



Comune di San Donato Milanese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

AREA TERRITORIO URBANISTICA AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE
Servizio Urbanistica

PRIME INDICAZIONI E CONTENUTI PRODROMICI ALLO STUDIO DI PREFATTIBILITA' AMBIENTALE FINALIZZATO ALLA REDAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA PER LA RIGENERAZIONE DELLO SPAZIO EX MENSA DELL'OMNICOMPRESIVO SCOLASTICO DI SAN DONATO MILANESE RELAZIONE URBANISTICA

1. Premesse

La presente Relazione Urbanistica, ad integrazione dello studio di prefattibilità ambientale redatto dal Politecnico di Milano quale elaborato del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (P.F.T.E.) per la Rigenerazione dello spazio ex mensa dell'Omnicomprendivo scolastico di San Donato Milanese, mira ad inquadrare preliminarmente gli elementi rilevanti di carattere urbanistico locale che interessano l'area d'intervento al fine di verificarne la coerenza del punto di vista degli obiettivi strategici.

2. Inquadramento territoriale

Il progetto in esame prevede interventi su parte dell'edificio dell'Omnicomprendivo Scolastico di San Donato Milanese, di proprietà di Città Metropolitana di Milano, localizzato nella porzione semi-centrale del territorio comunale, in prossimità della direttrice di Via Martiri di Cefalonia, arteria della viabilità primaria locale.

L'area oggetto di intervento, risulta ad oggi interamente edificata, costituita da uno spazio, in continuità con il sistema di accesso al polo scolastico, ad oggi sottoutilizzato.



Estratto Google Earth



Comune di San Donato Milanese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

AREA TERRITORIO URBANISTICA AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE
Servizio Urbanistica

3. PGT vigente - Cinque obiettivi per SDM 2030

Come illustrato nella Relazione del Documento di Piano del PGT vigente, la Città di 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 sistema infrastrutturale, 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);
- l'insediamento urbanistico dell'industria di stato (ENI) che ha promosso una serie di insediamenti direzionali e residenziali secondo modelli edilizi specifici e spesso innovativi, riconosciuti peraltro con il vincolo architettonico ambientale ex D.Lgs 42/2004 del quartiere metanopoli;
- la 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 nonché 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, tra le quali si segnala la mancanza di un centro storico; San Donato Milanese è 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 PGT 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.

Sulla scorta di quanto sopra, il PGT individua una serie di temi di valenza strategica, legati in particolare alla riqualificazione della città esistente ed articolati in cinque obiettivi per la Città di San Donato Milanese, da raggiungere attraverso le dinamiche di sviluppo urbano e precisamente:

- Una città inclusiva e attrattiva;
- Una città bella e abitabile;
- Una città rigenerata e ospitale;
- Una città verde e resiliente;
- Una città sostenibile e intelligente.

3.1 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 PGT vigente 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".

San Donato Milanese, dotata di un'offerta molto soddisfacente di servizi pubblici o privati di uso pubblico, 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



Comune di San Donato Milanese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

AREA TERRITORIO URBANISTICA AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE
Servizio Urbanistica

atto, e della gestione della città pubblica, già allo stato attuale caratterizzata da standard elevati, sia quantitativi che qualitativi.

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.

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 soddisfacente 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 PGT.

3.2 Gli indirizzi per gli ambiti di progetto della città pubblica: opportunità per il disegno degli spazi urbani, della città e delle priorità di intervento

L’“Album” della città pubblica si occupa di cinque ambiti della città, individuati rispetto a cinque centralità e il loro contesto urbano tra i quali si cita l’Ambito 1, nel quale è inclusa l’area del progetto: Piazza della Pieve con l’asse dei servizi, via Libertà e il Quartiere Concentrico e Affari.

Per tali Ambiti a partire dallo stato di fatto e da sopralluoghi sul campo, il PGT attraverso degli schemi rappresentativi, avanza qualche proposta ed idea per valorizzare queste porzioni di città, con l’obiettivo ambizioso di realizzare ad esempio 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.

