



Comune di San Donato Milanese

Città Metropolitana di Milano

Area Territorio, Urbanistica e Opere Pubbliche

Programma Integrato di Intervento "AT-SS SAN FRANCESCO"

Adottato con Delibera di G.C. n. 24 del 04/03/2021

Proposta di controdeduzione alle osservazioni

Allegato "B" alla delibera di G C n ____ del _____

Proposta di controdeduzione all'Osservazione N. 1

PROTOCOLLO GENERALE n. 12690 del 08/04/2021 e n. 13062 del 12/04/2021

PROPONENTE: Consorzio Quartiere Affari (CQA)

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione, acquisita a mezzo due numeri di protocollo distinti ma riferiti al medesimo documento, consiste in due richieste: 1) che il P.I.I. adottato non venga approvato nella sua attuale configurazione e che sia in ogni caso e puntualmente rispettato l'obbligo sottoscritto con la Convenzione Quartiere Affari, relativo all'obbligo di asservimento di 45.149 mq di standard a verde derivante dalla convenzione del 1993 (punto 3.2) stipulata tra comune e CQA, che il proponente ritiene non correttamente assolto sia in termini qualitativi che quantitativi; 2) propone che sia monetizzata la quota parte dello standard mancante, da dedicarsi alla implementazione del verde ad uso pubblico del Comparto Quartiere Affari, d'intesa con il Consorzio proprietario e gestore dello stesso.

ISTRUTTORIA TECNICA

Osservazione 1 – parte 1)

La superficie totale di aree per standard previste dalla scheda d'ambito del DDP del PGT ammonta a 108.100mq oltre i 45.000mq dello standard pregresso per un totale di 153.100mq. Al punto 3.2 la convenzione del 1993 si parla genericamente di verde di quartiere, che facendo riferimento alla originaria definizione di legge (DM 1444/68), comprende gli spazi verdi attrezzati per il gioco e lo sport comprensivi quindi di viali di accesso, aree pavimentate/attrezzate e, a titolo esemplificativo, eventuali aree con specchi d'acqua.

Il progetto prevede la realizzazione, tra aree in cessione ed asservite, di 51.826mq di verde e 57.059 mq di parcheggi, e verde di pertinenza, (come da articolo 5 della bozza di convenzione approvata) per un totale di 108.885mq, valore che risulta superiore a quello richiesto dalla scheda d'ambito del DDP del PGT. La superficie da asservire per l'assolvimento dello standard pregresso, come individuata nella tavola 24 e come riportato all'articolo 5 della bozza di convenzione, ammonta a 45.780mq, valore superiore a quello richiesto dalla scheda d'ambito del DDP del PGT.

Il progetto di PII prevede la localizzazione delle aree per l'assolvimento dello standard pregresso nell'area più accessibile del comparto dall'esterno, e cioè l'area centrale vicino al sottopasso della ferrovia. Tutto il sistema delle aree verdi è pensato per essere interconnesso e fruibile. Tutto ciò in coerenza con la prescrizione di scheda d'ambito del DDP di concepire il piano come un unico comparto.

Per questa motivazione si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

PROPOSTA DI PRESCRIZIONI/INDICAZIONI PER LA FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA

Tuttavia, trattandosi di un programma urbanistico (PII), che non va a specificare nel dettaglio il progetto architettonico ed ambientale, si propone vista l'articolazione progettuale di massima presentata di prescrivere, per la fase di progettazione esecutiva, che siano trovate soluzioni tecniche atte ad aumentare l'area a verde tramite la massimizzazione delle aree piantumate e filtranti a scapito di quelle impermeabilizzate e/o pavimentate. A tal fine inoltre di valutare la possibilità di individuare una parte dei parcheggi già previsti a raso al di sotto degli edifici commerciali. Si evidenzia che la valutazione di tali aspetti dovrà essere poi sottoposta alla commissione del paesaggio per stimare l'impatto paesistico del progetto nella sua globalità.

