



**Comune di San Donato Milanese**  
Città Metropolitana di Milano

**PROPOSTA DI VARIANTE**  
**al P.I.I. “AT-SS San Francesco” e al PGT del Comune di San Donato Milanese**  
**PII1/2023**

**Documento tecnico di analisi preliminare ai fini della verifica della percorribilità della proposta**

Area Gestione Territorio, Urbanistica, Ambiente e Opere Pubbliche  
Ufficio Urbanistica  
Dirigente Ing. Domenico Martini  
Responsabile Arch. Alessandro Carminati  
Arch. Angelo Gualandi  
Dott.ssa Francesca Lauretti



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

## **INDICE**

1. **PII PREVIGENTE - 1993**
2. **PII VIGENTE - 2021**
3. **PROPOSTA DI VARIANTE DI PII IN VARIANTE AL PGT - 2023**
4. **COMPARAZIONE TRA IL PII VIGENTE E LA PROPOSTA DI VARIANTE E TEMATICHE DA APPROFONDIRE**
5. **AREE ALL'INTERNO DEL PASM**
6. **AMBITI DI INTERESSE GENERALE DEL PROGETTO**
7. **PRIMI INDIRIZZI PROCEDIMENTALI**
8. **NOTA DEL COMUNE PG N. 57326 del 06/12/2023**
9. **RISCONTRO PG N. 337 del 04/01/2024**
10. **CONCLUSIONI**



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PL1/1993

# PII PREVIGENTE - 1993



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

**PL1/1993**

### **Piano di Lottizzazione direzionale denominato «Quartiere San Francesco» - PL1/1993**

Il PII è stato approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 24/09/1993.

La relativa convenzione urbanistica è stata stipulata con rep. 42333 racc. 3696 del 04/11/1993 dal Notaio Domenico Avondola di Milano.

Il PII includeva aree di proprietà SNAM (circa 314.500 mq), Ex canale navigabile ed Edison.

Nell'area era prevista la realizzazione di nuovi edifici per una slp di circa 129.988,40 mq con destinazione prevalentemente terziaria.

Il PII prevedeva aree asservite di circa 275.000 mq, tra cui: strade, verde primario, verde pubblico, aree destinate a verde di uso pubblico a completamento dello standard relativo al «Quartiere Affari» per una sup. di 45.149 mq e parcheggio pubblico.

Il PII in oggetto non è stato attuato.

Di seguito si riportano le opere pubbliche previste dalla convenzione.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

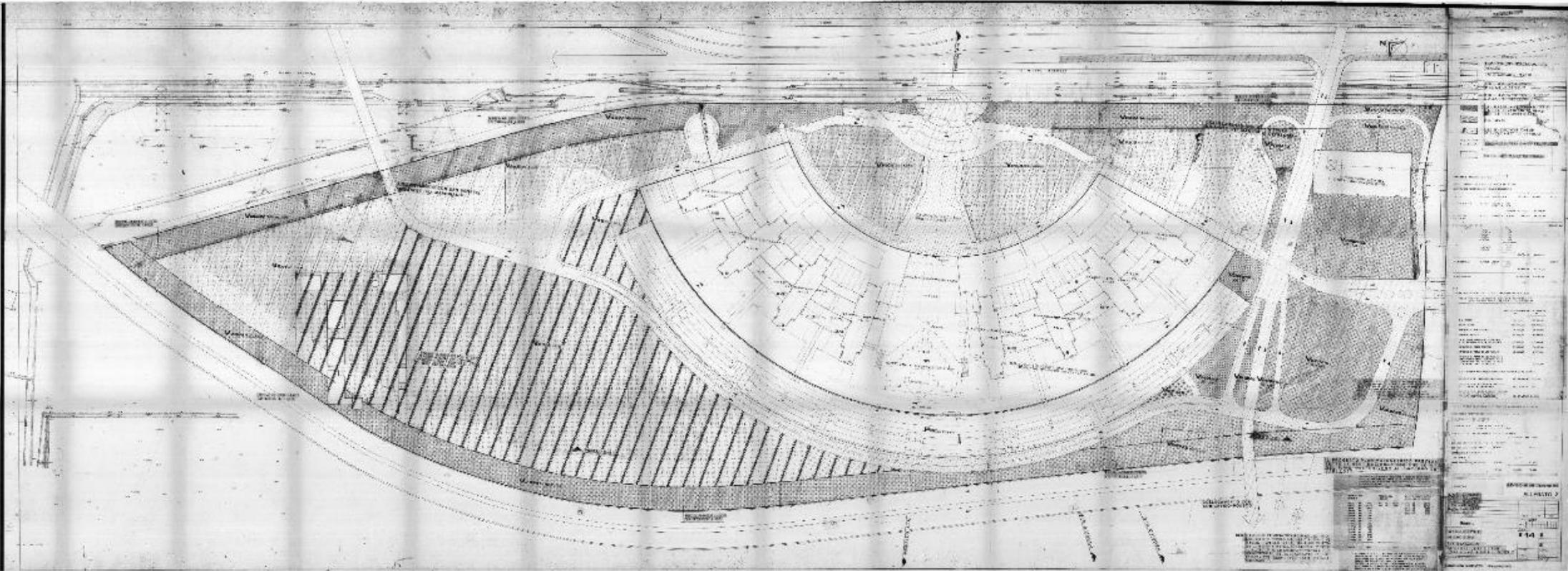
PL1/1993

<b>Opere viarie urb. primaria (da vedere paragrafo 6 relazione) - art. 5</b>
strada di urb primaria a servizio del quartiere
ampliamento ponte sulla FS
opere completamento ponte su FS denominato sovrappasso marignano che FS realizzerà all'altezza di cascina s.francesco
opere viarie
opere di allacciamento
accesso veicolare ala stazione FS
<b>Ulteriori opere urb primaria - art. 6.1</b>
sistemazine verde primario arredo urbano
rete fognaria - collegamento a Via Buozzi
reti sottoservizi
potenziamento servizi tecnologici esistenti se necessari
<b>Ulteriori opere urb secondaria - art. 6.2</b>
sistemazione averde e percorsi pedonali
museo energia nella cascina s.francesco con gestione a cura del lottizzante regolata da apposita convenzione
parcheggi scoperti pubblici con gestione che verrà regolata da apposita convenzione
parcheggi multipiano pubblici con gestione che verrà regolata da apposita convenzione



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PL1/1993





Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PII 2/2017

# PII VIGENTE - 2021



**Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) relativo all'ambito denominato "AT-SS San Francesco», d'iniziativa privata, in attuazione dell'allora vigente P.G.T - PII 2/2017**

Il PII è stato approvato definitivamente con Delibera di Giunta Comunale n. 81 del 01/07/2021.

La relativa convenzione urbanistica ad oggi non è stata stipulata.

Il PII include aree di proprietà della Società Cassinari&Partners s.r.l. (Asio, proprietario dal 2001 delle aree ex Snam, ha stipulato con la società Cassinari&Partners s.r.l. contratto preliminare di compravendita dell'Area in data 20/04/2017) e porzioni di aree di altre proprietà, per complessivi 291.437,00 mq.

Nell'area è prevista la realizzazione di un complesso sportivo e di intrattenimento denominato "SportLifeCity" per una slp di circa 108.000 mq, con diverse destinazioni funzionali, tra le quali quelle commerciali (ad esclusione della grande struttura di vendita), terziarie/direzionali, sanitarie, educative e ricettive.

Il PII prevede aree in cessione ed aree asservite per complessivi 174.000 mq, tra cui: strade, verde, aree a completamento dello standard relativo al «Quartiere Affari» per una sup. di 45.780 mq e parcheggi.

Di seguito si riportano le opere pubbliche previste dal PII.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PII 2/2017

Opere di urbanizzazione previste nella bozza di convenzione:

- a) Accessi e portali,
- b) Illuminazione,
- c) Pista ciclabile e pedonale;
- d) Verde pubblico attrezzato, estensivo;
- e) Parcheggio asservito all'uso pubblico (compreso verde di pertinenza);
- f) Viabilità interna all'ambito e rotatoria;
- g) Riqualificazione della Piazza della Stazione e del sottopasso pedonale esistente in corrispondenza della ferrovia e prolungamento fino alla nuova Piazza interna all'Ambito;
- h) Reti impianti energizzazione elettrica;
- i) Reti impianti meccanici;
- j) Recupero del manufatto di scavalco della ferrovia e collegamento alla rete viabilistica esistente, attraverso la realizzazione di una rotatoria in quota.

Inoltre il Soggetto si impegna a progettare ed eseguire, a propria cura e spese, le Bonifiche

**Importo complessivo = 23.141.805,00 €**

Servizi compensativi:

- a) Collegamento con la città attraverso percorsi ciclopedonali;
- b) Riqualificazione e rifunionalizzazione della Cascina San Francesco finalizzata all'insediamento nella stessa di una funzione educativa;
- c) Riqualificazione dell'esistente sottopassaggio alla ferrovia.



### Oneri di urbanizzazione - costo di costruzione – opere realizzate

In attuazione della convenzione del P.L. San Francesco ASIO del 1993, si riportano gli anticipi corrisposti nel 1994, riportati nella bozza di convenzione «Sportlifecity»:

- Lit. 5.900.000.000 - anticipo sul contributo di costruzione in conformità all'art. 8.2 della convenzione del P.L. 1993;
- Lit. 6.500.000.000 - a titolo di ulteriore contributo per le opere di urbanizzazione secondaria in conformità all'art. 6.5 della convenzione del P.L. 1993.

Totale Lit. 12.400.000.000 (oggi pari ad Euro 6.404.065,54).

Di seguito le opere di urbanizzazione primaria realizzate, riportate nella bozza di convenzione «Sportlifecity» ed il cui costo complessivo è quantificato in Lit. 14.389.000.000 (oggi pari ad Euro € 7.431.298,32):

- pista di arroccamento e strade di collegamento previste dall'art. 5.4.1 della convenzione,
- potenziamento degli allacciamenti tecnologici e contestuale spostamento delle linee elettriche come stabilito dall'art. 6.1.4 della convenzione.

Gli importi di cui sopra sono comunque da sottoporre a verifica di rispondenza rispetto alla documentazione tecnica agli atti al fine dell'eventuale accoglimento.

### Termini stipula convenzione – stima indicativa allo stato attuale

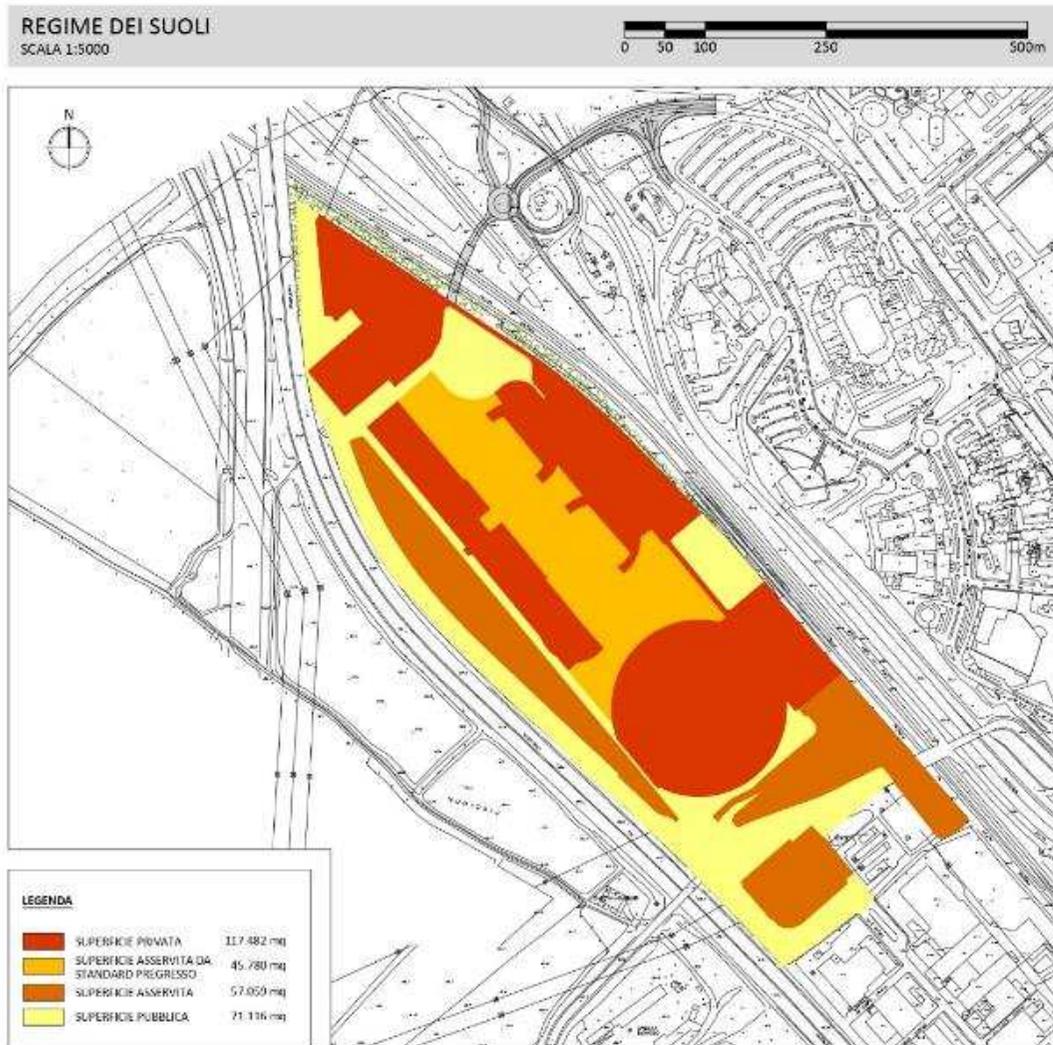
PIANO ATTUATIVO	SCADENZA	RIF. NORMATIVO
esecutività	13/07/2021	Art. 5 comma 6 LR31/2014 (PA) - 18 mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva.
stipula	11/01/2023	
proroga 2 anni	10/01/2025	L 14/2023





Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PII 2/2017





Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

**PII 2/2017**

## **Ricorsi**

- Ricorso del C.Q.A. avverso il Comune di San Donato Milanese, in persona del Sindaco pro tempore, per l'annullamento della deliberazione della Giunta Comunale di San Donato Milanese n. 81 del 01/07/2021, pubblicata in data 17/07/2021, avente ad oggetto: "Proposta Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito denominato "AT-SS San Francesco" d'iniziativa privata, in attuazione del vigente P.G.T. ai sensi dell'art. 14, c. 1 della L.R. 12/2005 – Controdeduzione alle osservazioni ed approvazione", notificato al Comune con prot. 37953 del 15/10/2021;
- Ricorso al TAR Lombardia Milano, Sez. II, R.G. n. 1876/2021 presentato dal sig. G.M. avverso il Comune di San Donato Milanese e nei confronti di Sporlifecity srl, avanzato dal Sig. G.M. in qualità di socio Consorzio Quartiere Affari. Successivamente è stato presentato Atto di Rinuncia del Sig. G. M. del 27-06-2022 – Decreto del TAR per l'annullamento del ricorso N. 0059/2022 REG.PROV.PRES. N. 01876/2021 REG.RIC.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PII 1/2023

# PROPOSTA DI VARIANTE DI PII IN VARIANTE AL PGT - 2023



### **Proposta di Variante al P.I.I. “AT-SS San Francesco” e al PGT del Comune di San Donato Milanese - PII1/2023**

La proposta di Variante al P.I.I. “AT-SS San Francesco” e al PGT del Comune di San Donato Milanese è stata presentata in data 28/09/2023 dalla Società Sportlifecity s.r.l..

Il PII interessa una superficie territoriale più ampia del PII 2021 vigente, comprendendo 3 nuovi comparti di trasformazione, oltre al perimetro originale dell’ambito ATSS, per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 479.373.

Nell’area sono previsti uno stadio per una capienza di circa 70.000 posti, quattro edifici che ospiteranno la sede dell'AC Milan, il Museo AC Milan, l'AC Milan Team Store ed un Hotel di circa 200 camere. Al piano terra di ciascuno di questi edifici sono previste attività commerciali e di food and beverage, con la possibilità che le funzioni commerciali previste possano risultare con una conformazione di ampia misura (grande struttura di vendita o parco commerciale).

La disponibilità di parcheggi all’interno del PII è prevista in due ambiti: una struttura a piastra di due piani localizzata sotto il podio dello stadio, e un parcheggio a ovest del sito accessibile tramite un sottopasso autostradale esistente.

Inoltre è prevista una zona di parcheggio di interscambio bus all'estremità meridionale del sito e un parcheggio auto e moto posizionato a sud est del sito. La proposta prevede un sistema che consente di utilizzare molti parcheggi esistenti nelle aree circostanti attraverso l'organizzazione di un servizio navetta, durante gli eventi più importanti.

Di seguito l’elenco della documentazione presentata dal proponente ed alcuni estratti rappresentativi del progetto (totale 69 documenti di cui 20 relazioni).



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PII 1/2023

ELENCO ELABORATI													
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO SPORTLIFECITY													
comune di San Donato Milanese													
PREFISSO FILE	COMMESSA	FASE	ATTIVITA'	DISCIPLINA	CATEGORIA	PROGRESSIVO	REVISIONE	TITOLO TAVOLA	SCALA	DATA PRIMA EMISSIONE	DATA REVISIONI / CONSEGNE	CODICE ELABORATO	NUMERO ELABORATO
											D0		
GENERALE											GEN		
000	SLC	VPI	GEN	GEN	RT	001	00	Elenco Elaborati	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_GEN_GEN_RT_001_00	URB 01
P.I.I. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA													
URB													
001	SLC	VPI	URB	GEN	RT	001	00	Relazione tecnica illustrativa	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_GEN_RT_001_00	URB 01
002	SLC	VPI	URB	GEN	PL	001	00	Inquadramento	1:10.000/1:5.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_GEN_PL_001_00	URB 02
003	SLC	VPI	URB	GEN	PL	002	00	Contenuti del PGT 1	1:5.000 / 1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_GEN_PL_002_00	URB 03
004	SLC	VPI	URB	GEN	PL	003	00	Contenuti del PGT 2	1:5.000 / 1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_GEN_PL_003_00	URB 04
005	SLC	VPI	URB	GEN	PL	004	00	Inquadramento Catastale	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_GEN_PL_004_00	URB 05
006	SLC	VPI	URB	GEN	PL	005	00	Dimostrazione delle superfici territoriali	1:1.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_GEN_PL_005_00	URB 06
007	SLC	VPI	URB	ARC	PL	006	00	Masterplan	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_ARC_PL_006_00	URB 07
008	SLC	VPI	URB	ARC	PL	007	00	Planivolumetrico di progetto	1:1.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_ARC_PL_007_00	URB 08
009	SLC	VPI	URB	ARC	PF	001	00	Profili regolatori e sezioni	1:700	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_ARC_PF_001_00	URB 09
010	SLC	VPI	URB	ARC	PL	008	00	Tavola accessibilità multimodale	1:20.000/1:3.500	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_ARC_PL_008_00	URB 10
011	SLC	VPI	URB	ARC	VP	001	00	Dimensione urbanistico, dotazione di servizi	1:5.000 / 1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_ARC_VP_001_00	URB 11
012	SLC	VPI	URB	ARC	VP	002	00	Dimensionamento urbanistico, regime dei suoli	1:5.000 / 1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_ARC_VP_002_00	URB 12
013	SLC	VPI	URB	ARC	VP	003	00	Determinazione delle SL	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_ARC_VP_003_00	URB 13
014	SLC	VPI	URB	GEN	DG	001	00	Fasi di attuazione	1:5.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_GEN_DG_001_00	URB 14
015	SLC	VPI	URB	ARC	RF	001	00	Render e suggestioni	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_ARC_RF_001_00	URB 15
016	SLC	VPI	URB	ARC	RF	002	00	Render e suggestioni	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_ARC_RF_002_00	URB 16
017	SLC	VPI	URB	GEN	DG	002	00	Book Fotografico	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_GEN_DG_002_00	URB 17
018	SLC	VPI	URB	ARC	VN	001	00	Norme tecniche di attuazione del PII	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_ARC_VN_001_00	URB 18
019	SLC	VPI	URB	GEN	DE	001	00	Quadro economico QE	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_GEN_DE_001_00	URB 19
020	SLC	VPI	URB	GEN	CR	001	00	Cronoprogramma degli interventi	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_GEN_CR_001_00	URB 20
021	SLC	VPI	URB	GEN	CT	001	00	Schema di convenzione	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_URB_GEN_CT_001_00	URB 21



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PII 1/2023

P.I.I. OPERE DI URBANIZZAZIONE												OPU	
022	SLC	VPI	OPU	GEN	RT	001	00	Relazione opere di urbanizzazione	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_GEN_RT_001_00	OPU 01
023	SLC	VPI	OPU	MBL	PL	001	00	Mobilità e parcheggi	1:2.000 / 1:100	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_MBL_PL_001_00	OPU 03
024	SLC	VPI	OPU	STR	PL	002	00	Viabilità	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_PL_002_00	OPU 04
025	SLC	VPI	OPU	STR	PL	003	00	Viabilità - tav. n° 1	1:1.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_PL_003_00	OPU 05
026	SLC	VPI	OPU	STR	PL	004	00	Viabilità - tav. n° 2	1:1.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_PL_004_00	OPU 06
027	SLC	VPI	OPU	STR	PL	005	00	Viabilità - tav. n° 3	1:1.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_PL_005_00	OPU 07
028	SLC	VPI	OPU	STR	PF	001	00	Profili longitudinali rampa	1:1000/100	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_PF_001_00	OPU 08
029	SLC	VPI	OPU	STR	PF	002	00	Profili longitudinali rampa	1:1000/100	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_PF_002_00	OPU 09
030	SLC	VPI	OPU	STR	SE	001	00	Sezioni tipo - tav 1	1:50 - varie	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_SE_001_00	OPU 10
031	SLC	VPI	OPU	STR	SE	002	00	Sezioni tipo - tav 2	1:50 - varie	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_SE_002_00	OPU 11
032	SLC	VPI	OPU	STR	SE	003	00	Sezioni tipo con pali di illuminazione 1	1:50 - varie	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_SE_003_00	OPU 12
033	SLC	VPI	OPU	STR	SE	004	00	Sezioni tipo con pali di illuminazione 2	1:50 - varie	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_SE_004_00	OPU 13
034	SLC	VPI	OPU	ACQ	PC	001	00	Particolari costruttivi Acquedotto	1:50 - varie	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_ACQ_PC_001_00	OPU 14
035	SLC	VPI	OPU	FGN	PC	002	00	Particolari costruttivi Fognatura nera	1:50 - varie	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_FGN_PC_002_00	OPU 15
036	SLC	VPI	OPU	IME	PC	003	00	Particolari costruttivi Rete elettrica	1:50 - varie	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_IME_PC_003_00	OPU 16
037	SLC	VPI	OPU	ACQ	PC	004	00	particolari costruttivi Smaltimento acque piattaforma	1:50 - varie	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_ACQ_PC_004_00	OPU 17
038	SLC	VPI	OPU	STR	PC	005	00	Particolari costruttivi stradali	1:20 - 1:10	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_PC_005_00	OPU 18
039	SLC	VPI	OPU	STR	CA	001	00	cavalcaferrovia e ponte su viabilità locale - carpenteria	1:50 - varie	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_CA_001_00	OPU 19
040	SLC	VPI	OPU	STR	CA	002	00	passerella ciclopedonale - carpenteria	1:50 - varie	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_CA_002_00	OPU 20
041	SLC	VPI	OPU	INT	PL	006	00	Planimetria sinottica SdF sottoservizi	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_INT_PL_006_00	OPU 21
042	SLC	VPI	OPU	IME	PL	007	00	Planimetria SdF rete illuminazione pubblica	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_IME_PL_007_00	OPU 22
043	SLC	VPI	OPU	ACQ	PL	008	00	Planimetria SdF rete rogge e canali	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_ACQ_PL_008_00	OPU 23
044	SLC	VPI	OPU	FGN	PL	009	00	Planimetria SdF rete fognatura	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_FGN_PL_009_00	OPU 24
045	SLC	VPI	OPU	ACQ	PL	010	00	Planimetria SdF rete acquedotto	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_ACQ_PL_010_00	OPU 25
046	SLC	VPI	OPU	IME	PL	011	00	Planimetria SdF rete distribuzione elettrica	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_IME_PL_011_00	OPU 26
047	SLC	VPI	OPU	IME	PL	012	00	Planimetria SdF rete telecomunicazioni	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_IME_PL_012_00	OPU 27
048	SLC	VPI	OPU	GEN	PL	013	00	Planimetria sinottica Dismissioni e Modifiche	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_GEN_PL_013_00	OPU 28
049	SLC	VPI	OPU	IME	PL	014	00	Planimetria Prog illuminazione pubblica	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_IME_PL_014_00	OPU 29
050	SLC	VPI	OPU	ACQ	PL	015	00	Planimetria Prog smaltimento acque piattaforma	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_ACQ_PL_015_00	OPU 30
051	SLC	VPI	OPU	FGN	PL	016	00	Planimetria Prog rete acque nere	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_FGN_PL_016_00	OPU 31
052	SLC	VPI	OPU	ACQ	PL	017	00	Planimetria Prog rete acquedotto	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_ACQ_PL_017_00	OPU 32
053	SLC	VPI	OPU	IME	PL	018	00	Planimetria Prog rete elettrica	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_IME_PL_018_00	OPU 33
054	SLC	VPI	OPU	IME	PL	019	00	Planimetria Prog rete telecomunicazioni	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_IME_PL_019_00	OPU 34
055	SLC	VPI	OPU	INT	SE	005	00	Sezioni tipo con sottoservizi	1:50-varie	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_INT_SE_005_00	OPU 35
056	SLC	VPI	OPU	STR	PL	020	00	planimetria e sezione posteggi	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_STR_PL_020_00	OPU 36
057	SLC	VPI	OPU	GEN	DE	001	00	Stima parametrica e analisi prezzi	1:2.000	11.09.2023	00	SLC_VPI_OPU_GEN_DE_001_00	OPU 37



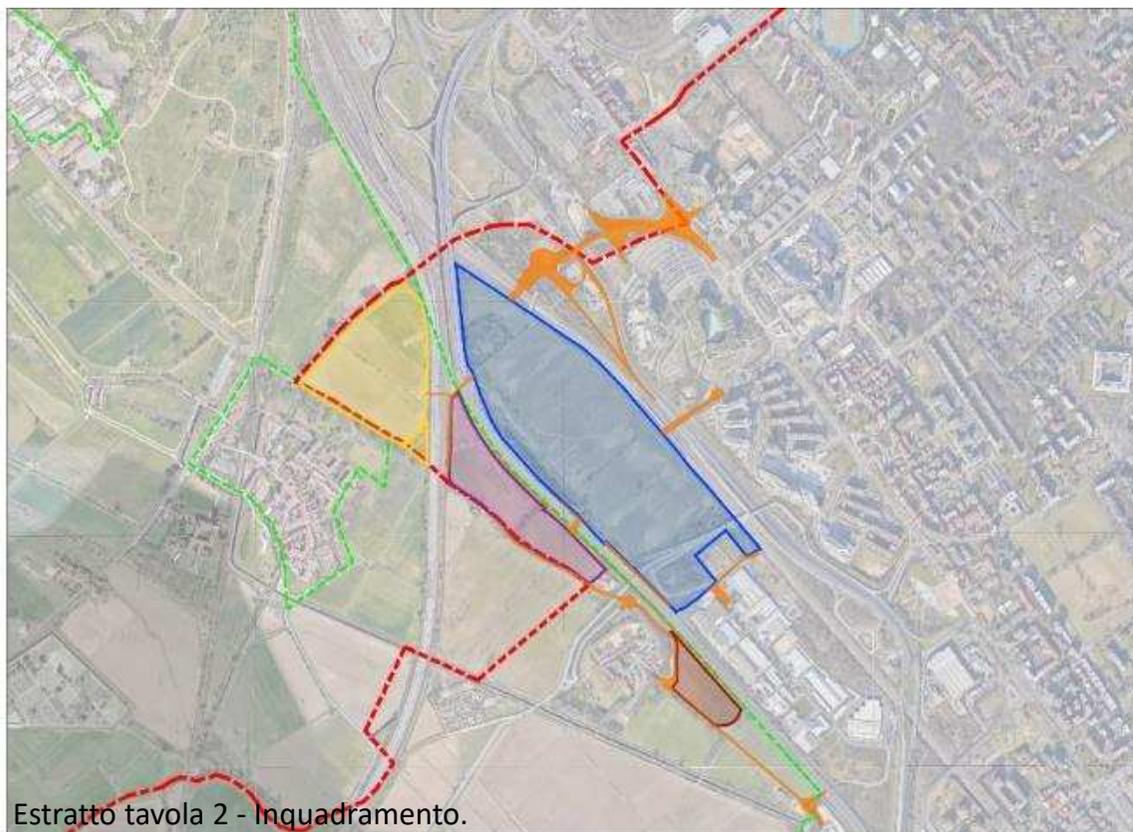
**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

**PII 1/2023**

P.I.I. SPECIALISTICHE											SPE		
058	SLC	VPI	SPE	PSG	RT	001	00	Relazione tecnico agronomica	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_SPE_PSG_RT_001_00	SPE 01
059	SLC	VPI	SPE	MBL	RT	002	00	Relazione studio mobilità	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_SPE_MBL_RT_002_00	SPE 02
060	SLC	VPI	SPE	SEN	RT	003	00	Relazione strategia energetica	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_SPE_SEN_RT_003_00	SPE 03
061	SLC	VPI	SPE	ACS	RT	004	00	Relazione acustica	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_SPE_ACS_RT_004_00	SPE 04
062	SLC	VPI	SPE	GLG	RT	005	00	Relazione geologica	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_SPE_GLG_RT_005_00	SPE 05
063	SLC	VPI	SPE	PSG	RT	006	00	Relazione paesaggistica e esame impatto paesistico	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_SPE_PSG_RT_006_00	SPE 06
064	SLC	VPI	SPE	CSP	RT	007	00	Relazione prime indicazioni sicurezza cantiere	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_SPE_CSP_RT_007_00	SPE 07
065	SLC	VPI	SPE	ANT	RT	008	00	Relazione antincendio e sicurezza	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_SPE_ANT_RT_008_00	SPE 08
066	SLC	VPI	SPE	NVG	RT	009	00	Verifica preliminare potenziali ostacoli alla navigazione aerea	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_SPE_NVG_RT_009_00	SPE 09
067	SLC	VPI	SPE	MBL	RT	010	00	Relazione rilievi di traffico	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_SPE_MBL_RT_010_00	SPE 10
068	SLC	VPI	SPE	ARH	RT	011	00	Relazione archeologica (suddivisa in 3 documenti "1di3", "2di3", "3di3")	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_SPE_ARH_RT_011_00	SPE 11
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA											VAS		
069	SLC	VPI	VAS	AMB	RT	001	00	Documento di scoping	-	11.09.2023	00	SLC_VPI_VAS_AMB_RT_001_00	VAS 01







Estratto tavola 2 - Inquadramento.

