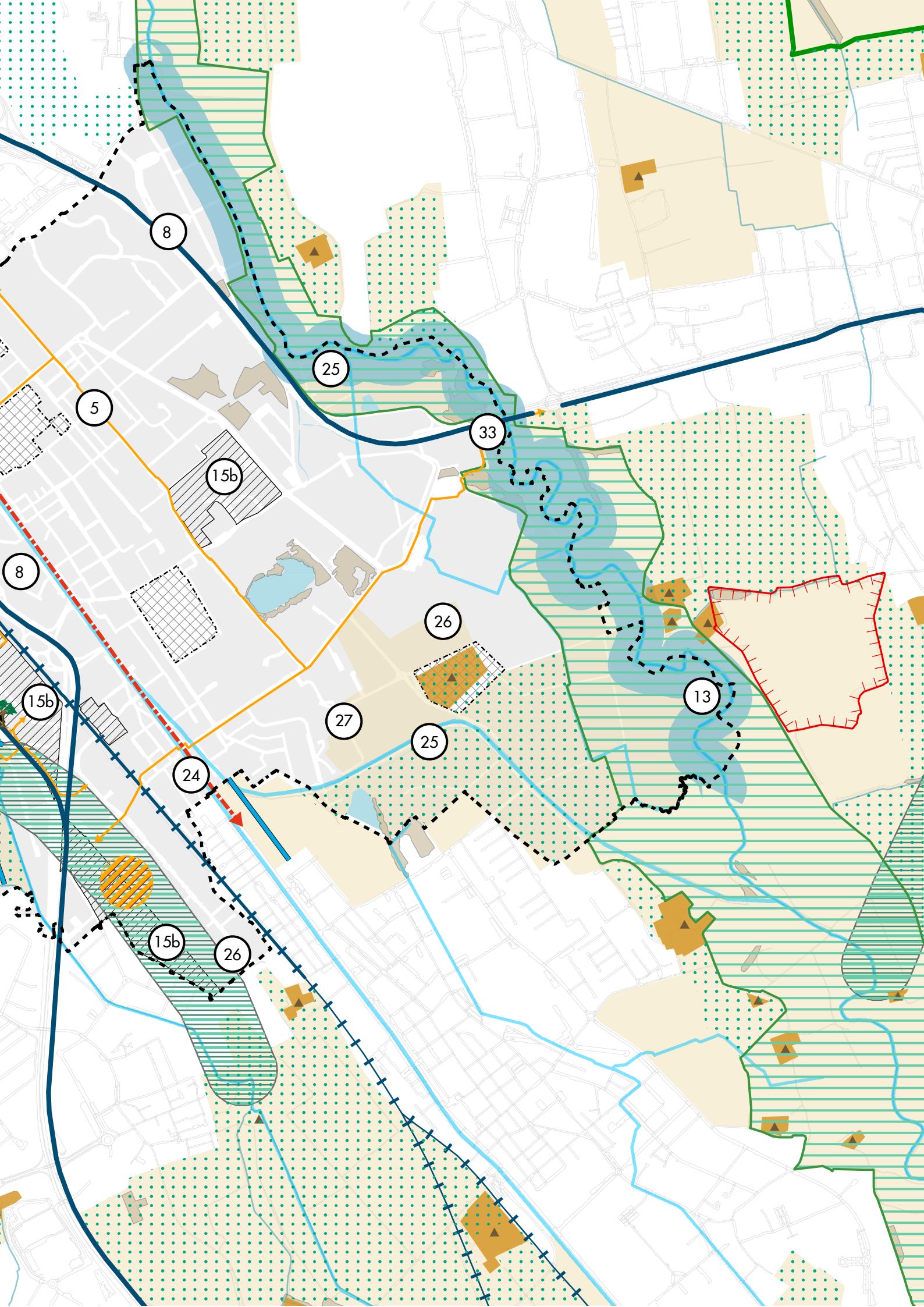
Prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico

- **33 – Ricostruire le morfologie e gli ecosistemi golenali** (PGT principali misure: ambiti di non trasformazione lungo il Lambro, Ambiti di Compensazione Ambientale lungo il fiume Lambro)

Natural Based Solutions (NBS)

- **24 - Torri del Vento** (PGT principali misure: Individuazioni puntuali negli "Indirizzi per le aree progetto della città pubblica")


M
5
11
11
5
19
27
8


8
25
5
33
15b
8
26
15b
27
25
13
24
15b
26

Elementi del paesaggio

- Parco Agricolo Sud Milano | P ASM
- Proposta di parco Naturale ai sensi della L. 349/91 e zona di protezione delle pertinenze fluviali [art. 33 PTC P ASM]
- Navigli e corsi d'acqua - Vettabbia [art. 42 PTC P ASM]
- Aree boscate [PIF]
- Ambiti agricoli di interesse strategico [art. 41 PTM]
- Insediamenti rurali di interesse storico [at. 54 PTM]

Rete ecologica

- Corridoio fluviale [ar t. 63 PTM]
- Corridoio ecologico secondiario [ar t. 63 PTM]
- Varco non perimetrato [art. 64 PTM]

Sistema della mobilità

- Corridoio n. 8 Milano-Lodi ["Biciplan" - Città Metropolitana di Milano
- Rete ciclopedonale in previizione. Progetto di riqualificazione dei binari relativi all'ex linea ferroviaria Milano - Rogoredo - Locate T riulzi
- Percorsi ciclopedonali di progetto
- Infratrutture di scala sovralocale
- Rete ferriviaria

Elementi di fondo

- Pianificazione attuativa vigente [art. 58 PdR]
- Ambiti di Rigenerazione Urbana
- Acque
- Piano Cave Città Metropolitana di Milano adottato con D.C.M. 11/2019
- Piano Cave approvato con D.C.R. del 16.05.2006 n VIII/166

2.7 QUESTIONE CLIMATICO AMBIENTALE

[Obiettivo n. 04 Una Città verde e resiliente]

Il nuovo PGT promuove interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica attraverso la predisposizione di appositi progetti e studi di riqualificazione e rinaturalizzazione, nonché attraverso disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard. Con riferimento agli obiettivi definiti dalla Variante, gli interventi dovranno agire in termini di riduzione al minimo delle emissioni, efficienza energetica e fornitura di energia pulita, utilizzo di materiali sostenibili, drenaggio urbano sostenibile, resilienza e adattamento al cambiamento climatico, rivegetazione urbana e produzione di servizi ecosistemici.

Il nuovo PGT estende l'applicazione degli stessi obiettivi alla progettazione di spazi e edifici pubblici, parchi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici. Tali interventi contribuiscono alla realizzazione di un sistema del verde e degli spazi pubblici inteso come infrastruttura, che connetta le parti di territorio attraverso elementi verdi.
Nel dettaglio, il nuovo PGT propone:

- interventi di sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana per gli interventi sull'edilizia esistente e di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica prevedendo la facoltà di utilizzare almeno una delle seguenti prestazioni tra loro alternative, quali: misure per l'Invarianza idraulica e riduzione impatto climatico, fabbisogni di energia primaria, uso materiali sostenibili nei cantieri. Per incentivare il raggiungimento di tutte e tre le prestazioni, non in modalità alternativa, è prevista la riduzione della richiesta di dotazione di servizi, fatto salvo il minimo di legge;
- individuazione per le nuove costruzioni di contributi e interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità;
- individuazione degli Ambiti di compensazione ambientale nonché le dorsali verdi per incrementare aree verdi da forestare e attrezzare a verde;
- fasce di protezione ambientale con particolare riguardo ai tessuti produttivi contigui a quelli residenziali;
- l'articolazione dei criteri di incentivazioni da articolo 11 della LR 12/05 di cui alla DGR 3508;
- l'articolazione dei criteri della riduzione del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43 ter della LR 12/05 di cui alla DGR 3509;

Il DdP definisce, negli indirizzi normativi, le misure per incrementare la resilienza agli effetti dell'isola di calore nelle aree dove l'anomalia di temperatura notturna di cui alla tavola 8 del PTM vigente è superiore di 3°C rispetto al livello di riferimento preso in considerazione. Il DdP definisce misure di mitigazione e le strategie di adattamento da applicare per contenere l'anomalia al di sotto dei 3°C e minimizzare gli effetti dei cambiamenti climatici. Misure e strategie che verranno definite nell'aggiornamento successivo del Regolamento Edilizio comunale.

2.8 DOTAZIONE DI SERVIZI

La legge regionale urbanistica n.12/2005 specifica che cosa si debba intendere per spazi pubblici, attività collettive e servizi, precisa che questi possono essere anche di natura "privati", se accompagnati da una apposita convenzione che ne stabilisca l'interesse pubblico [o regolamento d'uso o accreditamento], e demanda ai PGT la definizione delle "quantità".
I servizi esistenti a San Donato Milanese hanno una estensione di circa 1.649.000 di mq e corrispondono ad una dotazione pro-capite di 51 mq/ab. Il PGT vigente fissa la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale in maniera differenziata a seconda degli usi.
Per l'edilizia sociale i servizi devono essere pari al 36% della SL, il 55% della SL per le funzioni residenziali, il 20% della SL per le funzioni produttive e il 100% della SL per le funzioni terziarie, commerciali e ricettive [un minimo del 50% da destinarsi a servizi].

A queste quantità vanno aggiunte le aree a servizio derivate dai meccanismi perequativi, laddove applicati. E cioè la cessione delle aree a cui corrispondono i diritti edificatori eventualmente utilizzati.

La proposta del nuovo PGT richiede una dotazione significativa di superfici a servizio che gli interventi edilizi sono tenuti a cedere. In particolare, data l'ottima quantità di servizi pro capite la presente Variante ripropone le soglie già presenti nel PGT, con la specifica delle aree per funzioni logistiche. Di conseguenza:

- 36% SL per edilizia residenziale sociale;
- 55% SL per funzioni residenziali;
- 20% della SL per le funzioni produttive;
- 40% della SL per le funzioni logistiche;
- 100% della SL per le funzioni commerciali, direzionali, turistiche - ricettive,
- 200% della SL per le funzioni commerciali Grandi Strutture di Vendita.

2.9 FABBISOGNO E DOTAZIONE RICHIESTA NELLE TRASFORMAZIONI

Il nuovo PGT definisce per gli Ambiti di Ricomposizione del Piano delle Regole, una dotazione di servizi pari al 100% della SL per rispondere al disegno della città pubblica del nuovo PGT e al maggior fabbisogno di servizi generato. la medesima logica è stata utilizzata per la dotazione richiesta per la funzione logistica.
Il PGT 2021 inoltre specifica che l'edilizia residenziale sociale, per le sole tipologie di edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone moderato e residenze convenzionate per studenti, non determina la necessità di reperire nuova dotazione. Inoltre, gli esercizi di vicinato all'interno dei NAF, negli ambiti prevalentemente residenziali e negli Ambiti di Rigenerazione non sono soggetti a

reperire nuove aree per servizi.

Il nuovo PGT definisce poi che le dotazioni di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale possono essere cedute al comune, assoggettate a servitù di uso pubblico, mantenute in capo ad un soggetto terzo previa stipula di apposito regolamento d'uso, monetizzate o trasformate in opere sulla base del valore di monetizzazione. Spetterà ai singoli piani attuativi o permessi di costruire convenzionati definire di volta in volta in base alle esigenze della città e le indicazioni dell'Amministrazione "cosa" e "come" acquisire le dotazioni per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. La proposta non attribuisce un indice di edificabilità massima per le aree per attrezzature di interesse pubblico e generale in continuità con il PGT vigente. Ciò significa che in queste aree si può costruire quanto serve per realizzare le scuole, gli ospedali, le biblioteche, i centri civici e tutti i servizi necessari alla città, compatibilmente con le caratteristiche del contesto urbano e i requisiti prestazionali propri delle diverse categorie di servizi.