Osservazione 1 – parte 2)

Considerando assolto l'obbligo di cui alla convenzione stipulata con il CQA, per le motivazioni su esposte, la richiesta non ha motivo di sussistere.

Per questa motivazione si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

Proposta di controdeduzione all'Osservazione N. 2

PROTOCOLLO GENERALE: n. 12783 del 09/04/2021 e n. 13110 del 12/04/2021

PROPONENTE: Associazione NOI

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione, acquisita a mezzo due numeri di protocollo distinti ma riferiti al medesimo documento che consiste in una relazione di analisi sul progetto di PII e formula due richieste principali la seconda delle quali è articolata in sei punti: 1) di non procedere con l'approvazione del progetto descritto come "una struttura faraonica" che per sua natura prevede assembramenti di migliaia (migliaia, non centinaia) di persone nel territorio di San Donato Milanese; 2) si chiede di:

- a. conservare ad agricolo una parte dell'area a testimonianza dell'operosità dei monaci della vicina abbazia di Chiaravalle che ne hanno per secoli avuto cura aumentando la percentuale di verde che ora è prevista di solo 10.000mq sui 300.000 mq del progetto;*
- b. conservare la zona umida formatasi spontaneamente nell'area ove vi è un affioramento della falda nei pressi della tangenziale in corrispondenza dello scavo del canale navigabile degli inizi del secolo scorso;*
- c. prevedere su cascina San Francesco l'area di rigenerazione urbana per farne un luogo per un uso sociale (ad esempio residenze per anziani o cohousing);*
- d. una pista ciclabile che recuperi il sentiero che è la continuazione della via San Dionigi, il cui toponimo è "strada comunale Chiaravalle-Bagnolo", e che giunge fino all'incrocio con la via che proviene da Chiaravalle a sud del borgo congiungendolo con San Donato, ed il cui toponimo è "strada comunale Sorigherio-Bagnolo-San Donato" dove, percorse alcune centinaia di metri, seppure coperta parzialmente dall'autostrada, tra i campi potremmo vedere la grangia di San Francesco dell'Accessio per poi studiare un collegamento con l'abbazia di Monluè;*
- e. non intubare la roggia e le antiche opere idrauliche;*
- f. invertire l'ordine di realizzazione, partendo cioè dal liceo sportivo rigenerando l'area di Cascina San Francesco di Accesso, antica grangia cistercense.*

ISTRUTTORIA TECNICA

Osservazione 2 – parte 1)

Il progetto è coerente con il programma di governo dell'amministrazione e con la scheda d'ambito del PGT.

Per questa motivazione si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

Osservazione 2 – parte 2)

Analisi punto per punto:

- a. Il mantenimento dell'uso agricolo di parte dell'area non è richiesto dalla scheda d'ambito del DDP del PGT.

Per questa motivazione si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

- b. Il progetto è coerente con la scheda d'ambito del DDP del PGT. Il mantenimento di un'area umida non è contenuto tra le prescrizioni dalla scheda d'ambito del PGT. Si osserva inoltre, in relazione a ciò, che le aree interessate dalla zona umida di cui parla l'osservazione, sono salvaguardate dal vincolo di rispetto autostradale di 60ml e dal vincolo di fascia assoluta di rispetto autostradale di 30ml; il progetto prevede di mantenere tale ultima fascia a verde alberato (in cessione).

Per questa motivazione si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

- c. Il progetto, in coerenza con la scheda d'ambito del DDP del PGT, prevede una destinazione funzionale per la Cascina San Francesco d'uso pubblico, qual è quella di una struttura per l'istruzione (Liceo sportivo). Inoltre la funzione residenziale, e quindi anche le sue diverse e possibili forme di modulazione come le residenze per anziani o cohousing, non è prevista in nessuno dei livelli di pianificazioni individuati dalla scheda d'ambito del PGT, anzi essa è esplicitamente esclusa.