L’Ambito n.01 comprende la porzione centrale della città, in gran parte corrispondente con il quartiere Concentrico e in parte minore con Metanopoli. Una porzione di città molto eterogenea che include al suo interno parti di città densa e compatta contro altre porzioni di città più rade e con superfici a verde maggiori e diffuse. L’Ambito include, non solo le vie principali della città come via Battisti - Gramsci, via Martiri di Cefalonia, via Libertà e la via Emilia, ma anche una serie di spazi urbani eterogenei fra loro, con servizi esistenti, e poco connessi fra di loro. Troviamo infatti Piazza della Pieve, immediatamente confinante con un importante incrocio stradale dove confluiscono, infatti, la via Emilia, la rete ferroviaria e la rete autostradale (A1- autostrada del Sole), Piazza Bobbio, il Pratone e gli spazi pubblici antistanti la Sede municipale e Cascina Roma. Continuando lungo via Martiri di Cefalonia si trovano la sede della Biblioteca, l’Istituto di istruzione superiore ma

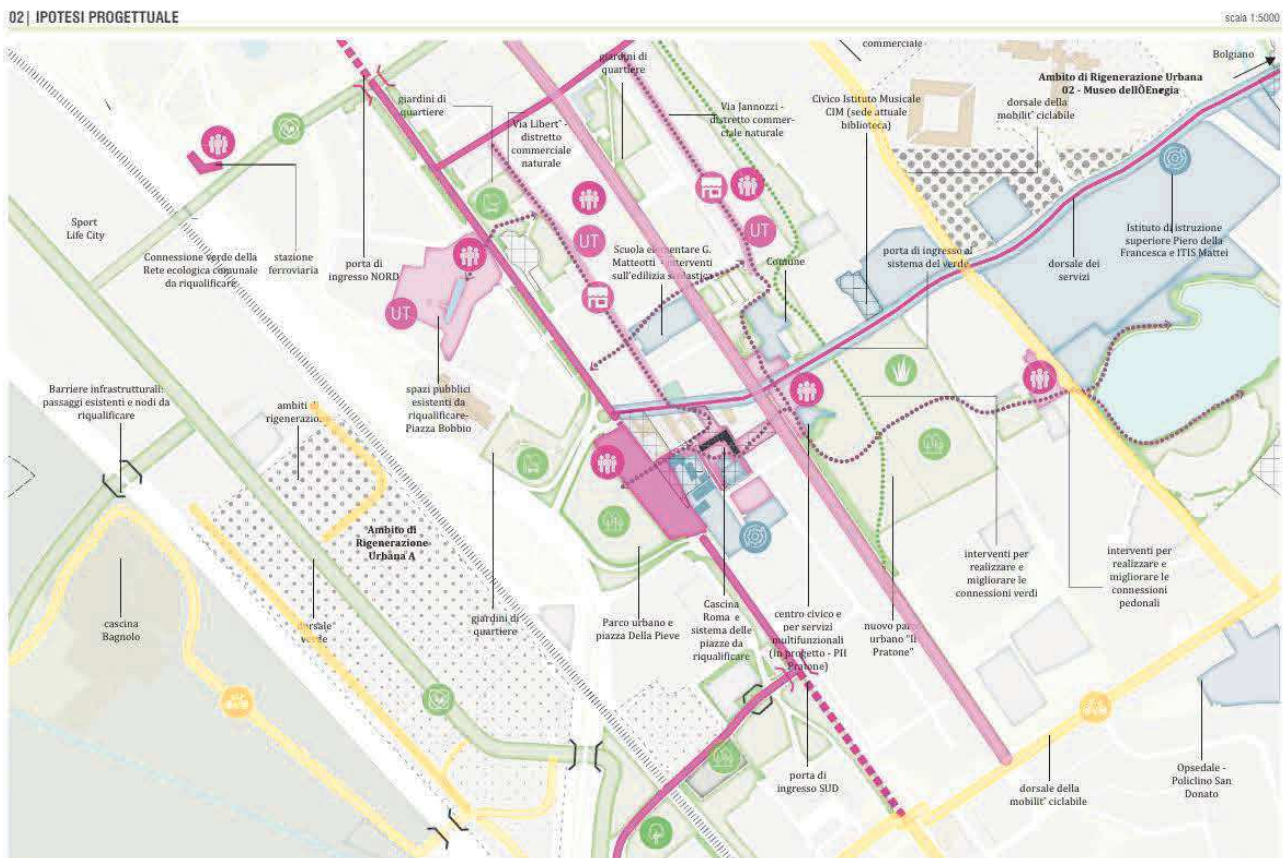


Comune di San Donato Milanese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

AREA TERRITORIO URBANISTICA AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE
Servizio Urbanistica

anche la scuola materna e il cimitero centrale, via Martiri di Cefalonia che congiunge i luoghi della memoria rurale come il nucleo intorno alla Cascina Roma con la Chiesa della Pieve e Bolgiano senza dimenticare la cascina Ospedaletto (biblioteca). Contestualmente, si trovano anche architetture moderne di pregio come il III e IV Palazzi uffici. L'ambito 01 comprende anche uno degli ultimi vuoti urbani "il Pratone", oggetto di pianificazione attuativa vigente, che è l'opportunità per completare il sistema dei parchi urbani ma al tempo stesso fungere da supporto all'individuazione di una possibile Rete Verde sulla quale strutturare il sistema delle relazioni degli spazi pubblici.