Per alcune aree, quali gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana e gli ambiti di ricomposizione, i primi disciplinati dal Documento di Piano mentre il secondo dal Piano delle Regole, le schede di indirizzo fissano, per ciascun ambito, la dotazione minima da localizzare all'interno dell'ambito e quella da monetizzare.

Come abbiamo già ampliamento descritto, la città di San Donato Milanese si qualifica per l'ottima ed elevata quantità di servizi pro capite, di molto superiore ai limiti stabiliti dalla legge regionale 12/2005.

La voce più consistente, considerando solamente le attrezzature di uso pubblico, riguarda il verde e gli spazi pubblici, dei quali ciascun abitante può godere di circa 37 mq. Ipotizzando che la popolazione rimanga invariata e che vengano attuate solo le previsioni relative ai piani attuativi vigenti, con relativo aumento della popolazione, la dotazione pro-capite, di servizi di livello comunale, diverrebbe di circa 62 mq.

Dall'analisi territoriali di San Donato Milanese emerge una città satura; il presente Piano ipotizza un unico ambito di trasformazione e di 5 Ambiti di Compensazione Ambientale: inoltre, all'interno degli Ambiti di Rigenerazione Urbana vengono individuati dei Comparti di sviluppo e, all'interno del Piano delle Regole, alcuni ambiti di Ricomposizione Urbana

L'incremento volumetrico conseguito acquistando i diritti degli AdC genera una dotazione aggiuntiva di aree e attrezzature per servizi di interesse pubblico o generale pari al 100% della SL acquisita.

			dotazione servizi per abitante e addetti	
		sup. mq	mq/ab*	mq/(ab+ad)**
SERVIZI e AREE VERDE pubblico ESISTENTI		1.648.672	51	28
Piano delle regole vigente	Piani Attuativi vigenti	366.113	***	***
	TOTALE	2.014.785	59	32
PGT - VARIANTE	PdR - zone di completamento	12.279		
	TOTALE	2.027.582	59	32
	DdP - AR e AT	54.095		
	PdS - ambiti di compensazione ambientale	97.591		
	TOTALE VARIANTE	**2.179.268**	**63**	**34**

* abitanti residenti al 31/12/2020

** Addetti + addetti insediabili articolati

*** Abitanti teorici da Pianificazione Attuativa calcolati con 50 mq/ab

Il carico insediativo generato dallo scenario della Variante risulta inferiore a quanto previsto dal PGT vigente, il quale prevedeva l'insediamento da un minimo di 4.100 abitanti ad un massimo di 5.000 abitanti, mentre, la Variante prevede l'insediamento di circa 2.950 circa nuovi abitanti teorici e di 3.350 nuovi addetti.

Si sottolinea che la dotazione di superficie a servizi di interesse generale risulta essere sopra al minimo di legge regionale anche includendo il numero di addetti. Infatti, il valore finale risulterebbe poco superiore ai 30 mq/(Ab+ad).

Si precisa che la previsione del nuovo PGT comporta un aumento del carico insediativo pari a poco meno di 800 abitanti (27%), la quota restante è residuo del PGT vigente. Residuo pari a circa il 73% del PGT vigente che corrisponde in gran parte alla pianificazione attuativa derivante dal PRG previgente. L'attuazione del PGT, infatti, comprende l'Ambito di Trasformazione sovralocale San

Francesco [AT SS] con vocazione prevalente a direzionale, l'Ambito di Trasformazione direzionale De Gasperi Ovest [ATS - DGE], l'Ambito di Trasformazione Ambientale a Poasco con vocazione residenziale e il PII Pratone. Non ultimo, si ricorda che l'Ambito di Trasfomazione Integrata [AT.I], a Bolgiano, è stato depositato ed è in fase di istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale.

Abitanti residenti al 31/12/2020	32.070

piano delle regole vigente - residuo	Abitanti teorici da Piani Attuativi Vigenti in fase di realizzazione/da realizzare	2.131
	TOTALE	34.201

PGT - VARIANTE	PdR - abitanti teorici in zone di completamento	161
	DdP/PdS- abitanti teorici	643
	TOTALE	804

TOTALE CARICO INSEDIATIVO	35.005

Addetti gravitanti al 31/12/2018	27.152

piano delle regole vigente - residuo	Addetti teorici da Piani Attuativi Vigenti in fase di realizzazione/da realizzare	2.426
	TOTALE	29.578

PGT - VARIANTE	PdR - addetti in zone di completamento	310
	DdP - addetti	618
	TOTALE	928

TOTALE CARICO ADDETTI	30.505

2.10 SISTEMA DELLA MOBILITA'

La variante generale al PGT conferma parzialmente le previsioni di mobilità del precedente piano. In particolare, elimina la bretella che collega la via Emilia, il cimitero di Monticello e il Comune di Peschiera Borromeo.

Rimangono invariate le previsioni di collegamento tra la zona di San Francesco (AT.SS) e il centro città, viabilità centrale per lo sviluppo futuro dell'ambito. Anche la strada in località Poasco, che si articola parallelamente all'attuale via delle Cascine, viene eliminata in adeguamento al parere del PTC del PASM

A livello sovralocale il PGT recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata, che prevedono la riqualificazione dell'asse della Paullese, con nuove rotatorie e il miglioramento della sezione stradale, e la nuova fermata del trasporto pubblico ferroviario al confine tra Sesto Ulteriano e San Donato Milanese in località Poasco. 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

2.11 MOBILITÀ LENTA

[Obiettivo n. 05 Una Città sostenibile e intelligente]

Il Piano dei Servizi attualmente in vigore individua tra i suoi principali obiettivi il miglioramento della rete ciclabile, carente soprattutto di percorsi extraurbani. L'elaborazione del Biciplan ha permesso di perseguire gli obiettivi posti dal PGT. La rete ciclabile della città è stata significativamente ampliata [anche grazie a Fondi regionali per il percorso dal capolinea della MM3, Policlinico San Donato verso Peschiera Borromeo], migliorando in particolare le connessioni tra urbanizzato e campagna e verso i comuni limitrofi in attuazione del progetto SmartLand.

Il nuovo PGT, congiuntamente al Biciplan, intende perseguire politiche di miglioramento e implementazione della rete ciclopedonale san donatese, che in determinati punti risulta non del tutto funzionale alle esigenze di connessione del territorio, con particolare riguardo al collegamento con Poasco, e dei suoi servizi. In particolare, nelle strategie della variante la rete ciclopedonale risulta di supporto alle dorsali verdi e dei servizi [via Martiri di Cefalonia] nonché di connessione fra le diverse parti di città.

Si strutturano, quindi, una serie di assi portanti che collegano il territorio di San Donato Milanese in senso est-ovest e nord- sud: i primi (est-ovest) allo scopo di collegare il centro città, ad est, e ad

ovest del territorio Poasco e la cava Tecchione oppure dal fiume Lambro lungo via Maritano verso il quartiere Di Vittorio; i secondi per permettere il raggiungimento, a sud, del sistema di parchi urbani sia in San Donato Milanese che in San Giuliano Milanese e al contempo connettere, a nord, il sistema dei servizi esistenti anche sovralocali.

Un altro obiettivo della rete ciclopedonale è quello di connettere i vari complessi cascinali e le emergenze storiche [Caravaggio e Viboldone] presenti nella campagna circostante, già ampiamente frequentata dalla cittadinanza, attraverso percorsi riconoscibili e facilmente fruibili, sfruttando la presenza di una ben conservata rete di strade vicinali e della rete idrografica come la roggia Vettabbia.

All'interno del Centro storico, data la particolare conformazione della viabilità, che non permette percorsi ciclabili in sede propria, sia Variante che PGTU puntano sull'istituzione di zone a traffico limitato ed aree a precedenza pedonale.


PDR Cascina Ronco
AR.02
VIA UNICA POASCO
VIA PRIVATA DON GIOVANNI MINZONI
VIA DON MILANI
VIA DEL RONCO
VIA BERLINGUER
VIA DON GIOVANNI BATTISTI CANDIANI

3 PIANO DELLE REGOLE

3.1 LA CITTÀ CONSOLIDATA
3.2 TESSUTI URBANI: DISCIPLINA
3.3 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
3.4 IL COMMERCIO
3.5 AMBITI AGRICOLI
3.6 INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ E RESILIENZA
3.7 INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE
3.8 TUTELE SOVRAORDINATE

SDM 2030

CAPITOLO 3

3 piano delle regole

Il Piano delle Regole [PdR] è stato predisposto, in osservanza degli indirizzi regionali, in coerenza e relazione con le scelte pianificatorie e programmatorie contenute nel Documento di Piano, delineate a seguito della definizione del quadro conoscitivo locale e sovralocale, nonché in stretta relazione con i contenuti pianificatori e programmatori del Piano dei Servizi.

In relazione agli orientamenti di tutela ambientale e paesaggistica, il PdR ha tenuto conto delle analisi territoriali, delle valutazioni in sede di VAS, delle indicazioni dell'aggiornamento dello studio geologico e delle condizioni di rischio (PGRA) nelle aree soggette ad esondazione del fiume della definizione del reticolo idrico. Per le aree ricadenti all'interno del perimetro Parco Agricolo Sud Milano, il Piano delle Regole recepisce la disciplina contenuta nel relativo PTC oltre che la programmazione del Piano di Settore Agricolo del medesimo Parco. Analogamente, il Piano delle regole, tiene conto degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel PTM della Città Metropolitana di Milano. Mentre per quanto attiene la coerenza delle scelte insediative con la programmazione delle infrastrutture della mobilità, si richiama la contestualità della redazione del PGT, e dunque anche del presente Piano delle Regole, con la stesura del Biciplan.

Il Piano delle Regole, unitamente agli altri due atti che compongono il PGT, è anche l'occasione per definire la disciplina urbanistica per il settore del commercio, coerentemente a quanto stabilito alla LR 6/2010 nonché l'eventuale l'elaborato tecnico RIR per le industrie a rischio di incidente rilevante.

Le indicazioni per la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica sono in particolare contenute nel corpo normativo con un approccio verso la semplificazione. Semplificazione operata sia nell'individuazione dei tessuti urbani, nella riduzione dei parametri edilizi e delle definizioni edilizie (in adeguamento alla DGR n. XI/695: Definizioni Tecniche Uniformi "DTU" – Allegato B).

3.1 LA CITTÀ CONSOLIDATA

[Obiettivo n. 01 Una città inclusiva e attrattiva e n.03 Una Città rigenerata e ospitale]

Tessuti urbani: semplificazione delle destinazioni d'uso

Il Piano di governo del territorio vigente classifica la città consolidata esistente a prevalente vocazione abitativa in cinque tessuti urbani, in continuità con i contenuti del Quadro conoscitivo elaborato rispetto ad un'analisi tipo - morfologica:

e. il **tessuto urbano consolidato residenziale saturo** [TUC-r1], che comprende le porzioni di territorio urbano di recente costruzione con assetto stabilizzato e prive di capacità residue, ovvero le aree in cui gli interventi ammessi sono in corso di realizzazione e quelle con piano attuativo vigente;

f. il **tessuto urbano consolidato residenziale di riqualificazione** [TUC-r2], che comprende i

tessuti urbani che necessitano di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica con sostituzione anche totale degli edifici preesistenti in particolare di quelli con destinazioni non compatibili con il carattere residenziale della zona e che possono richiedere interventi di riconversione funzionale;

g. il **tessuto urbano consolidato residenziale di completamento** [TUC-r3], che comprende le parti di città anche di frangia con presenza di lotti liberi interclusi o sotto edificati che necessitano di interventi di completamento.
h. il **tessuto urbano consolidato terziario/commerciale e ricettivo saturo** [TUC-t], che comprende l'insieme degli edifici, inclusi gli spazi aperti funzionali alle attività economiche in atto, stabilmente configurati e definiti nei loro caratteri morfologici e tipologici ovvero le aree in cui gli interventi ammessi sono in corso di realizzazione e quelle con piano attuativo vigente;
i. il **tessuto urbano consolidato produttivo misto** [TUC-m], che comprende i tessuti urbani nei quali si svolgono attività di tipo produttivo, commerciale e terziario e che possono necessitare di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, con sostituzione anche totale degli edifici preesistenti, ovvero con presenza di lotti liberi interclusi o sotto edificati che necessitano di interventi di completamento.