**LEGENDA GENERALE:**

-  Confine comunale
-  Confine Pasm
-  Comparto 1 - ST= 298.805 mq
-  Comparto 2 - ST= 96.593 mq
-  Comparto 3 - ST = 63.175 mq di cui 40.774 di Parcheggio
-  Comparto 4 - ST = 20.800 mq di cui 10.711 di Parcheggio
- TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE 479.373 mq**
-  Area destinata alle opere di urbanizzazione extracomparto= 67.987 mq



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023



PII 1/2023

**SPORTLIFECITY**  
Variante al PII "Programma integrato di intervento ambito AT-SS - San Francesco"

Comune: San Eusebio Merone



Programa



Tale il progetto



Spett.le

Comune

San Eusebio Merone

Comune

San Eusebio Merone

CF	11/03/2023	URBICOM	DC	LC	FE
----	------------	---------	----	----	----

CF	11/03/2023	URBICOM	DC	LC	FE
----	------------	---------	----	----	----

**PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO**  
N°URB 08

CF	11/03/2023	URBICOM	DC	LC	FE
----	------------	---------	----	----	----



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

**PII 1/2023**

Area Pertinenza Stadio

**Stadio**  
70 mila posti  
SL | 41,500 mq

**AC Milan Store**  
SL | 2,500 mq

**AC Milan Headquarters**  
SL | 7,000 mq  
+  
**Community Room**  
SL | 2,000 mq

**Energy Center**  
SL | 0 mq

**Quartiere intrattenimento**  
+  
**Retail**  
SL | 33,500 mq

**Hotel**  
300 camere  
SL | 15,000 mq

**Parcheggio Podio**  
Area | 113,278 mq

**F&B**  
SL | 3,350 mq

**Parcheggio a raso**  
Area | 40,774 mq

**AC Milan Museo**  
SL | 2,500 mq

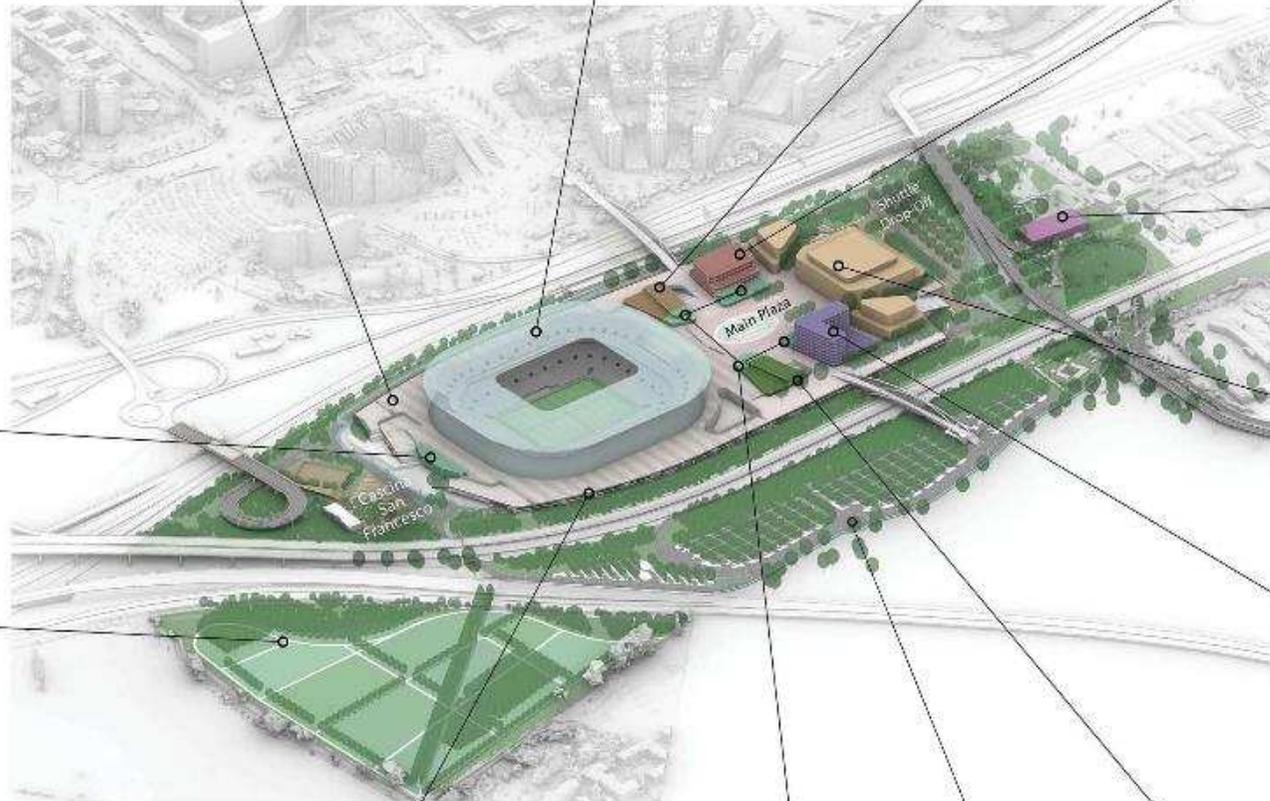
**F&B**  
SL | 550 mq

**Parco**  
Area | 96,593 mq

**CALCOLO SL**

Stadio 41,500 mq  
ACM Store 2,500 mq  
ACM HQ 7,000 mq  
Hotel 15,000 mq  
Q. Intratt. + Retail 33,500 mq  
Community Room 2,000 mq  
Museo 2,500 mq  
F&B 4,100 mq

**TOTAL 108,100 mq**



**SPORTLIFE CITY**  
Quartiere di intrattenimento e residenze a Milano - San Francesco

**ISA**  
Istituto Nazionale di Urbanistica

**CAIAJON NANICA**

**JH&S**

**JH&S**

PROGETTO	PII 1/2023	SC	1	PL
REDAZIONE	PII 1/2023	SC	1	PL
REDAZIONE	PII 1/2023	SC	1	PL

**PII 1/2023**

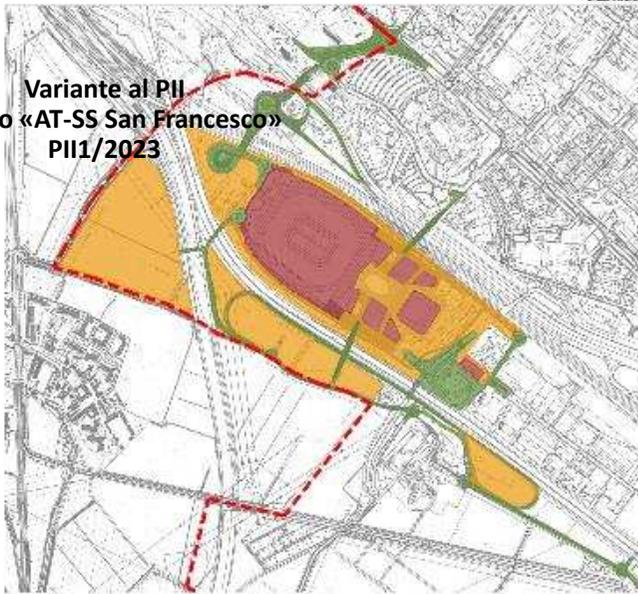
**N° URB 07 MASTERPLAN**

**23**

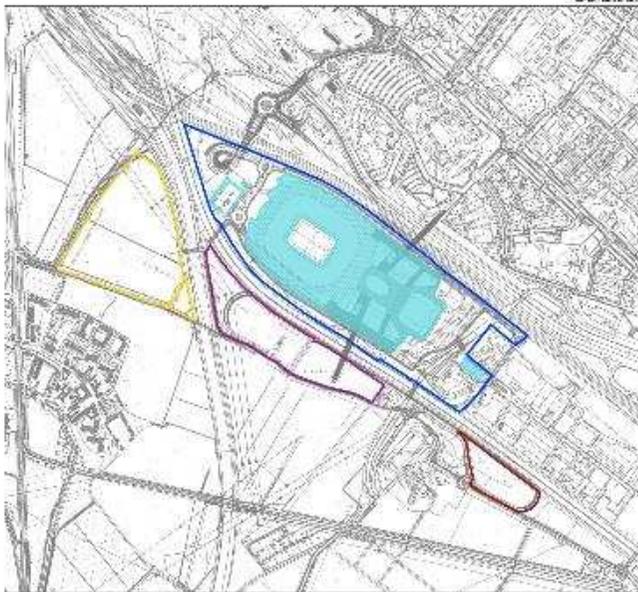
**10/01/2023**



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023



- Area pubblica (area di intervento) - 100/100
- Area privata (area di intervento) - 100/100
- Area di riserva (area di intervento) - 100/100



- Area pubblica (area di intervento) - 100/100
- Area privata (area di intervento) - 100/100
- Area di riserva (area di intervento) - 100/100

- Area pubblica (area di intervento) - 100/100
- Area privata (area di intervento) - 100/100
- Area di riserva (area di intervento) - 100/100



- Area pubblica (area di intervento) - 100/100
- Area privata (area di intervento) - 100/100



- Area pubblica (area di intervento) - 100/100
- Area privata (area di intervento) - 100/100

- Area pubblica (area di intervento) - 100/100
- Area privata (area di intervento) - 100/100

**SPORT EFFORT**  
Progettazione e servizi urbanistici

**ISA**  
Istituto di Servizi Urbanistici

**CAICOM** **MATECA**

**SILC VPI URB ARG VPI 0.02 0.0**

**DIMENSIONAMENTO URBANISTICO, REGIME DEI SUOLI**

**N° URB 12**



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

**COMPARAZIONE**  
**TRA IL PII VIGENTE E LA PROPOSTA DI VARIANTE**  
**E**  
**TEMATICHE DA APPROFONDIRE**



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

## COMPARAZIONE

### Premessa

La comparazione e le verifiche urbanistiche tra il PII vigente e la nuova proposta nella documentazione allegata vengono in questo documento sviluppate in termini esclusivamente preliminari ai fini della valutazione in termini di percorribilità.

Rimane comunque necessario procedere nella fasi successive agli approfondimenti urbanistici e progettuali puntuali con riferimento alla documentazione prevista e richiesta dalle normative vigenti per i PII e Piani Attuativi (Regolamento edilizio artt. 30-31-32 e NTA PdR PGT previgente art. 7).

### Estratto Regolamento edilizio

#### Articolo 30 - Proposte di piani attuativi di iniziativa privata

1. La proposta di piani attuativi di iniziativa privata deve essere inoltrata allo Sportello Unico all'Edilizia e deve indicare:

- a) generalità del proponente e titolo che legittima lo stesso ad avanzare la proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata; nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la proposta in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda;
- b) numero del codice fiscale, luogo e data di nascita del richiedente;
- c) generalità codice fiscale, luogo e data di nascita del progettista, con indicazione dell'Ordine professionale di appartenenza;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste, di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, cono aereo, zona di rispetto, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista.

2. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

#### Articolo 31 - Proposte di piani attuativi: documentazione tecnica

(omissis). L'articolo è sostituito dalle disposizioni contenute all'art. 7, c.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole).

#### Articolo 32 - Programmi integrati di intervento

(omissis). L'articolo è sostituito dalle disposizioni contenute all'art. 7, c.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole).



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## COMPARAZIONE

### Estratto NTA PdR - PGT previgente

#### **Art. 7 - Documentazione costitutiva dei Programmi integrati di Intervento del Documento di Piano e dei Piani Attuativi**

1. Il Piano delle Regole definisce, in attuazione di quanto stabilito al Documento di Piano, la documentazione costitutiva dei Programmi integrati di intervento:
  - a) Relazione tecnica contenente:
    - approfondimento delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto alle strategie del Documento di Piano, con particolare riferimento ai contenuti della scheda-norma relativa all'ambito di Trasformazione oggetto del Programma, nonché agli strumenti di pianificazione sovraordinata;
    - dimostrazione dell'adeguamento alle prescrizioni da osservarsi nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, alle quantità urbanistiche, e alle disposizioni in merito al soddisfacimento della dotazione di aree per i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico nonché di quello relativo ai servizi compensativi, di cui agli Indirizzi Normativi del Documento di Piano e alla relativa scheda-norma;
  - b) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:2.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei principali elementi caratterizzanti il sistema ambientale, il sistema della mobilità, e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del Programma Integrato di Intervento, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovra comunali,
  - c) Elaborati cartografici indicanti lo stato di fatto dell'ambito di intervento (scala 1:500, 1:1.000) contenenti: le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire il necessario approfondimento della conoscenza del contesto di intervento;
  - d) Stralcio delle previsioni e delle strategie del Documento di Piano;
  - e) Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
  - f) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente;
  - g) Individuazione delle aree fondiarie, delle cessioni e/o delle aree asservite;
  - h) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, secondo le modalità stabilite nel Piano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS);
  - i) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppati ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nell'allegata convenzione;
  - j) Relazione agronomica, ai sensi dell'art. 18, c.3 del Regolamento Comunale del Verde;
  - k) Computo estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi, indicati alla scheda-norma relativa all'Ambito di Trasformazione, inclusi quelli definiti compensativi;
  - l) Verifica delle superfici filtranti;
  - m) Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici;
  - n) Stima del valore economico delle aree non cedute, nel caso del ricorso alla monetizzazione, secondo le modalità stabilite dal Comune;

- o) Documentazione fotografica dell'area;
  - p) Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, ai fini dell'espletamento della Valutazione Ambientale Strategica, nei casi previsti dalla relativa Scheda-Norma;
  - q) Valutazione e Analisi previsionale del clima acustico;
  - r) Esame dell'impatto paesistico dei progetti, ad esclusione degli Ambiti di trasformazione vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
  - s) Quadro economico e finanziario dei costi sostenuti dall'operatore per l'attuazione delle parti private e pubbliche;
  - t) Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
  - u) Schema di convenzione;
  - v) Titolo di proprietà;
  - w) Linee guida, nel caso in cui sia previsto l'espletamento di un concorso di progettazione preliminarmente all'affidamento dell'incarico di progettazione definitiva.
2. Il Piano delle Regole definisce, altresì, la documentazione costitutiva dei Piani attuativi:
    - a) Relazione tecnica;
    - b) Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
    - c) Rilievo dello stato di fatto, planimetrie e profili (scala 1:200 o 1:100) ai fini del calcolo del volume esistente;
    - d) Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e delle relative NA;
    - e) Stralcio del Piano delle Regole e relative NTA;
    - f) Documentazione fotografica;
    - g) Planimetrie di progetto (scala 1:500 e 1:200);
    - h) Verifica della volumetria di progetto;
    - i) Prospetti e sezioni (almeno in scala 1:200);
    - j) Verifica delle superfici filtranti;
    - k) Individuazione delle aree fondiarie, delle cessioni e/o delle aree asservite;
    - l) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, secondo le modalità stabilite nel Piano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS);
    - m) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppati ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nell'allegata convenzione;
    - n) Relazione agronomica, ai sensi dell'art. 18, c.3 del Regolamento Comunale del Verde;
    - o) Computo estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondarie;
    - p) Stima del valore economico delle aree non cedute, nel caso del ricorso alla monetizzazione, secondo le modalità stabilite dal Comune;
    - q) Valutazione e Analisi previsionale del clima acustico;
    - r) Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici;
    - s) Programma temporale di attuazione dell'intervento ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
    - t) Schema di convenzione;
    - u) Titolo di proprietà.
  3. La rappresentazioni cartografiche costitutive dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi, di cui ai precedenti commi, dovranno essere fornite anche su supporto informatico georeferenziato compatibile con il Software comunale, al fine di permettere il costante aggiornamento del SIT comunale, ed in coerenza con quanto previsto dalla LR 12/05 art. 3 in tema di "Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni".



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

**COMPARAZIONE**

### **Elementi principali di Variante al PGT**

- Modifica al perimetro del PII/2021 e aumento della sup. territoriale;
- Previsione di una grande struttura di vendita;
- Modifica sostanziale dell'arena sportiva con stadio di rilevanza internazionale;
- Modifica sostanziale rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi delle aree in cessione/asservimento e della mobilità;
- Diversa modalità del calcolo degli indici e parametri urbanistici.

Si riscontra la necessità di:

Redigere documento contenente la puntuale indicazione dei contenuti di variante della proposta presentata rispetto al PII già approvato e recepito nel vigente PGT.

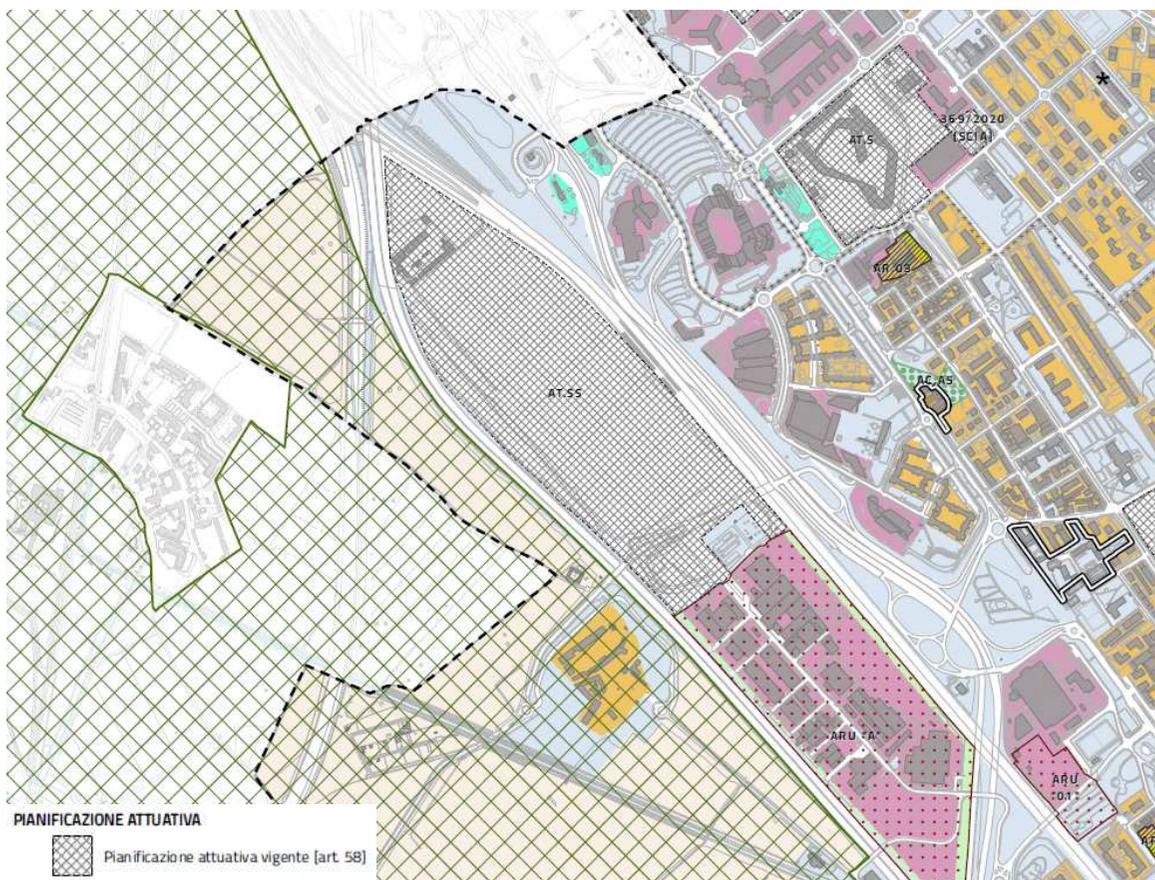
Di seguito si riportano alcuni estratti del PGT vigente, evidenziando alcuni tematiche salienti.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

Classificazione PGT vigente – Estratto PdR Tav. 01 «Classificazione in ambiti omogenei»



**NTA PdR Art. 58 Piani attuativi vigenti**

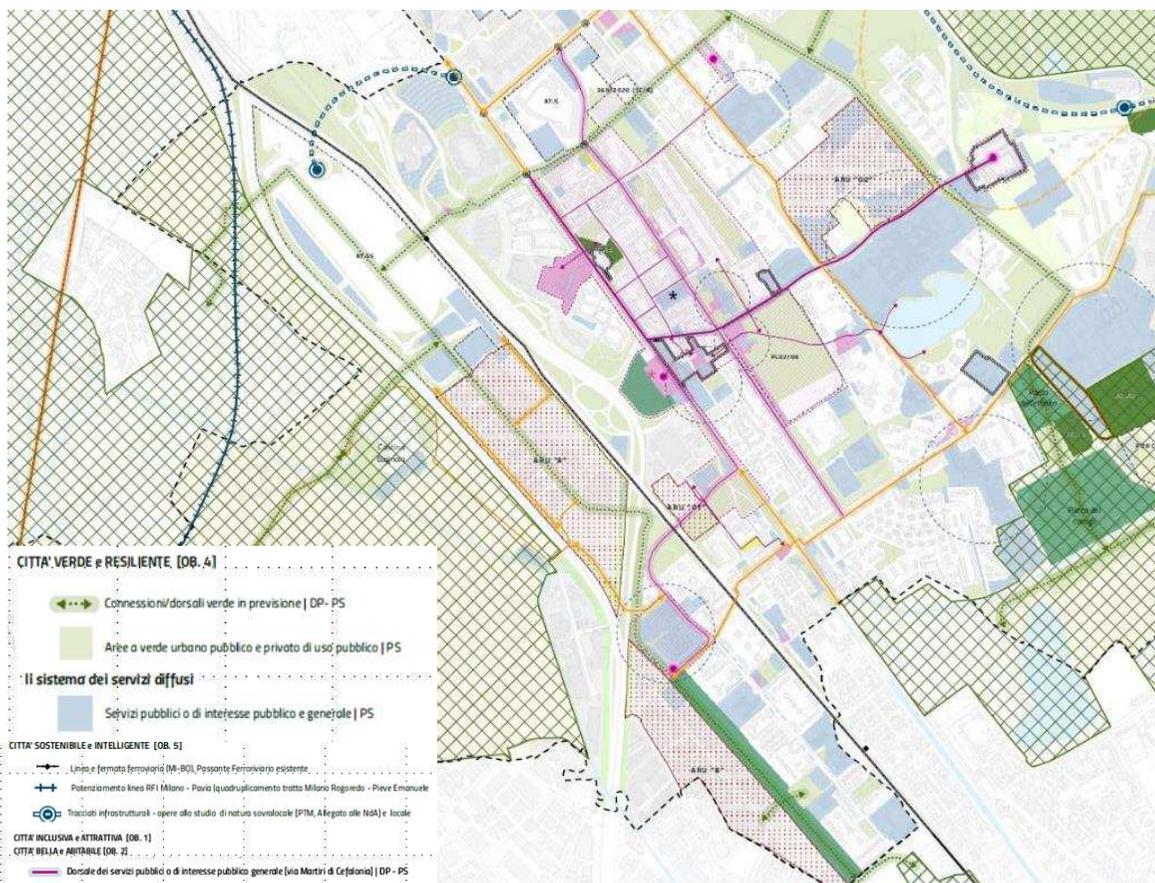
- 1. Negli ambiti interessati da pianificazione attuativa vigente o adottata alla data di adozione del PGT si applica quanto previsto da tale pianificazione attuativa e dalle relative convenzioni sino alla loro scadenza.*
- 2. La legislazione e le regole del PGT cui fanno riferimento i piani attuativi e relative convenzioni sono quelli vigenti alla data della sottoscrizione della convenzione, tranne laddove diversamente disposto dalla medesima.*
- 3. ...*
- 4. È sempre consentita la presentazione di Varianti ai Piani attuativi vigenti secondo quanto previsto dagli Indirizzi normativi del Documento di Piano e nelle modalità previste dagli articoli n. 12 n. 13 della LR. 12/05.*



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

## COMPARAZIONE

### Classificazione PGT vigente – Estratto DdP Tav. 01 «Strategie»



Dalla lettura della cartografia del DdP emergono strategie urbanistiche che hanno ricadute significative nel Comparto.

→ Nell'ottica di una visione strategica della città, si evidenziano le previsioni di connessioni/dorsali verdi che attraversano il Comparto sia in senso nord/sud che est/ovest e l'importanza degli assi San Francesco-Stazione FS-Viale De Gasperi, l'asse di Chiaravalle-San Francesco-Via Buozzi-Camapagnetta e l'asse San Francesco-Poasco che meritano particolare attenzione in fase di uno sviluppo più puntuale nella progettazione.

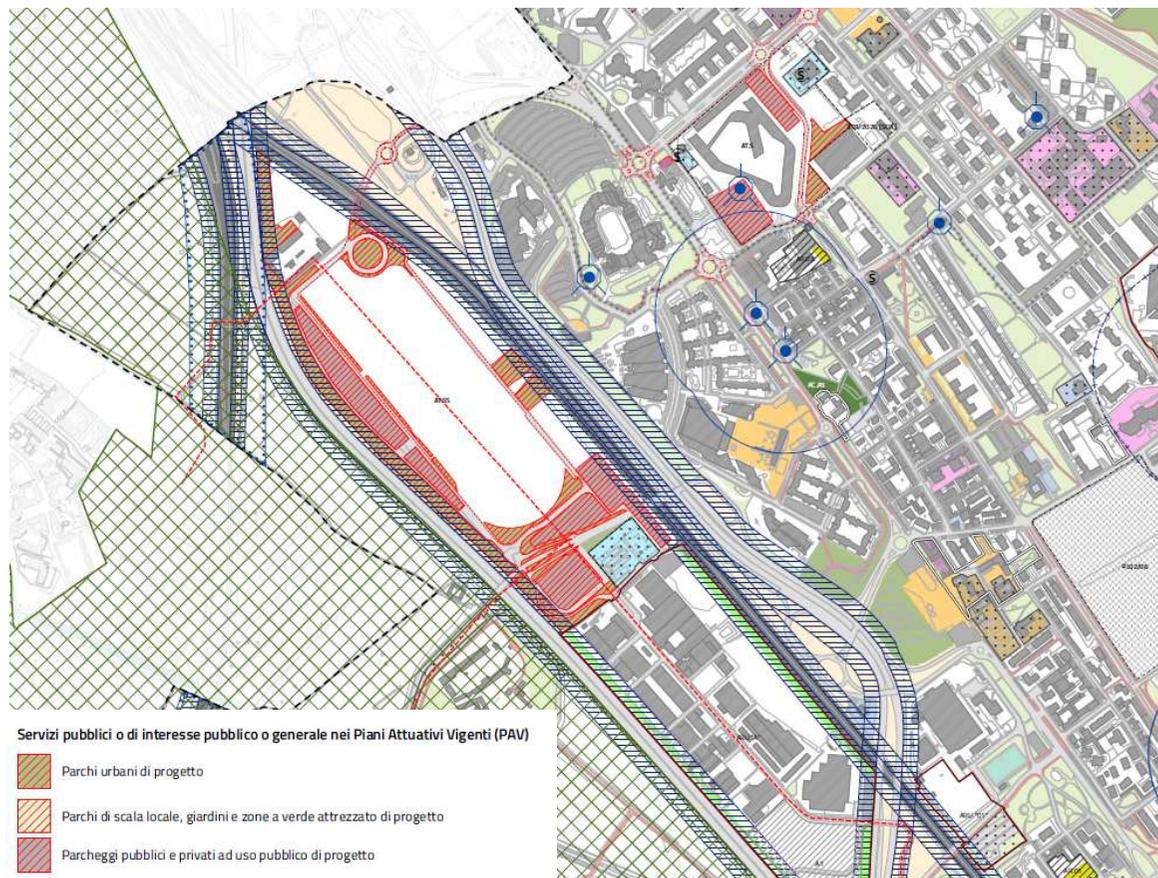
→ Merita un approfondimento anche l'asse di Via Martiri di Cefalonia, che appare di fondamentale importanza urbanistico/strategica per il miglioramento della connessione e della fruizione dei servizi pubblici anche in previsione della nuova fermata della metropolitana prevista in prossimità del 3°- 4° Palazzo Uffici Eni.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

## COMPARAZIONE

### Classificazione PGT vigente – Estratto PdS Tav. 01 «I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni»



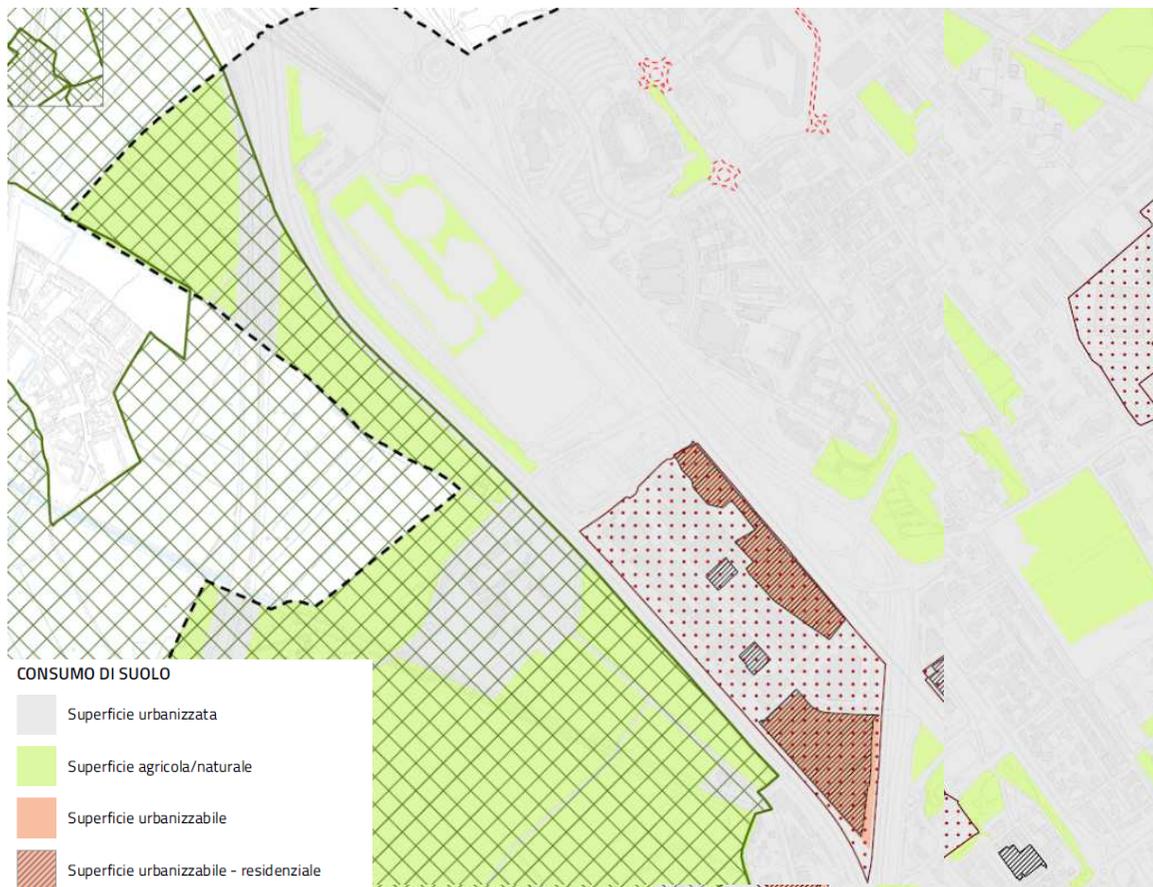
Si evidenzia la collocazione delle aree in cessione così come previsto dal PII approvato.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## COMPARAZIONE

### Classificazione PGT vigente – Estratto NTA Tav. 05 «Consumo di suolo»



Si evidenzia la necessità della verifica relativa al «consumo di suolo» in riferimento alla L.R. 31/2014, per quanto riguarda la previsione di opere all'interno del Parco Sud Milano, consistenti in parcheggi e svincoli autostradali, così come previsto nella proposta progettuale presentata.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

**COMPARAZIONE**

### **Comparazione tra il PII vigente (PII 2/2017) e la Proposta di Variante (PII 1/2023)**

Si evidenziano di seguito alcune tematiche e tabelle di raffronto tra specifici elementi (elenco parziale e non esaustivo) del PII vigente e della Proposta di Variante, che dovranno essere oggetto di successivi approfondimenti e che nelle slide di seguito vengono rappresentate, tra le quali:

- Titolarità e catasto;
- Superficie Territoriale;
- Superficie Edificabile e destinazioni funzionali;
- Rapporto di copertura;
- Superficie filtrante;
- Cessioni e asservimenti;
- Aree a completamento dello standard relativo al «Quartiere Affari»;
- Studio della mobilità;
- Considerazioni generali in materia Ambientale;
- Oneri di urbanizzazione e Opere di urbanizzazione;
- Piano Economico Finanziario (PEF).

(Nella proposta le verifiche urbanistiche delle dotazioni territoriali, quali aree a servizi, superficie permeabile e superficie coperta, sono calcolate all'interno del perimetro del comparto 1, l'originale perimetro del PII 2021).

Si riscontra la necessità di:

→ Indicazione puntuale in merito ai contenuti di variante rispetto alla pianificazione sovraordinata.