Estratto "Indirizzi per le aree progetto della città pubblica" del PdS del PGT vigente

3.3 PGT vigente - Classificazione urbanistica e vincoli

L'area in esame è individuata nel Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 05/04/2022, ed efficace dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 39 del 28/09/2022, come "Servizi pubblici e di interesse pubblico – Servizi e attrezzature scolastiche", disciplinati dall'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del PdS, che testualmente riporta:

Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale



Comune di San Donato Milanese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

AREA TERRITORIO URBANISTICA AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE
Servizio Urbanistica

Il PdS individua negli elaborati cartografici n. 01a/b PS "I servizi pubblici e di interesse pubblico o di interesse pubblico: Previsioni", in scala 1: 5.000, le aree e gli edifici destinati al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche, con apposita simbologia negli elaborati cartografici del PdS.

Detta individuazione comprende le aree, i servizi e le attrezzature sia di proprietà pubblica che privata esistenti e previste.

Nelle aree di cui al c. 1, il PdS si attua secondo le modalità stabilite al precedente art. 7.

Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi di uso pubblico, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe, specificatamente indicate nel progetto.

Il progetto delle singole opere dovrà rispettare le indicazioni normative vigenti per rendere utilizzabili gli spazi pubblici agli utenti deboli, compresi i portatori di handicap.

All'interno dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, il PdS individua e specifica le seguenti categorie:

Servizi amministrativi e istituzionali

Servizi e attrezzature scolastiche

Servizi religiosi

Servizi sportivi

Servizi ricreativi e culturali

Servizi socioassistenziali e alla persona

Servizi abitativi

Attrezzature tecnologiche

Servizi e attrezzature cimiteriali

Aree a verde urbano

Piazze e spazi pubblici/privati di uso pubblico

Parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico

La classificazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, di cui al precedente comma 6, è da intendersi ricognitiva. La realizzazione di servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico e generale è sempre libera in tutte le aree individuate dal PdS.

L'edilizia residenziale sociale costituita da Servizi Abitativi Pubblici (SAP) e Servizi Abitativi Sociali (SAS) contribuisce, ai sensi dell'articolo 9 della LR 12/2005, alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche del comune. La definizione delle fattispecie, le modalità di reperimento previste nel PGT sono definite all'articolo 16 delle NTA del PdR nonché le dotazione di servizi dovute sono disciplinate all'articolo 18 delle presenti NTA.

Nelle aree destinate servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono ammesse, se funzionali alle attività pubbliche o di interesse pubblico svolte, le destinazioni di cui agli usi prevalentemente residenziali di cui all'art. 15 delle NTA del PR, con esclusione della residenza e delle medie strutture di vendita di tipo 1 e 2, per una superficie lorda non superiore ad un indice edificatorio pari a 0,15 mq/mq per ogni categoria di servizio, compatibilmente con le funzioni e le attrezzature già insediate.

Ai servizi e attrezzature pubbliche si applicano i seguenti indici e parametri ecologico-ambientali in caso di edificazione:

IC ≤ 60%

IP ≥ 15%

N. Alberi= 1 albero ogni 50 mq di superficie scoperta.



Comune di San Donato Milanese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

AREA TERRITORIO URBANISTICA AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE
Servizio Urbanistica

Ai fini del contenimento del consumo di suolo, è richiesta preferibilmente la realizzazione di parcheggi pubblici e privati di uso pubblico in strutture multipiano o interrato.

Il trattamento dei parcheggi a raso o sovrastanti le strutture interrate potrà essere sviluppato secondo due distinte tematiche ecologico-ambientali:

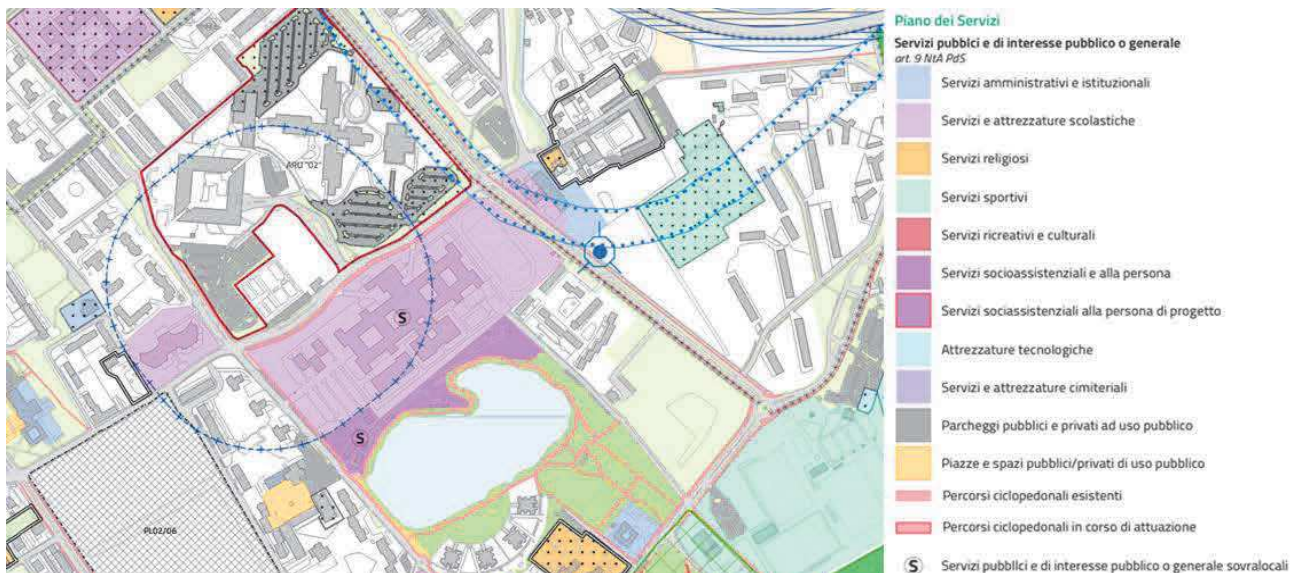
strutture ombreggianti che supportino la realizzazione di impianti a pannelli fotovoltaici;

copertura arborea secondo quanto disciplinato dal "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale" del Piano Territoriale Metropolitano [PTM] della Città metropolitana di Milano.

Negli elaborati cartografici n. 01a/b PS "I servizi pubblici e di interesse pubblico o di interesse pubblico: Previsioni", in scala 1: 5.000, n. 03 -PS "Rete ciclabile esistente e di previsione e Biciplan", scala 1: 7.000", sono individuate le aree e i tracciati, esistenti e di progetto, destinati alla formazione della rete dei percorsi ciclabili e ciclopedonali di livello locale e intercomunale. Detta individuazione ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo dei tracciati in sede propria. I nuovi percorsi fruitivi nei territori del Parco Agricolo Sud Milano dovranno rispettare le caratteristiche locali della rete dei percorsi rurali di origine storica, rispettando l'orditura dei campi ed evitando l'eventuale frammentazione di aree agricole produttive.

Qualora non fosse possibile reperire in loco il numero di alberi previsti, l'Amministrazione comunale individua aree pubbliche idonee all'interno della Rete Ecologica Comunale (REC).

L'area è inoltre individuata come "Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sovralocali".



Estratto Tav 1a PdS PGT vigente - "I servizi pubblici e di interesse pubblico o di interesse pubblico: Previsioni"

L'area in esame è interessata in parte secondo la Tav. n. 04.a-PR "Carta dei vincoli di difesa del suolo e amministrativi", dalla fascia di rispetto cimiteriale.



Comune di San Donato Milanese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

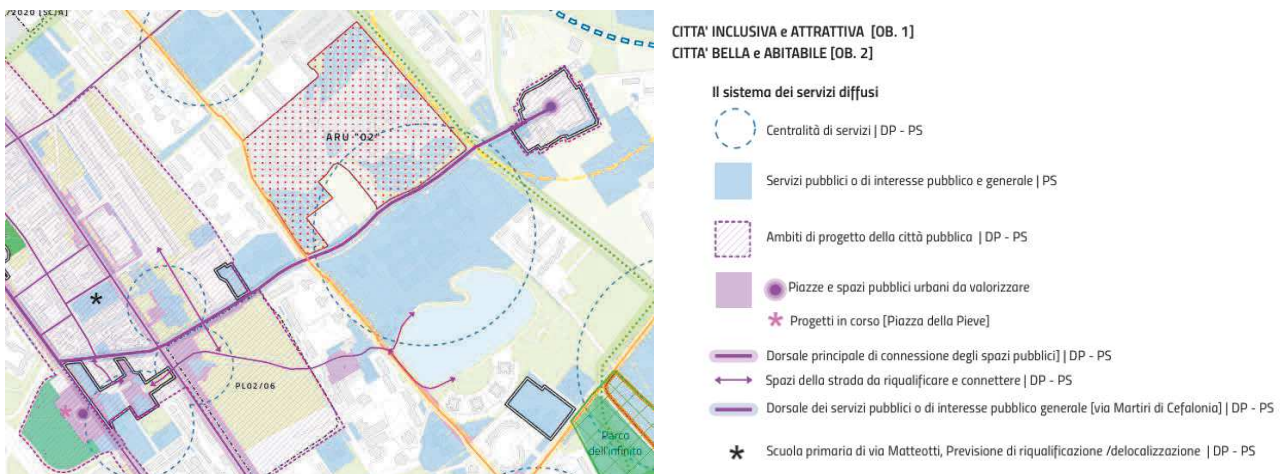
AREA TERRITORIO URBANISTICA AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE
Servizio Urbanistica