Gli indici edificatori vigenti si articolano in media - bassa e alta densità edilizia, riconoscendo la Superficie Lorda per il residenziale saturo. Nel dettaglio, il primo [TUC-r1] e il quarto [TUC-t] , definisce un indice di edificabilità pari all'esistente mentre il secondo [TUC-r2] e il quinto [TUC-m] ha un indice edilizio pari a 1 mq/mq e a 0,8 mq/mq, relativo alla città densa e compatta, mentre il terzo [TUC-r3] a 0,5 mq/mq relativo alla città delle villette e delle schiere. Va sottolineato, altresì, che il PGT vigente conferma le Superfici Lorde esistenti per gran parte del territorio della città riconoscendo una situazione di saturazione dei lotti.

Il PGT vigente non fissa limite di altezza ma, esclusivamente, il rispetto dei limiti di altezza delle mappe di vincolo relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite da ENAC.

Il PGT vigente per questi tessuti TUC-r definisce come destinazione d'uso principale la residenza. Le destinazioni funzionali sono insediabili senza distinzioni o rapporti percentuali salvo le esclusioni della residenza nel tessuto produttivo e nel tessuto direzionale, commerciale e ricettivo. Contestualmente prevede per i tessuti TUC-t l'esclusione della residenza e del produttivo mentre per il TUC-m la residenza e il direzionale.

In estrema sintesi, questo è l'assetto regolativo del piano vigente che la proposta del nuovo PGT riprende avanzando alcune modifiche significative, in continuità con la normativa sia del PRG che del PGT vigente, volte alla riqualificazione della città esistente, ormai satura, che vede ancora parti significative rispetto alle quali favorire lo sviluppo di strumenti utili a stimolare la dimensione qualitativa dei progetti ponendo un'attenzione fondamentale verso la considerevole riduzione del

consumo di suolo e agli aspetti climatico ambientali.
La prima azione proposta ddel nuovo PGT riguarda un'ulteriore semplificazione dei tessuti urbani, a due, e dei parametri edilizi ed un perfezionamento della mixitè funzionale. Riconoscendo da un lato la saturazione della città e dall'altro intervenendo sulla qualità urbana e edilizia.

Densità edilizia e saturazione

Con il temine densità edilizia, nel linguaggio dei piani urbanistici, si definisce la capacità edificatoria dei singoli lotti facendo riferimento alle diverse tipologie edilizie. La medio- bassa densità coincide con le ville, le case uni familiari, quelle a schiera, alle piccole palazzine di non più di tre o quattro piani. La media-alta densità corrisponde ai condomini, alle torri, agli edifici in linea e ad altre tipologie edilizie similari caratterizzate da una maggiore altezza e consistenza del costruito.
San Donato Milanese è il frutto di una crescita recente che ha dato origini a parti finite, grandi progetti unitari, sia di carattere privato che pubblico, che hanno dato origine ad 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.

L'immagine di una città cresciuta per grandi parti ognuna con una propria vocazione e qualità urbana connesse dal sistema verde ormai costituisce l'identità della città stessa e la sua peculiarità. La Variante al PGT, a partire da queste considerazioni, propone di mantenere ed estendere la qualità edilizia presente in alcune parti della città anche attraverso il sistema dello spazio pubblico e dei servizi pubblici esistenti. San Donato Milanese è soprattutto per l'immaginario collettivo, una città dall'elevata qualità ambientale. Qualità legata alla disponibilità di aree verdi e alla loro varietà e ricchezza. Questa immagine spesso, però, è fatta coincidere con la realtà di Metanopoli ma si ritrova in diverse parti di città: i grandi spazi aperti a verde pubblico, la presenza del Parco Agricolo Sud Milano, la valle del Lambro. Da qui il tema di estendere, da un lato, in maniera omogenea la qualità ambientale e del paesaggio urbano al resto della città e, dall'altro, quello di costruire una rete di servizi e spazi urbani diffusi.

Dall'aggiornamento del Quadro Analitico del PGT, si conferma che, nel corso degli anni, la crescita della città non ha visto una corrispondenza netta fra la possibilità edificatoria prevista dalla normativa e la sua attuazione: la geografia della densità edilizia, probabilmente, è esito di una molteplicità di elementi dalle modalità di calcolo delle superfici lorde a diverse forme di incentivazione volumetrica. Il risultato che caratterizza questi tessuti è che la "densità edilizia" della città esistente è più alta di quella prevista dal piano vigente con un patrimonio abitativo dalle dimensioni superiori alla media metropolitana [88 mq/ab][6]. In generale, la maggior parte degli isolati è riconducibile a una

6 Progettare e attuare interventi per la città pubblica a San Donato Milanese. Materiali per il Piano di Governo del Territorio e per le politiche urbane, Politecnico di Milano dastu, maggio 2021.

densità compresa tra 1,1 mq/mq e 1,7 mq/mq. L'indice medio degli isolati classificati come TUC da riqualificare la densità media di isolato esistente è pari a circa1,5 mq/mq contro la previsione di 1 mq/mq del PGT vigente, mentre l'indice medio esistente delle TUC di completamento esistente è pari a circa 1 mq/mq rispetto ad un limite di 0,5 mq/mq[7] di cui il valore minimo è di poco inferiore a 0,9 mq/mq. Pochissimi sono inoltre gli isolati o le zone che hanno una densità uguale o minore a quella prevista dal piano. I comparti produttivi presentano anche loro una situazione con indici di edificabilità fondiaria superiore a quella prevista di 0,8 mq/mq perché in media sono pari a circa 1,3 mq/mq. Non ultimo, per i comparti direzionali la situazione di saturazione delle aree è rimasta invariata rispetto al PGT vigente.

Si conferma dall'analisi una situazione di saturazione dei lotti, sia residenziali che produttivi, pressoché completa rispetto alla totalità degli isolati che è andata pressoché a saturare gli spazi residuali di PGT. I grandi interventi residenziali a carattere unitari presentano indici ancora maggiori. Una situazione di saturazione consolidata è evidente per i tessuti dalla destinazione d'uso residenziale ma riconoscibile anche per quelli produttivi. Quest'ultimi presentano dei lotti liberi in numero maggiore rispetto al residenziale ma in parte dovuto alla presenza di vincoli di inedificabilità che ne impediscono l'edificazione o di scarsa accessibilità.

Contestualmente, il Piano delle Regole ha un residuo relativamente significativo derivante dalla pianificazione attuativa vigente ancora da ultimare o realizzare. Pianificazione attuativa che deriva in gran parte dal PRG previgente ma anche dall'attuazione del PGT vigente. Si precisa, inoltre, l'esistenza, relativamente significativa, di abitazioni dalle "grandi" dimensioni (> 120 mq alloggio) con nuclei monofamiliari.[8]

Ampliamenti una tantum, dal 5% al 10% della SL, sono previsti per esigenze minime in tutte le zone omogenee del PGT, fatta eccezione per i nuovi interventi (interventi soggetti a piano attuativo o procedura similare) e per i nuclei di antica formazione. Applicabili solamente ai singoli edifici o fabbricati, gli ampliamenti hanno la finalità e permettere quei piccoli adattamenti di case, uffici e capannoni che garantiscano almeno un po' la possibilità che gli spazi siano adattati alle diverse modalità di produrre abitare delle famiglie e delle imprese. Si tratta di incrementi limitati che producono una variazione del carico antropico teorico decisamente limitata e molte volte quasi impercettibile.

7 I dati conteggiano anche i lotti non edificati (completamento). La misura delle densità medie per isolato/zona e per singoli lotti è stata fatta sulla base della dbt topografico prodotto da Regione Lombardia e aggiornato al 2017 e della mappa catastale per l'individuazione dei singoli lotti. La carta topografica non permette di distinguere, all'interno degli edifici quelli che sono, ad esempio, i volumi accessori e tutto ciò che non costituisce superficie lorda. Ciò significa che le rilevazioni concernenti la consistenza dello stato di fatto è leggermente sovrastimato. Considerando che la sovrastima, e cioè gli spazi accessori e che non costituiscono superficie lorda corrispondono a circa il 15-20% (oggi tendono ad avere una incidenza maggiore), il valore dell'indice esistente si riduce e si avvicina a quello di piano

8 Progettare e attuare interventi per la città pubblica a San Donato Milanese. Materiali per il Piano di Governo del Territorio e per le politiche urbane, Politecnico di Milano dastu, maggio 2021

Modalità di attuazione

L'attuazione del Piano delle Regole avviene attraverso l'intervento edilizio diretto, convenzionato o mediante piani attuativi di iniziativa privata.
In particolare, l'utilizzo del titolo abilitativo convenzionato [Permesso di Costruire Convenzionato| PdCC], alternativo al piano attuativo, risponde a esigenze di semplificazione e snellimento delle procedure amministrative.

Il Piano delle Regole definisce quando ricorrere al PdCC attraverso la definizione di una soglia dimensionale riferita alle n. unità di intervento o alla Superfice Lorda oltre ad averli individuati in cartografia.
Gli elaborati cartografici del PdR individuano, infatti, con apposito segno grafico, le aree in cui gli interventi edilizi si attuano con titolo abilitativo convenzionato [Ambiti di Ricomposizione | AR] , mentre è richiesta la redazione di piano attuativo per i complessi cascinali ricadenti all'interno del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

Le modalità attuative supportate da convenzione, si applicano anche agli interventi edilizi comportanti mutamenti della destinazione d'uso che incidano sulla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
Gli interventi sui beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono assentibili previo ottenimento della prevista autorizzazione. I progetti, in tal caso, tengono conto delle prescrizioni eventualmente contenute nel relativo Decreto di Vincolo.

Cambi d'uso

L'articolo 23 ter della L. 380/2001, definisce che "salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.
La normativa regionale, all'articolo 51 della LR 12/05, come modificato dalla legge regionale n. 18/2019, considera sempre tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni d'uso residenziali, commerciali di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni d'uso direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. Nella superficie urbanizzata, come definita dal PTR (all'interno delle categorie funzionali descritte precedentemente nell'articolo 23 ter del 380/01), è comunque sempre ammessa la modifica delle destinazioni d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi di interesse generale.
In sintesi, questi cambi d'uso non sono tenuti all'adeguamento delle dotazioni di aree per servizi.

La normativa regionale, sempre nell'articolo 51 comma 2 della L.R. 12/05, precisa che i comuni nei PGT indicano in quali casi i mutamenti d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il confronto fra le dotazioni di servizi relative agli usi esistenti e quelli di nuovo insediamento deve essere fatto, quindi, alla luce delle dotazioni di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico stabilite dal nuovo PGT e poiché questa fissa la dotazione di attrezzature per servizi di gran parte degli usi pari al 100% della superficie lorda, la differenza è nulla in molti casi. Pertanto, il cambio di destinazioni d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Riepilogando, si deve assicurare una dotazione maggiore solo nel caso si preveda un cambio di destinazione d'uso riguardante immobili originariamente utilizzati per funzioni residenziali, produttive, agricole, residenza sociale o collettiva o classificati come attrezzature pubbliche e di interesse generale e destinati ad accogliere uno degli usi non prima menzionati. Lo scopo principale di questa strategia va nella direzione di facilitare la vitalità della città, aumentandone le capacità di trasformazione e adattamento.