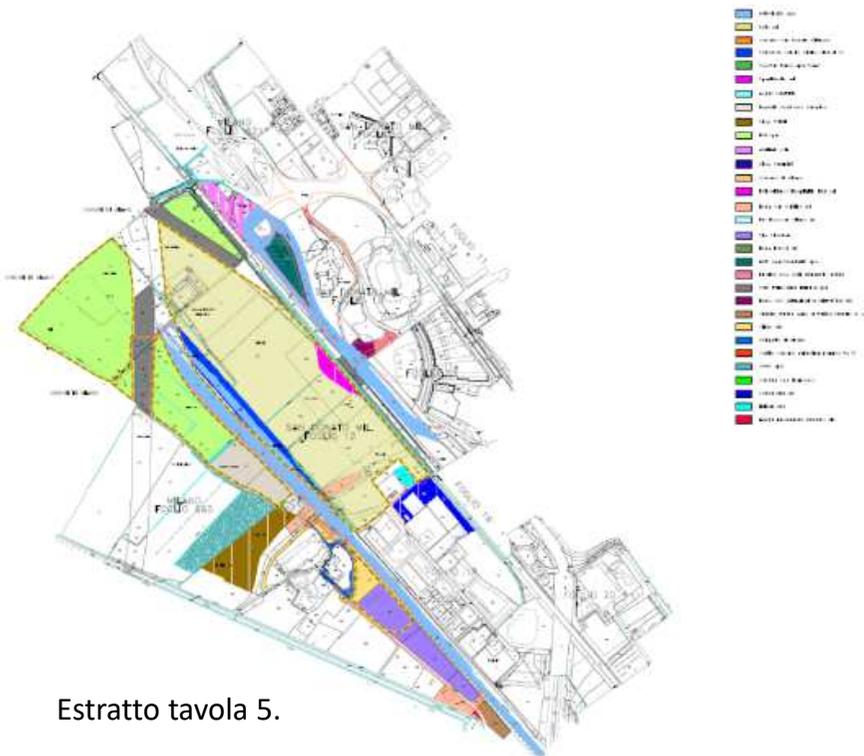


Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

## COMPARAZIONE

### Titolarità e catasto

L'istanza è stata presentata dalla Società Sportlificity srl, con sede legale in Milano e sottoscritta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante nonché Procuratore del Consorzio «Ambito ATSS» denominato San Francesco, in qualità di promissaria acquirente, così come dichiarato con lettera del 04/01/2024 prot. n. 337.



Estratto tavola 5.

Dalla tavola catastale risultano diverse proprietà, interne ed esterne all'Ambito «San Francesco», per le quali si dovrà procedere ad attività espropriativa/acquisizione bonaria, nell'ambito della procedura di approvazione del PII.

Si evidenziano le seguenti proprietà:

-  ASIO srl
-  Comune San Donato Milanese
-  Consorzio Canale Milano Crema Po
-  Sportlificity srl
-  Acque esistenti

Sportlificity è proprietaria dell'area opposta alla piazza della stazione ferroviaria.

Si segnala la presenza di aree classificate come Acque (per le quali dovrà essere verificata la proprietà ai fini degli sviluppi successivi).

Si evidenzia che una parte della viabilità proposta ricade anche all'interno del Comune di Milano (tema non rappresentato graficamente in tavola).



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

## COMPARAZIONE

Dall'analisi dei documenti della proposta, si riscontrano i seguenti temi per i quali risulta necessario un approfondimento di merito (ai sensi anche del Regolamento edilizio artt. 30-31-32 e NTA PdR PGT previgente art. 7), relativamente a:

- **Titolo di proprietà dell'ambito/Atto Preliminare di vendita.**
- **Verifica sulla maggioranza del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, comprese nel nuovo perimetro di Variante al PII.**
- **Formazione del comparto edificatorio**

Per quanto sopra, necessitano:

→ chiarimenti da parte del proponente in ordine alla necessità di ricorrere alle procedure legislative previste per la formazione del comparto edificatorio, con conseguente attivazione della procedura espropriativa nei confronti dei soggetti (possibilmente indicando quali) che non intendano partecipare al consorzio dei proprietari;

→ verifica in merito al procedimento relativo alla costituzione del consorzio (invito ai compartisti/interessati) (**L.166/2002 art. 27 comma 5** *«Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune»*).

- **Piano particellare d'esproprio (attualmente non presente)**

→ Verifica nell'ambito del successivo piano particellare d'esproprio, della proprietà delle aree extra comparto– dalla Relazione tecnica pg 14: *la superficie territoriale complessiva dell'intervento, data dalla somma delle aree dei comparti 1, 2, 3 e 4 è pari a mq. 479.373 mq, a cui si aggiunge un'area di circa 67.987 mq, interessata dalle opere di adeguamento viabilistico. Tale superficie, destinata a opere extra comparto, sarà meglio definita nelle successive fasi di progettazione con la predisposizione dei piani particellari allegati ai progetti delle opere di urbanizzazione.*



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

**Sup. Territoriale**

La Relazione tecnica al cap. 4.4, riporta che: “La Proposta di Programma Integrato di intervento in variante interessa una superficie territoriale più ampia del PII 2021 vigente, comprendendo 3 nuovi comparti di trasformazione, oltre al perimetro originale dell’ambito ATSS, per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 479.373. La determinazione delle superfici territoriali dei lotti è effettuata su base catastale con misurazione CAD dei perimetri. Il comparto individuato con il numero 1 ha una superficie territoriale di mq. 298.805, leggermente superiore a quanto descritto nel PII 2021, che dichiara una ST pari a mq. 291.437. La differenza deriva da un adeguamento nella porzione nord est del perimetro, ricondotto sulla linea di mappa catastale che separa la proprietà di Ferrovie dal perimetro del PII 2021 (e dal perimetro della Proposta, che per quel tratto coincidono).”

→ Si evidenzia l’assenza del Rilievo celerimetrico e del calcolo geometrico delle superfici.

Sup. territoriale	PII 2/2017	PII 1/2023	DIFFERENZA
ST complessiva di cui:	291.437,00	479.373,00	187.936,00
Ambito 1 San Francesco	291.437,00	298.805,00	7.368,00
Ambito 2		96.539,00	
Ambito 3		63.175,00	
Ambito 4		20.800,00	
Adeguamento viabilità esterna		67.987,00	





**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## COMPARAZIONE

### Sup. Edificabile e destinazioni funzionali

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 05/04/2022, è stata definitivamente approvata la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), divenuta efficace dalla data di pubblicazione sul BURL n. 39 del 28/09/2022.

L'art. 58 delle NTA del PdR del PGT vigente prevede che per gli ambiti interessati da pianificazione attuativa già approvati si applica quanto previsto dalla normativa vigente al momento dell'approvazione, come nel caso in argomento.

Il PGT vigente ha introdotto l'applicazione delle definizioni tecniche uniformi della Regione Lombardia e quindi le definizioni urbanistiche del PGT previgente sono cambiate sia nella definizione che nella sostanza, non rendendo in molti casi equiparabili le vecchie norme con le nuove.

Nel caso specifico la proposta sostiene l'equiparazione tra SLP (Sup. Lorda di Pavimento – norma previgente) e SL (Sup. Lorda – norma vigente).

Destinazioni	PII 2/2017
	SU o SLP
sportive-ricreative di cui:	80.700,00
arena/stadio	52.000,00
commerciali	5.000,00
food beverage	
terziario-direzionali;	1.500,00
sanitarie	5.400,00
educative	9.000,00
ricettive	6.500,00
museali	
ricrative	
<b>Tot</b>	<b>108.100,00</b>

Destinazioni	PII 1/2023
	SL
sportive-ricreative di cui:	41.500,00
arena/stadio	41.500,00
commerciali	8.500,00
food beverage	4.100,00
terziario-direzionali;	9.000,00
sanitarie	-
educative	-
ricettive	15.000,00
museali	2.500,00
ricrative	27.500,00
<b>Tot</b>	<b>108.100,00</b>

Si riscontra la necessità di:

→ Per una verifica puntuale tra il PII 2/2017 e la nuova proposta, anche ai fini delle verifiche dei parametri e indici urbanistici, risulta necessario successivo approfondimento in merito all'equiparazione sostenuta nella proposta tra SL e SLP, alla luce invece dell'oggettiva differenza con la quale le stesse vengono definite dalle specifiche normative riportate di seguito.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

**COMPARAZIONE**

**ARENA: Comparazione parametri urbanistici relativi alla superficie**

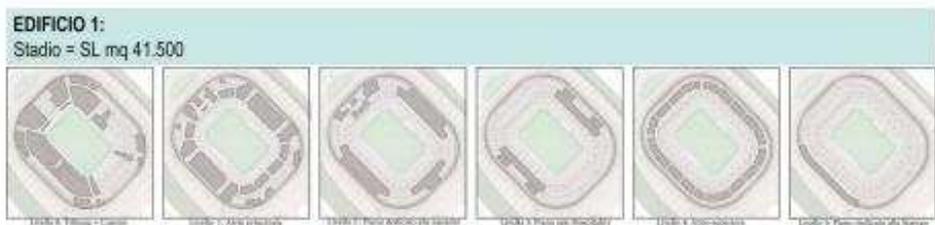
Il proponente introduce per il calcolo urbanistico dell'Arena una metodologia di calcolo urbanistico diversa da quella del PII vigente, applicando come per le altre funzioni, la definizione tecnica di «SL» (introdotta dalla DGRXI695/2018 e applicata con la nuova Variante al PGT). La nuova proposta prevede per la verifica della SL una rappresentazione grafica schematica che risulta necessario approfondire

Nel PII2021, l'Arena sportiva era assoggettata ad un metodo di calcolo urbanistico che introduceva la definizione di «Superficie di Utilizzo», parametro non presente nelle definizioni del PGT allora vigente, parametro che non è stato preso in considerazione nella nuova proposta e quindi da valutare.

- Si evidenzia l'assenza di specifico e univoco parametro di riferimento al quale attenersi per la destinazione sportiva di un impianto aventi le caratteristiche di cui in oggetto.
- Si riscontra la necessità, per un effettivo confronto tra il PII2/2017 e la nuova proposta di PII1/2023, di procedere agli approfondimenti necessari in merito alle caratteristiche connotanti le definizioni dei diversi parametri ed alla loro eventuale possibile equiparazione ovvero differenziazione.

**SL PII/2023**

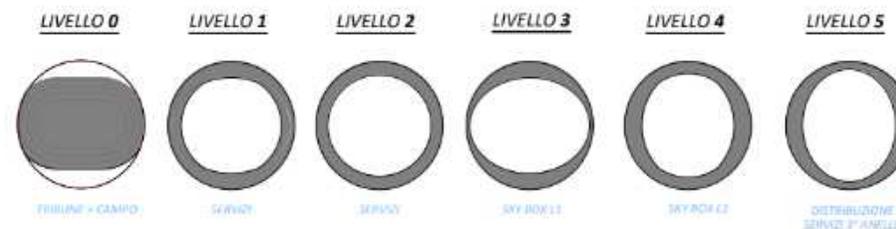
Nel calcolo della SL della proposta di PII/2023 includono solo i servizi dello stadio, la tavola 013 non è chiara (si veda estratto sotto): mq 41.500.



Estratto tavola 13.

**SLP PII/2021**

PII/2021 – tav 23 – indicata la Sup. di UTILIZZAZIONE: mq 52.000. E' stata introdotta una definizione «sup. di utilizzazione» non presente nei documenti urbanistici allora vigenti. Tale definizione comprende il campo da gioco e tutti gli spalti dell'arena sportiva, calcolati su tutti i livelli e ciò si può desumere dagli schemi progettuali sottoriportati.



Estratto tavola 23.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## COMPARAZIONE

Di seguito si riportano gli estratti normativi sulla definizione di sup. lorda e sulla definizione di servizi del PGT vigente.

Estratto NTA PdR PGT previgente art. 5 (norma applicata nel PII 2021)

8. La Superficie lorda di pavimento (Slp) è costituita dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani dei fabbricati misurate al lordo delle murature, anche perimetrali, salvo l'applicazione delle norme regionali vigenti in materia di risparmio energetico.

Sono escluse dal computo della Slp:

- a) le superfici degli spazi di collegamento verticale e orizzontale comuni a più unità immobiliari, quali vani ascensore, vani scala, compresi i relativi pianerottoli di sbarco, gli androni di ingresso;
- b) le superfici degli spazi aperti quali porticati, piani pilotis, logge, balconi e terrazzi;
- c) le superfici poste al piano terreno o seminterrato destinate a spazi accessori delle abitazioni, quali ripostigli, cantine o simili, di altezza inferiore a m 2,40, e quelle destinate al ricovero e alla sosta delle autovetture, comprese quelle di accesso e di manovra;
- d) le superfici dei locali destinate ai servizi tecnologici (volumi tecnici) degli impianti di fabbricato;
- e) le superfici dei vani sottotetto senza permanenza di persone, nei casi stabiliti dal Regolamento Edilizio.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

**COMPARAZIONE**

Estratto NTA PdR PGT vigente art. 11

**Art. 11 - Parametri urbanistici e edilizi**

1. Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, in conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia alle Definizioni Tecniche Uniformi "DTU" [Allegato B] approvate con Dgr del 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".
2. Si allega alle presenti NTA Allegato I, l'Allegato B "Definizioni Tecniche Uniformi" della DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.
3. La realizzazione dei servizi e di attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale, purché in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, non è computata nella Superficie lorda e non concorre al computo della quantità massima di Superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

Estratto NTA PdR PGT vigente - Allegato I

ALLEGATO I|  
Dgr n. XI/695 24 ottobre 2018, ALLEGATO B  
Definizioni Tecniche Uniformi

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"><li>• i portici e le gallerie pedonali;</li><li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li><li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li><li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li><li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li><li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li><li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li><li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li><li>• i volumi tecnici;</li><li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li></ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.



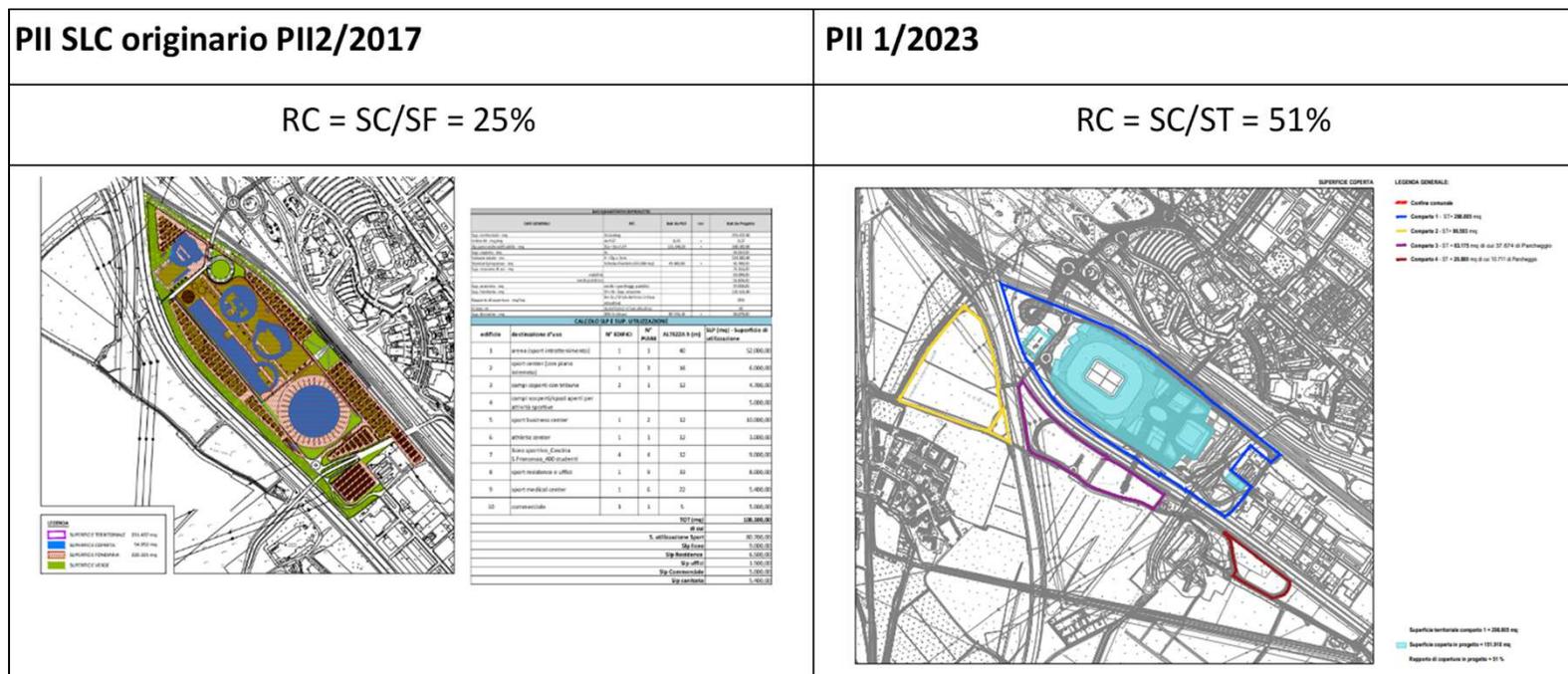
Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

**Rapporto di Copertura**

Nel PII2/2017 il Rapporto di copertura era calcolato sulla sup. fondiaria; nel PII1/23 viene calcolato sulla sup. territoriale. La modifica di tale calcolo, comporta Variante al PGT.

→ Tale tematica dovrà essere oggetto di approfondimento per un compiuto inquadramento dell'entità della Variante al PGT.



Estratto tavola 12.



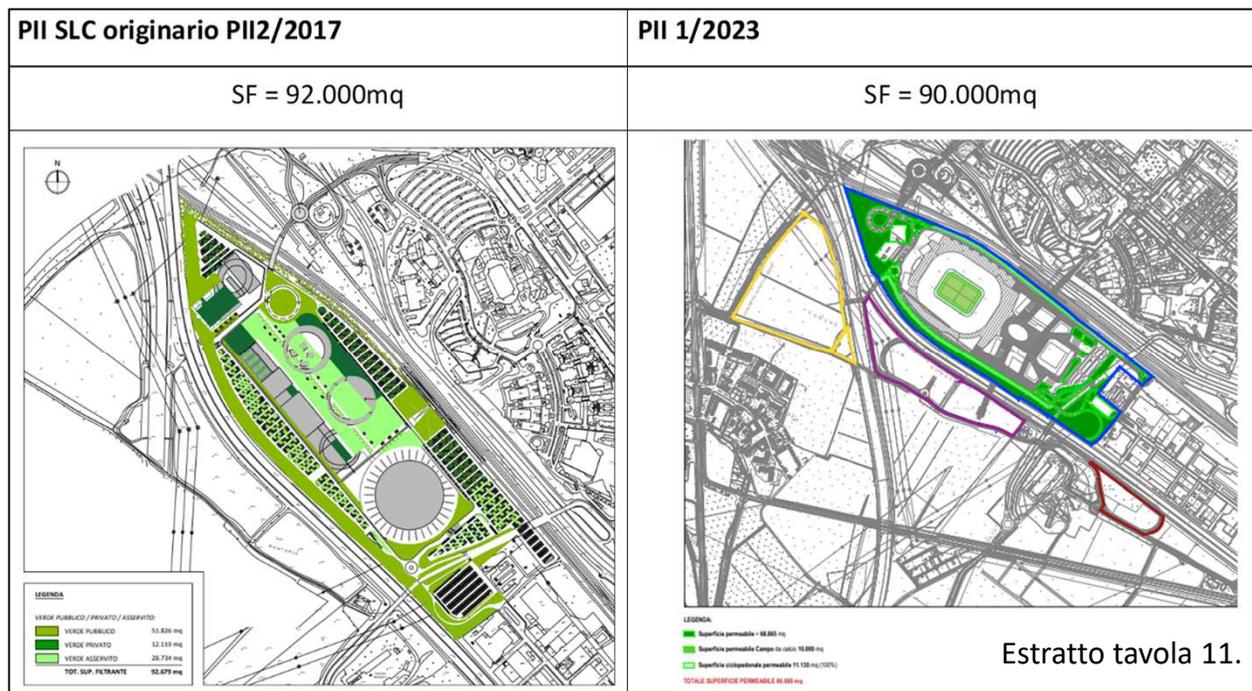
Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

**Sup. filtrante**

Nella proposta di PII1/23 viene dichiarato garantito il rispetto della percentuale prevista da ARPA (30% della ST). Nel PII1/2023 nella Superficie filtrante sono state inserite anche le piste ciclabili.

→ Tale tematica dovrà essere oggetto di successivo approfondimento generale sul metodo di calcolo, comprensivo della proposta di inserimento delle piste ciclabili ai fini della verifica della Superficie filtrante.

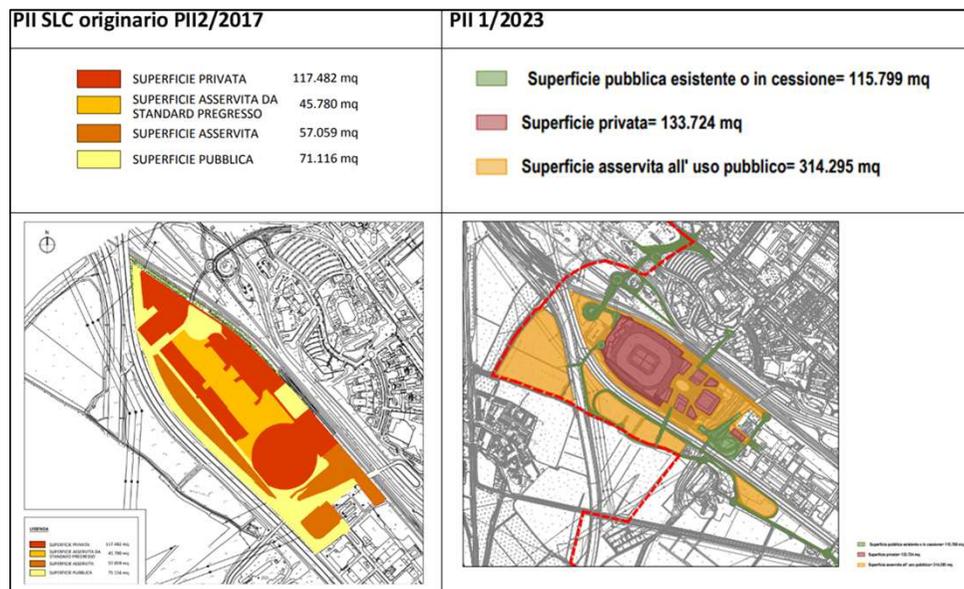




### Cessioni e asservimenti

Rispetto al PII2/2017, nel PII1/23 risulta maggiore la sup. privata all'interno dell'Ambito 1. Dalla lettura degli elaborati della proposta emerge che una parte consistente delle aree sono previste in asservimento all'uso pubblico; non si rileva la quantificazione delle aree in cessione (all'interno della sup. pubblica sono inserite aree già di proprietà comunale).

→ Tali tematiche dovranno essere oggetto di approfondimento anche in relazione alla proposta di scomputo delle opere di urbanizzazione dagli oneri. Inoltre dovranno essere oggetto di approfondimento le aree di cessione facenti parte delle fasce di rispetto delle infrastrutture, in ragione della loro fruibilità (art. 18.5 NTA PdS).



Estratto tavola 12.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

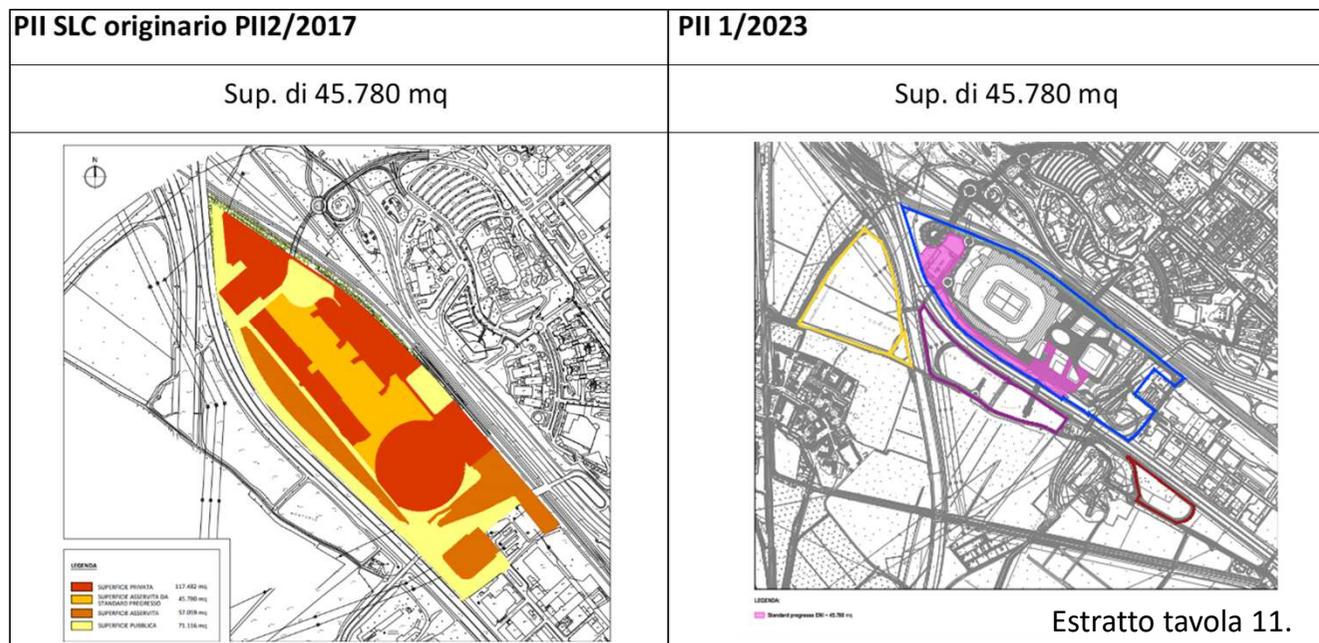
COMPARAZIONE

### Area asservita a completamento dello standard relativo al «Quartiere Affari»

Richiamato il Ricorso (vedi diapositiva n. 13) relativo alle aree standard residuali del PII 1993 che devono trovare allocazione nello sviluppo dell'attuale Piano, come già previsto nel PII 2/2017, si evidenzia che la proposta ne prevede una localizzazione specifica e diversa caratteristica.

→ Tale tematica dovrà essere oggetto di approfondimento al fine di corrispondere a quanto previsto nelle obbligazioni del PII1993.

→ Risulta altresì necessario sottoporre a successivo approfondimento il tema relativo alle aree sottostanti i viadotti stradali (in prossimità della cascina San Francesco), ad esempio per quanto concerne il loro utilizzo e la relativa manutenzione, nonché le aree ove sono presenti zone umide con presenza d'acqua.





### **Studio della mobilità**

Dall'analisi della documentazione presentata, viene evidenziato che nello studio del traffico:

- sono stati utilizzati parametri legati a fasce orarie e a periodi dell'anno (giugno - luglio) che non rappresentano con efficacia lo stato di fatto del traffico reale presente nel territorio e che generano uno studio d'impatto non coerente al periodo di utilizzo della struttura in progetto;
- si registrano nell'analisi delle incongruenze relative al numero complessivo degli utenti/lavoratori che graviteranno nell'area;
- lo studio dovrà analizzare un'area di dimensioni maggiori rispetto a quella presa in esame, per la dimensione sovralocale dell'intervento;
- eventualmente accedendo alle banche dati regionali, inerenti i flussi di traffico delle principali arterie, potrà essere effettuata una sorta di «analisi in contraddittorio», al fine di ottenere risultati maggiormente plausibili;
- si evidenzia che lo studio è di livello macro e spesso si rimanda ad uno studio di dettaglio, non allegato alla proposta presentata che di fatto non consente un giudizio completo del reale impatto che potrà avere la struttura in progetto;
- manca una valutazione approfondita dell'impatto sul trasporto pubblico e della sua sostenibilità anche in relazione ai costi per eventuali aumenti delle corse;
- manca la previsione di posteggi per biciclette;
- approfondire la tematica del deflusso veicolare;
- potrebbe essere utile richiedere più scenari alternativi del traffico indotto relativamente anche a fasce orarie diverse che possono influire alle ore di punta sul traffico gravitante e di attraversamento...



### Stima della domanda di mobilità indotta

Si riportano la tipologia e la frequenza di eventi nel nuovo Stadio e la ripartizione modale di progetto (elaborazione Systematica – Studio della mobilità), quali elementi utilizzati dal proponente al fine di stimare la domanda di mobilità indotta (si veda Studio del traffico).

Si evidenzia che la proposta afferma la preponderanza del traffico dell'auto privata (55%).

→ Si ravvisa la necessità di valutare soluzioni progettuali alternative atte a rafforzare il sistema del trasporto pubblico e della mobilità dolce. Scenari alternativi potrebbero mitigare gli impatti ambientali derivanti dall'inquinamento delle auto private, oltre che a migliorare i flussi di ingresso/uscita dell'area.