Per questa motivazione si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

- d. Come si evince dalla tavola n. 23 "Verifiche urbanistiche" e dalla bozza di convenzione al punto 8.5, quando si parla di collegamenti ciclopeditoni con la città, il progetto prevede la connessione dei percorsi interni al PII, a nord-ovest, con i percorsi del sistema ciclopeditono esterno all'area sfruttando il sottopassaggio esistente che permette il superamento delle barriere infrastrutturali che delimitano da quel lato il comparto.

Per questa motivazione si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

- e. Tale salvaguardia non è richiesta dalla scheda d'ambito del DDP del PGT.

Per questa motivazione si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

- f. La bozza di convenzione all'art. 3.6 disciplina il cronoprogramma degli interventi salvaguardando la realizzazione nella prima fase di tutte le opere pubbliche. La realizzazione del Liceo Sportivo è prevista nella Fase III non trattandosi di opera pubblica ma privata di interesse pubblico.

Per questa motivazione si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

PROPOSTA DI PRESCRIZIONI/INDICAZIONI PER LA FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA

Tuttavia, trattandosi di un programma urbanistico (PII), che non va a specificare nel dettaglio il progetto architettonico ed ambientale, si propone vista l'articolazione progettuale di massima presentata di prescrivere, per la fase di progettazione esecutiva, che siano trovate soluzioni tecniche atte a migliorare l'accessibilità ciclo pedonale al comparto da sud e da nord ovest, salvaguardare le antiche opere idrauliche testimoniali del passato agricolo della zona e preservare, ove possibile, l'area interessata dagli affioramenti rimodulando il disegno della fascia verde lungo la tangenziale.

Infine, si osserva che la proposta di richiedere l'anticipazione delle opere sulla cascina San Francesco non è in contrasto con gli interessi pubblici e si può inserire in delibera che l'operatore potrà determinare l'eventuale possibilità di anticipare tale parte del progetto alla fase I.

Proposta di controdeduzione all'Osservazione N. 3

PROTOCOLLO GENERALE: n. 12855 del 09/04/2021 e n. 13106 del 12/04/2021

PROPONENTE: Associazione GREENSANDO

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione, acquisita a mezzo due numeri di protocollo distinti ma riferiti al medesimo documento che consiste in una relazione di analisi sul progetto di PII e formula la richiesta di non proseguire nell'iter approvativo del piano adducendo una serie di motivazioni in ordine a questioni ambientali, economiche, di sicurezza, ordine pubblico, opportunità e dimensione dell'intervento. In particolare si chiede di:

- a. Mantenere una destinazione d'uso per parte dell'area a verde agricolo o di forestazione, questo anche in considerazione della funzione di mitigazione ambientale sul clima e di verde "cuscinetto" tra la città e la campagna che l'area può esprimere;*
- b. Tutela della zona umida esistente al bordo ovest dell'ambito;*
- c. non si condivide la scelta della funzione a vocazione sportiva per l'ambito che è in contrasto con il mantenimento delle strutture già presenti in città;*
- d. Non realizzare il complesso commerciale che entrerebbe in concorrenza con i negozi storici del comune;*
- e. È stato valutato l'impatto sui parcheggi delle zone limitrofe nei momenti di massimo afflusso?*
- f. Non realizzare il Liceo Sportivo perché l'offerta formativa sul comune è già sufficiente;*

ISTRUTTORIA TECNICA

Il progetto di PII è coerente con le indicazioni della scheda d'ambito del DDP del PGT. In relazione agli impatti che l'intervento potrà avere sul territorio comunale, esso è stato sottoposto a procedura di VAS insieme al Documento di Piano del PGT vigente e successivamente, in fase istruttoria del PII, anche ad assoggettabilità alla VAS.