Norma transitoria: il doppio regime

L'articolo 8 della LR 12/05 al comma 3, afferma che il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Al comma 4 dell'articolo 8 della LR 12/05, la normativa regionale scrive che il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.
La proposta di Variante al PGT stabilisce che le previsioni relative all'Ambito di Trasformazione [AT.01] e quelle relative ai Comparti A.1 e B.1 degli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] fino all'approvazione della pianificazione attuativa, del Permesso di Costruire Convenzionato, del programma integrato d'intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle Regole. Disciplina che prevede:

- nell'Ambito di Trasformazione AT.01 la destinazione agricola;
- negli ARU, prevede per gli Ambiti edificati fino alla manutenzione straordinaria e Ambiti non edificati un Indice di Edificabilità pari a 0,03 mc/mq come destinazione agricola.

La disciplina dettata dal Piano delle Regole si applica altresì decorso il termine quinquennale del Documento di Piano.

3.2 TESSUTI URBANI: DISCIPLINA

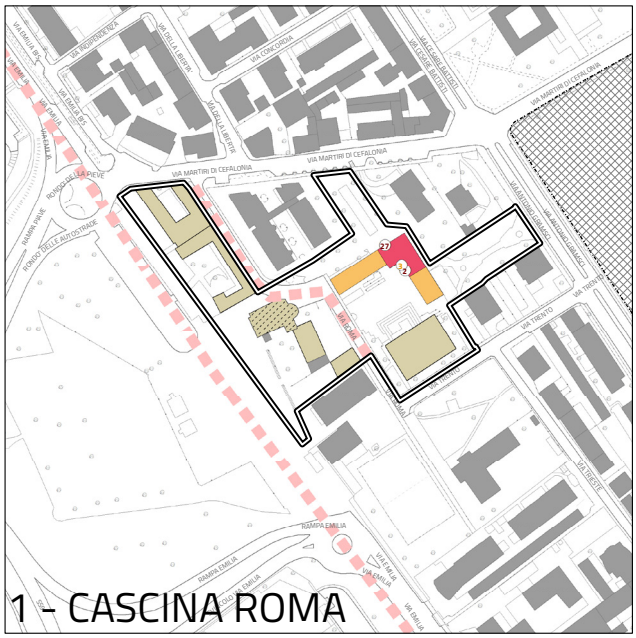
[Obiettivo n. 02 Una città bella e abitabile, n.03 Una Città rigenerata e ospitale]

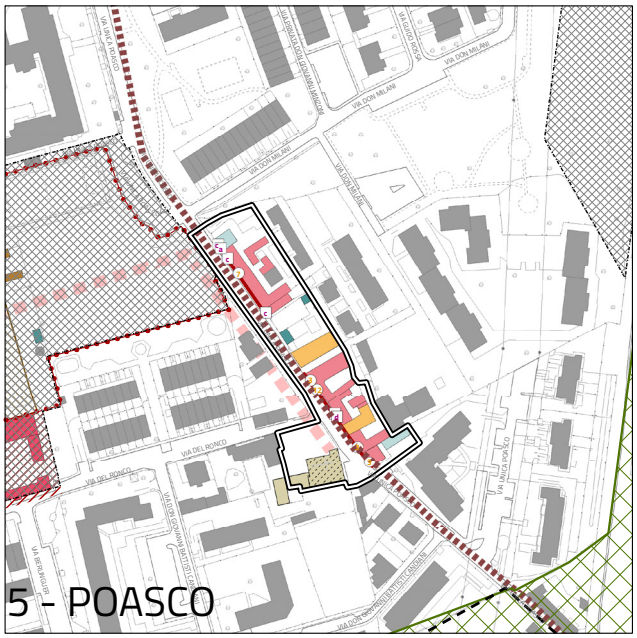
Nuclei di Antica Formazione [NAF] e complessi cascinali in ambito agricolo

La città di San Donato Milanese è una città di recente formazione fondamentalmente priva di un vero e proprio centro storico, ciò nonostante, si trovano ancora alcuni edifici aventi valore storico documentale e complessi cascinali. Edifici e complessi cascinali che rivestono essenzialmente un valore simbolico per la cittadinanza e di memoria del passato rurale della città.

Il nuovo PGT all'interno del PdR conferma tali emergenze sia all'interno del tessuto urbano consolidato sia negli ambiti agricoli andando a riprende l'individuazione del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione Urbana e la loro disciplina. In particolare, rientrano all'interno dei nuclei di antica formazione del tessuto consolidato urbano la Cascina Roma, Osterietta, Ospedaletto (Biblioteca Civica), Moro, Triulzo e Bolgiano, i nuclei storici di Poasco e Sorigherio. L'individuazione che viene riportata nel PdR era stata eseguita nel PGT vigente attraverso la valutazione comparata delle indicazioni del PTM di Milano, del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, della cartografia catastale storica e delle mappe storiche di prima levata dell'IGM.

La disciplina degli interventi sugli immobili all'interno dei NAF, contenuta nella normativa tecnica di attuazione del Piano delle Regole, è stata definita per ciascun fabbricato, a partire dall'individuazione della sua appartenenza all'impianto originario e la presenza di caratteristiche architettonico/





Estratto cartografico "classificazione degli edifici nel nucleo di antica formazione" TV03 PR

compositive salienti (allineamenti, cortine edilizie, facciate aventi caratteristiche architettonico/ compositive di rilievo, cortili da conservare e da valorizzare come spazi unitari, ecc.).
Per alcuni ambiti, appositamente perimetrati inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano, gli interventi di trasformazione sono subordinati alla previa formazione di Piani Attuativi. Detti piani sono soggetti, quindi, al parere dell'Ente Gestore del Parco stesso, volto a verificarne la coerenza rispetto agli obiettivi del relativo PTC di tutela e di valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e degli elementi connotativi. I piani attuativi indicano le aree per servizi e attrezzature, nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi. Resta fermo per gli interventi su aree e immobili ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, l'obbligo dell'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica, ex DLgs 42/2004, preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Dalla ricognizione effettuata dei beni di interesse storico - monumentale, risulta oggetto di vincolo, ai sensi del DLgs 42/2004, solo la cascina Ronco e relativi ambiti in località Poasco. Nel decreto di vincolo[9] vengono tutelati gli edifici padronali e quelli ad abitazione posti rispettivamente a Nord e Sud del cortile. La modifica proposta al decreto di vincolo ha escluso i barchessali posizionati ad est e ovest dello spazio centrale. Il decreto ha individuato, altresì, un ampio ambito a vincolo indiretto (coincidente, in parte, con aree comunali e, in parte, con aree agricole) volto ad evitare la compromissione della morfologia del complesso cascinale e del suo profilo.
Facendo seguito alle analisi svolte per la redazione del PGT Vigente, la Variante al PGT nel PR propone per taluni altri immobili la verifica della sussistenza dell'interesse culturale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 artt. 10 e 12. Tra questi, la chiesa parrocchiale di Sant'Enrico in via Morandi, la Cascina Roma, immobile di proprietà comunale sede dell'emeroteca e centro culturale e artistico, la cascina Ospedaletto, sede della Biblioteca Centrale del Comune. [Approfondimento n. 1].
Per una più ampia trattazione delle motivazioni si riporta nella successiva Scheda di Approfondimento le motivazioni che erano state sviluppate nella PGT Vigente per la proposta di accertamento dell'interesse artistico, ai fini, se positivamente concluso, della successiva dichiarazione del loro interesse culturale.

Approfondimento n.2 - I beni di interesse paesaggistico e storico - monumentale

Beni culturali, ai sensi DLgs 42/04

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

9 Decreto del Direttore Regionale in data 4 Gennaio 2011 del Ministero per i Beni e le attività culturali.

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.

Beni paessaggistici , ai sensi DLgs 42/04

Via Emilia, via Alighieri, via Roma e Poasco si conferma l'adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata alle indicazioni della Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia per l'individuazione di aree a rischio archeologico.

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.

"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…" 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 consentito 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"[10].

Parco Agricolo Sud Milano

Le altre aree vincolate riguardano lo spazio agricolo del territorio comunale, ricadente nel Parco Agricolo Sud Milano.

Vincoli aree naturalistiche protette

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 PTM Vigente ai sensi del Vincolo venatorio ex LR 26/93.

Aree boscate

Da ultimo si segnalano le aree boscate vincolate che coprono diversi parchi urbani, aree a confine con il comune di Milano 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

10 *Gianni Biondillo e Michele Monina, " Tangenziali, due viandanti ai bordi della città", pp.87-164, Ugo Guanda Editore spa, 2010 Parma*

via Parri, n. 2 esemplari di Platanus hybrida in via Triulziana, un Morus Alba.

Oltre ai beni già tutelati, il nuovo PGT intende riproporre 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 02DP vengono individuati, oltre alle tutele e vincoli riportati dal PTM, i beni per i quali valgono le disposizioni della Parte Seconda del DLgs 42/04 fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'articolo 12 del DLgs 42/04.

Il primo immobile per il quale si propone la tutela, ai sensi del DLgs 42/2004, benché non siano trascorsi i 70 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 delle cascine 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 Balzaretti, 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 Balzaretti. Intorno agli anni '70, la Cascina, e più precisamente il corpo centrale, cioè la casa padronale, è stata

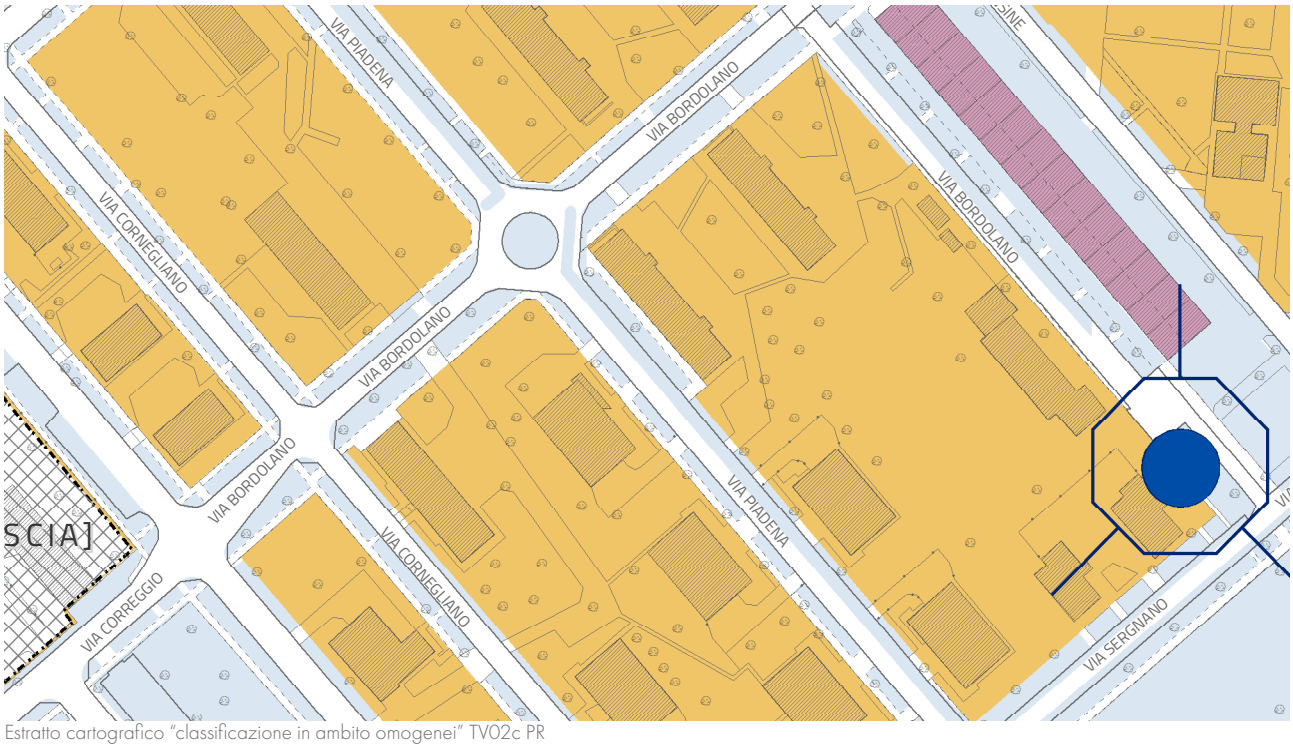
ristrutturata per conto dell'Amministrazione Comunale di San Donato. Attualmente sede della Biblioteca Centrale del Comune, costituisce un elemento di indubbio valore architettonico nel contesto urbano della città.