Figura 15\_Tipologia e frequenza di eventi nel nuovo Stadio A.C. Milan (Fonte: CAA ICON)

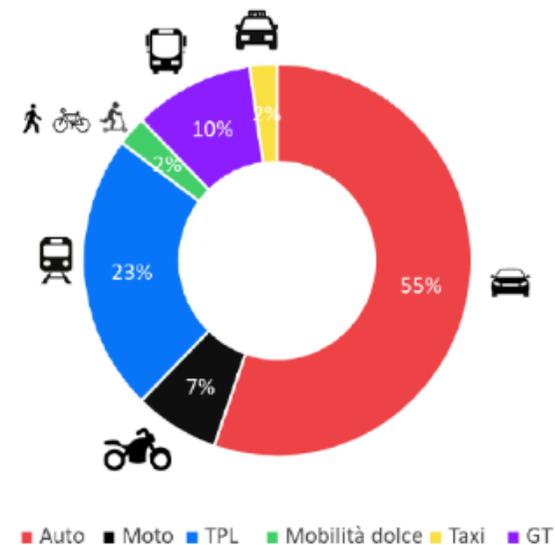


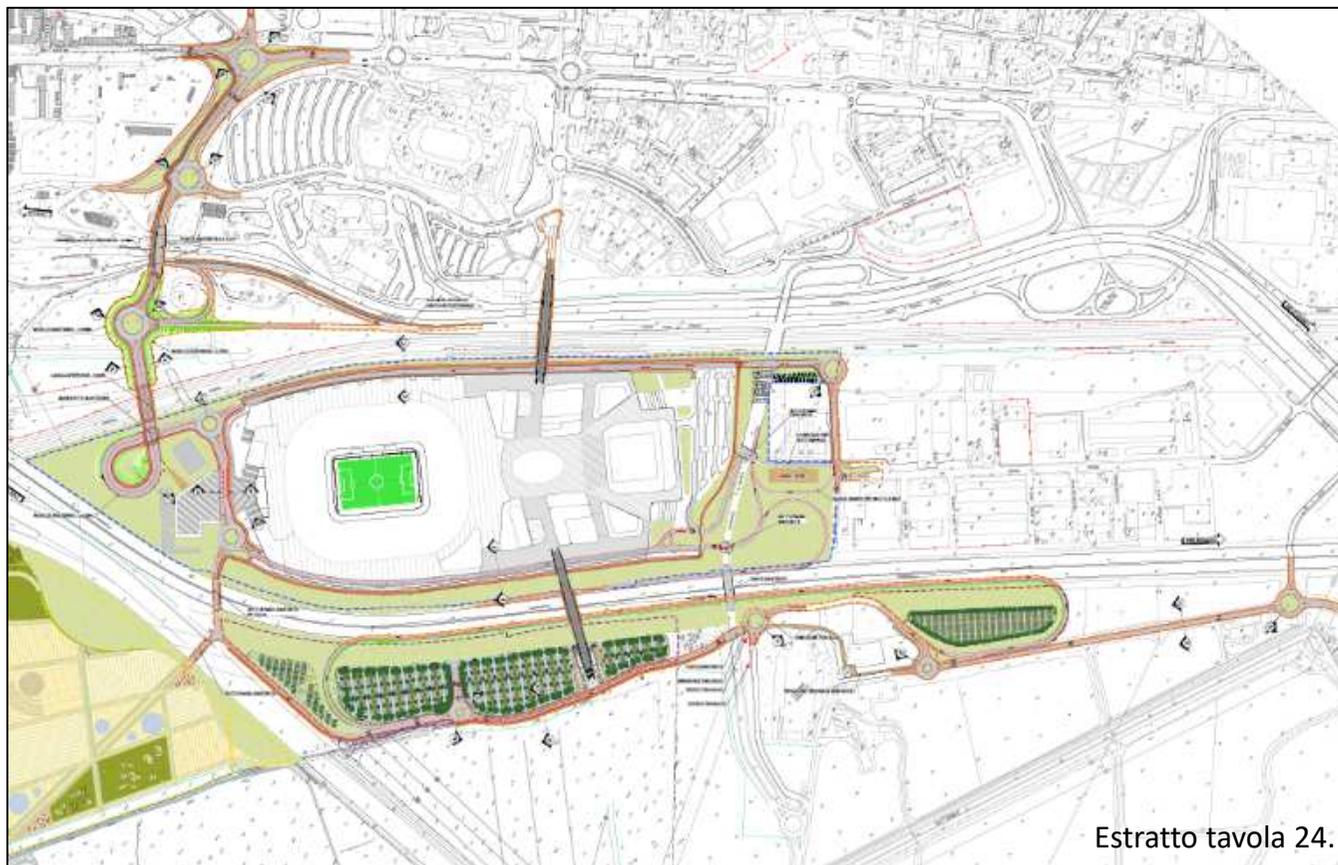
Figura 13\_Ripartizione modale di progetto (elaborazione Systematica) 47



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

## COMPARAZIONE

### Viabilità proposta



Risultano da approfondire le seguenti tematiche:

- Nuovi svincoli autostradali previsti anche nel PASM, che non appaiono in maniera univoca negli elaborati progettuali
- Modifiche del traffico nella zona di Borgo Bagnolo
- Modifiche del traffico su Via Lama (oggetto di altro Piano attuativo per l'insediamento di un immobile ad uso logistica)
- Sviluppo delle rampe pedonali/ciclabili
- Rotonda in area oggetto di un ex progetto di un edificio ricettivo
- Collegamenti viabilistici (veicolari/ciclabili/pedonali) con le reti esistenti e previste che insistono anche nei comuni contermini, oltre ai collegamenti delle future fermate della MM3.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

Viabilità proposta – rete stradale



Estratto tavola 10



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

Viabilità proposta – rete ciclabile



Estratto tavola 10



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

Viabilità proposta – rete pedonale



Estratto tavola 10



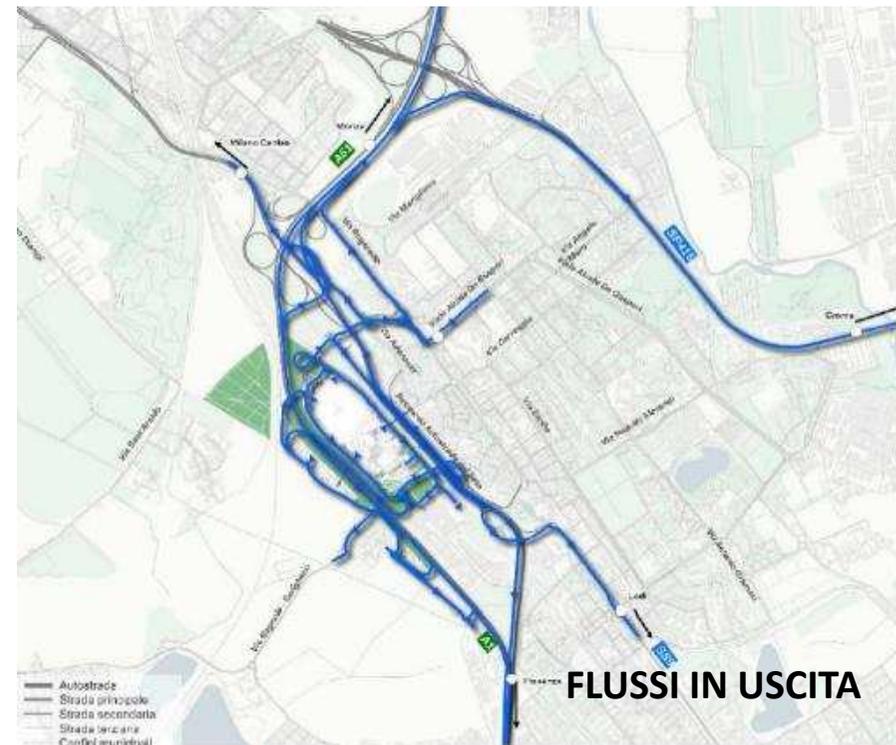
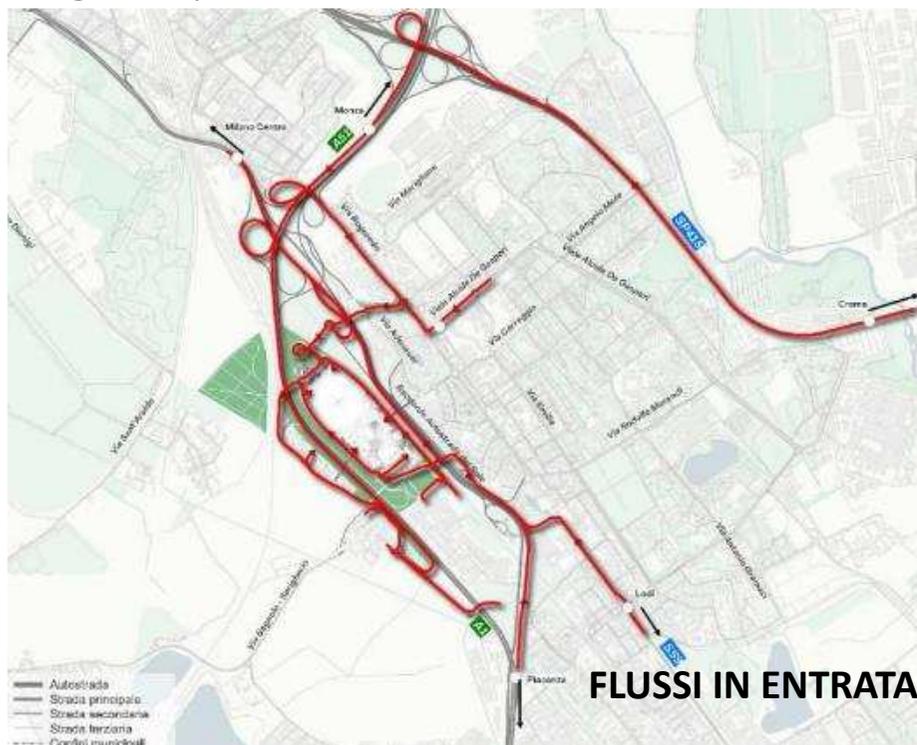
Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

Viabilità proposta schemi di flusso in entrata/uscita

Si evidenzia che gli schemi di flusso accennano accessi/uscite anche dalla Via Emilia, Via Buozzi e Via Bagnolo-Sorigherio, così come proposti potrebbero comportare problematiche di congestione automobilistica nelle zone interessate.

Di seguito si riportano alcuni estratti Studio del traffico.





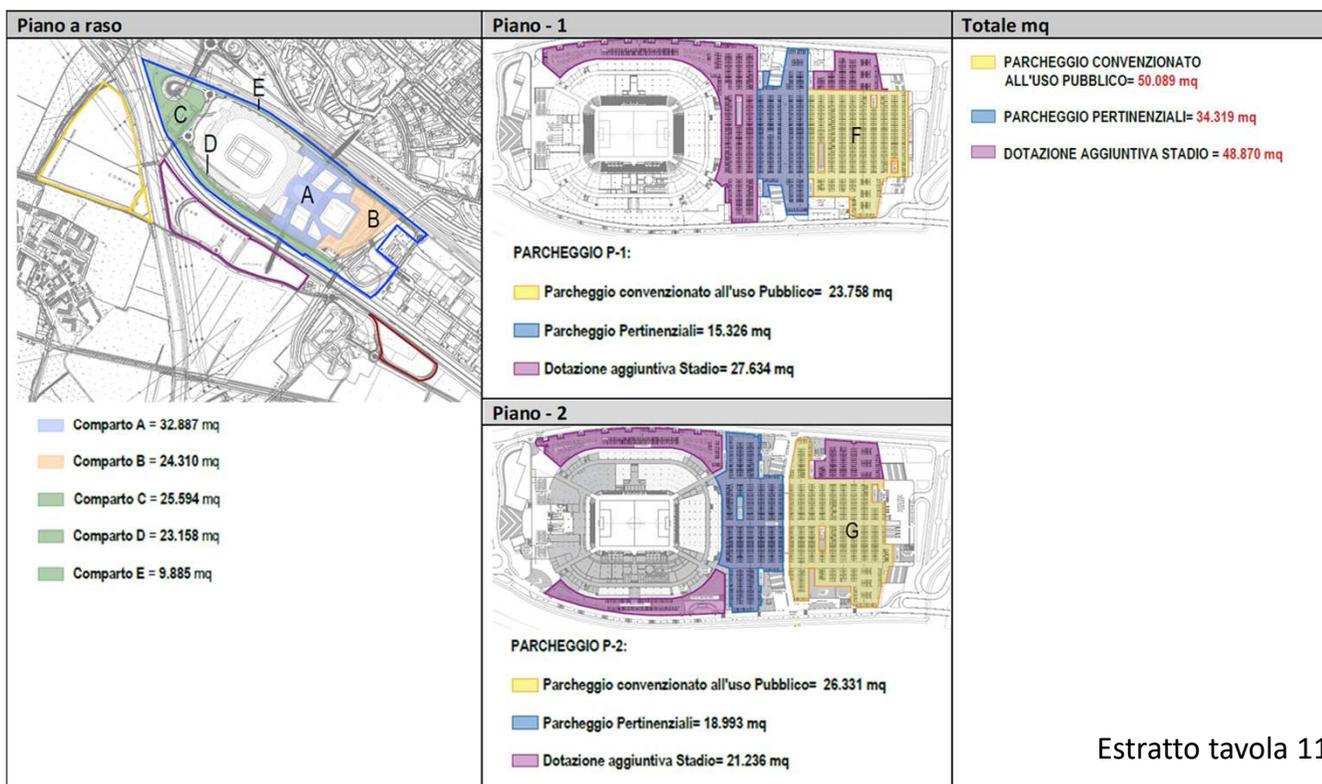
Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

Schema previsione parcheggi interni al perimetro del PII approvato PII 2/2017

Non si ha evidenza del n. dei parcheggi interni al perimetro di PII: la stima è stata effettuata sui mq.

Sarebbe utile un riepilogo del n. dei posti auto previsti interni ed esterni all'ambito. Il dato relativo al n. dei parcheggi si può desumere da una rappresentazione dei parcheggi inserita nello Studio della Mobilità (estratto riportato in una slide di seguito).

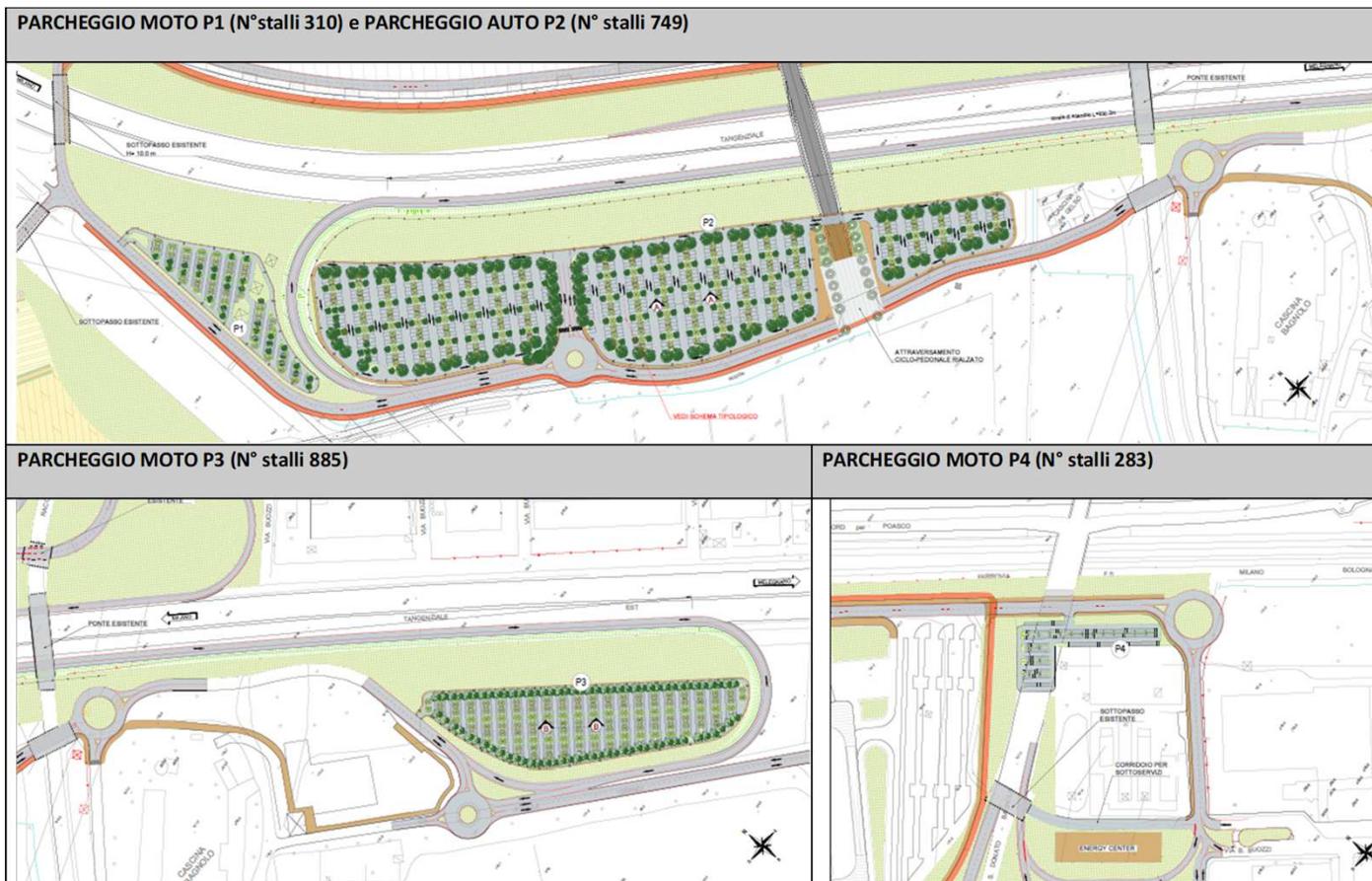




Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

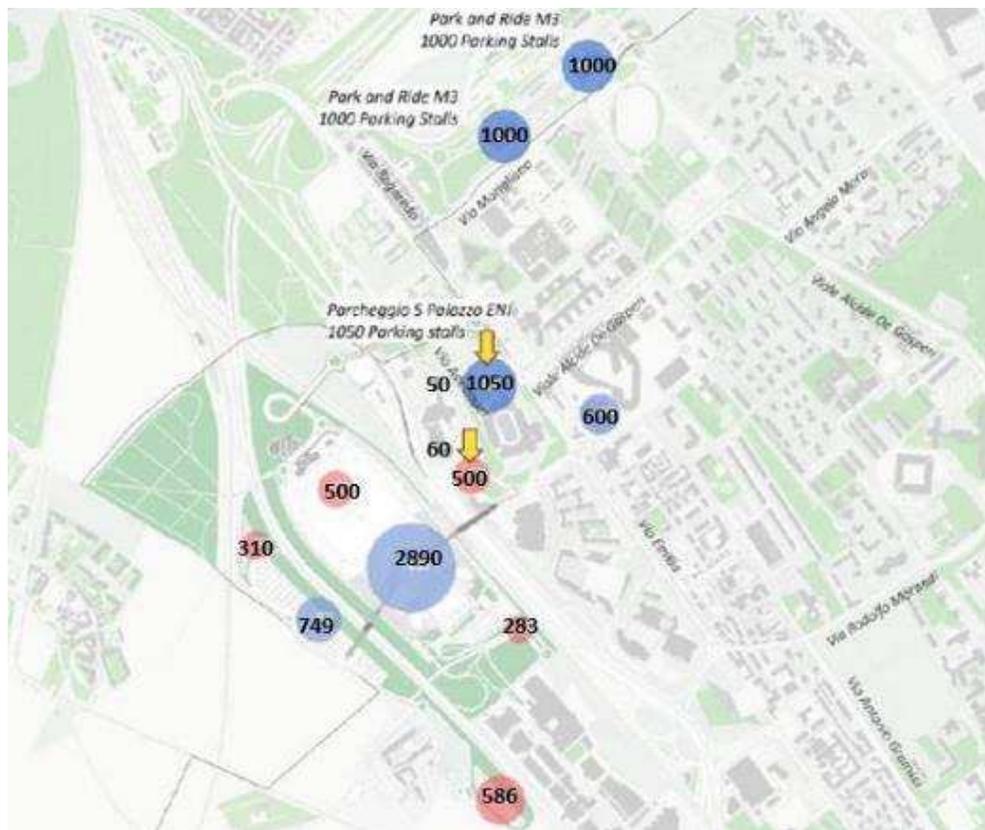
Schema previsione parcheggi esterni al perimetro del PII approvato PII 2/2017



Estratto tavola 56



Individuazione delle aree di sosta all'interno del sito di progetto nelle giornate con eventi e individuazione dei parcheggi di prossimità esistenti – Estratto Studio traffico



Evento	Posti auto da CONI	Posti moto da CONI
Large da 70.000 spettatori	12.896	4.942
Medium da 55.850 spettatori	10.289	3.943

La proposta ha stimato una ripartizione modale che prevede un utilizzo dell'auto privata pari al 55% degli utenti della struttura; tale stima porta ad un fabbisogno di parcheggi che vengono stimati con le indicazioni del CONI: appare evidente che la percentuale indicata dai proponenti influisce sul numero dei posti auto, che potrebbero diminuire in funzione del rafforzamento del trasporto pubblico.

*Dopo aver stimato la ripartizione modale di progetto ed aver valutato il numero di tifosi per ogni categoria veicolare, si può stimare la domanda di sosta nelle giornate in cui sono previsti "Medium Events" e "Large Events" applicando opportuni coefficienti di occupazione veicolare.*

Si riporta di seguito il fabbisogno di sosta secondo CONI e la sua individuazione sul territorio (elaborazione Systematica – Studio della mobilità).

Per quanto riguarda la categoria auto e moto si sono considerati i coefficienti previsti dal Regolamento CONI:

- 3 persone su ciascuna auto
- 1 persona su ciascuna moto.

Per le altre tipologie si sono utilizzati i coefficienti contenuti all'interno del Database di Systematica e utilizzati in progetti di rilevanza nazionale e internazionale.

→ Si evidenzia che i p.a. indicati non corrispondono con quelli indicati nelle tavole e nella tabella sopra riportata.

→ Valutare il calcolo del n. dei parcheggi rispetto a quanto previsto dalla normativa regionale vigente, rapportandola alla norma CONI.



### **Considerazioni generali in materia Ambientale**

Dal punto di vista ambientale occorrerebbe:

- ricostruire la genesi dell'area al fine di determinare le caratteristiche salienti del paesaggio nel suo sviluppo storico;
- valutare ed esplicitare forme di compensazione degli impatti residui; esplicitare eventuale valore compensato nel sistema ecologico;
- si suggerisce confronto con le associazioni ambientaliste;
- approfondimenti sulla componente di salute pubblica (per l'aumento degli inquinanti si potrebbe richiedere una compensazione per aumentare il benessere urbano – esempio finanziare interventi di efficientamento energetico negli edifici pubblici);
- dalla documentazione presentata, il richiedente sembra proporre il procedimento PAUR (Provvedimento autorizzatorio Unico Regionale e Verifica di assoggettabilità a VIA) – necessari chiarimenti in merito alla volontà dell'operatore di procedere o meno a mezzo PAUR.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

**COMPARAZIONE**

### **Oneri di urbanizzazione e opere di urbanizzazione**

Si evidenzia che nel PII 1/2023 le opere previste riguardano prevalentemente il sistema infrastrutturale stradale.

Di seguito si riporta una tabella schematica con la stima del Contributo su Costo di Costruzione del PII2/2017 e PII1/2023 e del valore delle opere di urbanizzazione previste.

<b>CCC</b>	<b>PII1/2017</b>	<b>PII 1/2023</b>
oneri di urbanizzazione primaria	€ 2.730.604,00	€ 3.605.569,00
oneri di urbanizzazione secondaria	€ 3.291.827,00	€ 4.569.154,00
contributo sul costo di costruzione	€ 4.041.800,00	€ 21.184.514,00
TOT	€ 10.064.231,00	€ 29.359.237,00
<b>opere di urbanizzazione</b>	<b>PII1/2017</b>	<b>PII 1/2023</b>
opere di urbanizzazione e opere aggiuntive	€ 23.141.805,08	€ 58.000.000,00

→ Gli importi previsti nel Quadro economico (QE) e nell'Analisi prezzi saranno da approfondire nelle fasi successive (con riferimento anche agli scomputi previsti).



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

Oneri di urbanizzazione - Estratto Delibera di Giunta Comunale n. 161 del 19/12/2019

Allegato "A" - CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E SMALTIMENTO RIFIUTI DECORRENTI DAL 01/01/2020

RESIDENZA	Nuove costruzioni, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione			ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione			
	1°	2°		1°	2°		
Zona B	€ 8,78	€ 20,77		€ 4,38	€ 10,39		
Zona C	€ 13,15	€ 20,77		€ 6,58	€ 10,39		
Il costo è riferito a mc vuoto per pieno							
INDUSTRIA e ARTIGIANATO - INDUSTRIA ALBERGHIERA - DIREZIONALE e COMMERCIALE	Nuove costruzioni, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione			ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione			
	1°	2°	s.r.	1°	2°	s.r.	
	Edifici ed impianti per l'industria e per l'artigianato	€ 20,56	€ 23,63	€ 7,16	€ 10,28	€ 11,82	€ 7,16
	Industria alberghiera	€ 27,49	€ 65,58	====	€ 13,75	€ 32,79	====
Edifici per attività direzionale e commerciale	€ 91,63	€ 102,89	====	€ 45,82	€ 51,44	====	
Il costo è riferito a mq. di superficie lorda complessiva di pavimento, coperto anche da semplice tettoia, compresi i piani seminterrati ed interrati, la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.							
ALTRE TIPOLOGIE	Nuove costruzioni, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione			ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione			
	1°	2°		1°	2°		
	Attrezzature culturali sanitarie e assistenziali*	€ 18,33	€ 20,59		€ 9,16	€ 10,29	
	Attrezzature sportive**	€ 9,16	€ 10,28		€ 4,58	€ 5,15	
Attrezzature per lo spettacolo***	€ 27,49	€ 30,87		€ 13,75	€ 15,43		
* Il costo va applicato a metro quadro di superficie lorda di pavimento							
** Il costo va applicato a metro quadro di superficie coperta per impianti sportivi coperti e a metro quadro di superficie lorda di pavimento per le attrezzature e servizi annessi							
***Il costo va applicato a metro quadro di superficie lorda di pavimento							



### Oneri di urbanizzazione e Costo di Costruzione - Estratto Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 27/02/2003

**Articolo 5\_** Ai fini della determinazione dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo per le opere per lo smaltimento rifiuti solidi e liquidi, il calcolo della volumetria vuoto per pieno e delle superfici lorde di pavimento viene determinata come segue:

**Comma 2\_ Attività Industriali, Artigianali, Direzionali, Commerciali, Alberghiere, Culturali, Sanitarie Assistenziali, Sportive, di Spettacolo**

Per le costruzioni destinate ad attività Industriali, Artigianali, Direzionali, Commerciali, Alberghiere, Culturali, Sanitarie Assistenziali, Sportive, di Spettacolo il contributo relativo agli oneri definito a metro quadro (mq) di superficie lorda di pavimento (compresi muri e superfici di servizio, così come definite dall'art. 4 del N.T.A. del P.R.G.).

**Articolo 19\_** Le percentuali del costo di costruzione per la determinazione del contributo afferente alla concessione di fabbricati di cui al 2 comma dell'art. 10 L. 10/77 vengono così determinate:

- 10% per le destinazioni commerciale/direzionale, industria, alberghiera;
- 2% per parcheggi coperti, attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali, attrezzature sportive, attrezzature per lo spettacolo.

Si segnala che Il Comune di San Donato Milanese in data 05/04/2022 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 ha approvato gli atti costituenti la variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) relativi al proprio territorio ai sensi della LR 12/2005, entrata in vigore in data 28/09/2022 a seguito della pubblicazione sul BURL n. 39 "Serie Avvisi e Concorsi". Con riferimento alla classificazione degli ambiti identificati nel PGT, è necessario predisporre l'aggiornamento della tabella con il valore degli oneri di urbanizzazione primari e secondari per le diverse funzioni urbane consentite, distinti per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ristrutturazione da quelli di restauro.

Con Determinazione n. 381 del 20/07/2023 è stata approvata la collaborazione tecnico-scientifica con il Centro Studi PIM per il «Progetto di adeguamento degli oneri di urbanizzazione agli indirizzi del Piano dei Servizi previsto dal vigente PGT»

Tale studio dovrà considerare questa tipologia di struttura di impatto sovralocale che nelle precedenti norme non era valutata.



### Oneri di urbanizzazione - costo di costruzione – opere realizzate

In attuazione della convenzione del P.L. San Francesco ASIO del 1993, si riportano gli anticipi corrisposti nel 1994, riportati anche nella bozza di convenzione proposta:

- Lit. 5.900.000.000 - anticipo sul contributo di costruzione in conformità all'art. 8.2 della convenzione del P.L. 1993;
- Lit. 6.500.000.000 - a titolo di ulteriore contributo per le opere di urbanizzazione secondaria in conformità all'art. 6.5 della convenzione del P.L. 1993.

Totale Lit. 12.400.000.000 (oggi pari a circa Euro 6.404.065,54).

Di seguito le opere di urbanizzazione primaria realizzate, riportate nella bozza di convenzione «Sportlifecity» ed il cui costo complessivo è quantificato in Lit. 14.389.000.000 (oggi pari a circa Euro € 7.431.298,32):

- pista di arroccamento e strade di collegamento previste dall'art. 5.4.1 della convenzione,
  - potenziamento degli allacciamenti tecnologici e contestuale spostamento delle linee elettriche come stabilito dall'art. 6.1.4 della convenzione.
- Da verificare documentazione inerente la realizzazione/collaudò delle opere sopracitate, la loro valorizzazione e il grado di coinvolgimento con la nuova variante presentata.
- Da sottoporre ad approfondimento il tema relativo alle somma anticipate.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

COMPARAZIONE

### **Piano Economico Finanziario (PEF)**

→ Si segnala che tra la documentazione presentata dal proponente si ritiene opportuno il Piano Economico Finanziario (PEF) generale, documento che trova giustificazione nei termini della sostenibilità economica dell'intervento.

Da sviluppare ed approfondire nell'ambito della successiva fase operativa le valutazioni di eventuali compensazioni/contributi extra, tra i quali indicativamente:

- Canone parcheggi proposto nella bozza di convenzione;
- Le grandi strutture di vendita possono essere soggette al pagamento di un "onere aggiuntivo" destinato a contribuire alla rivitalizzazione e riqualificazione del commercio nelle aree interessate dal loro insediamento (Deliberazione Giunta Regionale 20 dicembre 2013 n. X/1193 – Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. 8/187 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale");
- Compensazione per la trasformazione di aree agricole (LR12/05 art. 43 comma 2bis);
- Art. 16 del Testo unico edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) *«l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:... d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche»;*
- Compensazioni sulle emissioni del traffico indotto;
- Compensazioni derivanti da eventuali impatti sulle infrastrutture dei territori confinanti.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PASM

## AREE ALL'INTERNO DEL PASM



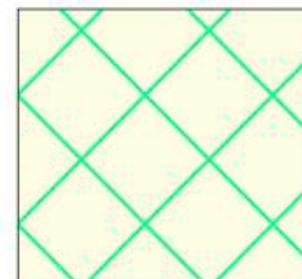
Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PASM

### Parco Agricolo Sud Milano - PASM

Secondo il Piano Territoriale di coordinamento (P.T.C.) del Parco Agricolo Sud Milano (PASM), i Comparti 2-3-4 sono classificati come «Territori agricoli e verde di cintura urbana – ambito dei piani di cintura urbana», disciplinati dall'art. 26 delle Norme di Attuazione del Piano. Di seguito si riportano gli estratti degli artt. 14 e 26 delle Norme di attuazione del PASM.

Dalla documentazione trasmessa il proponente si rende disponibile alla compensazione del consumo di suolo PASM, ma senza esplicitarlo.



Territori agricoli e verde  
di cintura urbana-  
ambito dei Piani di  
cintura urbana  
(art. 26)



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

NTA PASM

1. Il Piano perimetra con apposito simbolo grafico i territori da sottoporre ai piani di cintura urbana: per la loro collocazione intermedia tra l'agglomerazione dell'area milanese e i vasti territori agricoli di cintura metropolitana, essi costituiscono fasce di collegamento tra città e campagna. In tali aree devono essere contemperate le esigenze di salvaguardia, di recupero paesistico e ambientale e di difesa dell'attività agricola produttiva, con la realizzazione di interventi legati alla fruizione di parco quali aree a verde, attrezzature sociali e ricreative, impianti sportivi e funzioni di interesse generale.

2. *Formazione dei piani di cintura urbana, rapporti con la pianificazione comunale.* - L'ente gestore promuove la redazione dei piani di cintura urbana di concerto e d'intesa con i comuni interessati, in coerenza con i propri obiettivi di qualificazione ambientale e paesistica e muovendo dalle iniziative pianificatorie dei comuni stessi. Le modalità, i tempi ed i contenuti del piano di cintura urbana devono essere definiti con accordo di programma, da assumere ai sensi dell'art. 27 l. 142/90, o tramite procedure di programmazione negoziata, ivi compresi i Programmi integrati di intervento di cui alla l.r. 12 aprile 1999, n. 9, di cui può essere parte anche la Regione: detti strumenti, da approvarsi, anche per stralci, con le procedure previste per ciascuno di essi dalla rispettiva normativa vigente, possono essere promossi altresì da iniziative dei Comuni interessati. Il piano di cintura urbana, relativamente ai comparti perimetrati con apposito simbolo nelle tavole di PTC:

a) articola, localizza e dettaglia, in forma azzonata, gli interventi e le funzioni previsti, nel rispetto degli indirizzi del PTC e dei parametri sull'uso dei suoli agricoli definiti in sede di piano di settore agricolo, tenuto altresì conto delle destinazioni degli strumenti urbanistici comunali;

b) individua, relativamente all'intera area, le destinazioni d'uso del suolo ed eventualmente di singoli edifici o monumenti;

c) individua, relativamente all'intera area, le aree destinate a servizi e attrezzature di interesse generale e ad altre attività compatibili con la fruizione del parco;

d) definisce le reti della mobilità locale ed i percorsi di interesse storico-paesistico, tenendo conto delle principali direttrici individuate dal piano di settore «Fruizione» di cui al Titolo II, art. 19, nonché il raccordo con le reti previste e/o individuate dai PRG dei Comuni interessati;

e) individua eventuali aree da sottoporre a particolari regimi di vincolo;

f) individua eventuali aree da sottoporre a pianificazione di maggior dettaglio da parte della pianificazione comunale;

g) individua specifiche norme per la conservazione della rete irrigua e delle acque superficiali in accordo con quanto previsto dall'art. 18;

h) detta norme specifiche per gli edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli, con particolare riguardo per gli edifici ed aree aventi un utilizzo improprio o non compatibile con il parco.

Art. 26

*Territori agricoli e verde di cintura urbana  
ambito dei piani di cintura urbana*

Qualora, mediante lo strumento del piano di cintura urbana, si intendano apportare modifiche sostanziali alle disposizioni del PTC, ivi compresa l'introduzione di nuove funzioni rispetto a quelle enunciate negli indirizzi generali di cui all'allegato A, i piani devono comunque essere approvati con la partecipazione dell'ente regionale, che contestualmente approva le varianti connesse al piano tramite propria delibera di Giunta regionale, ai sensi dell'art. 19, comma 2 della l.r. 86/83 e successive modifiche ed integrazioni.