In particolare:

- a. si veda quanto riportato per l'osservazione 2 al punto a;
- b. si veda quanto riportato per l'osservazione 2 al punto b;
- c. per il punto c. la funzione è conforme al PGT e al programma di governo della giunta comunale; detta funzione inoltre è ulteriormente sostanziata dall'approvazione della deliberazione di CC n. 30/2020 con la quale il Consiglio ha votato all'unanimità di sottoporre alla Regione l'attivazione di un Accordo di Programma per inserire le aree del PII, e altre aree sportive esistenti sul territorio comunale, all'interno di quelle da coinvolgere nel programma delle Olimpiadi invernali 2026;
- d. la funzione commerciale è tra quelle ammesse dalla scheda d'ambito del DDP del PGT;
- e. il progetto prevede la realizzazione di 54.901mq di parcheggi pubblici oltre a 46.536mq di parcheggi pertinenziali per un totale di 100.793mq di parcheggi a fronte degli 86.480mq richiesti dalle norme di piano; inoltre con il punto 3.5 della bozza di convenzione si sottoscrive l'impegno delle parti al reperimento di ulteriori stalli auto implementativi rispetto a quelli già individuati all'interno del comparto sfruttando stalli già esistenti fuori dal comparto stesso e questo al fine di ridurre ulteriormente il consumo di suolo per parcheggi;
- f. la funzione è ammessa e coerente con quelle della scheda d'ambito del DDP del PGT.

Per queste motivazioni si propone di **non accogliere** l'osservazione.

PROPOSTA DI PRESCRIZIONI/INDICAZIONI PER LA FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA

Tuttavia, trattandosi di un programma urbanistico (PII), che non va a specificare nel dettaglio il progetto architettonico ed ambientale, si propone vista l'articolazione progettuale di massima presentata di prescrivere, per la fase di progettazione esecutiva, di aumentare l'area a verde tramite la massimizzazione delle aree piantumate e filtranti a scapito di quelle impermeabilizzate e/o pavimentate e che siano trovate soluzioni tecniche atte a salvaguardare, ove possibile, l'area interessata dagli affioramenti rimodulando il disegno della fascia verde lungo la tangenziale.

Proposta di controdeduzione all'OSSERVAZIONE N. 4

PROTOCOLLO GENERALE: n. 12981 del 10/04/2021

PROPONENTE: un cittadino

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante, residente nella zona gestita dal CQA, aderisce in pieno all'osservazione protocollata da quest'ultimo soggetto e di cui all'osservazione n. 1.

ISTRUTTORIA TECNICA

Si veda quanto riportato per l'osservazione n. 1.

Proposta di controdeduzione all'Osservazione N. 5

PROTOCOLLO GENERALE: n. 13066 del 12/04/2021 e n. 13108 sempre del 12/04/2021

PROPONENTE: Osservatorio permanente contro il consumo di suolo e per la tutela del paesaggio.

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione, acquisita a mezzo due numeri di protocollo distinti ma riferiti al medesimo documento che consiste in una relazione di analisi sul progetto di PII. Viene richiesta la motivazione sul perché il piano sia stato escluso dalla procedura di VAS. Si chiede inoltre, quali siano le opere per 23 milioni previste dal piano e di quale bonifica si tratti.

ISTRUTTORIA TECNICA

Premesso che la scheda d'ambito è stata già sottoposta a procedura di VAS in occasione del procedimento propedeutico all'approvazione di PGT (delibera CC n. 47/2011). Il procedimento di assoggettabilità alla VAS è stato un'ulteriore occasione di approfondimento degli aspetti relativi ai possibili impatti sull'ambiente del progetto di cui trattasi. Il decreto di esclusione da detta procedura, esaminando tutte le componenti ambientali e a fronte dei pareri degli enti coinvolti, nessuno dei quali ha espresso la necessità di procedere con l'iter di VAS, ha individuato le prescrizioni di natura squisitamente progettuale (quindi afferenti alla fase realizzativa delle opere edilizie) cui i proponenti dovranno sottostare all'atto di presentazione dei progetti edilizi. Sono ben evidenziati, e riportati anche nella bozza di convenzione adottata, i due aspetti di criticità rispetto ai quali il proponente deve dare seguito in fase di progettazione esecutiva alle prescrizioni che porta con sé il decreto stesso, in ordine specificatamente a rumore e viabilità.