Ambiti prevalentemente residenziali [TUC-A]

Il nuovo PGT unifica le diverse classificazioni dei tessuti residenziali di recente formazione, previsti dal PGT vigente in un unico ambito urbanistico per le ragioni illustrate precedentemente.
Il nuovo PGT innanzitutto salva la città esistente, in virtù del fatto che già ora la densità delle aree così classificate è superiore a quella consentita, per la quale, anzi, ammette una limitata possibilità di ampliamento e estende il mix funzionale.

In secondo luogo, i lotti liberi e quelli non saturi (pochissimi) possono essere costruiti nel rispetto di un indice di edificabilità pari a 0,5 mq/mq, che è poi quello dei Tessuti di Completamento [TUC-r3] minore dell'indice medio esistente.

Il Piano fissa una soglia sostenibile di sviluppo. In coerenza con l'obiettivo numero 2 delle Linee Guida "Una città bella e abitabile", il Piano si pone l'obiettivo di realizzare una città che sia contestualmente un luogo dove far convivere gli spazi permeabili dell'abitare con le dimensioni del paesaggio circostante siano esse di Metanopoli oppure degli spazi aperti dilatati degli ambiti agricoli.



Estratto cartografico "classificazione in ambito omogenei" TV02c PR

Se valutiamo anche le premialità volumetriche introdotte dalla legge 18/2019 (fino a +20%) questa tendenza si accentua: anche nel territorio urbano la città esistente viene premiata a discapito della città di nuova costruzione in un'ottica di riduzione del consumo di suolo.

Un'ultima notazione, il nuovo PGT per i limiti di altezza degli edifici fa proprie e rinvia alle limitazioni del codice della Navigazione aerea con riferimento alle mappe di vincolo relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite da ENAC.

Un unico ambito residenziale assicura una semplificazione normativa, propone uno sviluppo mirato ed equilibrato rispetto alla sopraggiunta normativa regionale puntando sulla qualità urbana attraverso la definizione di prescrizioni morfologiche e l'utilizzo di criteri edilizi di sostenibilità ambientale, la conferma di prescrizioni ed indirizzi morfologici.
Qualità urbana perseguita, anche, attraverso la conferma delle proposte di tutela degli edifici direzionali di architettura contemporanea come già evidenziato nel quadro analitico del PGT vigente.

Approfondimento n.3 - Uno sviluppo sostenibile che pone particolare attenzione al consumo di suolo e dei suoi impatti, anche se internamente al TUC le aree libere sono comunque molto limitate.

Oltre agli immobili sottoposti all'osservanza della disciplina contenuta alla Dgr 25.7.2003, n. 7/13834 (ambito di Metanopoli e del V Palazzi Uffici – ENI), agli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e di quelli per il quali il PR propone la verifica di sussistenza dell'interesse culturale, il presente piano mira alla valorizzazione delle opere di architettura moderna e contemporanea riconoscendo alle stesse un valore architettonico e testimoniale delle origini di company town del comune. Gli interventi su detti beni sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio. Si tratta precisamente, del Terzo palazzo ad uffici sito in viale De Gasperi 16, realizzato fra il 1971-73 su progetto degli architetti Albini-Helg, 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, la nuova sede di BMW Italia, realizzata fra il 1995-1996 su progetto dello Studio Kenzo Tange Associates.

Ambiti delle attività economiche (TUC-AE)

San Donato Milanese è una città principalmente del terziario avanzato, del quale è anche la vetrina 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. la presenza delle attività produttive non è rilevante oltre ad essere collocate in zone della città che ne necessitano di essere riqualificate con particolare attenzione al sistema degli spazi urbani e dei collegamenti con il resto della città. Per quanto riguarda le funzioni produttive emerge, in alcuni ambiti come via Marcora, la questione relativa alla rete della viabilità esistente minuta e all'adiacenza al parco della Hauser "Campagnetta" in fase di realizzazione nonché agli Ambiti di Rigenerazione Urbana previsti nella Variante al PGT di san Giuliano Milanese.

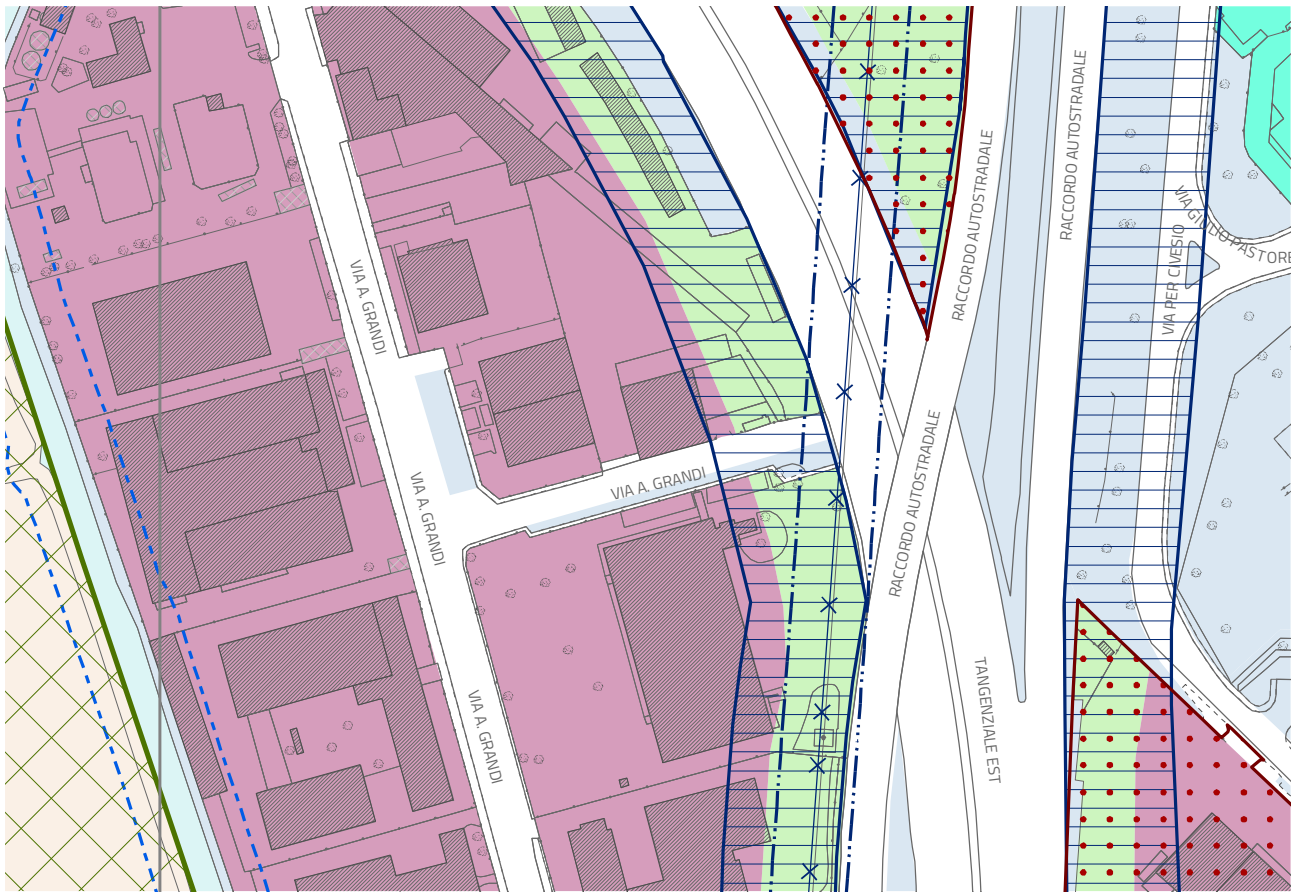
La proposta del nuovo PGT prevede invece un'unica classificazione, all'interno della quale si ammettono tutte le attività economiche: quelle di produzione di beni, di servizi, la logistica (con alcune accezioni), le attività commerciali di vicinato, le medie strutture fino a una superficie di vendita pari a 2.500 mq, le attività ricettive e fintanto le residenze collettive, oltre a bar, ristoranti, artigianato di servizio, direzionale, etc.

Il Piano si ispira al concetto di indifferenza funzionale in coerenza con molti altri piani urbanistici. Si ritiene, infatti, che la puntuale definizione dell'uso del territorio perde interesse laddove non vi siano elementi di incompatibilità fra usi diversi (l'abitare e il produrre, ad esempio). Nelle economie globali è sempre più difficile distinguere fra produzione di beni, e cioè l'industria, e produzione di servizi, e cioè il direzionale. Si evidenzia, inoltre, che le scelte localizzative delle imprese sono sempre più integrate dalla presenza di funzioni aggiuntive come alberghi, ristoranti, attività commerciali, etc. Per questi motivi riteniamo che la produzione debba assumere un significato allargato e riteniamo che un'unica zona omogenea sia più che sufficiente.

Per le zone produttive Il PGT vigente fa salvo il volume esistente, perchè in gran parte superiore all'indice di edificabilità definito dal PGT vigente (IF = 0,8 mq/mq), e propone un indice di edificabilità per le attività produttive (0,5 mq/mq) laddove vi fosse un volume esistente inferiore o un'area inedifcata non ricadente negli ARU. L'idea è che per l'industria si possa costruire quanto necessario andando a confermare l'indice di edificabilità massima previsto per l'ambito produttivo.

La nuova disciplina per le aree per attività economiche propone che la capacità edificatoria è, dunque, la superficie lorda realizzabile con l'indice previsto o, se superiore, la superficie lorda effettivamente esistente se legittimamente assentita e calcolata secondo i parametri definiti dal piano in vigore al momento del computo.

Dovrà essere posta, però, particolare attenzione verso la realizzazione di un'edilizia dalla qualità urbana elevata. Il nuovo PGT, infatti, stabilisce che un Indice di Permeabilità Fondiaria pari al 20%,



Estratto cartografico "classificazione in ambito omogenei" TV02g PR

come norma igienico/sanitaria minima, grazie alla quale non vi siano cioè costruzioni né sopra né sottoterra per permettere alle acque piovane di penetrare nel terreno senza finire direttamente nella rete naturale o artificiale di raccolta delle acque di scolo.