3. *Attività agricola.* - Nei territori di cintura urbana il piano di cintura urbana individua le aree nelle quali l'attività agricola produttiva presente può svolgersi nel rispetto della normativa vigente; viene inoltre favorito il mantenimento da parte degli agricoltori, in concorso con altri soggetti pubblici e privati, di aree residuali o degradate, a spazi verdi anche non produttivi. Per le aree individuate dal piano di cintura urbana con specifica destinazione agricola il piano di cintura urbana ha facoltà di ulteriormente dettagliare le norme generali contenute nell'art. 15, il piano di cintura urbana, in accordo con il piano di settore agricolo, individua particolari incentivi e agevolazioni per la predisposizione di progetti che prevedano il mantenimento di forme tradizionali di coltivazione negli ambiti di tutela dei monumenti presenti. Non sono in ogni caso ammessi, nei territori di cintura urbana, nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento di suini. Le trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali sono regolate, di volta in volta, dal singolo piano di cintura urbana. Sono comunque ammesse trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dall'ente gestore, dai comuni o altri soggetti istituzionalmente competenti, nonché per attività ricreative, culturali e sportive all'interno delle zone destinate a parco urbano o a standard comunale. I comuni possono dettagliare la disciplina delle trasformazioni d'uso degli edifici rurali e delle aree di pertinenza in coerenza con le disposizioni dei piani di cintura urbana.

4. *Tutela del paesaggio.* - Il piano individua, nei territori di cintura urbana, aree soggette a prescrizioni circa la valorizzazione dell'ambiente, la qualificazione del paesaggio e la tutela delle componenti della storia agraria, di cui Titolo III, capo II e IV, per le quali il piano di cintura urbana può ulteriormente prevedere specifiche azioni e prescrizioni. I piani di cintura urbana, in quanto finalizzati a coordinare interventi di diversa natura nei territori di cintura urbana, contengono tutte le prescrizioni atte a riqualificare i margini urbani e a definire le componenti paesistiche in ordine al recupero delle fasce di collegamento tra città e campagna. Il piano di cintura urbana deve inoltre individuare gli interventi volti al recupero paesistico delle aree degradate e delle aree aventi un utilizzo improprio o incompatibile con il parco, nonché le previsioni riguardanti la qualificazione ambientale degli orti urbani esistenti o di nuova realizzazione, nei casi in cui siano considerati ammissibili.

5. Fino all'approvazione del piano di cintura urbana è ammesso l'ampliamento del 20% delle strutture edilizie residenziali e, previa dichiarazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 14, di quelle ad uso produttivo extragricolo. Fino all'approvazione del piano di cintura urbana le localizzazioni di aree per autodemolizioni e altre attrezzature di interesse generale, sono ammesse, previa dichiarazione di compatibilità ambientale di cui all'art. 14. In pendenza delle procedure di approvazione dei piani di cintura urbana è rimessa agli strumenti urbanistici comunali la disciplina di dettaglio delle trasformazioni d'uso di edifici rurali che siano già dimessi dall'uso agricolo e non siano assoggettati alle disposizioni di cui agli artt. 38, 39, 40.

Art. 14

*Dichiarazione di compatibilità ambientale*

1. Fatte salve le procedure di valutazione di impatto ambientale previste dalle leggi vigenti in materia, per le fattispecie ivi contemplate, in tutte le aree del parco sono soggetti a dichiarazione di compatibilità ambientale (DCA) i seguenti interventi se e in quanto ammessi dalle presenti norme:

- progetti di bonifica agricola o di idraulica agricola superiori a 50 ettari;
- realizzazione di insediamenti industriali artigianali, ristrutturazione di quelli esistenti o loro ampliamenti in misura superiore al 20% della superficie utile;
- realizzazione di nuove strade statali e provinciali;
- nuove strutture per il trasporto che interessino un ambito sovracomunale;
- realizzazione di depuratori, oleodotti, gasdotti, elettrodotti e relative strutture connesse;

2. La DCA è redatta, sulla base di uno studio interdisciplinare, da professionisti esperti in materia ambientale e pianificatoria che, sotto la personale responsabilità:

- garantiscono il rispetto di ogni disposizione del presente piano territoriale, nonché dei piani di settore e dei regolamenti d'uso;
- garantiscono il rispetto della vigente legislazione in materia di tutela ambientale;
- indichino i dati necessari per individuare e valutare gli effetti negativi, diretti e indiretti, che l'intervento può avere sull'ambiente, inteso nei seguenti fattori e nell'integrazione tra i fattori stessi: l'uomo, la flora, la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, il clima, il paesaggio, inteso come contesto di sistemi naturali e storico-culturali, anche di tipo agrario;
- descrivano le misure per evitare o annullare o ridurre al minimo e possibilmente compensare gli effetti negativi sull'ambiente;
- riassumano in una sintesi non tecnica le indicazioni di cui alle precedenti lett. b), c), d).

3. Gli elementi essenziali dello studio e le soluzioni tecniche adottate sono trasferiti in una convenzione, a cura e spese del richiedente, da stipularsi con l'ente gestore, nella quale è, altresì, determinato l'indennizzo per i danni ambientali non ripristinabili o recuperabili; l'inizio dei lavori è subordinato alla preventiva stipula della convenzione.

4. L'ente gestore approva la convenzione; la relativa deliberazione, unitamente alla bozza di convenzione e allo studio interdisciplinare, è depositata in libera visione presso la segreteria dell'ente gestore per 30 giorni consecutivi.

5. Entro 30 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al precedente comma 4°, chiunque ne abbia interesse può presentare osservazioni.

6. L'ente gestore, successivamente alla scadenza dei termini di cui al precedente comma 5°, approva definitivamente, esaminate le eventuali osservazioni, la convenzione.

7. Gli elementi di cui al precedente 2° comma, lett. b), c), d), e), debbono essere contenuti in un'apposita relazione da presentarsi in occasione della progettazione di opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti, nel caso in cui la localizzazione e le scelte del tracciato siano difformi dalle prescrizioni del presente piano e/o da quelle degli strumenti urbanistici dei Comuni del parco interessati; sulla base di detta relazione l'ente gestore si esprime a termini del precedente art. 12, 2° comma.



**I territori agricoli e verde di cintura urbana, ambito dei piani di cintura urbana** per la loro collocazione intermedia tra l'agglomerazione dell'area milanese e i vasti territori agricoli di cintura metropolitana appena descritti, costituiscono fasce di collegamento tra città e campagna. In tali aree il Parco persegue la salvaguardia, il recupero paesistico e ambientale e la difesa dell'attività agricola produttiva, anche con la realizzazione di interventi legati alla fruizione.

L'ente gestore promuove la redazione dei piani di cintura urbana di concerto e d'intesa con i comuni interessati, in coerenza con i propri obiettivi di qualificazione ambientale e paesistica. Le modalità, i tempi e i contenuti del piano di cintura urbana devono essere definiti con accordo di programma.

I piani di cintura urbana sono articolati in 5 comparti:

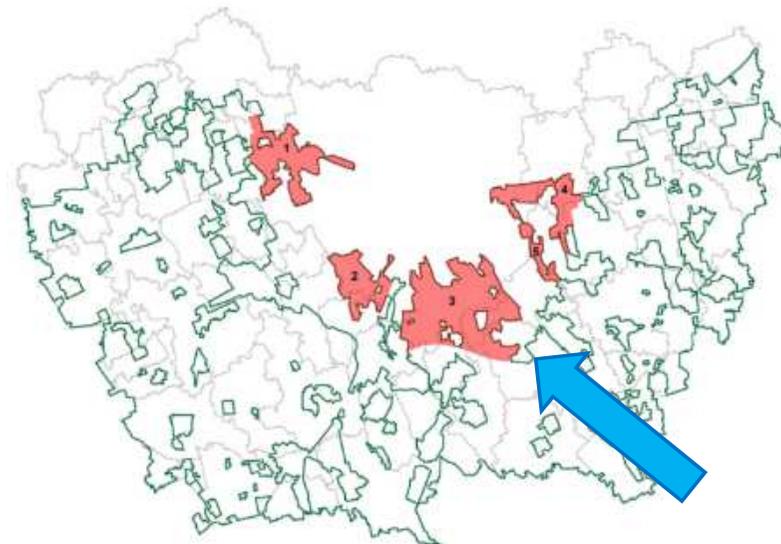
Comparto 1: Parco ovest «Il Bosco in città»

Comparto 2: Parco dei Navigli «L'acqua in città»

Comparto 3: Parco delle Abbazie «L'agricoltura in città»

Comparto 4: Parco est «Idroscalo»

Comparto 5: Lambro Monluè.



L'Ambito in oggetto è incluso nel Comparto 3 - Parco delle Abbazie «L'agricoltura in città».



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PASM

## NTA Allegato A del PASM

*Comparto 3: Parco delle Abbazie «L'agricoltura in città»*

*Comuni interessati: Milano*

*Orientamenti e indirizzi:* Recupero e riqualificazione, secondo il modello del «parco agricolo» delle parti del territorio del sud Milano a maggior grado di problematicità, per l'impatto esercitato dall'area urbana densa su una struttura e un paesaggio agrario che ancora conservano testimonianze storiche di notevole valore (le Abbazie di Chiaravalle e Selvanesco).

\* \* \*

*Sub-comparto 3.2: Chiaravalle - Macconago*

*Comuni interessati: Milano, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese*

*Orientamenti e indirizzi:* Il tema dominante ai fini della sistemazione della sub-area è quello del recupero paesistico del contesto di Chiaravalle (compreso l'inserimento dei depuratore di Nosedo) e del sistema irriguo della Vettabbia. Un'attenzione particolare dovrà essere posta al recupero dell'ex «Porto di Mare» e delle frange urbane degradate contigue allo stesso. La pianificazione dell'area per l'ambito di Macconago è orientata alla riqualificazione del territorio agricolo, con limitate possibilità di inserimento di spazi a verde attrezzato, e alla soluzione di particolari problemi connessi alla presenza di strutture di servizio (Centro Oncologico), di nuclei rurali (Macconago) o dei centri abitati (Poasco).

*% minima di aree da riservare all'attività agricola (art. 26 delle NTA): vedi Piano di Settore Agricolo*

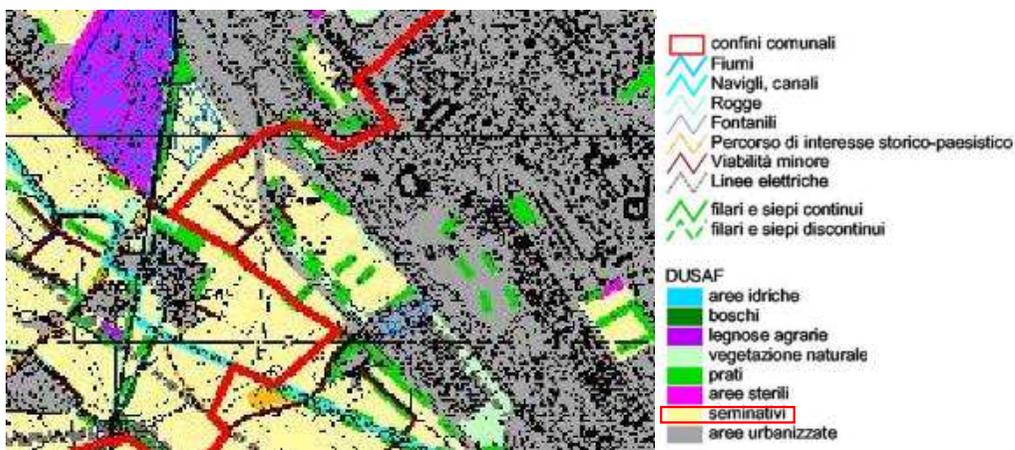


## Piano di settore agricolo – approvato dal Consiglio Direttivo del PASM con Delibera n. 33 del 17/07/2007

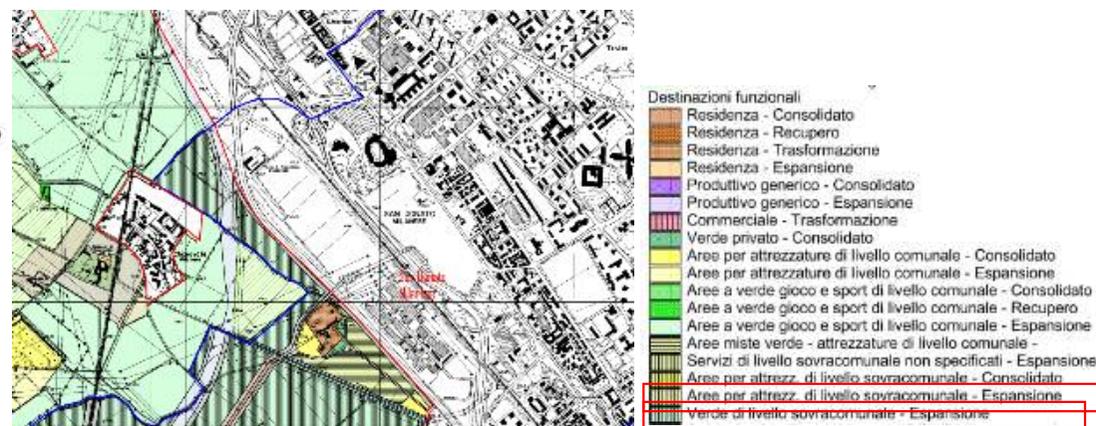
NTA - Art. 14 Criteri per la redazione dei PCU

1. I piani di cintura urbana (PCU), di cui all'art. 26 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PTC del Parco, individuano i territori riservati all'attività agricola nonché gli interventi e le funzioni coerenti con i contenuti dell'allegato A delle NTA.

2. Per territorio riservato all'attività agricola si intende l'area complessiva dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni legnose-agrarie, prati permanenti, boschi e le superfici occupate da terreni non utilizzati a scopi agricoli ma suscettibili ad esserlo, nonché l'area occupata da parchi e giardini ornamentali, orti familiari, fabbricati, cortili, strade poderali, fossi, canali e stagni situati entro i perimetri aziendali; dal computo delle aree agricole sono escluse quelle destinate a servizi dal PTC, anche se attualmente coltivate...



Estratto Tav. 5 Uso del suolo



Tav 11.4 Azzonamento del MISURC



## Piano di settore agricolo – approvato dal Consiglio Direttivo del PASM con Delibera n. 33 del 17/07/2007

NTA - Art. 14 Criteri per la redazione dei PCU

... 4. *In ottemperanza al comma 2, lettera a), dell'art. 26 delle NTA, la superficie delle aree agricole può essere rideterminata in ragione della localizzazione delle funzioni ammesse dal comma 1 del citato articolo e che saranno previste dai PCU; pertanto la consistenza delle aree agricole sarà determinata dai PCU; le modalità di attuazione dei quali dovranno garantire in ogni caso il consolidamento e la riqualificazione dell'attività agricola, anche attraverso il riordino fondiario e produttivo e le diverse forme di sostegno pubblico.*

*5. Per la localizzazione di specifiche trasformazioni d'uso del suolo nei PCU si dovranno adottare i seguenti criteri preferenziali nella scelta dei terreni.*

*a) terreni in abbandono o soggetti ad usi impropri di cui al precedente art. 13;*

*b) terreni marginali all'edificato, dotati di urbanizzazioni o ad esse prossimi, la cui trasformazione non interrompa la continuità delle relazioni del paesaggio agrario del parco con il verde delle zone urbanizzate e non pregiudichi la continuità dei corridoi ecologici;*

*c) terreni che non compromettano la compattezza delle aziende agricole attive e la cui trasformazione non crei nuove condizioni di marginalizzazione o interclusione dei territori agricoli;*

*d) tra i terreni individuati ai sensi dei precedenti punti saranno privilegiati quelli a minor valore agronomico, individuati secondo i criteri di cui al seguente comma 6.*

*6. Il valore agronomico di un terreno agricolo ai fini dell'applicazione del punto d) del comma 5 è definito tenendo conto dei seguenti tre parametri, esposti nella Relazione Generale: land capability (capacità d'uso del suolo); irriabilità e accorpamento aziendale; inoltre si terrà conto di tutte le informazioni contenute negli elaborati di analisi del PSA.*

...

*8. Il CTA esprimerà il proprio parere sui singoli progetti di PCU, prima della loro trasmissione al Consiglio Direttivo del Parco per l'espressione del parere definitivo, preliminarmente all'adozione in Consiglio provinciale: il CTA si esprimerà sulla coerenza dei progetti di PCU alle disposizioni del PSA.*

→ Verificare se presenti aree classificate come «Marcite» nel PASM.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

**AMBITI**

## **AMBITI DI INTERESSE GENERALE DEL PROGETTO**



### Ambiti di interesse generale del progetto

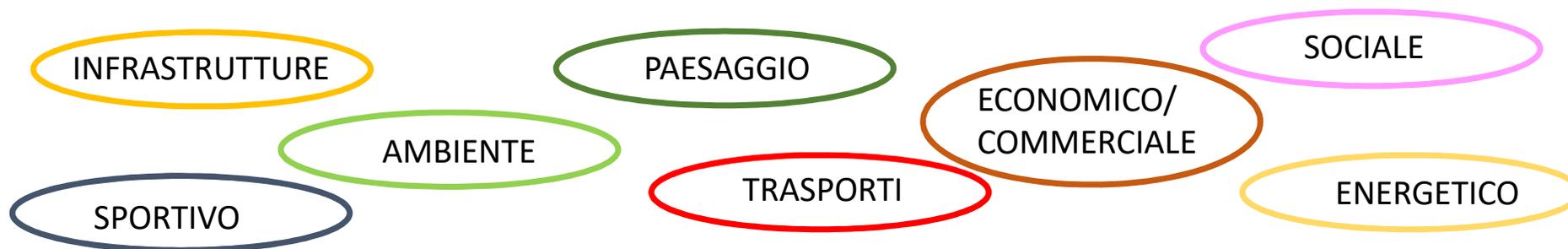
Attività istruttoria preliminare di carattere tecnico della documentazione presentata al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di valutare l'eventuale percorribilità nell'ambito e secondo le modalità delle normative vigenti.

Tale attività preliminare risulta finalizzata quindi ad una valutazione complessiva e generale delle principali caratteristiche che connotano la proposta in termini urbanistici così da poter individuare l'iter procedimentale più adeguato.

In tale analisi vengono pertanto individuate, seppur ancora ad un livello preliminare, le ricadute nei vari ambiti coinvolti dalla proposta (infrastrutture, ambiente, paesaggio, commercio, sociale...) in quanto propedeutici a definire le varie fasi tecnico-amministrative legali e temporali con specifici riferimenti alle relative normative.

L'attività preliminare in oggetto deve consentire altresì all'Amministrazione di individuare le caratteristiche dell'interesse pubblico che necessariamente deve supportare e motivare l'avvio della procedura di Variante.

In particolare, per la proposta in oggetto, l'interesse pubblico coinvolge i seguenti ambiti:





Si riportano gli elementi di interesse pubblico per ciascun ambito secondo quanto illustrato e sostenuto nella istanza.

INFRASTRUTTURE / TRASPORTI

SPORTIVO / SOCIALE

ENERGETICO / SOSTENIBILITA'

ECONOMICO / COMMERCIALE

AMBIENTE / PAESAGGIO

**Infrastrutture e trasporti:**

- Vicinanza alla M3
- Servizio shuttle con partenza stazione autobus M3
- Nuova viabilità ciclabile e pedonale in connessione con Milano e comuni contermini
- Nuove accessibilità stradali-autostradali

**Suggerimenti da valutare a seguito della presentazione da parte dell'operatore del PEF:**

- Nuova fermata su infrastrutture ferroviarie esistenti (MI-GE o MI-Lodi)
- Rafforzamento infrastrutturale e collegamenti (tunnel) con l'attuale fermata ferroviaria e lo spazio antistante per creare un luogo più attrattivo e sicuro, con ipotesi stazione
- Shuttle su rotaia per collegamento area di Rogoredo (modello San Raffaele)
- Binario dedicato su linea ferroviaria esistente in prossimità della nuova stazione
- Posteggi per biciclette ed incremento/implementazione sistema TPL
- Impegno a preservare l'ambito del PASM con riduzione l'utilizzo delle automobili con progressivo recupero delle aree previste a parcheggio del PASM
- In aderenza alle «Strategie» del DdP (tav. 01), dovranno essere verificati i collegamenti qui previsti, in particolare con la parte sud del territorio che rafforzino l'interconnessione verso la zona della Campagnetta e anche con la nuova fermata della metropolitana prevista su V. M. di Cefalonia angolo V. De Gasperi.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

AMBITI

INFRASTRUTTURE / TRASPORTI

SPORTIVO / SOCIALE

ENERGETICO / SOSTENIBILITA'

ECONOMICO / COMMERCIALE

AMBIENTE / PAESAGGIO

**Sportivo/Sociale:**

- Realizzazione nuova arena sportiva (privata)
- Area concerti, Area multifunzionale con forte attenzione alle famiglie
- Servizi e programmi culturali
- Piazza come luogo di aggregazione

**Suggerimenti da valutare a seguito della presentazione da parte dell'operatore del PEF:**

- Sicurezza dei luoghi e dell'area in generale
- Recupero delle strutture sportive comunali
- Disponibilità di spazi per utilizzo pubblico



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

AMBITI

INFRASTRUTTURE / TRASPORTI

SPORTIVO / SOCIALE

ENERGETICO / SOSTENIBILITA'

ECONOMICO / COMMERCIALE

AMBIENTE / PAESAGGIO

**Energetico/Sostenibilità:**

- Certificazione LEED GOLD
- Comunità energetiche

**Suggerimenti da valutare a seguito della presentazione da parte dell'operatore del PEF:**

- Compensazioni sulle emissioni del traffico indotto
- Ridurre consumi edifici pubblici/interventi di efficientamento energetico



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

AMBITI

INFRASTRUTTURE / TRASPORTI

SPORTIVO / SOCIALE

ENERGETICO / SOSTENIBILITA'

ECONOMICO / COMMERCIALE

AMBIENTE / PAESAGGIO

**Economico/Commerciale**

- Nuovi posti di lavoro
- Spazi per conferenza a disposizione anche istituzionale
- Canone parcheggi
- Manutenzione perpetua aree asservite

**Suggerimenti da valutare a seguito della presentazione da parte dell'operatore del PEF:**

- Contributi extra per consumo suolo PASM,
- Oneri aggiuntivi (variante...)
- Possibilità di introdurre quota a favore del Comune in occasione di eventi extra-calcistici



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

AMBITI

INFRASTRUTTURE / TRASPORTI

SPORTIVO / SOCIALE

ENERGETICO / SOSTENIBILITA'

ECONOMICO / COMMERCIALE

AMBIENTE / PAESAGGIO

**Ambiente e paesaggio:**

- Realizzazione nuovo parco fruibile in area Parco Agricolo con utilizzo di biotopi e mix vegetazionali locali

**Suggerimenti da valutare a seguito della presentazione da parte dell'operatore del PEF:**

- Creazione di una rete ecologica di collegamento tra le aree verdi fruibili di livello sovralocale
- Compensazione del consumo del suolo con coinvolgimento di aree attualmente edificabili, da trasformare a verde



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PROC.

## PRIMI INDIRIZZI PROCEDIMENTALI



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PROC.

### **FASI Iter procedurale – prima ipotesi**

Preliminare: attività finalizzata all'analisi preliminare della documentazione allegata all'istanza nelle sue principali caratteristiche tipologiche, qualitative e quantitative funzionale a definire l'eventuale percorribilità ed individuare il procedimento tecnico-amministrativo ritenuto maggiormente adeguato, così da fornire supporto all'Amministrazione nelle considerazioni propedeutiche per la valutazione di indirizzo in merito all'avvio dell'iter istruttorio urbanistico-amministrativo previsto.

Operativa: attività finalizzata alla gestione tecnico-amministrativa-economica e legale del procedimento generale, complesso, multidisciplinare ed articolato, nelle sue varie fasi operative di sviluppo conseguenti all'avvio dell'iter urbanistico-amministrativo eventualmente approvato dall'Amministrazione Comunale e previsto dalle disposizioni vigenti in materia.

#### **Normativa (prime ipotesi)**

D.Lgs. n.267/2000 (T.U. Ordinamento Enti Locali);  
D.Lgs. n.152/2006 (Norme in materia ambientale);  
D.P.R.n.389/01 (T.U. Edilizia e Urbanistica);  
D.P.R. n.327/01 (T.U. Espropri);  
L.r. n.12/05 (Governo del Territorio);  
L.r. n.19/2019 (Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale);  
D.Lgs. n.36/2023 (Codice Appalti).



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

**PROC.**

### **FASI Iter procedurale – Fase Preliminare**

Attività istruttoria preliminare di carattere tecnico della documentazione presentata al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di valutare l'eventuale percorribilità nell'ambito e secondo le modalità delle normative vigenti.

Tale attività preliminare risulta finalizzata quindi ad una valutazione complessiva e generale delle principali caratteristiche che connotano la proposta in termini urbanistici, così da poter individuare l'iter procedimentale maggiormente adeguato.

La fase preliminare si conclude con l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un atto di indirizzo propedeutico all'avvio della fase operativa.

L'atto di indirizzo ipotizzato \_ Deliberazione di Giunta Comunale.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PROC.

### **FASI Iter procedurale – Fase Operativa (prime ipotesi)**

Attività sviluppata in diversi singoli procedimenti gestiti nell'ambito dello strumento di «programmazione negoziata di interesse regionale» di cui alla Legge Regionale 29/11/2019, n. 19, denominato «Accordo di Programma».

Che la Proposta Iniziale in oggetto comporta e prevede interventi di trasformazione urbanistica e modifiche dei vigenti atti di pianificazione territoriale generale (PGT) ed attuativa (PII 2/2017) che, per caratteristiche e tipologia, necessitano di specifico procedimento tecnico-amministrativo di carattere regionale denominato Accordo di Programma per la loro evoluzione operativo-realizzativa.

In particolare e con gli specifici riferimenti normativi l'Accordo di Programma proposto dall'Ente Locale per la successiva adesione della Regione Lombardia per la gestione della fase operativo-realizzativa della Proposta Iniziale risulta necessario in quanto:

- ai sensi dell'art.92 "Approvazione PII" cc.4 e 5 della L.r. n.12/05 e s.m.i., qualora un PII comporti variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati ed abbia rilevanza regionale secondo quanto definito al c.5) (nel caso specifico "prevede grandi strutture di vendita commerciale), per la sua approvazione il sindaco promuove la procedura di accordo di programma prevista dall'art.34 del D.Lgs. n.267/2000; l'approvazione dell'AdP di cui al c.4) è di competenza regionale;
- ai sensi dell'art.34 "Accordi di Programma" D.Lgs. n.267/2000, per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento; ove l'accordo comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza;
- ai sensi dell'art.3 "Sussistenza interesse regionale" L.r. n.19/2019, tra i criteri di riferimento a supporto della valutazione sulla sussistenza dell'interesse regionale alla promozione o adesione (*come nel caso in oggetto*) da parte della Regione agli strumenti di programmazione negoziata tra i quali l'AdP, rilevabili nel caso della Proposta Iniziale sono almeno i seguenti:
  - progettuale: quale la rilevanza della proposta rispetto al contesto locale e sovralocale;
  - territoriale: quale il contributo della proposta al conseguimento di rilevanti interessi pubblici a valenza territoriale, quali la rigenerazione urbana, nonché il miglioramento, la riqualificazione e la valorizzazione del territorio;
  - ambientale: quali le azioni e gli interventi qualificanti la proposta ai fini della tutela e della valorizzazione ambientale;
  - occupazionale: quali le prospettive di impatto in termini di crescita occupazionale e di nuova imprenditoria;
  - complessità procedurale: quale il numero di procedimenti che potrebbero essere semplificati o coordinati mediante il ricorso agli strumenti di programmazione negoziata.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

**PROC.**

### **FASI Iter procedurale – Fase Operativa (prime ipotesi)**

A seguito di proposta su istanza del Comune interessato ed adesione alla stessa da parte della Regione Lombardia, viene avviata la procedura di Accordo di Programma.

I singoli procedimenti ipotizzati per la fase operativa della proposta riguardano principalmente quanto segue:

Relativamente alla Variante al PGT:

- VAS - Valutazione ambientale strategica;
- Verifica di compatibilità del progetto di variante urbanistica con gli aspetti di carattere sovracomunale (PTCP, PTC Parco Agricolo Sud Milano);

Relativamente al progetto proposto (passaggi compiuti dal Proponente):

- VIA - Valutazione d'impatto Ambientale;
- PAUR (facoltativo) - Provvedimento autorizzatorio unico regionale (di cui all'art.27bis del D.Lgs.n.152/2006),
- Autorizzazione Grande Struttura di Vendita (DCR 12 novembre 2013 NR. X/187 e DGR 20 dicembre 2013 - n. X/1193);

Il procedimento relativo all'Accordo di Programma si caratterizza per una propria complessità in relazione ai soggetti partecipanti ed agli interventi previsti.

Lo sviluppo del procedimento viene descritto nelle normative nazionali ed in quelle regionali ad esso relative (L.r. n.19/2019 e R.r. n.6/2020).

In relazione al fatto che l'accordo comporta variazione degli strumenti urbanistici, la proposta del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal consiglio comunale.



### **FASI Iter procedurale – Fase Operativa (prime ipotesi)**

Nell'ambito dello stesso procedimento vengono individuate le modalità, le competenze ed i soggetti preposti al controllo. In particolare vengono previsti i seguenti *organismi a supporto* di rilevanza nell'ambito dell'Accordo di Programma:

- Comitato per l'Accordo di Programma (presieduto dal rappresentante dell'Amministrazione che lo propone);
- Collegio di Vigilanza (presieduto dal rappresentante dell'amministrazione che promuove l'accordo e composto dai rappresentanti degli enti e soggetti pubblici che lo hanno sottoscritto);
- Segreteria Tecnica (La composizione e le attività della segreteria tecnica possono variare, in relazione agli enti o anche soggetti interessati alla sottoscrizione dell'accordo e a quelli sottoscrittori dell'accordo. E' composta da dirigenti o funzionari degli enti rappresentati all'interno di ciascuno degli altri organismi, eventualmente assistiti anche da collaboratori esterni. La segreteria tecnica è coordinata dal dirigente dell'amministrazione che promuove l'AdP competente alla definizione e all'attuazione dell'accordo

La normativa dell'AdP dispone che la sottoscrizione degli accordi deve essere effettuata entro il termine previsto nell'atto di promozione, che comunque non può superare due anni. Nell'ambito di tale termine devono trovare compimento i vari procedimenti previsti e necessari.

La procedura per la definizione di un AdP di interesse regionale si compone delle seguenti fasi:

- promozione dell'accordo di programma e relativa adesione da parte degli enti e soggetti interessati;
- definizione del contenuto dell'ipotesi di accordo;
- approvazione dell'ipotesi di accordo e conseguente sottoscrizione dell'accordo;
- approvazione, con decreto del Presidente della Regione, dell'accordo sottoscritto, ove promosso dalla Regione e nei casi di cui all'articolo 7, commi 5, primo periodo, e 6, della 'Legge'; approvazione secondo quanto previsto all'articolo 7, comma 5, secondo periodo, della 'Legge', in caso di adesione regionale all'AdP;
- attuazione, monitoraggio e rendicontazione;
- conclusione.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

**PROC.**

### **FASI Iter procedurale – Fase Operativa (prime ipotesi)**

Nell'ambito dell'art.7 della L.r. n.19/2019, dove viene dettagliato l'iter dell'AdP, si prevedono momenti specifici dove il Consiglio Comunale dell'Amministrazione che ha promosso l'accordo deve ratificare gli atti. Vengono altresì previsti momenti di deposito e pubblicazione degli atti per la partecipazione al procedimento da parte degli interessati con le possibili osservazioni.

L'iter e le caratteristiche dell'AdP vengono altresì descritte dagli artt. da 1-3 (generali) e da 21-28 specifici del Regolamento Regionale n.6/2020

L'atto di approvazione dell'AdP è pubblicato sul BURL ai fini della relativa efficacia e, ove ne ricorrano i presupposti, ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza per le opere in esso previste e determina le eventuali, conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 34 del d.lgs. 267/2000.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PROC.