Le opere previste dal piano in qualità di servizi compensativi e opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono rinvenibili nella bozza di convenzione (art. 8.6) e nel computo metrico estimativo (DOC n.7).

Per quanto riguarda la bonifica essa si riferisce al valore economico stimato per l'eventuale bonifica da realizzare in corrispondenza della Cascina San Francesco, vista la pregressa funzione agricola.

Per queste motivazioni si ritiene l'osservazione in esame **non pertinente** per cui si propone di **non accogliere la stessa**.

Proposta di controdeduzione all'Osservazione N. 6

PROTOCOLLO GENERALE: n. 13068 del 12/04/2021 n. 13109 sempre del 12/04/2021

PROPONENTE: WWF OA MARTESANA-SUD MILANO ONLUS

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione, acquisita a mezzo due numeri di protocollo distinti ma riferiti al medesimo documento che consiste in una disamina di quanto contenuto nel verbale di esclusione dalla procedura di VAS e conclude che la determinazione di esclusione non sia condivisibile.

ISTRUTTORIA TECNICA

Premesso che le osservazioni non costituiscono rimedi giuridici, bensì un apporto collaborativo dei privati alla formazione dello strumento urbanistico, in funzione di interessi generali e non individuali e non danno luogo a particolari aspettative, con la conseguenza che il loro rigetto non richiede una dettagliata motivazione, essendo sufficiente che siano state esaminate e ragionevolmente ritenute in contrasto con gli interessi e le considerazioni poste a base della formazione dello strumento urbanistico; in merito alla presente osservazione si può specificare che:

- la scheda d'ambito è stata già sottoposta a procedura di VAS in occasione del procedimento propedeutico all'approvazione di PGT (delibera CC n. 47/2011). Il procedimento di assoggettabilità alla VAS, svolto in fase istruttoria, è stato un'ulteriore occasione di approfondimento degli aspetti relativi ai possibili impatti sull'ambiente del progetto di cui trattasi. Il decreto di esclusione da detta procedura esaminando tutte le componenti ambientali e a fronte dei pareri degli enti coinvolti; nessuno di questi Enti ha espresso la necessità di procedere con l'iter di VAS; mentre sono state indicate le prescrizioni di natura squisitamente progettuale (quindi afferenti alla fase realizzativa delle opere edilizie) cui i proponenti dovranno sottostare all'atto di presentazione dei progetti edilizi. Tali aspetti sono riportati anche nella bozza di convenzione adottata; si evidenzia che i due elementi di criticità dovranno essere risolti dal proponente in fase di progettazione esecutiva in conformità alle prescrizioni che porta con sé il decreto di esclusione, in ordine specificatamente a rumore e viabilità;
- la procedura di VIA, qualora fosse individuata come necessaria, è una procedura che afferisce alla fase progettuale, quando viene presentata la richiesta di titolo abilitativo edilizio;
- il parere di SNAM è stato riformulato positivamente (vedasi all. 28 al decreto di esclusione).

Per queste motivazioni si ritiene l'osservazione in esame **non pertinente** per cui si propone di **non accogliere** la stessa.

Proposta di controdeduzione all'Osservazione N. 7

PROTOCOLLO GENERALE: n. 13077 del 12/04/2021

PROPONENTE: SIF ITALIA

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione consiste nella richiesta che il P.I.I. adottato non venga approvato nella sua attuale configurazione e che sia in ogni caso e puntualmente rispettato l'obbligo sottoscritto con la Convenzione Quartiere Affari del 1993 e relativa all' asservimento all'interno delle aree di piano di 45.149mq di verde.

ISTRUTTORIA TECNICA

Si veda quanto riportato per l'osservazione n. 1.