A tale scopo, con riferimento particolare, alle questioni legate all'invarianza idraulica, ai problemi climatici si propone di incrementare leggermente l'indice di permeabilità al 30% attraverso la realizzazione di accorgimenti che evitino il sovraccarico della rete fognaria (ad esempio e, soprattutto, i pozzi perdenti preferibili alle vasche di laminazione) e nel caso sia assicurata una superficie verde minima che può essere realizzata anche sopra agli immobili interrati o agli edifici (tetti verdi). L'indice di permeabilità, infatti, ha una giustificazione prettamente idraulica ma nei fatti è stato utilizzato anche per garantire una presenza "verde".

Logistica sopra i 5000 mq ST

La proposta della Variante, ai sensi dell'articolo 51 e 8bis della LR 12/05 modificati dalla Legge

regionale 18 del 2019, propone un approccio selettivo che mira a consolidare le attività produttive esistenti e promuovere il loro recupero per rispondere ad un bisogno di maggior dinamicità del tessuto produttivo, assolvendo, contestualmente, a requisiti ecologico-ambientali.

Un approccio che riprende anche l'impostazione della norma del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) adottato, che considera la crescente domanda di logistica come una risorsa per il territorio, se regolata in modo da limitarne gli impatti dal punto di vista dell'impoverimento del tessuto produttivo, ambientale e viabilistico.

In adeguamento al PTM, si puntualizza che sebbene San Donato Milanese sia attraversata da diverse infrastrutture stradali di livello sovralocale, l'accessibilità da quest'ultime presenta problematiche legate al sistema di accesso e alla sezione minuta della rete stradale comunale con particolare riferimento al comparto produttivo di via Buozzi. Tali infrastrutture, infatti, se da un lato danno un'elevata visibilità alle aree direzionali e produttive dall'altro le "confinano" fra di essi quasi completamente. Si puntualizza, inoltre, che la vocazione principale della città risulta essere quella di una città a carattere prevalentemente direzionale, gli ambiti produttivi sono marginali rispetto all'intero urbanizzato. I pochi comparti produttivi rimasti sono in buona parte saturi e presentano fenomeni di sottoutilizzo; sulla scorta di queste motivazioni, l'Amministrazione comunale ha individuato gli Ambiti di Rigenerazione Urbana come opportunità per definire politiche di incentivazione per una riqualificazione che miri, in particolare, a potenziare e mettere a sistema sia gli spazi stradali che della mobilità lenta con la rete urbana. Uno degli obiettivi della Variante mira a realizzare "una città sostenibile e intelligente" anche attraverso il recepimento e messa a sistema di strumenti di pianificazione settoriale come il Biciplan che individua gran parte della città come "Zone 30".

Pertanto, per le argomentazioni sopra descritte, l'attività di logistica viene prevista limitatamente agli Ambiti di Rigenerazione Urbana. In particolare in via Buozzi, comparto A1, si ammette la possibilità di insediamento massima fino a 25.000 mq di SL allo scopo di risolvere le questioni legate alla viabilità e agli attraversamenti delle infrastrutture, inclusi quelli relativi alla mobilità lenta.

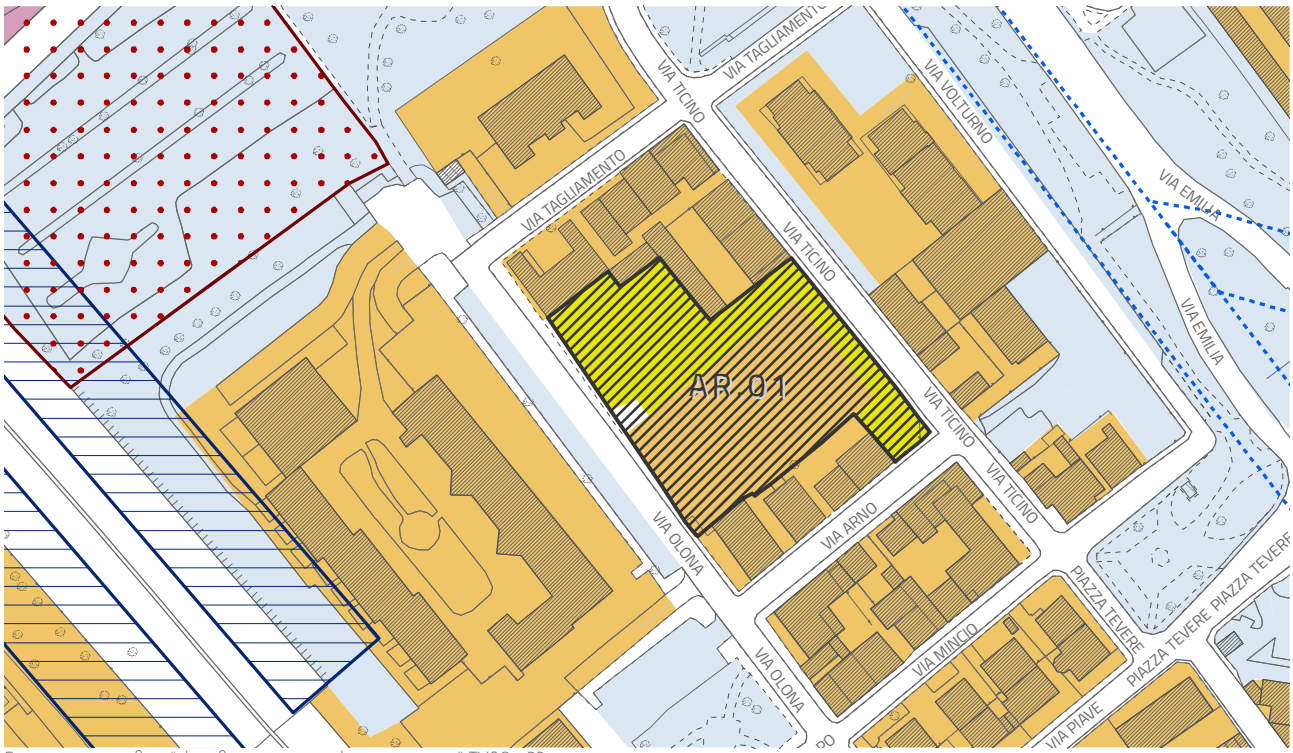
Ambiti di Ricomposizione

Gli Ambiti di Ricomposizione corrispondono ai pochi ambiti di completamento residui del PGT vigente. La proposta del nuovo PGT ha scelto la strada di individuarli come permesso di costruire convenzionato disciplinati dal Piano delle Regole perché ricadenti nel tessuto urbano consolidato. Si tratta di piccoli interventi per lo più riguardanti aree non edificate, dalle dimensioni ridotte, ove la costruzione richiede la cessione o la realizzazione di particolari urbanizzazioni in quanto posizionati in luoghi strategici, come ad esempio, nel centro storico di Poasco "AR2" oppure all'interno del quartiere Certosa "AR1"(l'ampliamento area a verde, la realizzazione di percorsi ciclopedonali, isola ambientale, riqualificazione spazio aperto urbano, etc.). L'obiettivo è di individuare ambiti, la cui attuazione, serve a completare e in diversi casi a ricomporre parti di città attraverso la previsione e

la realizzazione di giardini di quartiere e percorsi ciclopedonali di connessione fra le diverse parti di città con la finalità di costruire o completare la rete degli spazi pubblici. Si fa riferimento, ad esempio, all'AR1 che è collocato in uno dei quartiere [Certosa-Di Vittorio] con minore presenza di verde pubblico per abitante [poco superiore a 10 mq/ab incluso l'area del Campagnetta, senza 6 mq/ab] della città, come era già emerso nell'analisi del PGT vigente, diversamente dai 10 mq/ab circa del Concentrico o agli oltre 30 abitante di Metanopoli.

La disciplina prevede indici più bassi per i lotti liberi e maggiori invece per le aree già costruite, in coerenza con i temi del consumo di suolo.
Nel dettaglio, si tratta di aree specificatamente individuate per le quali si definiscono funzioni e indicazioni particolari nelle NTA del Piano; di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato per la realizzazione e/o la cessione di opere di urbanizzazione. Questa procedura, più veloce e proporzionata alla natura minuta degli interventi previsti, a nostro giudizio è da preferire anche quando si tratta di aree oggi non edificate

Per questi interventi, che riguardano sia funzioni residenziali che direzionali e commerciali, valgono inoltre, alcune regole di flessibilità, ad alcune condizioni specificate, concernenti la possibilità di modificare il perimetro, di ridefinire le opere di urbanizzazioni, nel caso il loro interesse sia nel frattempo venuto meno, e la possibilità di realizzare interventi scaglionati nel tempo.



Estratto cartografico "classificazione in ambito omogenei" TV02e PR

Verde privato con valenza paesistica

Le analisi elaborate nel Quadro Conoscitivo - con riferimento ai modelli analitici riguardanti la vulnerabilità climatico – ambientale, rispetto allo stato di fatto dei luoghi e delle previsioni vigenti - mettono evidenzia l'importanza di queste aree libere, per lo più private, alcune caratteristiche specifiche relative alla presenza di vincoli in ambito urbano come, ad esempio, fasce di rispetto idrauliche (PGRA) lungo i corsi d'acqua oppure alla loro localizzazione lungo infrastrutture stradale. Allo stato di fatto si tratta per lo più di aree libere private.

Pertanto, il nuovo PGT conferma la loro conservazione e valorizzazione a verde. Per esse sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e di ripristino, in caso di compromissione, delle aree e degli elementi vegetali presenti, nel rispetto dello stato ambientale dei luoghi.

3.3 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

[Obiettivo n. 01 una città inclusiva e attrattiva]

Il nuovo PGT per rispondere alla nuova e variabile domanda abitativa, emersa anche nello Studio elaborato dal Politecnico di Milano allegato del PGT, adoperandosi per realizzare una Città più solidale, prevede interventi edilizi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato. Ai sensi della LR 16/2016 e smi, la Variante individua tre tipologie:

a. edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;
a. edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato;
a. residenze convenzionate per studenti universitari, residenze collettive, coabitazioni con servizi condivisi, residenzialità temporanee.

Nelle trasformazioni più consistenti, il nuovo Piano definisce una quota minima obbligatoria di edilizia residenziale sociale come definite nel Piano delle Regole. Pertanto, nel Documento di Piano, è stata prevista per l'unico Ambito di Trasformazione AT.01 una quota obbligatoria di Edilizia residenziale sociale pari ad almeno il 40% della SL residenziale prevista. Contestualmente negli Ambiti di Rigenerazione Urbana ARU02 è stata ammessa la possibilità di insediare la tipologia b) e c) dell'edilizia residenziale sociale, mentre nell'ARUB esclusivamente la lettera c). Tale scelta è stata immaginata per rendere possibile la conversione di un immobile dismesso o sottoutilizzato da vocazione direzionale ad uso abitativo per studenti, giovani lavoratori, nuclei monoparentali; oppure per una residenzialità temporanea con spazi condivisi e collettivi utilizzabili per lo smart working e spazi polifunzionali destinati ad attività all'aperto.

Nel Piano delle Regole, oltre ad applicare una sostanziale indifferenza funzionale del tessuto urbano consolidato, è stata prevista una quota obbligatoria [20% della SL] per le trasformazioni più significative come gli Ambiti di Ricomposizione [AR.01, AR.02, AR.03] residenziali e per i Permessi di costruire convenzionato, in caso di mutamento di destinazione d'uso, verso funzioni residenziali, per edilizia residenziale sociale in locazione [lettera b] con una quota minima pari a un'unità immobiliare non inferiore a 50 mq di SL garantita.

In alternativa, il nuovo PGT prevede la possibilità di realizzare tale quota con dell'edilizia residenziale sociale convenzionata in vendita di tipo agevolato, edilizia convenzionata con patto di futura vendita a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore. I proventi relativi alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti.
Il nuovo PGT, al fine di agevolare la realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato [let. b] oppure, ad esempio, residenze convenzionate per studenti universitari [let. c] prevede che non determinino fabbisogno di servizi. Inoltre, per agevolare la realizzazione di edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, edilizia convenzionata con patto di futura vendita, il Piano richiede il minimo regionale per la dotazione di attrezzature per servizi di interesse generale pari a al 36% della SL.