### **FASI Iter procedurale – Fase Operativa (prime ipotesi)**

Le fasi dell'AdP promosso dall'Ente Locale si possono così riassumere:

- *Presentazione proposta*
- *Istruttoria tecnica (DGR n.XI/4066/20 e valutazione interesse regionale) da Regione Lombardia*
- *Delibera di promozione dell'AdP da parte dell'Ente Locale e relativa Delibera di Giunta Regionale di adesione*
- *Costituzione del Comitato per l'Accordo e della Segreteria tecnica di supporto, a cura dell'Ente Locale proponente*
- *Definizione dei contenuti dell'ipotesi di Accordo, per la validazione da parte del Comitato per l'Accordo*
- *Delibere di Approvazione dell'ipotesi di Accordo da parte di tutti gli Enti sottoscrittori*
- *Sottoscrizione dell'Accordo*
- *Atto di approvazione dell'Accordo da parte dell'Ente locale proponente e sua pubblicazione sul BURL ai fini della relativa efficacia. Qualora l'Accordo preveda variante al PGT, l'atto di approvazione è un Decreto del Presidente della Regione previa ratifica da parte del Consiglio Comunale interessato.*
- *Costituzione del Collegio di Vigilanza e della Segreteria Tecnica di supporto, a cura dell'Ente Locale proponente*
- *Attuazione secondo il cronoprogramma e impegni dei sottoscrittori*
- *Monitoraggio a cura del Collegio di Vigilanza (che si riunisce almeno una volta all'anno)*
- *Rendicontazione predisposta dall'Ente Locale secondo quanto previsto dall'Accordo*
- *Relazione di conclusione predisposta dalla Segreteria Tecnica per l'approvazione unanime da parte del Collegio di Vigilanza*



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

PROC.

### **FASI Iter procedurale – Fase Operativa (prime ipotesi)**

Relativamente alle prime fasi, considerate comunque preliminari e funzionali alla definizione dei contenuti dell'ipotesi di Accordo, risulta importante riferimento sia la DGR n.IX/4066/2020 che, soprattutto, la Circolare Regionale n.6 del 8.06.2021 dove sono indicate le modalità di svolgimento della fase preliminare all'attivazione e previsti i modelli per inoltrare la richiesta a Regione Lombardia da parte del soggetto proponente.

In tale fase viene evidenziata l'istruttoria tecnica di verifica della sussistenza dell'interesse regionale ad aderire alla proposta da parte della stessa Regione e, pertanto, la documentazione e le modalità per la richiesta di attivazione.

#### **A.1 - Contenuti della richiesta di attivazione**

La richiesta di attivazione, redatta sulla base del modello allegato alla circolare, deve contenere le seguenti informazioni:

- l'individuazione dell'oggetto della richiesta;
- lo strumento di cui si chiede l'attivazione;
- i riferimenti degli Uffici tecnici con i quali gli Uffici regionali potranno prendere contatto;
- l'elenco degli allegati documentali;

#### **A.2 – Contenuti degli allegati documentali**

Con riferimento ai contenuti previsti dall'art.2, comma 3 del Regolamento si suggerisce, con finalità orientativa, di organizzare le informazioni ivi previste a corredo della richiesta di attivazione di cui agli allegati B1 e B2 della circolare, nei seguenti tre documenti:

A.2.1: documento di inquadramento territoriale

A.2.2: Relazione tecnica illustrativa

A.2.3: Studio di pre-fattibilità.

Altra documentazione ritenuta utile ai fini della valutazione



## Variante al PII Ambito «AT-SS San Francesco» PII1/2023

### RIFERIMENTI NORMATIVI

#### Art.92 L.r. n.12/05 Approvazione PII

.....  
c.4) Qualora il programma integrato di intervento **comporti variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati ed abbia rilevanza regionale** secondo quanto definito al c.5, per la sua approvazione il sindaco **promuove la procedura di accordo di programma** prevista dall'articolo 34 del D.Lgs. 267/2000, fatto salvo l'espletamento delle procedure di pubblicazione e osservazioni, da effettuarsi rispettivamente nel termine di quindici giorni consecutivi.

c.5) Sono definiti di rilevanza regionale i programmi integrati di intervento per i quali siano previsti:

- interventi finanziari a carico della Regione;
- opere previste dal programma regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, nonché dagli altri piani e programmi regionali di settore;
- grandi strutture di vendita;**
- opere dello Stato o di interesse statale.

c.6) L'approvazione degli accordi di programma di cui al c.4 è di competenza della Regione.

c.7) La verifica di compatibilità del progetto di variante urbanistica contenuto nell'accordo di programma con gli aspetti di carattere sovracomunale del PTC, prevista dall'articolo 3, comma 18, della l.r. 1/2000, ovvero dall'articolo 13, comma 5, della presente legge, è resa dalla provincia alla conferenza dei rappresentanti di cui all'articolo 34 del D.Lgs. 267/2000.

.....

#### Art.34 D.Lgs. n.267/00 Accordi di Programma (normativa nazionale)

c.1) Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento **che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.**

.....

c.3) Per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco convoca una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate.

c.4) L'accordo, consistente nel consenso unanime del presidente della regione, del presidente della provincia, dei sindaci e delle altre amministrazioni interessate, deve essere sottoscritto entro sessanta giorni dalla comunicazione dell'esito positivo della conferenza di cui al comma 3 ed è approvato con atto formale del presidente della regione o del presidente della provincia o del sindaco e pubblicato nel Bollettino ufficiale della regione. L'accordo, qualora adottato con decreto del presidente della regione, produce gli effetti dell'Intesa di cui all'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituendo i permessi di costruire, sempre che vi sia l'assenso del comune interessato

c.5) **Ove l'accordo comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza.**

c.6) Per l'approvazione di progetti di opere pubbliche comprese nei programmi dell'amministrazione e per le quali siano immediatamente utilizzabili i relativi finanziamenti si procede a norma dei precedenti commi. **L'approvazione dell'accordo di programma comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed**

PROC.

**urgenza** delle medesime opere; tale dichiarazione cessa di avere efficacia se le opere non hanno avuto inizio entro tre anni.

.....

#### L.r. n.19/2019 Accordi di Programma (normativa regionale)

##### Art.1 finalità

c.1) La presente legge disciplina **gli strumenti della programmazione negoziata di interesse regionale, in coerenza con il principio di sussidiarietà e di pari ordinazione degli enti, secondo le disposizioni del Titolo V della Parte II della Costituzione, per la realizzazione condivisa degli obiettivi e delle linee programmatiche regionali individuate nel Programma regionale di sviluppo, nel Documento di economia e finanza regionale e negli altri piani e programmi regionali di settore, la cui attuazione richiede l'azione integrata e coordinata della Regione e di uno o più enti locali o, comunque, di amministrazioni pubbliche, soggetti pubblici o anche organismi di diritto pubblico.**

c.2) Fermo restando quanto previsto al comma 1, anche i soggetti privati possono concorrere all'attuazione degli strumenti di programmazione negoziata di interesse regionale, secondo le modalità previste ai sensi della presente legge.

c.3) **Gli strumenti di programmazione negoziata di cui al comma 1 assicurano l'integrazione e il coordinamento delle azioni concordate, ferme restando le competenze delle amministrazioni coinvolte rispetto all'esercizio delle funzioni e allo svolgimento delle attività di interesse comune previste per l'attuazione di ciascun accordo.**

##### Art.3 sussistenza interesse regionale

c.1) I criteri di riferimento a supporto della valutazione sulla **sussistenza dell'interesse regionale alla promozione o adesione, da parte della Regione, agli strumenti di programmazione negoziata di cui all'articolo 2, comma 1, da applicarsi in relazione alla tipologia dell'intervento, anche ai fini del ricorso allo strumento più idoneo tra gli accordi di cui all'articolo 2, comma 1, lettere c) (ACCORDO DI PROGRAMMA) e d), sono, almeno, i seguenti:**

- di carattere programmatico, quale il contributo della proposta al conseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 1;
- di carattere progettuale, quale la rilevanza della proposta rispetto al contesto locale e sovralocale;
- di carattere territoriale, quale il contributo della proposta al conseguimento di rilevanti interessi pubblici a valenza territoriale, quali la rigenerazione urbana, nonché il miglioramento, la riqualificazione e la valorizzazione del territorio;
- di carattere ambientale, quali le azioni e gli interventi qualificanti la proposta ai fini della tutela e della valorizzazione ambientale;
- di carattere sociale, quale il miglioramento e l'integrazione del tessuto sociale;
- di sostenibilità economica, finanziaria e gestionale, quale la presenza di risorse che consentano di assicurare la sostenibilità nel tempo dell'investimento;
- di carattere occupazionale, quali le prospettive di impatto in termini di crescita occupazionale e di nuova imprenditoria;
- di complessità procedurale, quale il numero di procedimenti che potrebbero essere semplificati o coordinati mediante il ricorso agli strumenti di programmazione negoziata.

c.2) Con deliberazione della Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente, in base al Programma regionale di sviluppo e ai suoi aggiornamenti annuali previsti nel Documento di economia e finanza regionale, tenendo conto anche di quanto disposto al comma 4:

- sono specificati e, se del caso, integrati gli elementi di dettaglio dei criteri elencati al comma 1;
- sono individuati appositi indicatori, rispetto a ciascuno dei criteri di cui alla lettera a), a supporto della valutazione da effettuare sulla sussistenza dell'interesse regionale di cui al comma 1.



## Variante al PII Ambito «AT-SS San Francesco» PII1/2023

c.3) La deliberazione della Giunta regionale di cui al comma 2 è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL).

.....

### Art.4 norme applicative comuni

c.1) La promozione degli strumenti di programmazione negoziata di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e b), spetta esclusivamente alla Regione.

c.2) Il Presidente della Regione, eventualmente di concerto con gli assessori regionali competenti, propone alla Giunta regionale la promozione degli strumenti di programmazione negoziata di cui all'articolo 2, comma 1, lettere da a) a c).

c.3) Il Presidente della Regione procede, con le stesse modalità di cui al comma 2, ai fini dell'adesione regionale alle proposte di accordo di cui all'articolo 2, comma 1, lettere c) e d), promosse da altre amministrazioni ovvero nei casi in cui l'iniziativa dell'accordo non compete alla Regione.

.....

c.5) Al fine di concordare la sottoscrizione degli accordi di cui all'articolo 2, comma 1, lettere da a) a c), l'amministrazione che promuove l'accordo costituisce e presiede un apposito comitato, denominato **comitato per l'accordo**, composto dai rappresentanti di tutti gli enti o anche soggetti interessati alla sottoscrizione dell'accordo. Per l'esercizio delle funzioni e attività di competenza, il comitato per l'accordo si avvale di una segreteria tecnica.

c.6) A seguito dell'approvazione degli accordi di cui all'articolo 2, comma 1, lettere da a) a c), il monitoraggio della relativa attuazione e conclusione spetta a un apposito collegio di vigilanza, presieduto dall'amministrazione che ha promosso l'accordo, composto dai rappresentanti di tutti gli enti o anche soggetti sottoscrittori. Per l'esercizio delle funzioni e attività di competenza, il collegio di vigilanza si avvale di una segreteria tecnica.

c.7) Il regolamento di cui all'articolo 13 specifica le competenze e le modalità di funzionamento degli organismi collegiali e della segreteria tecnica di cui ai commi 5 e 6, nonché quelle di eventuali ulteriori organismi di supporto alla definizione e attuazione degli strumenti di programmazione negoziata di interesse regionale di cui all'articolo 2, comma 1.

c.8) Gli atti di approvazione degli accordi di cui all'articolo 2, comma 1, sono pubblicati sul BURL e, ove ne ricorrano le condizioni, sono soggetti agli obblighi di trasparenza di cui al decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni).

.....

### Art.7 Accordo di Programma

c.1) L'accordo di programma (AdP) di interesse regionale assicura il coordinamento delle attività necessarie all'attuazione di opere, interventi e programmi di intervento previsti dai piani e programmi di cui all'articolo 1, comma 1, o che concorrono alla loro attuazione.

c.2) Il testo dell'AdP sottoscritto contiene, almeno:

- gli obiettivi generali dell'AdP, il piano degli interventi e delle opere, l'ambito territoriale interessato, con indicazione dell'area oggetto dell'intervento;
- l'indicazione, nel rispetto della normativa vigente, dell'autorità procedente e dell'autorità competente in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e dell'avvenuto svolgimento delle relative procedure valutative, in caso di accordo comportante variante urbanistico-territoriale;
- il cronoprogramma per l'attuazione degli interventi e delle opere;
- il piano economico-finanziario, la relativa copertura finanziaria, la ripartizione degli oneri fra tutti i soggetti sottoscrittori e la stima dei costi di gestione;

PROC.

- le modalità di coinvolgimento dei soggetti privati, individuati nel rispetto della normativa statale in materia di evidenza pubblica in caso di non infungibilità del ruolo del privato;
- le modalità di attuazione degli interventi previsti nell'AdP;
- gli adempimenti e le responsabilità in capo ai sottoscrittori e le eventuali garanzie;
- gli effetti derivanti dagli eventuali inadempimenti, al cui accertamento segue, ove ne ricorrano i presupposti, la diffida ad attuare quanto concordato entro un termine prefissato, decorso il quale l'AdP può prevedere interventi anche sostitutivi, con oneri a carico dell'ente responsabile del protratto inadempimento;
- l'istituzione di un collegio di vigilanza, nonché le modalità di controllo sull'esecuzione dell'AdP, con previsione di verifiche periodiche dello stato di avanzamento dei lavori in base al cronoprogramma allegato all'AdP e agli eventuali successivi aggiornamenti;
- le modalità per la risoluzione delle eventuali controversie in fase di attuazione dell'AdP.

c.3) Il procedimento di definizione dell'AdP di interesse regionale è disciplinato, in dettaglio, nel regolamento di cui all'articolo 13, fatto salvo quanto previsto dalla presente legge. La proposta regionale di promozione dell'AdP, attivata anche su richiesta di uno o più soggetti interessati e approvata dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, è trasmessa al Consiglio regionale e pubblicata sul BURL per la presentazione di eventuali osservazioni o proposte da parte di qualunque soggetto portatore di interessi pubblici o privati, ferma restando la disciplina della fase di consultazione in caso di AdP sottoposto a VAS; la stessa procedura è prevista in caso di adesione della Regione alla proposta di AdP promossa su iniziativa di altro ente interessato.

c.4) Prima della sottoscrizione, la Giunta regionale approva i contenuti dell'ipotesi di AdP raggiunto con i soggetti e gli enti interessati. L'AdP è sottoscritto dai rappresentanti delle amministrazioni, dei soggetti e degli enti che hanno partecipato alla sua definizione, previa acquisizione del relativo, unanime consenso.

c.5). .....

c.6). Spetta alla Regione approvare gli AdP di interesse regionale che comportano variazione del piano di governo del territorio (PGT), anche se promossi da altro ente, previa ratifica, da parte del consiglio comunale interessato, effettuata ai sensi dell'articolo 34, comma 5, del d.lgs. 267/2000.

c.7). Qualora l'AdP comporti variante agli strumenti urbanistici, il progetto di variante deve essere depositato nella segreteria comunale per quindici giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione. Nei successivi quindici giorni chiunque ha facoltà di presentare osservazioni. Le osservazioni presentate sono controdedotte dal consiglio comunale in sede di ratifica effettuata ai sensi dell'articolo 34, comma 5, del d.lgs. 267/2000.

c.8) La verifica di compatibilità del progetto di variante urbanistica con gli aspetti di carattere sovracomunale del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) o del piano territoriale metropolitano (PTM) è resa dalla provincia interessata o dalla Città metropolitana di Milano, anche ai fini della relativa sottoscrizione dell'AdP, secondo le modalità specificate nel regolamento di cui all'articolo 13.

c.9) Qualora l'AdP comporti variante, oltre che al PGT, ad altri piani territoriali o di settore dei soggetti sottoscrittori, il progetto di variante è depositato, contestualmente, nella segreteria comunale e pubblicato sui siti istituzionali degli enti coinvolti per sessanta giorni consecutivi. Chiunque può prenderne visione e formulare osservazioni entro lo stesso termine. Il progetto di variante è sottoposto, nei casi previsti dalla legge, a un'unica procedura di VAS.

c.10) L'AdP può comportare varianti anche a piani territoriali o di settore regionali. Ove di competenza del Consiglio regionale, i piani di cui al presente comma sono modificati mediante l'AdP, previa approvazione delle relative varianti da parte dello stesso Consiglio regionale.

c.11) L'atto di approvazione dell'AdP è pubblicato sul BURL ai fini della relativa efficacia e, ove ne ricorrano i presupposti, ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza per le opere in esso previste e determina le eventuali, conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e del presente articolo.



## Variante al PII Ambito «AT-SS San Francesco» PII1/2023

c.12) Qualora compari variante urbanistico-territoriale, l'AdP è pubblicato in forma digitale, nel rispetto dei requisiti definiti dal SIT regionale, ai sensi dell'articolo 13, comma 11, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).

c.13) Le modifiche eventualmente necessarie in fase di attuazione dell'AdP sono considerate sostanziali, ai fini della presente legge, in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- incidono sulle caratteristiche tipologiche e di impostazione dell'intervento;
- accrescono il dimensionamento globale degli insediamenti;
- diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale;
- variano i soggetti sottoscrittori dell'AdP o intervengano nuovi soggetti;
- modificano gli impegni, anche di carattere finanziario nei casi di cui al comma 13 bis, previsti nell'AdP;(6)
- comportano variante di PGT, anche in casi diversi da quelli di cui alle lettere da a) a c), al PTCP o anche al PTA;

f) bis) comportano variante al piano territoriale regionale (PTR), nel rispetto delle disposizioni di tutela previste dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137); resta ferma la non modificabilità del PTR nella sua valenza di piano territoriale paesaggistico, salva la stipulazione di apposito accordo pianificatorio con il Ministero della cultura;

g) incidono su clausole dell'AdP espressamente dichiarate come sostanziali dall'AdP stesso e in tutti gli altri casi espressamente indicati nel singolo AdP.

c.13 bis) Si considerano modifiche di carattere sostanziale degli impegni finanziari, ai sensi della lettera e) del comma 13, le modifiche che richiedono, a carico delle amministrazioni coinvolte, ulteriori impegni finanziari:

- superiori al 10 per cento dell'importo complessivo dell'intervento, qualora tale importo sia inferiore a 10 milioni di euro;
- è che superano il valore assoluto del milione di euro, qualora l'importo complessivo dell'intervento sia pari o superiore a 10 milioni di euro.

c.14) Il collegio di vigilanza valuta, all'unanimità, le modifiche di cui al comma 13, anche ai fini dell'individuazione della procedura da applicare per l'approvazione dell'atto integrativo all'AdP, secondo quanto previsto ai sensi della presente legge. Le modifiche determinanti variante urbanistica comportano in ogni caso l'avvio della promozione dell'atto integrativo all'AdP secondo quanto previsto ai sensi della presente legge. Le modifiche all'AdP diverse da quelle di cui al comma 13 sono autorizzate dal collegio di vigilanza a maggioranza dei componenti. Le modifiche planivolumetriche ad accordi comportanti pianificazione attuativa, che non incidono sugli aspetti di cui al comma 13, sono assunte dal comune interessato in sede di rilascio del titolo abilitativo e comunicate successivamente al collegio.

c.15) Qualora le modifiche all'AdP comportino la rivisitazione dell'intero contenuto dell'AdP o delle finalità per le quali è stata promosso, si applica quanto previsto al comma 17, con possibilità di promuovere un nuovo AdP ai sensi della presente legge.

c.16) L'AdP si conclude con una relazione finale, approvata con voto unanime dal collegio di vigilanza, che dà atto delle risorse utilizzate e del verificarsi di una delle seguenti fattispecie:

- conseguimento di tutti gli obiettivi dell'AdP entro il termine finale previsto nel cronoprogramma allegato all'AdP o nei suoi successivi aggiornamenti;
- eventuali scostamenti, opportunamente motivati, che consentono di considerare comunque raggiunte le finalità generali dell'AdP entro il termine di cui alla lettera a);
- raggiungimento almeno degli obiettivi di interesse pubblico perseguiti dalle amministrazioni sottoscrittrici entro il termine di cui alla lettera a).

c.17) Nei casi diversi da quelli di cui al comma 16, il collegio di vigilanza, verificata la possibilità di dare comunque attuazione all'AdP, assume, con voto unanime e adeguata motivazione, le determinazioni conseguenti. Laddove il collegio di vigilanza attesti, con votazione assunta a maggioranza dei componenti, l'impossibilità di attuare l'AdP, ne dichiara la conclusione e l'inefficacia dell'eventuale variante urbanistico-territoriale derivante dall'AdP stesso.

PROC.

c.18) In caso di impiego di risorse pubbliche, il collegio di vigilanza ne verifica l'utilizzo e individua, ove ne sussistano i presupposti ai sensi dei commi 16, lettere b) e c), e 17, le modalità di restituzione, anche parziale, delle somme erogate, fatti salvi i casi di attestata impossibilità di dare attuazione all'AdP per cause non imputabili alle amministrazioni interessate.

c.19) Della conclusione dell'AdP, accertata ai sensi dei commi 16 e 17, è resa informativa alla Giunta regionale.

c.20) .....

.....

### Art.10 Sottoscrizione degli accordi e inefficacia degli effetti derivanti dagli accordi approvati

c.1) Salve specifiche esigenze determinate dalla complessità degli interventi oggetto di programmazione negoziata di interesse regionale, la sottoscrizione degli accordi di cui all'articolo 2, comma 1, deve essere effettuata entro il termine previsto nell'atto di promozione, che comunque non può superare due anni, stabilito in relazione alla complessità degli interventi; decorso tale termine e ferma restando la previa diffida di cui al comma 2, non è più consentita la sottoscrizione dell'accordo, salva eventuale motivata proroga dello stesso termine, derivante dalla complessità degli interventi, disposta secondo quanto specificato nel regolamento di cui all'articolo 13. Resta, in ogni caso, impregiudicata l'applicazione delle previsioni di cui ai commi 3 e 4, ove ricorra la fine della legislatura regionale.

c.2) Decorso il termine di cui al comma 1 senza che, pur sussistendone le condizioni, sia stato sottoscritto l'accordo, l'ente promotore diffida le amministrazioni e gli altri soggetti interessati ad adempiere entro un termine non superiore a novanta giorni. L'inutile decorso del termine indicato in diffida preclude la sottoscrizione dell'accordo.

c.3) Gli accordi di cui al comma 1 promossi dalla Regione e non sottoscritti entro la fine della legislatura regionale, non possono essere approvati, a meno di eventuale riassunzione degli atti da parte della nuova Giunta regionale, da deliberare entro tre mesi dalla data di approvazione del Programma regionale di sviluppo.

c.4) Le disposizioni di cui al comma 3 si applicano anche agli accordi ai quali la Regione abbia aderito, ove non sottoscritti entro la fine della legislatura regionale, salva l'eventuale riassunzione dell'atto di adesione regionale deliberata ai sensi dello stesso comma 3.

c.5) Fermo restando quanto previsto all'articolo 7, commi 17 e 18, qualora i lavori per la realizzazione degli interventi previsti dall'accordo non siano realizzati nel rispetto del termine finale previsto nel cronoprogramma e nei suoi successivi aggiornamenti, il collegio di vigilanza, salva motivata proroga derivante dalla complessità degli interventi assunta con voto unanime, procede, a maggioranza dei componenti, alla chiusura dell'accordo con conseguente cessazione degli effetti derivanti dall'accordo stesso; in caso di sopravvenuta inefficacia della variante urbanistica, l'amministrazione competente procede alla nuova pianificazione dell'area.

c.6) In caso di sopravvenuta indisponibilità, da parte dei soggetti sottoscrittori, delle risorse finanziarie necessarie all'attuazione degli interventi, il collegio di vigilanza procede, a maggioranza dei componenti, alla chiusura dell'accordo per impossibilità di darne attuazione, secondo quanto previsto all'articolo 7, commi 17 e 18.

c.7) Resta, in ogni caso, impregiudicata l'applicazione, ove ne ricorrano i presupposti, dei principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti, in quanto compatibile, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo), in particolare riguardo agli effetti derivanti dal recesso dei partecipanti all'accordo o da inadempimenti rispetto agli impegni assunti e alle correlate responsabilità per i pregiudizi eventualmente arrecati, con la necessaria adozione, da parte delle amministrazioni competenti, delle conseguenti determinazioni.

.....



## Variante al PII Ambito «AT-SS San Francesco» PII1/2023

Regolamento Regionale 22 dicembre 2020, n. 6 - Attuazione dell'articolo 13, comma 1, della legge regionale 29 novembre 2019, n. 19 (Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale)

### TITOLO IV

#### ACCORDO DI PROGRAMMA

**Art. 21 (Fasi della procedura e organismi a supporto della definizione e attuazione degli AdP di interesse regionale)**

c.1) La procedura per la definizione di un AdP di interesse regionale si compone delle seguenti fasi:

- promozione dell'accordo di programma e relativa adesione da parte degli enti e soggetti interessati;
- definizione del contenuto dell'ipotesi di accordo;
- approvazione dell'ipotesi di accordo e conseguente sottoscrizione dell'accordo;
- approvazione, con decreto del Presidente della Regione, dell'accordo sottoscritto, ove promosso dalla Regione e nei casi di cui all'articolo 7, commi 5, primo periodo, e 6, della 'Legge'; approvazione secondo quanto previsto all'articolo 7, comma 5, secondo periodo, della 'Legge', in caso di adesione intervenuta all'AdP;
- attuazione, monitoraggio e rendicontazione;
- conclusione.

c.2) Sono organismi a supporto, rispettivamente, della definizione e attuazione dell'AdP:

- il comitato per l'accordo;
- il collegio di vigilanza.

c.3) Per l'esercizio delle funzioni e delle attività di competenza, gli organismi di cui al comma 2 si avvalgono di una segreteria tecnica da essi nominata. La composizione e le attività della segreteria tecnica possono variare, in relazione agli enti o anche soggetti interessati alla sottoscrizione dell'accordo e a quelli sottoscrittori dell'accordo, a seconda che la segreteria tecnica di cui al precedente periodo preli supporti al comitato per l'accordo di cui all'articolo 23 o al collegio di vigilanza di cui all'articolo 24.

c.4) La segreteria tecnica di cui al comma 3 supporta gli organismi di cui agli articoli 23 e 24 nelle attività di rispettiva competenza, anche mediante la redazione di relazioni tecniche di supporto, ed è composta da dirigenti o funzionari degli enti rappresentati all'interno di ciascuno degli organismi di cui al comma 2, eventualmente assistiti anche da collaboratori esterni. La segreteria tecnica è coordinata dal dirigente dell'amministrazione che promuove l'AdP competente alla definizione e all'attuazione dell'accordo.

**Artt. da 22 a 24 compiti della SEGRETERIA TECNICA; del COMITATO PER L'ACCORDO; del COLLEGIO DI VIGILANZA**

**Art. 25 Procedure e modalità di promozione e adesione all'AdP**

c.1) La proposta di promozione dell'accordo di programma, effettuata ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della 'Legge', è presentata alla Giunta regionale per la relativa approvazione; tale proposta dà conto anche degli esiti della valutazione effettuata sulla sussistenza dell'interesse regionale di cui all'articolo 3 del presente regolamento. La deliberazione di promozione dell'accordo individua:

- le opere e gli interventi, gli obiettivi generali degli stessi, gli elementi di complessità procedurale per i quali l'accordo assicura il coordinamento integrato e coordinato;
- la perimetrazione dell'ambito territoriale interessato e dell'area oggetto di intervento, nel caso in cui l'accordo comporti variante urbanistico-territoriale;
- il costo degli interventi e delle opere, le relative fonti di finanziamento, l'entità dell'eventuale cofinanziamento regionale richiesto, la stima dei costi di gestione;

- gli enti e i soggetti di cui all'articolo 1 della 'Legge' ai quali è richiesta l'adesione, al fine di assicurare l'azione integrata e coordinata;
- il termine entro il quale deve essere sottoscritto l'accordo; salve esigenze determinate dalla complessità degli interventi, tale termine non può superare due anni dalla data di promozione ai sensi dell'articolo 10, comma 1, della 'Legge';
- l'autorità procedente e l'autorità competente in materia di valutazione ambientale strategica, ove necessario, con evidenza dell'avvio della relativa procedura;
- lo schema metodologico-procedurale relativo alle valutazioni ambientali da coordinare, allegato, ove necessario, alla deliberazione di promozione.

2. Le amministrazioni locali possono chiedere alla Regione di aderire ad accordi di programma dalle stesse promossi, inviando al Presidente della Regione la relativa proposta corredata almeno dalle indicazioni di cui al comma 1 e sottoscritta dal rappresentante legale dell'amministrazione competente, a norma dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).

3. La Regione, valutata la proposta di adesione all'accordo di cui al comma 2 anche sotto il profilo della sussistenza dell'interesse regionale di cui all'articolo 3 del presente regolamento, procede ai sensi dell'articolo 4, comma 3, della 'Legge'.

**Art. 26 Contenuti dell'Accordo di Programma ulteriori a quelli previsti dalla 'Legge'**

c.1) L'AdP sottoscritto, oltre agli elementi indicati all'articolo 7, comma 2, della 'Legge', può contenere:

- l'articolazione in fasi funzionali della realizzazione degli interventi, con l'indicazione dei relativi tempi di attuazione e la data di conclusione prevista;
- la quantificazione del costo complessivo e di quello relativo alle eventuali fasi di esecuzione;
- l'impegno in ordine alla contestualità tra la realizzazione di opere e interventi di natura privata e l'esecuzione di opere e interventi pubblici da parte dei soggetti privati;
- la definizione del modello di gestione delle opere, ove necessario;
- gli indicatori di risultato utili al monitoraggio della fase attuativa dell'accordo e per la relazione di conclusione dell'accordo di cui all'articolo 7, comma 16, della 'Legge';
- la specificazione delle modalità di rendicontazione e vigilanza sull'impiego delle risorse finanziarie rese disponibili dai soggetti sottoscrittori per l'attuazione degli interventi e delle opere oggetto dell'accordo;
- l'eventuale previsione, in via cautelativa, di apposite garanzie a carico dei soggetti attuatori privati, in caso di accertato inadempimento ai relativi impegni;
- ogni altro elemento utile, funzionale alla specificazione degli elementi contenuti nell'AdP da sottoscrivere ai sensi del presente articolo, in relazione ai singoli interventi oggetto dell'accordo.

**Art. 27 Modalità di verifica della compatibilità dei progetti di variante urbanistica con gli aspetti di carattere sovracomunale per gli AdP di interesse regionale**

c.1) La verifica di compatibilità del progetto di variante urbanistica con gli aspetti di carattere sovracomunale del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) o del piano territoriale metropolitano (PTM), di cui all'articolo 7, comma 8, della 'Legge', è resa dalla provincia o dalla Città metropolitana di Milano al comitato per l'accordo di cui all'articolo 23. Nelle more dell'entrata in vigore del PTM, la Città metropolitana di Milano rende la verifica in relazione al vigente PTCP della provincia di Milano.

c.2) In caso di partecipazione della provincia o della Città metropolitana di Milano ai fini della sottoscrizione dell'AdP di interesse regionale, la verifica di compatibilità di cui al comma 1 è resa dai rappresentanti della provincia o della Città metropolitana in sede di segreteria tecnica dell'accordo.

**Art. 28 Approvazione dell'ipotesi di accordo, sottoscrizione e approvazione dell'AdP**

c.1) L'ipotesi di accordo di programma, promosso dalla Regione o con adesione regionale, è approvata con deliberazione della Giunta regionale, secondo la stessa procedura prevista per la relativa promozione o adesione, e con corrispondente provvedimento consensuale assunto, sul medesimo testo, dagli altri enti e soggetti interessati.

c.2) L'accordo recante i contenuti deliberati dalla Giunta regionale e condivisi ai sensi del comma 1 è sottoscritto dal Presidente della Regione o dall'assessore regionale competente, se delegato, e dai rappresentanti degli enti e soggetti di cui al comma 1; l'accordo sottoscritto è approvato e pubblicato ai sensi degli articoli 4, comma 8, e 7, commi 5, 6, 10, 11 e 12 della 'Legge'.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

NOTA AC

## **NOTA DEL COMUNE PG N. 57326 del 06/12/2023**



## Variante al PII Ambito «AT-SS San Francesco» PII1/2023



COMUNE DI  
SAN DONATO  
MILANESE

AREA  
GESTIONE TERRITORIO, URBANISTICA,  
ARRETRATI E OPERE PUBBLICHE

Ufficio Urbanistica

Risposta al foglio n. 39903 classificazione 06/03

San Donato Milanese, 06/12/2023

del 27/09/2023

**Oggetto:** Piano Integrato d'Intervento (P.I.I.),

relativa all'immobile sito in Via Unica Sorigherio, SNC

**Pratica edilizia** n. PII1/2023

**Opere:** Proposta di Variante ai sensi dell'art. 87 e segg., L.R. n. 12/2005 al P.I.I. "AT-SS San Francesco" e al PGT vigente. Attività preliminare di esame documentazione propedeutica all'istruttoria per l'eventuale procedibilità. Approfondimenti e modifiche opportune. Comunicazione.