4. Proposta progettuale

La proposta progettuale si inserisce in un contesto oggetto di importanti trasformazioni urbanistiche future, tra le quali si citano:

- l'Ambito di Rigenerazione Urbana "02" costituito dal comparto del terzo e quarto palazzo uffici Saipem, due grandi complessi edilizi monofunzionali in fase di dismissione e di non agevole inconvertibilità. L'ARU 02 risulta adeguato all'attivazione di un sistema virtuoso di rigenerazione urbana che possa garantire una trasformazione che mantenga la qualità e funzionalità dei luoghi, trasferendo alla comunità la concretizzazione di alcuni obiettivi di riqualificazione e connessione ambientale anche a scala comunale;
- la nuova fermata della MM3 in Viale De Gasperi in prossimità di Via Martiri di Cefalonia;
- il Programma Integrato d'Intervento denominato "De Gasperi Ovest - Centro Città - PII1/2021", per il quale in data 29/03/2024 con Delibera di Giunta comunale n. 46, sono stati approvati gli indirizzi per l'attualizzazione e l'armonizzazione delle opere pubbliche, comprese:
 - la realizzazione del Parco Urbano Cittadino di elevata qualità naturalistica, urbana ed ambientale;
 - nuova area attrezzata per lo studio all'aperto con servizi multimediali connessa alla biblioteca centrale, da realizzare in continuità di percorso nel nuovo Parco Urbano Cittadino del Centro;
 - la riqualificazione della via Martiri di Cefalonia quale strategico asse di connessione urbanistico di funzioni sociali/aggregative/didattiche e realizzazione di nuova rotatoria con funzione anche di rilevante elemento architettonico urbano.

La tavola 01 "Strategie" del Documento di Piano, traduce gli obiettivi e le previsioni del PGT sopra descritti; in particolare il progetto in esame prevede interventi su un edificio e su aree pubbliche, individuate come "Centralità di servizi" che si affacciano su Via Martiri di Cefalonia, individuata come "Dorsale dei servizi pubblici o di interesse pubblico o generale".



Estratto "Tav. 01 Strategie" del DdP del PGT vigente



Comune di San Donato Milanese

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

AREA TERRITORIO URBANISTICA AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE
Servizio Urbanistica

Tale proposta rientra pienamente negli obiettivi di PGT e precisamente:

- “città inclusiva e attrattiva [ob. 1]” - l’edificio dell’ex mensa, oggetto di riqualificazione e ristrutturazione edilizia e di efficientamento energetico, si pone come elemento di arricchimento dal punto di vista dei servizi offerti sia dal punto di vista sociale che culturale, stante la sua polifunzionalità. Il miglioramento dell’area verde dell’edificio contribuirà alla definizione del contesto di centro di aggregazione e di vissuto socio-culturale della zona.
- “città bella e abitabile [ob. 2]” - il recupero dell’immobile e dell’area verde circostante, che costituiranno la spina portante dell’intervento, da punto di vista urbanistico, completerà un cammino di riqualificazione che darà alla Città un’ulteriore spinta verso la dotazione di spazi caratterizzati da mix in grado di favorire la fruizione dell’area.

5. Conclusioni

La Proposta per la Rigenerazione dello spazio ex mensa dell’Omnicomprendivo scolastico di San Donato Milanese è perfettamente coerente con gli indirizzi urbanistici contenuti nel PGT e si propone come asse portante delle iniziative sociali ed urbane per proseguire nell’opera di riqualificazione e miglioramento della vivibilità dell’ambito cittadino di San Donato Milanese.

I Redattori

Arch. Alessandro Carminati
Dott.ssa Pianif. Francesca Lauretti

Il Dirigente dell’ Area

Ing. Domenico Martini