3.4 IL COMMERCIO

[Obiettivo n. 01 una città inclusiva e attrattiva]

Conformemente a quanto richiesto alla LR 6/2010, il PGT detta la disciplina urbanistica comunale per il settore del commercio. A partire dall'analisi della consistenza della distribuzione commerciale esistente e riportata nell'elaborato cartografico 06.a QC "I servizi di interesse generale e il sistema del commercio", scala 1:7.000, il nuovo PGT definisce le politiche per il sistema del commercio nell'ottica della sempre migliore integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni (residenziale, produttiva, terziaria). In particolare, le nuove previsioni per le aree a destinazione commerciale sono contenute nel Documento di Piano, per quanto riguarda la disciplina dell'Ambito di Trasformazione e negli Ambiti di Rigenerazione Urbana, e nel Piano delle Regole all'interno del tessuto urbano consolidato.

Il Titolo V delle NTA del PdR definisce puntualmente la disciplina urbanistico edilizia delle attività commerciali con la specifica finalità di classificare le diverse tipologie commerciali e paracommerciali e di definire la dotazione di servizi e attrezzature necessaria allo svolgimento di tali attività.

Nella definizione delle compatibilità delle localizzazioni il PdR ha tenuto conto dei fattori legati alla

compatibilità ambientale, all'accessibilità veicolare e alla dotazione di aree a parcheggio, per la coerenza della localizzazione con il contesto. Pertanto, il Piano propone di articolare l'insediamento di Medie Strutture di Vendita rispetto a due livelli dimensionali: fino a MSV1 [1.500 mq SdV] nel tessuto dell'abitare, fino a MSV2 nel tessuto delle attività economcihe [2.500 mq SdV].
Si precisa che il nuovo PGT non prevede il nuovo insediamento di Grandi Strutture vendita [GSV].
Il PdR punta all'integrazione delle attività commerciali e paracommerciali e, possibilmente, di collocazione "concentrata per distretti", così da garantire una sufficiente attrattività in un contesto innegabilmente "debole", per il quale è auspicabile non solo la conservazione dei punti di vendita di prossimità, ma soprattutto un incremento di offerta.

A tale proposito, nel PdS si individuano 5 ambiti territoriali, con riferimento particolare agli spazi pubblici, rispetto ai quali vengono definiti degli indirizzi progettuali volti alla riqualificazione e costituzione di una rete di spazi urbani multifunzionali e di connessione delle diverse parti di città.

3.5 AMBITI AGRICOLI

[Obiettivo n. 04 Una Città Verde e resiliente]

Il territorio agricolo di San Donato Milanese fa parte 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 colturale.

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 ristrutturate 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 omogenei e compatti di quelli risultanti da una burocratica suddivisione amministrativa municipale.

Il territorio agricolo, per il quale il nuovo PGT conferma e tutela i 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.
La proposta del nuovo PGT riconosce come valore gli ambiti agricoli esistenti che comprendono l'insieme delle aree per le quali viene confermata la destinazione agricola e per attrezzature e impianti ad essa direttamente connessi, come definiti dall'art. 2135 del Codice Civile. In queste aree gli interventi sono disciplinati dalle specifiche norme della legislazione regionale.
Il nuovo PGT recepisce il perimetro e la disciplina del PTC del Parco Agricolo Sud Milano nonché si adegua agli Ambiti Agricoli di interesse Strategico [AAS] come individuati dal piano territoriale vigente/piano territoriale di Città Metropolitana. Nel DdP, il nuovo PGT propone di ridefinire la perimetrazione del PASM con un'area in ampliamento nella frazione di Poasco e uno stralcio in corrispondenza della piazzola tecnologica in prossimità di cascina Monticello.

Contestualmente, come richiesto dalla normativa regionale, la proposta del nuovo PGT individua gli edifici non agricoli esistenti in ambito agricolo per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura del 20% delle superfici lorde degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT. La proposta ddel nuovo PGT fa salva la disciplina dettata dal Piano territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, ammette gli usi prevalentemente residenziali escluse le medie strutture di vendita di tipo 1 e 2. La proposta classifica, altresì, come edifici non agricoli esistenti in ambito

agricolo anche le aziende che hanno dismesso l'uso agricolo e per le quali trova applicazione l'art. 40-ter della legge regionale n. 12/2005. Considerando le attività agricole, non solo come presidio di questi luoghi ma anche come opportunità per costruire e fruire un nuovo paesaggio, la proposta recepisce l'individuazione dei complessi cascinali di valore storico architettonico del PTC del Parco Agricolo Sud Milano. Per questa categoria di immobili, le opere ammesse sono le medesime previste per i nuclei di antica formazione.

Non ultimo, negli ambiti agricoli sono sempre ammessi gli interventi di regimentazione idraulica e di realizzazione di orti urbani, gli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità, la realizzazione di percorsi ciclopedonali e di fruizione.

Disciplina delle aree agricole

La disciplina delle aree agricole definita dalla legislazione nazionale e regionale e, segnatamente, per quanto riguarda quest'ultima, dal Titolo III della legge regionale 15 marzo 2005, n.12. Alcune precisazioni, ciò nonostante, sono opportune. Ricordiamo, inoltre, che una porzione del territorio agricolo della città ricompreso all'interno del Parco Agricolo Sud Milano. Ciò significa che la disciplina delle aree agricole dettata dal PGT vale per quanto compatibile con quella del Parco medesimo.

Ambito vallivo del Lambro di valorizzazione paesistico-ambientale

La valorizzazione del versante occidentale dell'ambito fluviale, una delle componenti fondamentali degli spazi aperti agricoli, costituisce una delle dorsali verdi rispetto alle quali si conferma l'azione di tutela del territorio comunale, da cui non può prescindere qualsiasi politica di riqualificazione ambientale.

il nuovo PGT recepisce le disposizioni del Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Po (PAI), per quanto riguarda la tutela del rischio idraulico nonché , e la disciplina dettata dal Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, al cui interno l'ambito fluviale risulta compreso, prevedendo concrete azioni di tutela ambientale su gran parte del territorio non urbanizzato del Comune (Si pensi alle aree destinate al riequilibrio ecologico, alle aree definite in abbandono o utilizzate per usi impropri e all'area naturalistica con interventi di rinaturalizzazione).

Il Piano delle Regole distingue, in particolare, a) le aree non soggette a trasformazione (ant) le quali, in relazione alla loro collocazione rispetto al fiume e rispetto al tessuto urbano consolidato (pure presente all'interno dell'ambito vallivo) possono costituire le occasioni per il riequilibrio ambientale ed ecologico della valle e b) le aree a prevalente vocazione agricola, ma connotate dal punto di vista paesistico dalla presenza del fiume (avp), le quali, per estensione, caratteristiche morfologiche e attività in atto, possono rappresentare occasione per il riequilibrio idraulico del territorio, permettendo il divagamento del fiume.

Il nuovo PGT definisce per l'attuazione degli interventi di riqualificazione ambientale per l'ambito i contributi e interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità. Disposizioni contenute nella normativa del Piano dei Servizi nel CAPO IV – Disposizioni Speciali. Si tratta della costituzione di un fondo destinato a finanziare gli interventi per la tutela del paesaggio e la conservazione del patrimonio naturale, implementato da quota parte dei proventi degli oneri di urbanizzazione, nella percentuale che il consiglio comunale dovrà stabilire successivamente e dall'incremento del costo di costruzione, nella misura del 5%, che graverà sui nuovi interventi edilizi che interesseranno aree fino al momento utilizzate per attività agricole, indipendentemente dalla destinazione d'uso previgente.

3.6 INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ E RESILIENZA

[Obiettivo n. 3 Una città rigenerata e ospitale]

Forme di incentivazione per il patrimonio edilizio esistente

Il comma 5 dell'art.11 della legge regionale n.12/2005 e il comma 2 quinquies dell'art.43 della medesima legge, come modificati dalla legge regionale n.18/2019, prevedono incentivi edificatori fino al 20% dell'indice edificatorio massimo definito dal PGT e la riduzione dei contributi di costruzione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano specifiche finalità. Le finalità sono definite dalla stessa legge, e successivamente precisate dalla Delibera della Giunta Regionale, 5 agosto 2020 n. XI/3508 e n.3509, e sono molteplici[11]. Poiché la delibera della Giunta Regionale

11 Per quanto riguarda l'incremento volumetrico le finalità sono: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi); b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni; c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali; d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile; e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica; f) (lettera soppressa dall'art. 13, comma 1, lettera a), legge reg. n. 13 del 2020) g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014; h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità; i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di mate-riali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti; j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21-bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione; k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio; l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana; m) eliminazione delle barriere architettoniche. 5-bis. Eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5.Per quanto riguarda la riduzione dei contributi di costruzione le finalità sono: a) promozione dell'efficientamento energetico; b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni; c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali; d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile; e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica; f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004; g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'ar-

è stata pubblicata il 17 agosto 2020 la Variante può recepire nell'atto del Consiglio Comunale l'applicazione della disciplina. Il Consiglio comunale dovrà modulare gli incentivi (solo in incremento, rispetto a quelli fissati da Regione), specificare le condizioni di applicabilità, eventualmente escludere alcune aree o immobili dalla applicazione della relativa disciplina e precisare come ci si dovrà comportare nel caso di ricorso a più incentivi o alle premialità, sia riguardante le capacità edificatorie, sia la riduzione dei contributi di costruzione. Regione Lombardia stabilisce che l'intervento realizzato dovrà essere: "migliorativo" rispetto alle prestazioni comunque dovute e stabilite dalla normativa vigente; "registrato" ovvero si configura come un ampliamento "una tantum", computato rispetto all'indice "massimo" previsto dal PGT (che nel nostro caso è il valore più alto fra l'indice edificatorio esistente e la superficie esistente); "trasferibile" e "proporzionale". La proporzionalità significa che gli interventi realizzati dagli operatori dovranno essere "coerenti" con l'utilità economica ad essi derivata dall'applicazione degli incentivi. Ad esempio, ricorrendo a computo metrico estimativo o piano economico finanziario.

Nel merito il nuovo PGT propone, possibilità prevista dalla LR, di incrementare del 5% il minimo definito per i criteri:
a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità.
Contestualmente, per l'accesso alla riduzione del contributo di costruzione si applicano i criteri attuativi minimi di cui alla tabella A della DGR n. XI/3509 del 5 agosto 2020, BURL. Serie ordinaria n.34 del 17 agosto 2020 limitatamente alle finalità di cui alle lettere d), j) e k).
Infine, la proposta di Variante esclude dagli incentivi di cui al comma 5, dell'art.11 della legge 12/2005 i Nuclei di antica formazione.

ticolo 4, comma 9, della legge regionale n.31/2014; h) realizzazione di interventi destina-ti alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità; i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti; j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione; k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

3.7 INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

[Obiettivo n. 1 Una città inclusiva e attrattiva, n. 3 Una città rigenerata e ospitale e n. 04 Una Città Verde e resiliente]

Sostenibilità Climatico Ambientale e resilienza urbana

La proposta di Piano promuove, oltre alle forme di incentivazione previste dalla LR 12/05 sul patrimonio edilizio esistente, interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica attraverso la predisposizione di appositi progetti e studi di riqualificazione e rinaturalizzazione, nonché attraverso la partecipazione alle iniziative a tal fine avviate da Regione Lombardia, e dalla Città Metropolitana di Milano quali apposite forme di finanziamento.