Notifica eseguita con PEC

Egr. Sig./Spett.le

Sportifecity Srl

Via Aldo Rossi 8

20149-Milano (MI)

**Pec:** [sportifecity@legalmail.it](mailto:sportifecity@legalmail.it)

e p.c. Egr.

Amaro Ing. Giuseppe Gaspare

Via Assieta, 17

10128 Torino (TO)

**PEC:** [segreteria@pec.gaeengineering.com](mailto:segreteria@pec.gaeengineering.com)

In riferimento alla pratica pervenuta al protocollo di questo Comune in data 27/09/2023 n. 39903, riguardante una Proposta di Variante ai sensi dell'art. 87 e segg., L.R. n. 12/2005 al P.I.I. "AT-SS San Francesco" e al PGT vigente, nella attuale fase preliminare di esame in corso della documentazione allegata e ritenuta propedeutica all'istruttoria, finalizzata a definire l'eventuale percorribilità dell'istanza da sottoporre all'esame dell'Amministrazione Comunale, Indivi-

# NOTA AC

duando il percorso normativo e procedimento tecnico-amministrativo ritenuto più adeguato, sono stati riscontrati ed evidenziati i seguenti approfondimenti e/o modifiche che si ritiene necessario produrre.

Al fine di agevolare l'individuazione e la trattazione gli stessi vengono suddivisi per ambiti:

#### Ambito amministrativo/legale:

- Documento (elaborato grafico e relazione descrittiva) contenente la puntuale indicazione dei contenuti di variante della proposta presentata rispetto al PII già approvato e recepito nel vigente PGT;
- Indicazione puntuale in merito ai contenuti di variante rispetto alla *pianificazione sovraordinata* ovvero, in alternativa, dichiarazione di piena conformità della proposta presentata rispetto alla pianificazione sovraordinata;
- Chiarimenti in ordine alla necessità di ricorrere alle procedure legislative previste per la formazione del comparto edificatorio, con conseguente attivazione della procedura espropriativa nei confronti dei soggetti (possibilmente indicando quali) che non intendano partecipare al consorzio dei proprietari;
- chiarimenti in merito alla volontà dell'operatore di procedere o meno a mezzo PAUR.

Relativamente all'ambito in oggetto si ritiene opportuno segnalare fin d'ora che la richiesta di compensazione sul contributo relativo al costo di costruzione di tutti gli importi a suo tempo versati per il P.L. San Francesco risalente al 1993, pur riservandoci tutti i necessari approfondimenti sul tema, potrà essere accolta soltanto attraverso la compensazione degli importi versati a titolo di contributo sul costo di costruzione con gli importi a tale titolo dovuti, potendosi invece compensare gli importi già versati a titolo di oneri di urbanizzazione con gli importi relativi a tale ultima voce.

#### Ambito ambientale:

- Approfondimento e migliore descrizione del sistema ecologico attraverso il riconoscimento e la mappatura delle unità ecosistemiche presenti nell'area effettivamente interferita dalle opere previste e nelle fasi di costruzione. Su questa base svolgere le valutazioni del valore naturalistico attuale, di quello ottenuto con la realizzazione delle opere e, se del caso, della definizione degli interventi di ripristino e compensazione. Sarebbe inoltre utile avere una indicazione anche dei provvedimenti di mitigazione previsti con l'impiego di N.B.S. relazionati alle linee di impatto.
- Verificare l'impossibilità del mantenimento della cosiddetta "zona umida" a nord ovest dell'area o, nell'impossibilità di mantenerla, proposta di ricostruzione della zona umida nella porzione a ovest ove è previsto il parco.
- Prevedere e suggerire di anticipare le piantagioni (o sistemazioni naturalistiche) nelle aree ove sono già previste o in quelle che non saranno interessate dalle attività di cantiere prima della realizzazione dei lavori di costruzione. Ciò consentirebbe di avere i vantaggi delle sistemazioni in anticipo e avvantaggiarsi anche nella fase di costruzione dei servizi ecosistemiche offerti dalle sistemazioni;
- Documento di ipotesi progettuale con valorizzazione economica sulla realizzazione di un percorso ciclo pedonale tra l'area di intervento, il vicino parco della Vettabbia e l'abbazia di Chiaravalle. Una ipotesi potrebbe essere quella di prevedere anche la sistemazione del sedime della abbandonata linea ferroviaria.
- Le caratteristiche e la dimensione così rilevante dell'intervento necessitano di sviluppare il tema della salute pubblica. La valutazione sulla salute pubblica dovrà prendere in considerazione le componenti ambientali più significative (inquinamento atmosferico e rumore). A tale fine dovranno quindi essere sviluppate le adeguate elaborazioni modellistiche (con restituzione delle relative mappe) riguardanti la fase di costruzione e quella di esercizio (con le peculiarità specifiche della tipologia di opera) considerando la viabilità interessata dal traffico indotto. Su queste basi potranno essere sviluppate le specifiche considerazioni riguardo alla incidenza sulla componente;

#### Ambito del traffico

- Valutazione e una proposta di compensazione (di parte almeno ) della CO2eq generata dagli impianti e dal traffico indotto dagli aventi. L'approfondimento richiesto potrebbe essere basato su due fronti.

Compensazione relativa agli impianti: La quantità di CO2eq emessa dagli impianti, ovvero quella residua da tutti i provvedimenti tecnici messi in atto per il risparmio energetico e la certificazione ( se è zero tutto di guadagnato ovviamente) potrebbe essere compensata tramite la piantagione di alberi in città (parchi urbani, viali, ecc) o associate alle compensazioni del consumo di suolo (punto A) attuate in ambito rurale;

Comune di San Donato Milanese - PG N. 57326 del 06/12/2023 - copia analogica di documento informatico

Comune di San Donato Milanese - PG N. 57326 del 06/12/2023 - copia analogica di documento informatico



## Variante al PII Ambito «AT-SS San Francesco» PII1/2023

Comune di San Donato Milanese - PG N. 57326 del 06/12/2023 - copia analogica di documento informatico

- Compensazione delle CO<sub>2</sub>e derivante dal traffico indotto – una quota parte della quantità emessa potrebbe essere compensata attraverso il finanziamento o la realizzazione diretta di interventi di efficientamento impianti FER di edifici pubblici.
- Per la valutazione della distribuzione geografica degli spettatori, sono stati utilizzati i dati messi a disposizione da AC Milan circa la provenienza degli abbonati nell'anno 2019-2020, risulterebbe necessario integrare tali considerazioni a valle del periodo pandemico da Covid-19 nel quale la mobilità e i comportamenti degli abbonati è stato fortemente condizionato dalle chiusure.
  - Dalle immagini allegate è stato evidenziato come quasi il 75% della matrice OD abbia origine dall'AS1, tale dato risulta sovradimensionato rispetto ai dati in possesso dell'amministrazione comunale. Si riterrrebbe utile prendere visione della matrice OD e delle fonti utilizzate.
  - Nello scenario Large event, nonostante sia stato definito il range di 70.000-80.000 spettatori complessivi, il traffico indotto calcolato è stato riferito alla fascia inferiore, 70.000 spettatori, e non sono stati considerati i volumi di traffico generati da: squadre, servizi, navette, media ed utenti no-match. Sarebbe necessario valutare gli effetti degli scenari con una revisione della domanda di traffico generato complessivo di tutti gli utenti.
  - Nelle considerazioni preliminari l'incidenza oraria del traffico indotto dal nuovo stadio è stata stimata in 3-4 ore prima dell'evento, in realtà nella distribuzione della matrice Origine-Destinazione (OD) si fa riferimento solamente alla fascia 18:00-19:00 (2 ore prima) e 19:00-20:00 (1 ora prima) con un aggravio complessivo del 60% dei tifosi. Risulta necessario calcolare i risultati anche per la fascia 17:00-18:00 (3 ore prima) dove si dovrebbe concentrare il 40% del traffico indotto in accoppiamento con i rispettivi volumi del traffico ordinario che, secondo le rilevazioni, sono di punta proprio nella fascia 17:00-18:00.
  - Non risulta calcolato il valore del traffico dei visitatori del Parco e delle funzioni limitrofe in un giorno di non-evento. In quanto, tale flusso sembrerebbe poter giustificare, almeno in parte, il parcheggio fuori dal podio a sud dell'area di progetto in quanto è stato definito che potrà essere utilizzato anche per questo scopo.
  - Non risulta predisposto e valutato uno studio degli scenari Large event in caso di concomitanza di manifestazioni presso impianti limitrofi: FORUM di Assago e futuro Palazzetto del ghiaccio di Santa Giulia.
  - Non sembra sia stata definita la modalità di sosta e di assegnazione per quanto concerne la micro-mobilità e la mobilità dolce. Tale traffico risulta una componente importante: sono stimati 1.117 (medium event) e 1.400 (large event) spostamenti (misto bici/monopattini) ed è prevista una crescita del 15% secondo il PUMS. Andrebbe pertanto valutate politiche di gestione e di studio per tale componente di traffico.
  - Più volte nello studio di traffico vengono identificati servizi di trasporto collettivo a supporto del trasporto privato: + 8 treni/ora per la linea M3, +2 treni/ora extra per direzione nell'ora di picco di arrivo allo stadio, +3 treni/ora extra durante il picco di uscita della linea S12 Bovisio - Melegnano, potenziamento della linea bus esistente della linea 121) ma non si è avuta evidenza né dell'assegnazione nel modello né della valutazione economica di tale impatto.
  - Necessario un approfondimento in merito al TPL e suo potenziamento funzionale a costituire e rappresentare valido elemento di supporto alternativo all'auto per il raggiungimento dello Stadio con apprezzata riduzione delle emissioni e delle aree di sosta,
  - La domanda di traffico dello stato di fatto (utilizzata come riferimento) è stata ricostruita con conteggi automatici nel periodo tra mercoledì 28 giugno 2023 a martedì 4 luglio 2023. Risulterebbe necessario ripetere le rilevazioni un periodo scolastico e invernale al fine di rendere più veritiera la domanda di traffico esistente.
  - Per quanto concerne l'analisi modellistica è stata definita un'area di studio con estensione alla scala locale ed è stata effettuata attraverso l'implementazione di un modello di macro-simulazione. Sarebbe necessario implementare un modello macro/mesoscopico a livello provinciale integrato con un modello microscopico a livello comunale. Questo dettaglio permetterebbe di capire gli impatti a livello sovracomunale e ad un'assegnazione della rete di traffico microscopica con modelli di code.
  - La domanda di traffico simulata è stata quella del traffico privato (auto, moto e taxi) e GT. Risulterebbe utile estendere il modello anche alla componente del traffico tpl su gomma, sharing mobility e flussi pedonali (da metro e treni nonché flussi pedonali puri).
  - Nello scenario di riferimento è stata considerata una crescita di domanda rispetto allo scenario stato di fatto pari a 3.755 veicoli/ora di cui 1.638 veicoli relazionati con il PII di Santa Giulia e 116 veicoli con l'intervento ARU-A. Non si è avuta evidenza del calcolo che ha generato tale traffico. Risulterebbe necessario un maggior dettaglio, in quanto è lo scenario di riferimento con quello di progetto

Comune di San Donato Milanese - PG N. 57326 del 06/12/2023 - copia analogica di documento informatico

NOTA AC

- Nella tabella 4\_Domanda di mobilità indotta – Veicoli equivalenti, non è stata convertita la domanda GT in veicoli equivalenti in quanto sono stati utilizzati in numero puro. Ipotizzando le % di distribuzione delle 2 ore, verrebbero +53 veic/eq. (117 x 3 x 0,15) e +160 veic/eq (117 x 3 x 0,45) con un aggravio complessivo del +2% complessivo da integrare nel traffico indotto.
- La valutazione trasportistica è stata effettuata utilizzando il Livello di Servizio alle rotatorie; tale indice viene di norma utilizzato per le micro-simulazioni e non è chiaro come sia stato calcolato il ritardo nelle intersezioni. - Si richiede di utilizzare indici di prestazioni che siano il rapporto flussi/capacità e livello di servizio basati sulla FFS (Free Flow Speed) per modelli di meso-macro-simulazione e di livello di servizio nelle intersezioni (semalorizzate e a rotatoria) nonché di lunghezze massime e del 95ile per gli accodamenti e i filmati delle microsimulazioni.
- In generale il modello non riporta le matrici OD originali e la zonizzazione nonché le fonti utilizzate per la ripartizione zonale; al fine di una valutazione terza dello studio di traffico si suggerisce di reperire, tramite dati FCD (Floating Car Data) con valutazione del tasso di campionamento, i tassi di ripartizione di un Large-Event da banche dati storiche e una validazione dei tempi di percorrenza nonché dei ritardi della rete nella condizione di traffico veicolare in un giorno medio scolastico invernale.

### Ambito economico:

La proposta prevede un intervento complesso ed articolato di estrema rilevanza sovracomunale con oggettive possibili ricadute anche in termini di modifiche sostanziali del tessuto urbano e del contesto sociale e commerciale che, in capo all'Amministrazione Comunale chiamata ad approvare una Variante al PGT, comporta una necessaria valutazione separata generale della sostenibilità economica complessiva.

A tal fine si ritiene quindi opportuna una adeguata informazione documentale (P.E.F.) relativa alle prospettive di Investimento e Gestione della infrastruttura oggetto della Proposta.

Per Piano Economico Finanziario si intende uno studio in cui vengono sviluppate le entità del progetto nel corso della durata contrattuale ed indica la capacità dell'iniziativa – ovvero della Proposta - di sostenere con le risorse generate, le uscite previste. Il PEF è quindi, il documento in cui si sintetizzano le valutazioni relative all'Equilibrio Economico Finanziario del Progetto. Ai sensi dell'articolo 177 commi 5 e 6 del Codice dei Contratti Pubblici - D.Lgs 36/2023 - per "Equilibrio Economico e Finanziario" si intende la "contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria": per **convenienza economica** si intende la "capacità del progetto di creare valore nell'arco dell'efficacia del contratto e di generare un livello di redditività adeguato al capitale investito"; per **sostenibilità finanziaria** si intende la capacità del progetto di generare flussi di cassa sufficienti a garantire il rimborso sia dei mezzi di terzi utilizzati nell'operazione, che a remunerare gli investitori

Si ritiene opportuno predisporre due distinti Piani Economico Finanziari: un PEF relativo all'investimento e alla gestione delle infrastrutture e delle attività specifiche dell'Arena Sportiva un PEF relativo all'investimento e alla gestione delle infrastrutture e delle attività ancillari, funzionali e collegate all'Arena Sportiva.

Questo al fine di consentire all'amministrazione di avere una chiara evidenza della reale possibilità di sviluppo della operazione e della sua fattibilità, ai fini della futura programmazione dell'area.

In attesa si saluta cordialmente.



Il Dirigente  
Ing. Domenico Martini

(Sottoscritta digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n.82/2005 e s.m.i.)



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

NOTA PROP.

**RISCONTRO PG N. 337 del 04/01/2024**



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**



Milano, 4 gennaio 2024

**Spett.le  
Comune di San Donato Milanese  
Ufficio Urbanistica**  
Via Cesare Battisti 2,  
20097 San Donato Milanese (MI)

c.a. del Dirigente Ing. Domenico Martini

a mezzo PEC:  
[protocollo@cert.comune.sandonatomilanese  
.mi.it](mailto:protocollo@cert.comune.sandonatomilanese.mi.it)

**OGGETTO: Foglio n. 39903 classificazione 06/03 del 27 settembre 2023. Proposta di Variante ai sensi dell'art. 87 e segg. L.R. n. 12/2005 al P.I.I. "AT-SS San Francesco" e al PGT vigente. Attività preliminare di esame documentazione propedeutica all'istruttoria per la procedibilità – riscontro comunicazione del 6 dicembre 2023 (Pratica Edilizia n. PII1/2023)**

Egregi Signori,

con la presente, riscontriamo la Vostra nota del 6 dicembre scorso avente ad oggetto "Approfondimenti e modifiche opportune" alla proposta di Variante al PII "AT-SS San Francesco" e al PGT vigente, presentata dalla scrivente il 27 settembre 2023.

Occorre premettere che la proposta di Variante al PII – come meglio indicato nel prosieguo – pur confermando sostanzialmente l'assetto urbanistico dell'ambito in termini di SL e parametri di trasformazione, introduce alcuni elementi di modifica che necessitano di una variante al PGT vigente, nonché di una revisione del PII approvato nel 2021.

Infatti, oltre a prevedere la realizzazione di uno stadio di circa 70.000 posti in luogo di un'arena sportiva di circa 18.000 posti (comunque entrambi impianti sportivi di particolare rilevanza), la proposta presentata modifica anche il perimetro dell'ambito di intervento, inserendo alcune aree limitrofe che ricadono all'interno del Parco Agricolo Sud Milano e prevede la possibilità di attivare una grande struttura di vendita composta da più esercizi commerciali, attualmente esclusa dallo strumento urbanistico vigente.

SportLifeCity S.r.l. – MILANO – Via Aldo Rossi n.8  
P.iva 09911330968 – REA 2121186  
Pec: sportlife@legalmail.it

**NOTA PROP.**

La modifica del perimetro dell'ambito di trasformazione e la previsione di una grande struttura di vendita al suo interno, richiedono necessariamente una modifica del PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 5 aprile 2022.

Proprio la necessità di procedere alla variazione del PGT e, quindi, la richiesta di inserire nell'ambito una grande struttura di vendita, ai sensi del combinato disposto dell'art. 92, commi 4 e 5, della L.r. n. 12/2005, comporta che l'intervento assuma carattere di rilevanza regionale e che il PII, dunque, debba essere approvato nell'ambito di un accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 267/2000 e della L.r. n. 19/2019 e del relativo regolamento attuativo, con effetti di variante urbanistica.

Secondo il regolamento regionale n. 6/2020, tra i compiti affidati alla Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma, risulta inclusa anche l'individuazione degli interventi oggetto dell'Accordo stesso, oltre alla predisposizione del relativo testo e di tutti gli allegati.

Ne consegue che la proposta di Variante al PII dovrà necessariamente essere oggetto di specifica istruttoria in sede di Segreteria Tecnica, nell'ambito della quale verranno approfonditi e valutati molteplici aspetti legati alla trasformazione, senza escludere altresì che soggetti terzi al proponente e all'Amministrazione comunale possano sollevare ulteriori temi da approfondire.

Per tale motivo, pur comprendendo la necessità per l'Amministrazione comunale di approfondire più nel dettaglio specifici temi rilevanti quali l'ambiente, il traffico e l'impatto economico del progetto e, quindi, apprezzando lo spirito collaborativo e di condivisione con cui la stessa Amministrazione sta valutando l'avvio di tale percorso urbanistico, riteniamo che gran parte degli aspetti evidenziati nella Vostra nota del 6 dicembre scorso debbano necessariamente essere approfonditi e risolti nel più ampio contesto unitario dell'Accordo di Programma, anche al fine di poter tenere in considerazione le osservazioni di altri soggetti e il tutto in un'ottica di semplificazione degli iter procedurali e di valutazione complessiva dell'intervento in tutti i suoi elementi.

Ciò doverosamente premesso, riteniamo comunque utile fornirVi un riscontro preliminare agli "ambiti" oggetto di trattazione nella Vostra nota al fine di consentire a codesta Amministrazione di completare le proprie valutazioni preliminari e, quindi, auspicabilmente di voler promuovere la procedura di Accordo di Programma quanto prima.

Riteniamo, infatti, opportuno ed importante che il Comune di San Donato Milanese avvii tale percorso avendo preventivamente condiviso e valutato favorevolmente gli elementi sostanziali della proposta di Variante al PII, che possono essere riassunti nella realizzazione dello Stadio dell'AC Milan e nella conferma della capacità edificatoria dell'ambito con realizzazione di funzioni a supporto di quella sportiva.

La condivisione dei contenuti essenziali della proposta avanzata dalla scrivente è, infatti, un passaggio importante e fondamentale di condivisione dell'iniziativa, fermo restando che nell'ambito dell'istruttoria in sede di Accordo di Programma dovranno necessariamente essere approfonditi, studiati e risolti diversi aspetti rilevanti, tra cui – come da Voi indicato – quelli di carattere ambientale, quelli di traffico con ricadute sulle infrastrutture, nonché quelli economici.

Tuttavia - come detto - è bene che tali aspetti siano approfonditi e risolti nella sede deputata all'istruttoria del piano al fine di non duplicare gli sforzi progettuali e di valutazione e al fine di considerare complessivamente tutti gli aspetti rilevanti, inclusi quelli eventualmente sollevati da soggetti terzi al proponente e all'Amministrazione comunale.

Fermo quanto sopra, riportiamo dunque di seguito le nostre valutazioni preliminari rispetto agli "ambiti" di approfondimento da Voi sollevati.

SportLifeCity S.r.l. – MILANO – Via Aldo Rossi n.8  
P.iva 09911330968 – REA 2121186  
Pec: sportlife@legalmail.it



## Variante al PII Ambito «AT-SS San Francesco» PII1/2023

\*\*\*

### 1. Ambito Amministrativo/legale

Con riferimento al primo ambito di interesse, si rimanda al capitolo 3 "Inquadramento urbanistico dell'intervento" della relazione del PII (elaborato "001\_SLC\_VPI\_URB\_GEN\_RT\_001\_00.pdf"), dove sono illustrate le sovrapposizioni del progetto al PGT vigente.

Occorre, infatti, distinguere gli elementi di novità che comportano una variante urbanistica in quanto non conformi al vigente PGT, rispetto, invece, alle eventuali modifiche - anche planivolumetriche - del PII approvato nel 2021, le quali potrebbero anche essere recepite in sede di rilascio dei titoli edilizi nei limiti di quanto previsto dall'art. 14, comma 12, della l.r. n. 12/2005, ovvero potrebbero tutt'al più necessitare di una semplice variante al PII, rimessa alla competenza della sola Giunta comunale.

Invero, gli elementi di variante sono essenzialmente tre:

- la modifica del perimetro dell'Ambito di Trasformazione "AT-SS San Francesco" con la rettificazione del perimetro del PII originale (comparto 1) adeguandolo al reale stato dei luoghi e delle proprietà, e con inclusione di una nuova superficie territoriale inclusa nel Parco Agricolo Sud Milano e destinata - secondo la proposta presentata - a parco pubblico e a parcheggi;
- la possibilità di insediare nel comparto 8.500 mq di funzioni commerciali con l'obiettivo di offrire una maggiore varietà di opzioni per i frequentatori della piazza e del distretto di intrattenimento nell'arco di tutto l'anno sempre nel contesto di un progetto con vocazione sportiva e di intrattenimento e non di più tradizionali "Centri Commerciali", che configurandosi unitariamente come parcheggi ingressi e sottoservizi, dovrà comunque essere valutata ai sensi dell'art. 9 del d.lgs. n. 114/1998, previa conferenza di servizi regionale.
- l'aggiornamento del Piano dei Servizi che recepisce quelli oggetto del PII vigente, che saranno incrementati secondo la proposta di Variante al PII.

A questi tre elementi, ovviamente, si inserisce anche la decisione di realizzare uno stadio destinato ad ospitare le partite casalinghe dell'AC Milan, con una capienza di circa 70.000 posti e l'adeguamento di tutto l'impianto infrastrutturale a servizio della trasformazione urbanistica proposta.

Invero, già il PII prevede la possibilità di insediare nell'ambito impianti sportivi di rilevanza sovracomunale (arena da 18.000 posti), con il che la funzione "Stadio" risulterebbe già coerente con le destinazioni ammesse. Tuttavia, l'aumento della capacità di posti a sedere e l'aumento dei posti auto richiede una revisione del sistema viabilistico e infrastrutturale sulla base dello studio del traffico già elaborato e sulla base degli eventuali ed ulteriori approfondimenti che saranno eseguiti in sede istruttoria.

Le modifiche introdotte con il PII, invece, non impattano sugli strumenti urbanistici sovraordinati, salva la necessità di acquisire il nulla osta dall'ente Parco Agricolo Sud, che dovrà esprimersi sulle attrezzature in progetto all'interno del perimetro del Parco. Tale valutazione, tuttavia, sarà acquisita in fase istruttoria nell'ambito della Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma.

Per quanto riguarda la disponibilità delle aree incluse all'interno dell'Ambito (secondo la nuova perimetrazione), SportLifeCity S.r.l. risulta già promissaria acquirente della maggior parte delle stesse e sta portando avanti con gran parte dei proprietari residui un confronto per l'acquisizione delle ulteriori aree.

SportLifeCity S.r.l. - MILANO - Via Aldo Rossi n.8  
P.Iva 09911330968 - REA 2121186  
Pec: sportlifecycle@legalmail.it

Comune di San Donato Milanese - PG N. 337 del 04/01/2024 - copia analogica di documento informatico

Comune di San Donato Milanese - PG N. 337 del 04/01/2024 - copia analogica di documento informatico

NOTA PROP.

Si evidenzia, tuttavia, che fin dal 2018, l'attuale proprietario della maggior parte delle aree e promittente venditrice ha già costituito un consorzio ai sensi della l. 166/2002 unitamente a SportLifeCity S.r.l., conferendole procura ad avviare e portare avanti le proposte di trasformazione dell'ambito. Il Consorzio, dunque, laddove non fosse possibile acquisire tutte le aree incluse nel nuovo perimetro del PII, potrà ricorrere alle procedure espropriative di legge, previo aggiornamento del proprio atto costitutivo al fine di allineare questo al nuovo perimetro dell'Ambito di intervento.

Per quanto riguarda, poi, la possibilità di utilizzare lo strumento del PAUR, si evidenzia che - a seguito di un primo confronto con Regione Lombardia - risulterebbe possibile sviluppare in sede di accordo di programma il progetto definitivo dello Stadio e delle infrastrutture allo stesso funzionali, chiedendo l'approvazione del relativo progetto attraverso PAUR in parallelo con la procedura di accordo di programma medesimo.

Infine, per quanto riguarda la compensazione degli importi del contributo di costruzione già versati in precedenza con i nuovi importi che saranno liquidati in sede di rilascio dei titoli edilizi futuri, si manifesta la disponibilità ad approfondire tale scenario compensativo, tenendo in considerazione anche il più ampio quadro economico dell'operazione di trasformazione.

Il proponente, premesso ed esplicitato quanto sopra, **si impegna** - nell'ambito della procedura di Accordo di Programma - a produrre la documentazione tecnica richiesta dall'Amministrazione comunale con la nota in riscontro, così come gli adeguamenti statuari del Consorzio ex. L.166/2002.

### 2. Ambito Ambientale

Il "Rapporto preliminare" presentato è stato elaborato nell'ambito della fase di Scoping o fase di specificazione dei contenuti del "Rapporto Ambientale" del procedimento Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla parte seconda del D. Lgs. 152/06.

La fase di Scoping è una fase di consultazione tra il proponente e l'Autorità Competente utile a definire la tipologia delle informazioni ed il relativo livello di dettaglio da includere nel rapporto ambientale.

Questa prima fase di confronto ha come obiettivi principali lo scambio di informazioni e la raccolta di suggerimenti ed osservazioni in relazione agli aspetti di pertinenza ambientale del nuovo piano, al fine della condivisione del quadro conoscitivo e delle tematiche da approfondire nelle successive fasi della valutazione ambientale.

In relazione all'opere in progetto è previsto che, oltre alla Valutazione Ambientale Strategica, venga avviato anche il procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) di cui alla parte seconda del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.

Il documento di Scoping è stato presentato quindi con la finalità di individuare:

- il percorso metodologico procedurale;
- i soggetti interessati;
- le caratteristiche delle informazioni che saranno fornite nel "Rapporto Ambientale".

Gli approfondimenti ed i chiarimenti richiesti, di dettaglio superiore rispetto a quello previsto da una fase preliminare, potranno essere ricompresi nell'ambito di elaborazione del documento "Rapporto ambientale" di cui alla VAS o nell'ambito di elaborazione dello Studio di Impatto Ambientale della VIA.

SportLifeCity S.r.l. - MILANO - Via Aldo Rossi n.8  
P.Iva 09911330968 - REA 2121186  
Pec: sportlifecycle@legalmail.it



## Variante al PII Ambito «AT-SS San Francesco» PII1/2023

Comune di San Donato Milanese - PG N. 337 del 04/01/2024 - copia analogica di documento informativo

In accordo con quanto sopra si prevede di includere nel "Rapporto Ambientale" e nello "Studio di Impatto Ambientale":

- la descrizione di dettaglio del sistema ecologico di riferimento e delle unità ecosistemiche di riferimento per l'ambito di intervento, anche mediante analisi di ulteriore documentazione prodotta da Enti sovraordinati (es. Regione Lombardia e Città Metropolitana Milano);
- l'identificazione dei provvedimenti di mitigazione proposti, che prevederanno in via prioritaria l'impiego di soluzioni Nature Based Solutions;
- la valutazione sulla possibilità o meno di mantenere la "zona umida" a Nord Ovest dell'area e valutazione della proposta di ricostruzione della medesima nella porzione ovest del lotto di intervento laddove il mantenimento di tale area non risultasse possibile;
- la valutazione, che dovrà essere affinata nelle successive fasi progettuali anche seguito della esatta definizione del lay-out del cantiere, delle soluzioni mitigative che potranno essere anticipate rispetto alla costruzione delle strutture;
- gli studi e le mappe previsionali di impatto acustico ed atmosferico ascrivibili alle opere in progetto;
- la valutazione di impatto sulla salute pubblica ai sensi della D.g.r. X/4792 del 8 febbraio 2016 "Linee guida per la componente salute pubblica negli studi di impatto ambientale e negli studi preliminari ambientali", in revisione della d.g.r. 1266/2014 "Linee guida per la componente ambientale salute pubblica degli studi di impatto ambientale".
- la verifica di fattibilità relativa alla realizzazione di un percorso ciclo pedonale di congiunzione tra il parco della Vettabbia e l'abbazia di Chiaravalle.

Tutti gli aspetti sopra indicati, dunque, saranno oggetto di specifico approfondimento nell'ambito della procedura di VAS che verrà esperita contestualmente alla Variante PII e all'Accordo di Programma.

Il proponente, quindi, premesso ed esplicitato quanto sopra, **si impegna** ad includere nei documenti relativi al processo di VAS e VIA - nell'ambito della procedura di Accordo di Programma - gli approfondimenti richiesti dall'Amministrazione comunale, compresa la valorizzazione economica degli interventi ambientali ritenuti opportuni e necessari.

### 3. Ambito del traffico

Il documento 059\_SLC\_VPI\_SPE\_MBL\_RT\_002\_00 STUDIO DI TRAFFICO SPORTLIFECITY illustra lo studio di traffico condotto a supporto della definizione del Master Plan e, in particolare, la Sezione 2 descrive il processo di calibrazione e validazione modellistica del progetto di mobilità, offrendo un sintetico ma esaustivo quadro dell'approccio metodologico e degli strumenti analitici utilizzati, dei dati di ingresso, delle ipotesi di lavoro e, in ultimo, delle risultanze ottenute ad includere una puntuale analisi critica e disamina delle stesse.

Come descritto a pagina 62 del documento sopracitato *"lo studio trasportistico è stato impostato su diversi livelli, andando da una scala più territoriale fino alla meso-scala, con l'obiettivo di considerare, analizzare ed affrontare tutte le dinamiche di mobilità generate dall'intervento."*

L'approccio metodologico adottato si fonda sull'interrogazione di modelli di simulazione del traffico veicolare a più scale di analisi, considerando, in via preliminare, solamente lo Sportlifecycle S.r.l. - MILANO - Via Aldo Rossi n.8  
P.va 09911330968 - REA 2121186  
Pec: sportlifecycle@legalmail.it

Comune di San Donato Milanese - PG N. 337 del 04/01/2024 - copia analogica di documento informativo

scenario di domanda dell'ora di picco serale di un giorno medio ferialo. Tale finestra temporale è stata scelta per le criticità legate alla sovrapposizione del picco della mobilità urbana ordinaria al picco della mobilità generato da un evento calcistico infrasettimanale con inizio alle 20.00 circa. L'evento calcistico considera un'affluenza massima di 70.000 spettatori.

Le analisi modellistiche hanno preso avvio dall'interrogazione del modello regionale utilizzato proprio per la natura dell'intervento di progetto, che si configura come un grande attrattore, il cui bacino di utenza si estende ben oltre i confini metropolitani e regionali.