Proposta di controdeduzione all'Osservazione N. 8

PROTOCOLLO GENERALE: n. 13112 del 12/04/2021

PROPONENTE: SAN DONATO RIPARTE

CONTENUTO SINTETICO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione consiste in sette osservazioni/richieste:

- 1) *Scarsa partecipazione e pubblicizzazione dell'iter approvativo;*
- 2) *Le attività economica da insediare non danno sicurezza sul futuro dell'area;*
- 3) *Viabilità: ridurre i parcheggi, aumentare le piste ciclopedonali di collegamento con l'esterno del sito; eliminare quanto inserito in convenzione al punto 9.6 sul regime dei parcheggi; rivedere il punto 8.8 della bozza di convenzione introducendo precisi e vincolanti impegni; realizzazione di percorsi ciclopedonali interni al comparto;*
- 4) *Sviluppare il tema sul rumore il prima possibile;*
- 5) *Mancano aree naturali compensative sufficientemente estese, creare un "bosco intercomunale dello sport";*
- 6) *La funzione commerciale da insediare potrebbe avere un impatto negativo sulle realtà più piccole locali;*
- 7) *Mancata realizzazione del Museo dell'Energia all'interno della Cascina San Francesco come da protocollo d'intesa tra comune e ENI.*

ISTRUTTORIA TECNICA

1. è stato seguito l'iter procedimentale di cui alla LR 12/2005;

Per queste motivazioni si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

2. il PII è coerente con la programmazione prevista nel PGT e con la scheda d'ambito del DDP del PGT stesso;

Per queste motivazioni si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

3. la quantità di parcheggi è stata calcolata in funzione e coerentemente con la normativa di settore (vedasi controdeduzione all'osservazione n.3); il progetto prevede i collegamenti ciclopedonali interni ed esterni all'ambito così come richiesto dalla scheda d'ambito del DDP del PGT; per quanto attiene i contenuti della bozza di convenzione si rimanda alle scelte fatte in sede di concertazione e negoziazione urbanistica;

Per queste motivazioni si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

4. Il decreto di esclusione ha stabilito che le problematiche rilevate debbano essere risolte in fase esecutiva, prima quindi del rilascio dei titoli abilitativi edilizi;

Per queste motivazioni si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

5. La quantità di aree verdi è coerente con le prescrizioni normative e con la scheda d'ambito del DDP del PGT;

Per queste motivazioni si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

6. La funzione commerciale è ammessa dalla scheda d'ambito;

Per queste motivazioni si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

7. il Protocollo d'Intesa richiamato non vincolava il luogo per la realizzazione di tale museo.

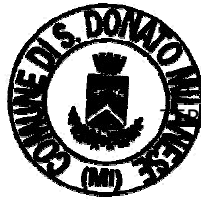
Per queste motivazioni si propone di **non accogliere** questa parte dell'osservazione.

PROPOSTA DI PRESCRIZIONI/INDICAZIONI PER LA FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA

Tuttavia, trattandosi di un programma urbanistico (PII), che non va a specificare nel dettaglio il progetto architettonico ed ambientale, si propone vista l'articolazione progettuale di massima presentata di prescrivere, per la fase di progettazione esecutiva, che siano trovate soluzioni tecniche atte ad aumentare l'area a verde tramite la massimizzazione delle aree piantumate e filtranti a scapito di quelle impermeabilizzate e/o pavimentate e che siano trovate soluzioni tecniche atte a migliorare l'accessibilità ciclo pedonale al comparto da sud e da nord ovest.

Si evidenzia che la valutazione di tali aspetti dovrà essere poi sottoposta alla commissione del paesaggio per stimare l'impatto paesistico del progetto nella sua globalità.

San Donato Milanese 29 giugno 2021



IL DIRIGENTE DELL'AREA GESTIONE
TERRITORIO, URBANISTICA E OPERE PUBBLICHE
(arch. Giampaolo Porta) (*)

(*) Il documento è firmato digitalmente ai
sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e nome
collegate e sostituisce il documento cartaceo
e la firma autografa.