Il nuovo PGT, altresì, individua idonee fasce di protezione ambientale interposte tra tessuti contigui a diversa destinazione funzionale. In ambito urbano e interposte tra tessuti contigui a diversa destinazione funzionale, quale quella residenziale e produttiva, le fasce possono contribuire altresì al contenimento del rumore.

Rispetto al tema della Sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana, obiettivi perseguiti dalla Variante, la Proposta definisce che gli interventi dovranno agire in termini di riduzione al minimo delle emissioni, efficienza energetica e fornitura di energia pulita, utilizzo di materiali sostenibili, drenaggio urbano sostenibile, resilienza e adattamento al cambiamento climatico, rivegetazione urbana e produzione di servizi eco sistemici. Il PGT estende l'applicazione degli stessi obiettivi alla progettazione di spazi e edifici pubblici, parchi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici. Tali interventi contribuiscono alla realizzazione di un sistema del verde e degli spazi pubblici inteso come infrastruttura, che connetta le parti di territorio attraverso elementi verdi.
La disciplina della Variante prevista si applica:

- a tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale con riferimento ai titoli edilizi presentati dopo la data di efficacia della presente Variante al PGT;
- alla realizzazione di nuovi edifici per servizi di iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione attraverso scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché alla realizzazione di nuovi edifici per i servizi e le attrezzature privati di uso pubblico o di interesse generale.

I livelli prestazionali che dovranno essere attuati riguardano:

- Invarianza idraulica e impatto climatico
- Fabbisogni di energia primaria
- Uso materiali sostenibili nei cantieri

Il raggiungimento di almeno tre prestazioni, non in modalità alternativa, per interventi di nuova

costruzione, ristrutturazione urbanistica dà accesso a una riduzione del fabbisogno di dotazioni per servizi dovuta pari al 10% fatti salvi i minimi di legge regionali dovuti.

Non ultimo, per incrementare la qualità edilizia e la riduzione del consumo di suolo si propongono incentivi sul patrimonio edilizio esistente per un valore minimo del 5% e un massimo del 10%. Queste forme di incentivazione sono da considerarsi alternative e non cumulabili alle medesime forme di incentivazione di natura sovraordinata al fine di non superare la soglia prescritta nell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05. In ogni caso le forme complessiva di incentivazione volumetrica sull'esistente complessivamente non dovranno superare la soglia del 20% della SL.

Edifici dismessi con criticità

Obiettivi e finalità della norma
L'obiettivo fissato dalla legislazione regionale è quello di individuare gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da almeno un anno, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti:

- salute;
- sicurezza idraulica;
- problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza;
- inquinamento;
- degrado ambientale e urbanistico-edilizio.

L'individuazione di detti immobili comporta l'attestazione della sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 4 e la possibilità di applicazione da parte dei proprietari degli incentivi volumetrici e procedimentali previsti dall'articolo 40 bis nella LR 12/05 sopra riportato a condizione che venga rimossa la criticità individuata.

Il procedimento individuato dall'articolo 40 bis nella LR 12/05, come modificato dalla LR n.11 /2021, consente ai proprietari di usufruire degli incentivi dati dall'incremento tra il 10% e il 25% dell'indice edificatorio massimo a condizione che venga presentata entro tre[12] anni dall'efficacia della Deliberazione comunale o dall'esito positivo della verifica sulla perizia presentata la richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata o l'istanza di istruttoria preliminare funzionale all'ottenimento dei medesimi titoli edilizi secondo le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente. Fino a quando, l'Amministrazione comunale non delibera l'incremento massimo è del 20%.

In detti casi è data facoltà, di concerto con il Comune di attuare il procedimento mediante istanza di permesso di costruire in Deroga ai sensi dell'articolo 40 della LR 12/2005 e s.m.i.

12 I comuni nella deliberazione possono prevedere un termine per le presentazioni delle richieste diverso non inferiore a 24 mesi e non superiore a 5 anni.

È altresì riconosciuto un incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, nonché per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento.

Per tali interventi l'Amministrazione comunale può richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per la sola quota correlata all'incremento, fatto salvo il reperimento delle aree per servizi all'interno dei comparti edificatori o degli immobili in oggetto, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici, e da quelle dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata.
In caso di inerzia da parte dei proprietari si applicano le disposizioni di cui ai commi 7 e seguenti che consentono al Comune di intervenire in via sostitutiva.
A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5 della LR 12/05. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori ammesso si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso.
Il nuovo PGT recepisce e mette a sistema il lavoro svolto dall'Amministrazione comunale di analisi, partecipazione e selezione degli edifici dismessi presenti nel territorio comunale. Le misure volte al recupero degli edifici dismessi costituiscono una delle molteplici azioni individuate nella Variante per riqualificare e incentivare forme di valorizzazione del tessuto costruito urbano.
Gli edifici che sono stati individuati, ai sensi dell'articolo 40bis, vengono individuati in un elaborato cartografico specifico del Piano delle Regole e disciplinati come tali nella normativa di Piano rinviando alla normativa regionale e applicando il 20% massimo di incremento. Laddove possibile verranno individuate, all'interno dell'ambito dismesso, le aree a servizi in cessioni.

3.8 TUTELE SOVRAORDINATE

[Obiettivo n. 1 Una città inclusiva e attrattiva]

Il nuovo PGT aggiorna e si adegua alla disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale nonché nei piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti. I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione, in base alla disciplina dei suddetti piani territoriali e di settore, anche previa verifica alla scala di dettaglio, se non direttamente vincolanti, sono riportati, oltre che negli elaborati cartografici del Documento di Piano, in particolare, nelle tavole del Piano delle Regole n. 4.a PR "Carta dei vincoli di difesa del suolo e amministrativi" e n. 4.b PR "Carta delle tutele e vincoli paesistici ambientali, scala 1:7000".

Tra i principali piani territoriali d'area vasta, dei cui contenuti il PGT tiene conto, si ricordano qui

il recente Piano Territoriale Regionale (PTR) Piano Territoriale Metropolitano, Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano. Mentre recepisce, in quanto prevalenti, i contenuti del PTC del Parco, il presente PR articola e specifica le aree e gli elementi del paesaggio da sottoporre alle prescrizioni indirette del PTM della Città Metropolitana di Milano previa verifica alla scala comunale di maggior dettaglio, anche ai fini dell'eventuale aggiornamento del PTM (Tav. 4.b PR "Carta delle tutele e vincoli paesistici ambientali, scala 1:7000").

Il PdR tiene altresì conto di un altro strumento provinciale: il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) riportando nella cartografia vincolistica gli elementi (boschi, fasce boscate e formazioni longitudinali) in esso indicati. Anche in questo caso la verifica alla scala comunale di maggior dettaglio fornisce un utile riscontro delle previsioni provinciali e ne permette il relativo aggiornamento. Gli interventi che interessano aree incluse nel PIF sono trasmessi alla Città metropolitana di Milano per il relativo parere.

Il Piano delle regole riporta e recepisce il Piano cave della Città Metropolitana di Milano con riferimento all'Ambito ATEg29 cava Tecchione e quanto in esso disciplinato. nella tavola dei vincoli riporta il perimetro del Piano cave, ancora vigente, e quello del nuovo Piano cave adottato e in attesa di parere da parte di Regione Lombradia e già recepito nelle tavole del PTM approvato.

Conformemente a quanto stabilito all'art. 57 della LR 12/2005 e ai successivi criteri e indirizzi regionali, l'approfondimento della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è demandata all'allegato Studio Geologico e, in adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (PAI), allo Studio Idraulico per la valutazione del rischio nelle aree di esondazione del Fiume Lambro, le cui disposizioni, per dette aree, integrano la normativa del PR. A tale proposito, essendo intervenute modifiche alla normativa di settore, la componente geologica nel suo insieme è oggetto di aggiornamento. Pertanto, il nuovo PGT recepirà il nuovo Studio come parte integrante del PGT.

Contestualmente anche la revisione del reticolo idrico, approvata con parere di Regione Lombardia [prot. n. AE06.2022.0001337 del 11/03/2022] è stato recepito nel nuovo PGT. Non ultimo è stato redatto anche il Piano di Gestione del Rischio Idraulico ed è stato aggiornato il Piano Urbano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).

Rispetto al tema degli ambiti di degrado paesistico esistente e potenziale, in base alle prescrizioni di cui al Titolo III del Piano Paesaggistico Regionale e da PTM, la Variante al PGT adottato ha svolto le verifiche rispetto alla "Ricognizione degli Ambiti e delle aree di degrado" del PTM vigente nelle tavole riguardanti i vincoli del Piano delle Regole, l'elaborazione della Carta del paesaggio (02DP) e, successivamente, della sensibilità paesistica (03DP) nel Documento di Piano oltre alle valutazioni svolte nella VAS.

Il DdP negli indirizzi normativi si adegua al PTM recependo le disposizioni che hanno valore prescrittivo all'art. 44 comma 3, art. 27 comma 1 e 4, art. 29 comma 1.

Vista la vicinanza del Comune con l'aeroporto di Linate, il Piano delle Regole adegua le sue previsioni a disposizioni e strumenti volti a regolare i rapporti tra gli usi del territorio e le attività di volo (rischio di incidente aereo, limiti di esposizione al rumore aeroportuale, altezze, ecc.) In definitiva occorre mettere a coerenza le previsioni urbanistiche con l'insieme dei vincoli derivanti dalla presenza dell'aeroporto, e ciò vale per tutto il territorio comunale, e particolarmente per talune aree maggiormente esposte in relazione alla loro ubicazione.

Il PdR recepisce altresì le "mappe di vincolo" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite da ENAC con dispositivo dirigenziale n.005/OP/MV del 15.09.2011 e in coerenza con quanto disposto dall'art.707 del Codice della Navigazione Aerea e dall'art.12.2 del capitolo 4 e dal capitolo 5 del Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti nell'elaborato cartografico n. 4.c PR "Carta dei vincoli aeroportuali", scala 1:7000. La disciplina relativa agli ostacoli per la navigazione aerea e i potenziali pericoli per la stessa è quella definita dal provvedimento di cui sopra.

Contestualmente, il PdR recepisce, nell'elaborato cartografico 4.c PR "Carta dei vincoli aeroportuali" in scala 1:7.000, l'individuazione del vincolo delle curve isorischio (RWY36) di cui all'art. 715 del Codice della Navigazione e per la relativa disciplina rinvia all'art. 715 del Codice della Navigazione.

Piano di rischio Aereo

Il nuovo PGT si adegua al Piano del Rischio vigente del comune di San Donato Milanese. Detto Piano è un contenuto esplicito del Piano delle Regole, ed è costituito dal presente capitolo, dall'elaborato cartografico nell'elaborato cartografico 4.c PR "Carta dei vincoli aeroportuali", scala 1:7.000 nelle quali sono riportate le zone di tutela B e C relative alla presenza dell'aeroporto di Milano Linate e 7PR "Classificazione del territorio in ambiti omogenei", scala 1:5.000. Piano del rischio aereo", che, in base a quanto contenuto alla Circolare APT 33, riporta il confronto tra le quantità urbanistiche insediabili secondo le previsioni rispettivamente del PGR previgente e del PGT mentre l'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano delle Regole detta la disciplina da osservarsi nelle suddette zone di tutela.

In particolare, le limitazioni nelle zone di Tutela B e C riguardano la presenza umana e le attività non compatibili a causa della potenziale amplificazione degli effetti di incidenti, e consistono nel contenimento degli indici nei tessuti urbani consolidati interessati dalle suddette zone di tutela di bassa e media densità.
Non ultimo, 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 intro-

dotto 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.


SDM
2030