Le risultanze del modello a scala regionale si sono riportate nel modello di simulazione ad area vasta della città Metropolitana di Milano utilizzato come riferimento per la costruzione del grafo stradale e della matrice di domanda dell'area. Da questo modello, infatti, è stata estratta una sub-area rappresentativa che ha permesso la ricostruzione dell'attuale offerta e domanda di mobilità, la quale è stata sottoposta ad una fase di calibrazione per portare i flussi di passeggeri e di traffico ai valori attuali (2023).

Il modello a scala comunale / locale (mesoscala) ha permesso di valutare sia i Livelli di Servizio delle principali intersezioni oggetto di riqualifica e sulle quali è prevista la maggiore ricaduta trasportistica conseguente alla realizzazione del progetto sia le ripercussioni sulla viabilità locale anche se non di diretta connessione con l'area di progetto."

Il modello di traffico sviluppato alla scala comunale/locale consiste in un modello di macro-simulazione sviluppato in ambiente PTV Visum®; tale software integra un modulo specifico che consente la puntuale descrizione di ogni tipologia di intersezione stradale, in termini di capacità, sistema di regolamentazione, quadro di manovre consentite e, conseguentemente, consente la valutazione del c.d. Livello di Servizio (LoS), secondo i criteri internazionali delineati dal manuale HCM 2010.

In relazione ad ogni scenario simulato, sono quindi riportati all'interno della relazione tecnica indicatori di prestazione della rete, mappe flusso / capacità per ogni singolo arco stradale e Livelli di Servizio di nodi viari significativi, calcolati in accordo al manuale HCM2010.

Il processo di stima della matrice Origine-Destinazione (OD) si basa sull'utilizzo di una matrice di sub-area estratta dal modello di traffico di Milano (scala Città Metropolitana), successivamente calibrata sulla base dei rilievi effettuati nell'area tra i mesi di Giugno e Luglio 2023.

In fase di aggiornamento dello studio di traffico, sarà possibile fornire ulteriori specifiche relativamente al processo di stima della matrice OD mentre, per quanto riguarda il sistema di zone adottato, alla pagina 84 dello studio di traffico (figura 67) sono riportate specifiche indicazioni.

Alla luce di quanto indicato, non è stata ritenuta necessaria l'acquisizione di dati FCD in quanto dato che la struttura delle relazioni della matrice OD è stata stimata partendo da una fonte dati attendibile ed aggiornata, ossia il modello di traffico a scala metropolitana (Milano e Comuni di cintura), opportunamente corretta sulla base della distribuzione di addetti e residenti presenti all'interno delle diverse celle censuarie presenti all'interno di San Donato e su un ampio numero di sezioni di rilievo veicolare.

Rispetto ai rilievi di traffico, per esigenze di progetto, la campagna di indagine è stata sviluppata ad inizio estate 2023 ma abbiamo intenzione di ripetere alcune postazioni di rilievo nel periodo invernale, a partire dal gennaio/febbraio 2024, previo avvio della procedura di Accordo di Programma e nomina della Segreteria Tecnica. Inoltre, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale fosse in possesso di dati di traffico e li possa rendere disponibili, con particolare riferimento agli assi autostradali (così come si evince dal

Sportlifecycle S.r.l. - MILANO - Via Aldo Rossi n.8  
P.va 09911330968 - REA 2121186  
Pec: sportlifecycle@legalmail.it

NOTA PROP.



## Variante al PII Ambito «AT-SS San Francesco» PII1/2023

documento di osservazioni), gli stessi potranno arricchire la banca dati utile ad informare il processo di calibrazione e validazione del modello di traffico.

Sarà quindi possibile procedere all'aggiornamento della piattaforma modellistica, andando a correggere la matrice stimata sulla base dei rilievi di giugno/luglio 2023 sulla base di quanto rilevato. In occasione dell'aggiornamento della piattaforma modellistica, sarà inoltre possibile integrare varie osservazioni pervenute dalla Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda la scelta degli scenari di domanda di mobilità, si conferma che lo scenario che prevede l'affluenza di 70.000 spettatori risulta quello di maggior interesse trasportistico, in quanto rappresenta lo scenario che, secondo le previsioni, si verificherà con maggior frequenza.

Lo scenario da 80.000 spettatori è da considerarsi eccezionale (circa 9 eventi/anno - cfr. fig. 15 di pagina 34 dello studio di traffico) e potrà essere valutato in termini di scenario di sensibilità prefigurando specifiche misure e/o azioni di rinforzo in chiave accessibilità multimodale. Analogamente, si ritiene che anche gli scenari che considerano la concomitanza con altri eventi all'interno del territorio di Milano, dovranno essere valutati ed analizzati quali scenari di domanda straordinari (scenari di sensibilità e/o stress test).

In occasione dell'aggiornamento dello studio di traffico, sarà possibile andare a dettagliare, come richiesto nella nota dell'Amministrazione Comunale, le scelte dei parametri trasportistici utilizzati, quali i fattori di picco dell'arrivo dei tifosi allo stadio, i profili di domanda di tutte le tipologie di utenza, ad includere gli addetti e gli utenti delle altre funzioni private. Analogamente, saranno esplicitate le fonti da cui sono stati desunti i dati di traffico relativi al comparto di Milano Santa Giulia e allo sviluppo ARU-A, previsto all'interno del territorio di San Donato.

La piattaforma di macro-simulazione a scala comunale così aggiornata consentirà di accompagnare l'evoluzione della proposta progettuale testando i diversi scenari di progetto, valutando gli impatti indotti sul quadrante infrastrutturale di riferimento.

Per quanto riguarda l'impatto sulla rete del trasporto pubblico, nelle successive fasi progettuali sarà possibile fornire i flussogrammi di assegnazione a scala metropolitana (Milano e Comuni di cintura), dando evidenza della distribuzione dei passeggeri sulla rete ferroviaria, metropolitana e del TPL.

Come specificato a pagina 52 dello studio di traffico "da una preliminare interrogazione del modello di traffico multimodale a scala metropolitana, emerge che del 23% dei tifosi che utilizzerebbe il trasporto pubblico per raggiungere lo stadio (cfr. paragrafo 4.2.1), circa il 50% di questi troverebbe conveniente l'utilizzo dei servizi ferroviari offerti dalla fermata ferroviaria di San Donato, il 40% arriverebbe tramite la rete metropolitana (Stazione M3 di San Donato) e il restante 10% utilizzerebbe il trasporto pubblico locale".

Nelle successive fasi di progetto si prevede inoltre l'implementazione ed interrogazione di un modello di micro-simulazione dinamica del traffico veicolare alla scala di Master Plan, strumento che sarà utilizzato come vero e proprio design tool atto a verifica di funzionalità degli interventi infrastrutturali di progetto, degli schemi di accessibilità per le diverse categorie di utenza, della disponibilità di sufficienti spazi di accumulo e dei tempi di ingresso e di uscita dall'area di progetto.

Non si prevede in nessuna fase di studio lo sviluppo di un modello di micro-simulazione dinamica esteso a scala comunale, in quanto le valutazioni di impatto a questa scala emergeranno più chiaramente dall'analisi delle risultanze di macro-simulazione.

Infine, per quanto riguarda la componente pedonale, saranno sviluppate specifiche verifiche tramite analisi statiche estese alla scala di Master Plan durante la fase preliminare e, in fase Sportifcity S.r.l. - MILANO - Via Aldo Rossi n.8  
P.IVA 09911330960 - REA 2121186  
Pec: sportifcity@legalmail.it

di progettazione definitiva, tramite simulazioni pedonali dinamiche limitate all'area di accesso allo stadio (accesso al podio, connettivi pedonali di progetto, accesso all'area di massima sicurezza, ecc.) con l'obiettivo di confermare i dimensionamenti e testare l'efficacia delle strategie di crowd management.

Il promotore, dunque, **si impegna** in sede di Accordo di Programma a sviluppare proposte progettuali di fattibilità con valorizzazione economica di possibili interventi di riduzione della CO2 generata dall'intervento nel suo complesso.

Il proponente, premesso ed esplicitato quanto sopra, **si impegna inoltre** nell'ambito dell'Accordo di Programma ad adeguare le ipotesi di traffico di partenza ed aggiornare i dati ottimizzando razionalmente i periodi di misurazione e le condizioni contestuali, considerando nello specifico le indicazioni di cui alla nota dell'Amministrazione comunale.

Relativamente al TPL ed alla possibilità di favorire il trasporto ferroviario, il proponente **si impegna altresì**, nell'ambito dello stesso Accordo di Programma, a valutare e studiare in modo adeguato ed opportuno possibili interventi di integrazione e potenziamento del sistema di trasporto esistente con la finalità di agevolare e sostenere la modalità di accessibilità allo Stadio alternativa all'utilizzo dell'auto a vantaggio di una apprezzata sostenibilità e tutela ambientale.

#### 4. Ambito economico

Per quanto riguarda la sostenibilità economica degli interventi e il relativo PEF, si evidenzia che la proposta di Variante al PII già include la relazione economica sui costi previsti (elaborato "019\_SLC\_VPI\_URB\_GEN\_DE\_001\_00.pdf") finalizzata al fornire indicazione del quadro economico dei costi di realizzazione delle opere proposte e relativo calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione. Tale livello di informazioni, supportato dalla stima parametrica e analisi dei prezzi delle opere di urbanizzazione di cui all'elaborato "057\_SLC\_VPI\_OP\_URB\_GEN\_DE\_001\_00.pdf".

Da tale documentazione, si evince che la proposta di variante al PII e PGT prevede, all'interno di un intervento complessivo di circa un miliardo di euro di investimento, opere di urbanizzazione pari a circa ottantuno milioni di euro suddivise tra opere infrastrutturali e di riqualificazione di cui buona parte in cessione al Comune di San Donato ed altri Enti, a cui vanno a sommarsi circa venti milioni di euro per ulteriori interventi di sistemazione a verde e di riassetto generale legati alle funzioni del master plan di progetto. A fronte di un calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che ammonta a circa otto milioni di euro, risulta evidente che l'entità e valore delle opere proposte a beneficio della collettività superano di gran lunga il valore previsto a norma di legge per un intervento di questo tipo. Al tutto, vanno ad aggiungersi circa ventuno milioni di euro di contributo sul costo di costruzione che saranno versati al Comune, il quale potrà investirli a beneficio della collettività in generale. Tale importo, in considerazione dell'investimento privato, rappresenta evidentemente un'entrata straordinaria.

Ovviamente questa stima iniziale dovrà essere rivista a seguito dell'istruttoria della proposta, in quanto potrebbero emergere nuovi elementi idonei ad incidere in positivo o negativo sul quadro economico finanziario.

Fermo quanto sopra, occorre comunque evidenziare che l'intervento, per come rivisitato nella proposta di settembre 2023, si incentra fortemente sull'elemento Stadio e sui servizi e funzioni allo stesso connesse (Milan store, Museo, uffici, ecc.), con il che - a differenza di altri progetti di sviluppo immobiliare - i futuri edifici saranno realizzati per un utilizzatore

Sportifcity S.r.l. - MILANO - Via Aldo Rossi n.8  
P.IVA 09911330960 - REA 2121186  
Pec: sportifcity@legalmail.it



## Variante al PII Ambito «AT-SS San Francesco»

Comune di San Donato Milanese - PG N. 337 del 04/01/2024 - copia analogica di documento informatico

specifico che opera secondo criteri economici e di mercato diversi dallo sviluppatore immobiliare.

A prescindere da ciò, è altrettanto evidente che lo scenario economico e finanziario dovrà tenere conto degli oneri di legge e dei costi delle infrastrutture programmate, inclusa anche la possibilità di vedere la partecipazione all'Accordo di Programma da parte di enti diversi (es. Regione e RFI) che potrebbero essere interessati a programmare insieme al privato, investimenti per nuovi servizi e infrastrutture (es. fermata ferroviaria di San Donato).

Tali opportunità, tuttavia, non possono che essere valutate e considerate in un contesto di confronto con tutti gli operatori coinvolti, che – come già spiegato più sopra – è rappresentato dalla Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma.

Il proponente, premesso ed esplicitato quanto sopra, **si impegna** nell'ambito dell'Accordo di Programma a fornire adeguata documentazione programmatico-economica degli interventi pubblici e privati, che consenta all'Amministrazione comunale di poterne comunque valutare nell'ambito dei rispettivi ruoli e competenze, la sostenibilità complessiva.

\*\*\*

Sulla base di quanto sopra evidenziato e consapevoli dell'importanza che gli elementi ambientali, infrastrutturali, di traffico ed economici rivestono tanto per l'Amministrazione comunale, quanto per il proponente privato, con la presente, confermiamo la volontà e l'impegno di approfondire tutti gli ambiti evidenziati nella nota in riscontro, nonché gli eventuali ed ulteriori elementi che dovessero emergere in sede istruttoria al fine di adeguare la proposta di Variante al PII alle oggettive necessità del territorio e del contesto urbano, nonché della cittadinanza di San Donato Milanese, così da raggiungere il corretto ed equilibrato bilanciamento tra funzioni, infrastrutture e sostenibilità – anche economica – degli interventi.

Auspichiamo, quindi, che l'Amministrazione comunale, pur con riserva di valutare gli esiti di tutti i futuri approfondimenti istruttori, possa fin da ora condividere i contenuti essenziali della proposta presentata a settembre 2023 e, sulla base di questa, avviare la procedura di accordo di programma ai sensi della l.r. n. 12/2005 e della l.r. n. 19/2019.

La presente è sottoscritta da **SportLifeCity S.r.l.** (C.F. e P.IVA n. 01205980202, con sede legale in Milano (MI) via Aldo Rossi 8, nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore Roberto Masi, in proprio quale promissaria acquirente della maggior parte delle aree oggetto della trasformazione, nonché quale procuratore del **Consorzio "Ambito AT.SS denominato San Francesco"**, meglio definito in seguito, (C.F. e P.IVA. n. 10581400966), con sede legale in San Donato Milanese (MI), via Emilia n. 22.

Cordiali saluti.

SportLifeCity S.r.l.  


[Firma del legale rappresentante della Società]

**anche per conto del Consorzio Ambito AT.SS Denominato San Francesco**

SportLifeCity S.r.l. – MILANO – Via Aldo Rossi n.8  
P.Iva 09911330966 – REA 2121186  
Pec: sportlifecycle@legalmail.it

NOTA PROP.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

**CONCLUSIONI**

## **CONCLUSIONI**



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

**CONCLUSIONI**

## **CONCLUSIONI**

Nelle pagine seguenti e con la finalità di poter contestualizzare la percorribilità della proposta, vengono riepilogate le tematiche ed argomentazioni descritte precedentemente:

- APPROFONDIMENTI – temi ed argomenti da sviluppare necessariamente nella successiva fase operativa, in termini di progettazione urbanistica e visione strategica della città;
- SUGGERIMENTI ED INDIRIZZI – proposte della Amministrazione Comunale da valutare necessariamente nella successiva fase operativa per garantire e tutelare una visione strategica del territorio saronnese e del centro urbano, esplicitate nel seguito per ciascun Ambito indicato;
- IMPEGNI ASSUNTI DAL PROPONENTE – verifica nella successiva fase operativa degli impegni assunti dal proponente in merito alle singole specifiche argomentazioni e temi riportati.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## **CONCLUSIONI**

### **APPROFONDIMENTI**

Dalle analisi preliminari descritte precedentemente si individuano i seguenti temi da sviluppare nelle prossime fasi, in termini di:

- PROGETTO URBANISTICO
- PROGETTO VIABILISTICO
- STUDIO DELLA MOBILITA'
- STRATEGIE



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## **CONCLUSIONI**

### PROGETTO URBANISTICO

- Documento contenente la puntuale indicazione dei contenuti di variante della proposta presentata rispetto al PII già approvato e recepito nel vigente PGT.
- Verifica relativa al «consumo di suolo» in riferimento alla L.R. 31/2014, per quanto riguarda la previsione di opere all'interno del Parco Sud Milano, consistenti in parcheggi e svincoli autostradali, nella proposta progettuale presentata.
- Indicazione puntuale in merito ai contenuti di variante rispetto alla pianificazione sovraordinata.
- Approfondimenti in merito alla Titolo di proprietà dell'ambito/Atto Preliminare di vendita, Verifica sulla maggioranza del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, comprese nel nuovo perimetro di Variante al PII, Formazione del comparto edificatorio
- Rilievo celerimetrico e del calcolo geometrico delle superfici.
- Le verifiche degli indici urbanistici ed edilizi devono essere oggetto di successivi approfondimenti, quando gli stessi utilizzano e propongono modalità diverse, per un compiuto inquadramento dell'entità della Variante al PGT.
- Approfondimenti in merito alle aree previste in cessione e asservimento anche in relazione alla proposta di scomputo delle opere di urbanizzazione dagli oneri e al fine di corrispondere a quanto previsto nelle obbligazioni del PII1993. Inoltre dovranno essere oggetto di approfondimento le aree di cessione facenti parte delle fasce di rispetto delle infrastrutture, in ragione della loro fruibilità (art. 18.5 NTA PdS), il tema relativo alle aree sottostanti i viadotti stradali (in prossimità della cascina San Francesco), ad esempio per quanto concerne il loro utilizzo e la relativa manutenzione, nonché le aree ove sono presenti zone umide con presenza d'acqua.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## **CONCLUSIONI**

### PROGETTO VIABILISTICO

Risultano da approfondire le seguenti tematiche:

- Nuovi svincoli autostradali previsti anche nel PASM, che non appaiono in maniera univoca negli elaborati progettuali
- Modifiche del traffico nella zona di Borgo Bagnolo
- Modifiche del traffico su Via Lama (oggetto di Piano attuativo per l'insediamento di un immobile ad uso logistica)
- Sviluppo delle rampe pedonali/ciclabili
- Rotonda in area oggetto di un ex progetto di edificio ricettivo
- Collegamenti viabilistici (veicolari/ciclabili/pedonali) con le reti esistenti e previste che insistono anche nei comuni contermini, oltre ai collegamenti delle future fermate della MM3.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## **CONCLUSIONI**

### STUDIO DELLA MOBILITA'

- sono stati utilizzati parametri legati a fasce orarie e a periodi dell'anno (giugno - luglio) che non rappresentano con efficacia lo stato di fatto del traffico reale presente nel territorio e che generano uno studio d'impatto non coerente al periodo di utilizzo della struttura in progetto;
- si registrano nell'analisi delle incongruenze relative al numero complessivo degli utenti/lavoratori che graviteranno nell'area;
- lo studio dovrà analizzare un'area di dimensioni maggiori rispetto a quella presa in esame, per la dimensione sovralocale dell'intervento;
- eventualmente accedendo alle banche dati regionali, inerenti i flussi di traffico delle principali arterie, potrà essere effettuata una sorta di «analisi in contraddittorio», al fine di ottenere risultati maggiormente plausibili;
- si evidenzia che lo studio è di livello macro e spesso si rimanda ad uno studio di dettaglio, non allegato alla proposta presentata che di fatto non consente un giudizio completo del reale impatto che potrà avere la struttura in progetto;
- manca una valutazione approfondita dell'impatto sul trasporto pubblico e della sua sostenibilità anche in relazione ai costi per eventuali aumenti delle corse;
- manca la previsione di posteggi per biciclette;
- approfondire la tematica del deflusso veicolare;
- potrebbe essere utile richiedere più scenari alternativi del traffico indotto relativamente anche a fasce orarie diverse che possono influire alle ore di punta sul traffico gravitante e di attraversamento.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## **CONCLUSIONI**

### STRATEGIE

- Si evidenziano le previsioni di connessioni/dorsali verdi che attraversano il Comparto sia in senso nord/sud che est/ovest e l'importanza degli assi San Francesco-Stazione FS-Viale De Gasperi, l'asse di Chiaravalle-San Francesco-Via Buoizzi-Camapagnetta e l'asse San Francesco-Poasco che meritano particolare attenzione in fase di uno sviluppo più puntuale nella progettazione.
- Merita un approfondimento anche l'asse di Via Martiri di Cefalonia, che appare di fondamentale importanza urbanistico/strategica per il miglioramento della connessione e della fruizione dei servizi pubblici anche in previsione della nuova fermata della metropolitana prevista in prossimità del 3°- 4°Palazzo Uffici Eni.
- Si ravvisa la necessità di valutare ed introdurre soluzioni progettuali alternative atte a rafforzare, agevolare ed implementare il sistema del trasporto pubblico (compreso il comparto ferroviario) e della mobilità dolce con la finalità di creare le condizioni e presupposti per ridurre drasticamente le quantità ipotizzate di traffico automobilistico di accesso all'area . Scenari alternativi potrebbero infatti mitigare gli impatti ambientali derivanti dall'inquinamento delle auto private, oltre che a migliorare i flussi di ingresso/uscita dell'area.



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

**CONCLUSIONI**

### **SUGGERIMENTI ED INDIRIZZI**

Si riportano i suggerimenti e gli indirizzi che la Amministrazione Comunale ritiene opportuno valutare nella fase operativa per una visione strategica del territorio sandonatese, per ciascun Ambito, di seguito individuato:

- AMBITO INFRASTRUTTURE E TRASPORTI
- AMBITO SPORTIVO E SOCIALE
- AMBITO ENERGETICO/SOSTENIBILITÀ
- AMBITO ECONOMICO/COMMERCIALE
- AMBITO AMBIENTE/PAESAGGIO



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## CONCLUSIONI

### AMBITO INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

Elementi presenti nella proposta:

- Vicinanza alla M3
- Servizio shuttle con partenza stazione autobus M3
- Nuova viabilità ciclabile e pedonale in connessione con Milano e comuni contermini
- Nuove accessibilità stradali-autostradali

Suggerimenti ed indirizzi:

- Nuova fermata su infrastrutture ferroviarie esistenti (MI-GE o MI-Lodi)
- Rafforzamento infrastrutturale e collegamenti (tunnel) con l'attuale fermata ferroviaria e lo spazio antistante per creare un luogo più attrattivo e sicuro
- Valorizzazione della fermata esistente con sviluppo di nuova stazione ferroviaria adeguata alla rilevante attrattività e fruibilità del sito
- Shuttle su rotaia per collegamento con area Rogoredo (modello ospedale San Raffaele)
- Binario dedicato su linea ferroviaria esistente in prossimità della nuova stazione
- Posteggi per biciclette
- Impegno a realizzare condizioni e presupposti per ridurre l'utilizzo delle automobili con conseguente progressivo recupero delle aree previste a parcheggio all'interno del perimetro del PASM
- In aderenza alle «Strategie» del DdP (tav. 01), dovranno essere verificati i collegamenti qui previsti, in particolare con la parte sud del territorio che rafforzino l'interconnessione verso la zona della Campagnetta e anche con la nuova fermata della metropolitana prevista su V. M. di Cefalonia angolo V. De Gasperi.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

**AMBITO INFRASTRUTTURE E TRASPORTI**

Suggerimenti ed indirizzi (continua):

- impegno a preservare l'ambito del PASM riducendo il più possibile gli interventi legati a viabilità e parcheggi garantendo soluzioni che contengano tali interventi ad aree circoscritte.
- introdurre soluzioni progettuali atte a rafforzare, agevolare, incentivare ed implementare il sistema del trasporto pubblico (compreso il comparto ferroviario) e della mobilità dolce con la finalità di creare le condizioni e presupposti per ridurre drasticamente le quantità ipotizzate di traffico automobilistico di accesso all'area anche attraverso lo sviluppo della metropolitana verso Peschiera.
- Collegamenti viabilistici ciclabili/pedonali con le reti esistenti e previste che insistono anche nei comuni contermini, in particolare si segnala come strategico il collegamento con Rogoredo in modo da favorire il deflusso degli utenti dello stadio che si servono della metropolitana verso la stazione di Rogoredo piuttosto che di San Donato.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## **CONCLUSIONI**

### AMBITO SPORTIVO E SOCIALE

Elementi presenti nella proposta

- Area concerti, Area multifunzionale con forte attenzione alle famiglie
- Servizi e programmi culturali
- Piazza come luogo di aggregazione

Suggerimenti e indirizzi:

- Specifica attenzione alla Sicurezza dei luoghi e dell'area in generale attraverso pianificazione di azioni, attività e interventi finalizzati a garantire il controllo dell'area e la gestione complessiva durante gli accessi e deflussi;
- Valorizzazione, promozione e recupero delle strutture sportive comunali agevolando la creazione di una rete funzionale di impianti e playground per un loro eventuale anche utilizzo coordinato e sinergico;
- Valutare tutti gli interventi necessari a tutelare il tessuto urbano consolidato dal traffico legato alla fruizione degli eventi nell'area.
- Valutare una maggiore superficie del progetto ad attività di interesse pubblico e con ricadute sociali eventualmente da convenzionare con il Comune



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

**CONCLUSIONI**

AMBITO ENERGETICO/SOSTENIBILITÀ

Elementi presenti nella proposta:

- Certificazione LEED GOLD
- Comunità energetiche

Suggerimenti:

- Compensazioni sulle emissioni del traffico indotto attraverso azioni, attività ed interventi di oggettiva e concreta tangibilità e misurabilità;
- Compensazione delle emissioni anche attraverso la riduzione dei consumi negli edifici pubblici anche attraverso interventi di efficientamento energetico;
- Valutare l'aumento della percentuale di utilizzo di energia rinnovabile per alimentare lo stadio e le altre strutture di progetto"



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## **CONCLUSIONI**

### AMBITO ECONOMICO/COMMERCIALE:

Elementi presenti proposta:

- Nuovi posti di lavoro
- Spazi per conferenza a disposizione anche istituzionale
- Mercato agricolo in luogo dell'immobile San Francesco
- Canone parcheggi
- Manutenzione perpetua aree asservite

Suggerimenti ed indirizzi:

- Contributi extra per utilizzo suolo PASM previsti dalle normative vigenti,
- Oneri aggiuntivi connessi alla variante urbanistica.
- Ottimizzazione nell'ambito del Piano Economico-finanziario generale del necessario equilibrio tra l'interesse pubblico di mantenere il patrimonio urbano, conservandone la qualità prestazionale necessaria (strade, verde, reti servizi ecc...) a seguito dell'utilizzo intensivo e rilevante nel tempo connesso alla destinazione dell'area, e quello privato di agevolare la fruizione e sfruttamento economico dell'impianto e parte commerciale annessa, anche attraverso il convenzionamento a favore del Comune di contributo valorizzato in occasione di eventi calcistici e non di rilevanza.
- Agevolare il necessario coordinamento sinergico del nuovo intervento con la realtà commerciale locale al fine di poterne condividere le potenzialità e sviluppi evitandone possibili situazioni di contrasto.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## **CONCLUSIONI**

### AMBITO AMBIENTE/PAESAGGIO

Elementi presenti nella proposta:

- Realizzazione nuovo parco fruibile in area Parco Agricolo Sud Milano con utilizzo di biotopi e mix vegetazionali locali
- Realizzazione di collegamento diretto con superamento delle barriere stradali e ferroviarie tra il contesto urbano comunale e Parco Sud Milano

Suggerimenti ed indirizzi:

- Creazione di una rete ecologica di collegamento tra le aree verdi fruibili di livello sovralocale
- Rendere concreto il percorso di collegamento paesaggistico delle Abbazie (Chiaravalle e Viboldone) e relativo Parco
- Riqualficazione tratto ferroviario dismesso con realizzazione di nuovo percorso ciclabile Poasco-Rogoredo
- Compensazione del consumo del suolo con coinvolgimento di aree attualmente edificabili o pavimentate, da trasformare in termini ambientali
- Compensazioni sulle emissioni del traffico indotto attraverso azioni, attività ed interventi di oggettiva e concreta tangibilità e misurabilità sia in termini ambientali-naturalistici che di ridurre consumi edifici pubblici/interventi di efficientamento energetico
- Valutare possibili ulteriori compensazioni ambientali rispetto all'originario PII «Sportlifecycle» connesse alle nuove caratteristiche della proposta relative alle superfici pavimentate



Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023

**CONCLUSIONI**

### **IMPEGNI ASSUNTI DAL PROPONENTE**

A seguito della nota del Comune prot. 57326 del 06/12/2023, il Proponente ha trasmesso lettera prot. 337 del 04/01/2024, con la quale si è impegnato – nell’ambito dell’AdP – a sviluppare di approfondimenti richiesti e produrre la documentazione tecnica relativa.

In generale il proponente si impegna ad approfondire tutti gli ambiti evidenziati nella nota in riscontro, nonché gli eventuali ed ulteriori elementi che dovessero emergere in sede istruttoria al fine di adeguare la proposta di Variante al PII alle oggettive necessità del territorio e del contesto urbano, nonché della cittadinanza di San Donato Milanese, così da raggiungere il corretto ed equilibrato bilanciamento tra funzioni, infrastrutture e sostenibilità – anche economica - degli interventi.

Si riportano gli impegni assunti dal Proponente al fine di poter valutare compiutamente i suggerimenti ed individuare gli elementi di interesse pubblico, per ciascun Ambito di seguito riportato:

- **AMBITO AMMINISTRATIVO/LEGALE**
- **AMBITO AMBIENTALE**
- **AMBITO TRAFFICO**
- **AMBITO ECONOMICO**



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

**CONCLUSIONI**

AMBITO AMMINISTRATIVO/LEGALE

La Società SportLifeCity con nota prot. 337 del 04/01/2024 si è impegnata a:

- a produrre la documentazione tecnica richiesta dall'Amministrazione comunale con la nota in riscontro, così come gli adeguamenti statutari del Consorzio ex. L.166/2002.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

**CONCLUSIONI**

**AMBITO AMBIENTALE**

La Società SportLifeCity con nota prot. 337 del 04/01/2024 si è impegnata a:

- ad includere nei documenti relativi al processo di VAS e VIA - nell'ambito della procedura di Accordo di Programma - gli approfondimenti richiesti dall'Amministrazione comunale, compresa la valorizzazione economica degli interventi ambientali ritenuti opportuni e necessari



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

## **CONCLUSIONI**

### AMBITO TRAFFICO

La Società SportLifeCity con nota prot. 337 del 04/01/2024 si è impegnata a:

- a sviluppare proposte progettuali di fattibilità con valorizzazione economica di possibili interventi di riduzione della CO2 generata dall'intervento nel suo complesso.
- ad adeguare le ipotesi di traffico di partenza ed aggiornare i dati ottimizzando razionalmente i periodi di misurazione e le condizioni contestuali, considerando nello specifico le indicazioni di cui alla nota dell'Amministrazione comunale.
- relativamente al TPL ed alla possibilità di favorire il trasporto ferroviario, il proponente si impegna altresì, a valutare e studiare in modo adeguato ed opportuno possibili interventi di integrazione e potenziamento del sistema di trasporto esistente con la finalità di agevolare e sostenere la modalità di accessibilità allo Stadio alternativa all'utilizzo dell'auto a vantaggio di una apprezzata sostenibilità e tutela ambientale.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

**CONCLUSIONI**

AMBITO ECONOMICO

La Società SportLifeCity con nota prot. 337 del 04/01/2024 si è impegnata a:

- A fornire adeguata documentazione programmatico-economica degli interventi pubblici e privati, che consenta all'Amministrazione comunale di poterne comunque valutare nell'ambito dei rispettivi ruoli e competenze, la sostenibilità complessiva.



**Variante al PII  
Ambito «AT-SS San Francesco»  
PII1/2023**

**CONCLUSIONI**

Conclusioni Finali

individuati gli approfondimenti necessari per rendere completo il progetto urbanistico,  
visti i suggerimenti e gli indirizzi relativi all'interesse pubblico per una visione strategica della città e tutela del territorio,  
preso atto degli impegni assunti dalla Società proponente,

la proposta si può considerare percorribile in linea tecnica con la disposizione che nella successiva fase operativa, individuata secondo la modalità dell'Accordo di Programma ex. L.r. n.19/2019 proposto dal Sindaco, quanto sopra espresso trovi il proprio compimento con valenza prescrittiva negli elementi che verranno ritenuti necessari ed a tutela del territorio.



**Comune di San Donato Milanese**  
Città Metropolitana di Milano

**GENNAIO 2024**

Documento tecnico di analisi preliminare ai fini della verifica della percorribilità della proposta

Area Gestione Territorio, Urbanistica, Ambiente e Opere Pubbliche  
Ufficio Urbanistica  
Dirigente Ing. Domenico Martini  
Responsabile Arch. Alessandro Carminati  
Arch. Angelo Gualandi  
Dott.ssa Francesca Lauretti